

جستاری در مباحث اجاره با دیدگاه کاربردی در دفاتر اسناد رسمی

سیدحسین حسینی نیک^۱

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنڊي
پرتال جامع علوم انساني

جستاری در مباحث اجاره با دیدگاه کاربردی در دفاتر اسناد رسمی

مقدمه

پیشرفت بشر در سایه گسترش روابط و مناسبات اجتماعی علاوه بر فرآیند پیچیدگی جوامع و نیازهای روزافزون آحاد جامعه، انسان را ناگزیر از بهره‌مندی از مایملک و دارایی دیگران می‌نماید و این مهم جز به انتقال مالکیت آنها به وسیله عقود ناقله معین ممکن نیست و از طرفی این امر به لحاظ فقدان منابع مالی و نداشتن تمکن مناسب برای تأمین ما بازاء یا به اصطلاح عوض آنچه می‌خواهند برای همگان مقدور نیست.

از این رو صاحبان اندیشه و عالمان حقوق با ایجاد روابط حقوقی خاص تحت عنوان عقد اجاره که در ذات خود برخلاف عقد بیع به جای تملیک عین، تملیک منافع را تجویز می‌نماید، به رفع این مشکل پرداخته‌اند تا فرد نیازمند با پرداخت اجرت مشخص در مدت معین از منافع اعیان متعلق به غیر بهره‌مند شود.

از سوی دیگر، داستان غم‌انگیز موجر و مستأجر، تراژدی تقریباً قدیمی و در عین حال تکراری است لیکن نه مثل مبارزات ایرانیان و تورانیان در شاهنامه به سرانجام می‌رسد و نه مثل ماجرای دراویش و صوفیان حیدری و نعمتی خاتمه می‌یابد.

از دیرباز، موجران در پی آن بوده‌اند تا با تخلیه ملکشان آن را به قیمت بیشتر اجاره دهند و مستأجران نیز همیشه می‌خواسته‌اند که اجاره بهای کمتری بپردازند و در جای خود باقی بمانند.

اصل در عقد اجاره این است که مستأجر تا پایان مدت اجاره محل را تخلیه کند و به موجر تحویل دهد. اما هرگز قضیه به این سادگی نبوده و همیشه دولت‌ها ناچار بوده‌اند با وضع قوانین و مقررات و الزامات قانونی، روابط موجر و مستأجر را تعدیل کنند و برای رفع اختلافات و دعوی آنها نقش داور را ایفا نمایند.

سرانجام این اختلاف باعث شد برای اولین بار در سال ۱۳۰۸ با خروج روابط استیجاری از شمول مقررات داوری، اراده افراد را در حل اختلافات خود محدود و در سال ۱۳۲۴ با تصویب آئین‌نامه تعدیل مال‌الاجاره، سرنوشت حقوقی طرفین عقد اجاره را به دست هیأت مستشاری موسیو میلپسو سپرد.

سپس قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ به تصویب رسید و با تصویب قانون جدیدی در سال ۱۳۵۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی ضمن ملغی نمودن قانون قبلی، به نحو آشکاری اراده طرفین را در انعقاد عقد و استقرار و استمرار آن تحت سیطره نظام حکومتی و اراده دولت قرار داد.

یکی از دشواری‌های بررسی وضع اجاره در حقوق ما این است که همه روابط موجر و مستأجر تابع یک قانون نیست. بی‌تردید می‌توان گفت هنوز در روابط موجر و مستأجر حداقل ۴ قانون که عبارتند از: قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ - قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ - قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، علاوه بر آئین‌نامه‌ها، اصلاحیه‌ها و سایر مصوبات حکمفرما است.

تلاش و همت در این نوشتار بر این بوده است تا اولاً، قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر را از حیث میزان و زمان حاکمیت آنها تبیین نمائیم - ثانیاً، با پرهیز از ورود به

بحث‌های صرف حقوقی و نظری، آنچه از مقررات مزبور می‌تواند برای سران دفاتر اسناد رسمی و به طور کلی مسئولان ثبت کاربرد عملی در نحوه تنظیم سند اجاره و رعایت حدود و شرایط و مقررات حاکم بر آن داشته باشد به نحو مجزا و مدون، تبویب و قابل دسترس برای همکاران محترم نمائیم.

