

حقوق و تعهدات قراردادی مستأجر در قانون تعیین شد

وکلائی ملت در نشست امروز مصوب کردند که حقوق و تعهدات قراردادی مستأجر قابل انتقال به غیر نیست، مگر با رضایت موجر و رعایت حقوق اشخاص ثالث.

به گزارش گروه سیاسی ایسکانیوز همچنین نمایندگان با ماده ۲۳۱ تا ۲۴۱ لایحه اصلاح قانون تجارت موافقت کردند.

در ماده ۲۳۱ آمده است: حقوق قراردادی موجر بدون رضایت مستأجر قابل انتقال به غیر است. در صورت انتقال حقوق مزبور، مستأجر می‌تواند به هر آنچه که می‌توانست علیه موجر تمسک کند علیه منتقل الیه نیز استناد کند، تصرفات موجر در حدی که با حق مستأجر منافات داشته باشد باطل است.

در ماده ۲۳۲ آمده است: تعهدات موجر قابل واگذاری نیست، مگر با رضایت مستأجر، مع ذلک مستأجر نمی‌تواند در مواردی که انتقال موجب ورود ضرر به او نیست یا نفع متعارفی از عدم انتقال عاید او نمی‌شود، با این انتقال مخالفت نماید.

در ماده ۲۳۳ آمده است: حقوق و تعهدات قراردادی مستأجر قابل انتقال به غیر نیست، مگر با رضایت موجر و رعایت حقوق اشخاص ثالث. موجر نمی‌تواند در مواردی که انتقال موجب ورود ضرر به او نیست یا نفع متعارفی از عدم انتقال عاید او نمی‌شود، با این انتقال مخالفت نماید.

در ماده ۲۳۴ آمده است: هریک از موجر و تأمین کننده در برابر مستأجر مستقلاً مسؤول ضمان درک کل مال مورد اجاره هستند.

در ماده ۲۳۵ آمده است: مستأجر باید از مورد اجاره به نحو متعارفی بهره برداری نماید. چنانچه طبق قرارداد دستورالعمل خاصی برای نگهداری مال تعیین شده باشد، مستأجر مکلف است طبق دستورالعمل مذکور عمل نماید. در هر صورت دستورالعمل توافق شده برای نگهداری نمی‌تواند غیر متعارف باشد و در صورت غیر متعارف بودن این دستورالعمل، معیار تخلف مستأجر از نگهداری مال عرف است.

در ماده ۲۳۶ آمده است: وجه التزام تأخیر یا عدم اجرای تعهد، خسارت تأخیر، جریمه دیر کرد یا هر عنوان دیگری که برای دریافت خسارت از مستأجر در قرارداد پیش بینی می‌شود و میزان مبلغ پیش پرداخت مستأجر نمی‌تواند از سقف نرخ‌هایی که به پیشنهاد بانک مرکزی و تصویب شورای پول و اعتبار به این منظور تعیین می‌شود بیشتر باشد. هرگونه توافقی بیشتر از نرخهای اعلام شده باطل است، ولی موجب بطلان قرارداد نمی‌شود.

در ماده ۲۳۷ آمده است: مستأجر مکلف است مطابق قرارداد نسبت به پرداخت اقساط اقدام نماید. چنانچه در طول مدت اجاره مستأجر ۴ قسط متوالی را نپردازد، موجر حق فسخ قرارداد را دارد. هر توافقی که در این مورد شرایط سختگیرانه تری را مقرر کند، باطل است، ولی موجب بطلان قرارداد نمی‌شود.

تبصره- چنانچه عدم پرداخت اقساط به دلیل حادثه غیرقابل پیش بینی غیر قابل رفع باشد، مدت بروز حادثه مذکور به مهلت مذکور در این ماده اضافه می‌گردد.

در ماده ۲۳۸ آمده است: موجر می تواند در قرارداد امکان بازرسی و بازدید از مورد اجاره را شرط نماید. لکن این شرط نباید با استفاده متعارف مستأجر در تعارض بوده یا تکالیف غیر متعارفی را بر او تحمیل نماید. هزینه بازرسی و بازدید از مورد اجاره بر عهده موجر خواهد بود.

در ماده ۲۳۹ آمده است: مستاجر مکلف است هرگونه اتفاقی را که منجر به کاهش شدید ارزش مورد اجاره شده است، در مدت ۳۰ روز به موجر اطلاع دهد.

در ماده ۲۴۰ آمده است: در پایان مدت اجاره، موجر مکلف است نسبت به تنظیم اسناد مالکیت مورد اجاره به نام مستاجر یا شخصی که او معرفی می کند اقدام نماید. موجر جز در موارد مصرح در این فصل نمی تواند از انجام این تعهد استنکاف یا انجام آن را به انجام تعهدات غیر متقابل مستأجر، همانند پرداخت خسارت و جریمه، موکول نماید.

در ماده ۲۴۱ آمده است: حق مستأجر نسبت به عین مستأجره مقدم بر حق بستانکاران موجر است. بستانکاران مستاجر قبل از حصول مالکیت مستاجر نسبت به عین مستأجره حقی نسبت به عین آن ندارند.