



بررسی روابط مؤجر و مستأجر در حقوق ایران

محمدجعفر رضایی آهوانوئی

کارشناس ارشد گروه حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد شاهرود، سمنان، ایران

چکیده

اجاره، عقدی معوض می باشد که در آن، منافع به صورت رایگان، تملیک نمی شود. به عبارت دیگر، زمانی که بین دو نفر، قراردادی با عنوان اجاره، منعقد می گردد، فردی، مال خود را در ازای دریافت مبلغی به دیگری می دهد تا از منافع آن استفاده نماید. طرفین عقد اجاره را مؤجر، یعنی اجاره دهنده و مستاجر، یعنی اجاره کننده می نامند و مورد اجاره را عین مستاجر می گویند. در رابطه مؤجر و مستاجر، به طور کلی و با توجه به سال انعقاد عقد اجاره، احکام دو قانون بر این عقد بار می شود. یک، قانون روابط مؤجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ و دو، قانون روابط مؤجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶، که هر کدام از این قوانین، احکام مخصوص به خود را داشته؛ و ضمناً باید بررسی گردد تا مشخص شود، چه قانونی بر قرارداد اجاره، حاکم می باشد. مؤجر فردی است که صاحب و مالک خانه و آپارتمان و یا مغازه می باشد و آنرا اجاره می دهد. مستأجر فردی است که با پرداخت کرایه خانه یا آپارتمان و یا مغازه را اجاره می کند. در پاسخ به این سوال که قانون روابط مؤجر و مستاجر چیست؟ باید گفت به طور کلی، دو قانون، بر روابط مؤجر و مستاجر، در کشور ما، حاکم می باشد که یکی از آنها، قانون روابط مؤجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ است. البته، قانون روابط مؤجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، تنها بر قراردادهای تجاری که قبل از سال ۱۳۷۶ منعقد شده اند، حاکم می باشد. این قانون، نکات مخصوص به خود را دارد، که در این مقاله به آن پرداخته می شود.

کلمات کلیدی: روابط، مؤجر، مستاجر، مالک، خانه