بدیهی است سیاه مشق دوران صباوت مشحون از اغلاط و اشتباهات بوده و این تلاش در میزان ساحت ارزشمند محضر، بسیار کم‌سنگ است. امیدوار چنانیم که همکاران و سروران صاحب نظر در رفع نقایص، از ارشاد و راهنمای خویش بر ما دریغ نفرمایند.

قوانین و مقررات حاکم بر اجاره و روابط موجر و مستأجر

۱- قانون مدنی

مواد ۴۶۶ الی ۵۱۷ در قانون مدنی به مبحث عقد اجاره اختصاص داشته که خوشبختانه پس از پیروزی انقلاب اسلامی هیچ یک از مواد مزبور دستخوش تغییر و اصلاح نگردید و کماکان به قوت و اعتبار خود باقی است.

ماده ۴۶۶ ق.م: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستاجر می‌شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند.»

قانون مدنی با اقتباس از شرع مقدس، مبحث اجاره را در سه بخش اجاره اشیاء، حیوان و انسان قانونگذاری کرده که بحث ما در این نوشتار صرفاً در خصوص اجاره اشیاء است.

۲- قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۵۶/۵/۲

این قانون در زمان تصویب برای اماکن مسکونی و تجاری وضع شد.

ماده یک - هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده

قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۳۲ قانون مزبور اعلام می‌داشت از تاریخ اجرای این قانون، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ و سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با این قانون است لغو می‌شود. این قانون به استناد ماده ۳۱ آن با قلمرو جغرافیایی خاص فقط در شهرهایی که فهرست آن اعلام گردیده نافذ و قابل اجرا بوده و در سایر شهرها روابط موجر و مستأجر براساس قانون مدنی استوار بود.

۳- قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳

این قانون در زمان تصویب فقط برای اماکن مسکونی وضع گردید.

ماده ۱ - اماکنی که برای سکنی با تراضی با موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از اینکه سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۱۵ این قانون مقرر می‌داشت از تاریخ تصویب این قانون اجاره محل‌هایی که برای سکونت واگذار می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و این قانون و شرایط مقرر بین طرفین می‌باشد.

بنابراین قراردادهای اجاره‌ای که برای اماکن مسکونی و از تاریخ تصویب این قانون به بعد تنظیم شده باشد در حاکمیت این قانون خواهد بود.

۴- نظریه فقهای شورای نگهبان - ۶۳/۵/۹

حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیر، مذکور در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود سرقفلی باشد باید طبق تحریرالوسیله عمل شود. در سایر مواد مربوط به حق کسب و پیشه نیز باید این نظر رعایت شود.

۵ - ماده واحده الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۵

از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شود در رأس انقضاء مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف، دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند. به استناد این ماده واحده و از زمان تصویب آن، قراردادهای اجاره‌ای که دارای دو شرط ذیل باشد: اولاً، با سند رسمی تنظیم و ثانیاً، بدون دریافت هیچ‌گونه وجهی تحت عنوان سرقفلی یا پیش‌پرداخت باشد، مستأجر در پایان مدت موظف به تخلیه است.

۶ - مصوبه مجمع تشخیص مصلحت در خصوص سرقفلی مصوب ۱۳۶۹/۱۰/۲۵

ماده واحده: در مورد حق کسب و پیشه یا تجارت مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ عمل شود. ماده واحده الحاقیه به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۶۵/۸/۱۵ به قوت خود باقی است.

۷ - قانون روابط موجر و مستأجر - مصوب ۷۶/۵/۲۶

ماده یک: از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشگاهی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

ماده ۱۳: کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می‌شود.

علی‌هذا مقررات حاکم بر قراردادهای اجاره با توجه به اینکه در زمان حاکمیت کدام یک از قوانین فوق‌الذکر تنظیم شده باشد، تفاوت می‌کند. بدیهی است در حال حاضر کلیه قراردادهای اجاره تنظیمی اعم از عادی یا رسمی و اماکن تجاری و مسکونی و غیره که از زمان تصویب این قانون منعقد شده باشد، در حاکمیت این قانون بوده و مقررات مزبور بر

آن نافذ است.

مدارک مورد نیاز برای تنظیم سند اجاره

اجاره منقول (وسائط نقلیه موتوری):

کلیه مدارکی که برای تنظیم سند قطعی آنها لازم است.

اجاره منقول (سایر اموال منقول):

نیاز به مطالبه مدرک خاصی نیست.

اجاره املاک مسکونی:

۱ - مدارک احراز مالکیت (مستند به آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی)

۲ - گواهی دارایی (مستند به ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم)

۳ - استعلام از ثبت محل (مستند به تبصره ذیل ماده ۳۱ آئین‌نامه دفاتر اسناد رسمی -

هر چند تبصره مزبور تصریح به حوزه ثبت تهران نموده لیکن از وحدت ملاک آن می‌توان

استنباط نمود که استعلام وضعیت املاک ثبت شده از ثبت محل ضروری است، همچنین

مقید کردن تکلیف مزبور به تنظیم اسناد اجاره برای مدت بیش از سه سال چنانکه در

کتاب مدارک و مستندات تنظیم اسناد رسمی، تهیه شده توسط کانون سردفتران مقرر

گردیده، مستند قانونی نداشته و حفظ جانب احتیاط اقتضاء دارد به طور کلی برای اجاره

املاک، استعلام از ثبت محل وقوع ملک به عمل آید.)

اجاره املاک با کاربری تجاری:

۱ - مدارک احراز مالکیت

۲ - گواهی دارایی

۳ - گواهی از سازمان تأمین اجتماعی (مستند به ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی)

۴ - استعلام ثبت

۵ - استعلام از اتحادیه صنف (در صورتی که مورد اجاره مشمول قانون نظام صنفی باشد)

۶ - مفاسد حساب عوارض کسبی (مستند به نظریه کمیسیون تشخیص مدارک و مستندات تنظیمی قانون - هرچند محل تأمل است که کمیسیون مزبور بتواند بدون هیچ‌گونه مستندی مقررات جدید وضع نماید.)

اجاره اراضی که توسط دولت اجاره داده می‌شود:

۱ - مدارک احراز مالکیت

۲ - استعلام ثبت

۳ - گواهی دارایی

اجاره سایر اراضی:

۱ - مدارک احراز مالکیت

۲ - نظریه کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری یا سازمان امور اراضی حسب مورد

۳ - استعلام ثبت

۴ - گواهی دارایی

شرایطی که لازم است در سند اجاره قید شود:

هرچند مقررات موضوعه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ و نیز مصوب سال ۱۳۶۲ در حال حاضر نافذ نیست و ملغی‌الایثر شده، لیکن نظر به اینکه قید شرایط مزبور می‌تواند به استحکام سند تنظیمی اجاره کمک نماید علی‌هذا به شرح ذیل احصاء می‌گردد:

با جمع‌بندی شرایط مندرج در ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و شرایط مندرج در ماده ۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ موارد ذیل مشخص

می‌گردد:

- ۱ - اقامتگاه موجر و مستأجر.
- ۲ - نشانی کامل مورد اجاره
- ۳ - عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نیست، تحویل آن در چه مدت و با چه شرایطی صورت خواهد گرفت (بند ۶۵ مجموعه بخشنامه‌ها).
- ۴ - مهلت مستأجر برای پرداخت اجاره بها پایان ده روز از تاریخ سررسید هر قسط خواهد بود مگر اینکه طرفین به ترتیب دیگری زائد بر این مدت توافق کرده باشند که در این صورت ترتیب مذکور باید در سند قید گردد.
- ۵ - اجاره به منظور سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت با تعیین نوع کسب و پیشه و تجارت و هرگاه به منظور دیگری باشد قید آن به طور صریح.
- ۶ - مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا خیر؟
- ۷ - تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضای مدت اجاره یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌المسمی (ماده ۴۹۴ قانون مدنی و ماده ۱۱ قانون موجر و مستأجر ۱۳۵۶).
- ۸ - تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر پس از انقضاء مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی.
- ۹ - حق فسخ موجر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره‌بها در موعد مقرر یا سایر شروط اجاره‌نامه.
- ۱۰ - مدت قرارداد (ماده ۴۶۸ قانون مدنی)
- ۱۱ - تعیین تکلیف سرقفلی در اماکن تجاری (ماده ۱۴ آئین‌نامه قانون موجر و مستأجر

۱۲ - درج شماره حساب موجر در سند (البته حتی المقدور) بند ۵۲ مجموعه بخشنامه‌ها که اصلاح کننده بند ۴۴ مجموعه بخشنامه‌ها است.

۱۳ - تصریح به حق صدور اجرائیه در صورت عدم تخلیه در پایان مدت و عدم پرداخت اجاره.

۱۴ - تعیین تکلیف برای موردی که مستأجر اقدام به تخلیه مورد اجاره نموده لیکن موجر از تحویل گرفتن خودداری می‌نماید.

لزوم ثبت رسمی اجاره

به استناد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت - ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل: کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

بنابراین اجاره املاکی که به ثبت رسیده یا در محلی واقع است که اداره ثبت و دفتر اسناد رسمی موجود است و وزارت دادگستری مقتضی بداند، باید سند رسمی باشد و گرنه در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. (ماده ۴۸ قانون ثبت)

متأسفانه براساس ضرورت و مقتضیات روابط حقوقی و اجتماعی این قاعده مفید و اساسی در ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر نادیده گرفته شد و مقرر داشت: «...اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد.»

و بدین ترتیب حتی قراردادهای اجاره لفظی را که هیچ قرارداد مکتوب عادی نیز ندارند، مشمول این قانون دانست و براین اساس حکم ماده ۴۶ و ۴۷ کأن لم یکن شد. این ضایعه متأسفانه در تصویب قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نیز اتفاق افتاد و تکلیف اشخاص به ثبت رسمی نادیده گرفته شد.

شروع اجاره قبل یا بعد از تنظیم سند

بعضاً مشاهده می‌گردد افراد، متقاضی تنظیم سند اجاره‌ای می‌باشند که شروع اجاره

چند ماه قبل یا بعد از تاریخ تنظیم سند باشد، علی‌هذا به نظر می‌رسد تنظیم سند اجاره که شروع مدت اجاره قبل از تاریخ تنظیم سند باشد با این استدلال که ممکن است عقد اجاره قبلاً واقع گردیده لیکن برای ثبت و مسجل نمودن آن بعداً اقدام شود و همچنین تنظیم سند اجاره که شروع مدت اجاره بعد از تاریخ تنظیم سند باشد با این تحلیل که ممکن است موعود تصرف در سند اجاره مؤجل بوده باشد و بالطبع مال الاجاره نیز همزمان با تصرف مورد اجاره پرداخت گردد در هر دو صورت قابل توجیه و امکان‌پذیر است.

بند ۶۵ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد:

در اسناد معاملات قطعی و اجاره‌نامه باید تکلیف تحویل ملک روشن شده و در صورت تعهد فروشنده یا موجر به تحویل، قبض رسمی صادر و به خریدار و مستأجر تسلیم و در حاشیه ثبت دفتر، رسید اخذ شود و نیز در اجاره‌نامه‌ها تکلیف خودداری موجر از تحویل گرفتن مورد اجاره نیز تعیین شود. در هر حال اگر ملک ثبت نشده باشد ذی‌نفع باید در باب تحویل و تخلیه به دادگاه صالح رجوع نماید.

رای شماره ۲۳/۴۸۱ - ۶۹/۸/۲۹ شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور اعلام داشته:

تنظیم سند اجاره فرع بر وجود رابطه استیجاری است.

رای شماره ۱۴۰۲ - ۱۳۱۹/۵/۵ نیز مقرر داشته: ممکن است قبل از انقضاء مدت اجاره، مالک عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد به شرط آنکه ابتدای مدت اجاره دوم را زمانی قرار دهد که مدت اجاره اولی سرآمده باشد. بدیهی است در این صورت مورد مشمول منع و مجازات مقرر در ماده ۱۱۷ قانون ثبت نخواهد بود.

ماده ۱۱۷ قانون ثبت: هرکس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد.

نکته - بدیهی است چنانچه تحویل ملک مورد اجاره مؤجل باشد، الزاماً می‌بایست در سند تنظیمی قید گردد که حسب الاقرار طرفین زمان تصرف چه تاریخی خواهد بود.

تنظیم سند اجاره برای مدت بیش از سه سال

حسب تکلیف ماده ۱۰۴ آئین‌نامه قانون ثبت چنانچه سند رسمی اجاره برای مدتی بیش از سه سال تنظیم گردد دفاتر اسناد رسمی مکلفند وقوع عقد اجاره را در ستون نقل و انتقالات اسناد مالکیت درج و مراتب را توسط خلاصه معامله به دفتر املاک ثبت منعکس نمایند.

نکته - مستفاد از ماده مزبور تنظیم سند اجاره برای مدت سه سال تمام مشمول حکم آئین‌نامه مزبور نخواهد بود.

ماده ۱۰۴ آئین‌نامه قانون ثبت:

مواردی که معامله راجع به انتقال سود ملک برای بیش از سه سال باشد مقررات بالا راجع به تنظیم خلاصه سند و فرستادن آن به اداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در زیر ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت و بایگانی نمودن خلاصه معامله در پرونده باید مجری گردد.

بند ۶۷ مجموعه بخشنامه‌ها:

در مواردی که ملک بیش از سه سال اجاره داده می‌شود و مستأجر هم طبق اختیار مصرح در سند، مورد اجاره را برای مدت بیش از سه سال به غیر انتقال می‌دهد، قید انتقال اخیر در ورقه مالکیت و دفتر املاک ضروری نیست.

تذکر: به هر تقدیر مستأجر حق تنظیم اجاره بیش از مدت مذکور در اجاره‌نامه خود را ندارد.

بند ۱۲۲ مجموعه بخشنامه‌ها:

در مواردی که اداره اوقاف به علت ممنوع‌المداخله بودن متولی برای حفظ درآمد

موقوفه ناگزیر از تنظیم اجاره‌نامه بیش از سه سال است و دسترسی به سند مالکیت ندارد، برای هر ملک فقط یک بار ثبت سند با رعایت کامل مقررات بدون قید خلاصه اجاره‌نامه در ستون انتقالات سند مالکیت بلااشکال است.

بند ۱۲۰ مجموعه بخشنامه‌ها:

تنظیم هر نوع سند مربوط به موقوفات عامه به طور کلی و اجاره موقوفات خاصه زائد بر ده سال را موکول به موافقت کتبی اوقاف محل و حضور و امضاء نماینده آن اداره نمائید.

لزوم اخذ موافقت از مجامع امور اصناف یا اتحادیه صنفی برای اجاره اماکن

تجاری:

پیرو تکلیف مقرر برای ایجادکنندگان واحدهای صنفی در قانون نظام صنفی مبنی بر اینکه هر کس بخواهد یک واحد صنفی ایجاد کند قبل از سپردن هرگونه تعهد یا پرداخت سرقفلی و یا عقد اجاره و یا خرید محل باید به اتحادیه منطقه‌ای مربوطه مراجعه و با توجه به مقررات مربوط تقاضای کتبی خود را تسلیم کند (بند ۲ ذیل ماده ۱۴ قانون نظام صنفی).

بند ۴۸ مجموعه بخشنامه‌ها:

مقتضی است به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نمایید که قبل از تنظیم سند اجاره مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی موافقت مرجع مربوطه را از نظر نوع کسب جلب و شماره موافقت مذکور را در سند تنظیمی قید نمایند.

این بخشنامه به طور عموم برای اماکن مشمول مقررات مزبور مورد عمل واقع شد، الا در یک مورد خاص که مرجع خاصی را برای استعلام مشخص نمود.

بند ۴۷۳ مجموعه بخشنامه‌ها:

دفاتر اسناد رسمی در خصوص تنظیم اسناد قطعی و اجاری واحدهای صنفی عزیزان

بالا (جانبازان، اسرایی آزاد شده و خانواده شهداء و مفقودین) به جای استعمال از اتحادیه‌های صنفی در تهران به اداره کل امور اصناف و بازرگانان (اداره صدور پروانه کسب ایثارگران) و در شهرستان‌ها با ادارات بازرگانی مکاتبه نمایند.

مقررات بند ۴۸ در تاریخ ۸۰/۵/۲ طبق بخشنامه شماره ۱/۱۴/۱۵۱۷۱ صادره از

سوی سازمان ثبت به شرح زیر اصلاح گردید:

دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند اجاره مربوط به محل کسب مشمول مقررات قانون نظام صنفی یا در مواردی که انتقال حق کسب و پیشه توأم با انتقال عین ملک صورت می‌گیرد، موافقت اتحادیه مربوطه را از نظر نوع کسب جلب و شماره موافقت مذکور را در سند تنظیمی قید نمایند.

انتقال عین اماکنی که برای ایجاد محل کسب شناخته شده لکن مسبوق به استفاده به عنوان محل کسب نباشد و در سند استفاده از محل برای شغل خاصی قید نگردد، از شمول این دستور خارج است.

ماده دو قانون نظام صنفی مصوب ۱۳۵۹/۴/۱۳: فرد صنفی یا به عبارت صنفی را

که مشمول مقررات این قانون بوده و برخی موارد مستثنی از مقررات این قانون را احصا نموده است.

ماده دو - فرد صنفی - شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت‌های صنفی

اعم از تولید، تبدیل، خرید و فروش، توزیع و انجام خدمات بدنی یا فکری سرمایه‌گذاری نموده و به عنوان پیشه‌ور و صاحب حرفه و مشاغل آزاد خواه شخصاً یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر و یا وسیله کسبی فراهم کند و تمام یا قسمتی از کالا و یا محصول و یا خدمات را مستقیماً به مصرف‌کننده عرضه نماید، فرد صنفی شناخته می‌شود.

تبصره یک - صنفی که دارای قانون و مقررات خاص هستند از قبیل پزشکان،

وکالای دادگستری، روزنامه‌نگاران، صاحبان دفاتر اسناد رسمی از شمول این قانون

مستثنی می‌باشند.

تبصره دو - دارندگان کارت اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران در صورتی که مبادرت به ایجاد واحد صنفی طبق تعریف این قانون بنمایند، فعالیت‌های واحدهای صنفی مذکور از لحاظ امور صنفی تابع مقررات این قانون خواهد بود.

تبصره سه - کارگاه‌ها و مؤسسات تولیدی و واحدهای اقتصادی که وضع آنها با ضوابط و مقررات اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران انطباق ندارد ولو اینکه محصولات و تولیدات خود را مستقیماً هم به مصرف کننده عرضه ننمایند تابع مقررات این قانون خواهند بود.

تبصره چهار - واحدهای پذیرایی و اقامتی مشمول آئین‌نامه احداث و توسعه و تجهیز و بهره‌برداری تأسیسات جهانگردی مصوب خرداد ۱۳۵۴ از شمول این قانون مستثنی است و وزارت ارشاد می‌تواند در صورت مشاهده و ثبوت تخلف و مسامحه در اداره امور واحدهای پذیرایی و اقامتی نسبت به خلع مدیر و تعطیل واحد پذیرایی و اقامتی اقدام و با توجه به درجه‌بندی واحدهای پذیرایی و اقامتی نسبت به نرخ‌گذاری آنها رأساً اقدام نماید.

رأی کمیسیون وحدت رویه کانون مورخه ۸/۲/۸۰

سؤال: هنگام تنظیم سند اجاره جهت محل چاپخانه وفق بند ۴۸ آیا اخذ استعلام از وزارت ارشاد کفایت می‌کند و یا اینکه دفترخانه مکلف است از اتحادیه صنف چاپخانه‌داران استعلام نماید؟

..... استعلام از وزارت ارشاد کفایت می‌کند.

با عنایت به مراتب فوق لزوم و تکلیف دفاتر مبنی بر اخذ موافقت از اتحادیه صنوف جهت تنظیم سند اجاره برای اماکن تجاری قطعی است لیکن به نظر می‌رسد تنظیم سند برای اماکن مسکونی یا کاربری انباری یا برای فعالیت شرکت‌های مشمول قانون تجارت و سایر مواردی که از شمول قانون نظام صنفی ذیل ماده ۲ قانون مزبور مستثنی شده‌اند

نیازی به اخذ موافقت ندارند.

نکته - تکلیف مقرر در بند ۴۸ اخذ موافقت از «مرجع مربوطه» از نظر نوع کسب عنوان شده بود که در بخشنامه اصلاحی به عبارت «موافقت اتحادیه مربوطه» اکتفا شده و اگر حمل بر مسامحه در نگارش نکنیم باید صرفاً موافقت اتحادیه صنفی مربوط ملاک عمل به مقررات باشد و اخذ گواهی از سایر مراجع ذی ربط از جمله مجامع امور صنفی یا اتحادیه مرکزی اصناف و غیره قابل قبول نیست.

سؤال: آیا در سند تنظیمی اجاره لازم است تصریح شود که موجر حق دارد در صورت عدم تخلیه ملک مورد اجاره توسط مستأجر مبادرت به درخواست صدور اجرائیه نماید؟

ماده ۵۰ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷:

ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می‌توان صادر کرد که در سند مزبور منجزاً قید شده باشد.

رأی اصداری شماره ۳۷۵۲ - ۳۰/۱۰/۲۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

علاوه بر اینکه در اجاره‌نامه به این عبارت (مستأجر متعهد است که مورد اجاره را که صحیح و سالم تحویل گرفته در موقع تخلیه یا پس از فسخ یا انقضای مدت، صحیح و سالم تحویل موجر نماید) مستأجر اجمالاً تخلیه ملک را در انقضای مدت تعهد نموده است، اصولاً در مورد اجاره با صراحت ماده ۴۹۴ قانون مدنی بر اینکه عقد اجاره به محض انقضاء مدت برطرف می‌شود و در صورتی که مورد مشمول قانون روابط مالک و مستأجر نبوده و شرط خلافی هم نشده باشد، با انقضای مدت حق تخلیه برای مالک در حکم تصریح در سند است و مخالفتی با ماده ۵۰ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی ندارد.

چنانکه قبلاً عنوان شد بهتر است در متن سند اجاره عبارت زیر تصریح شود:

چنانچه مستأجر در موعد مقرر (پایان اجاره یا لدی الفسخ) اقدام به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر ننماید، موجر حق دارد از طریق دفترخانه درخواست صدور اجرائیه

نموده و از مورد اجاره خلع ید نماید.

بند ۵۵۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی:

مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۶۵ این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجاره‌ای است که بعد از تصویب آن قانون و ابتدائاً منعقد می‌شوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق‌الذکر داشته‌اند نمی‌شود و لذا در مورد دعاوی مطروحه که به دلالت اسناد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه استیجاری به تاریخ قبل از تصویب ماده واحده قانون مذکور می‌باشند و تنظیم اجاره‌نامه‌های جدید فی‌الواقع و نفس‌الامر به منظور تمدید و تجدید اجاره قبلی بوده است و صدور اجرائیه از جانب دفتر اسناد رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است.

آیا تنظیم اجاره نسبت به قسمتی از پلاک یا یک واحد از چند واحد صحیح

است؟

بعضاً مشاهده می‌گردد اعیانی مستحدثه بر روی یک پلاک ثبتی متعدد بوده که در مواردی به صورت چند طبقه بر روی هم یا بخشی از عرصه یک خانه مسکونی به صورت مغازه ساخته شده و نسبت به قطعات احدائی نیز صورت مجلس تفکیکی تنظیم و صادره نشده است.

نحوه اقدام دفاتر براساس آنچه تاکنون مشاهده گردیده به شرح زیر می‌باشد:

۱ - تنظیم سند به صورت مشاعی

۲ - تنظیم سند به صورت شش دانگ پلاک با تصریح به اینکه مقدار مشخصی در

تصرف مستأجر است.

۳ - تنظیم سند به صورت شش دانگ با استثنا کردن قسمت‌هایی که در اجاره مستأجر

نیست.

۴ - تنظیم سند به صورت یک باب یا یک واحد احدائی در شش دانگ پلاک

راه حل پیشنهادی

به نظر می‌رسد در خصوص مورد اقدام به شرح ذیل منع قانونی نداشته باشد:

۱ - اخذ گواهی پایان کار یا عدم خلاف ساختمان صادره از شهرداری مربوطه.

۲ - تنظیم سند به صورت یک باب یا یک واحد احدائی بر روی پلاک.

نکته - از قرار مسموع در بعضی از ادارات ثبت معمول است که حسب درخواست

مالکین صورت جلسه‌ای تنظیم می‌گردد و برای رقبات موجود در یک پلاک که هر یک مستقلاً می‌تواند منافع آن به صورت اجاره به دیگری واگذار شود، یک شماره فرعی در نظر گرفته شده و حدود اجمالی آن در صورت جلسه مشخص گردد و قید گردد که این صورت جلسه فقط برای تنظیم اجاره قابل اعمال است. البته با بررسی که در قوانین و مقررات موجود ثبتی به عمل آوردیم محمل خاصی برای این اقدام یافت نشد. لیکن می‌توان اذعان داشت که اقدام به تنظیم چنین صورت‌جلساتی برخلاف هیچ یک از قوانین و مقررات موجود نیز نمی‌باشد.

اجاره مال مشاع:

حق مالکیت مشاعی و تصرف حقوقی در مال مشاع از قبیل فروختن یا اجاره و رهن دادن سهم مشاعی مجاز است ولی تصرف واقعی یا به عبارت دیگر تصرف مادی از آن جهت که باعث تصرف در مال سایر مالکین می‌گردد بدون اذن آنها (شرکاء) امکان ندارد. از این جهت ماده ۴۷۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد: اجاره مال مشاع جایز است لیکن تسلیم عین مستاجر موقوف است به اذن شریک.

در اجاره مال مشاع دو اشکال مهم پدید می‌آید:

۱ - مالک مشاع قدرت بر تسلیم عین مورد اجاره را ندارد و باید از دیگران اذن بگیرد.

۲ - اشاعه سبب می‌شود که مستاجر نتواند از عین مستاجره به نحو مطلوب استفاده کند.

اگر شریک مشاعی مستاجر، خود مالک باشد اصولاً مشکلی پیش نمی‌آید چون با توافق یکدیگر و تفاهم نسبت به تصرف حصه خود اقدام خواهند نمود.

در تنظیم سند اجاره به نحو مشاعی رعایت و توجه به چند نکته از طرف دفاتر اسناد رسمی ضروری و قابل تذکر است:

۱ - تفهیم مشاعی بودن مورد اجاره به مستاجر زیرا جهل مستاجر به عیب منفعت از نظر دشواری انتفاع موجب خیار فسخ برای مستاجر خواهد بود.

۲ - در اقرار به تصرف از سوی مستاجر باید تصریح شود اقرار به تصرف حصه مشاعی دارد.

ادامه دارد