خراسان روزنامه صبح ایران
پنج شنبه ۲ شهریور ۱۳۹۶ . ۲ ذی الحجه ۱۴۳۸ . شماره ۱۹۶۱۷

تهیه کارنامه اداری برای کارکنان قوه قضاییه

میزان - مدیر کل نظارت و ارزشیابی کارکنان اداری قوه قضاییه با اشاره به تهیه کارنامه برای کارکنان اداری این قوه، گفت: این کارنامه در پایان هر سال به کارکنان اداری قوه قضاییه ارائه خواهد شد. وحید میرحسینی افزود: کارنامه اداری کارکنان را به صورت پیش نویس آماده کرده‌ایم و به زودی با برگزاری جلسه‌ای، پیش نویس نهایی آن آماده می‌شود و برای امضا و ابلاغ، آن را به مراجع بالاتر ارسال خواهیم کرد.

گزارش حقوقی

رئیس سازمان ثبت اسناد:

«ثبت رسمی» باعث افزایش امنیت اقتصادی می شود

معاون رئیس قوه قضاییه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور گفت: ثبت رسمی دارای پشتوانه مستحکم قانونی است که در درجه اول، در محدوده ملی و همچنین، در عرصه جهانی، باعث افزایش اعتماد و امنیت اقتصادی می شود. به گزارش ایرنا، احمد تویسرکانی در دیدار با هیئت اعزامی اتحادیه جهانی سردفتران، با اشاره به این موضوع که اجرای قوانین در کشورها توسط دولت ها تضمین می شود، افزود: شناخت کشورها و بررسی قوانین آن ها در حوزه سردفتری، باعث می شود قوانین این حوزه به سمت یکنواختی و همسان سازی پیش برود و این دیدارها، می تواند به این موضوع کمک شایانی کند. وی با ابراز خرسندی از تشکیل اتحادیه جهانی سردفتران، اظهار کرد: تشکیل این اتحادیه اقدام بسیار خوبی است که باید به آن کمک شود تا روز به روز قوی تر، منسجم تر و فراگیرتر به فعالیت بپردازد. تویسرکانی با بیان این که تمام فعالیت ها در حوزه سردفتری در دنیا به منظور فراهم کردن زمینه خدمات رسانی بهتر و سریع تر به مردم است، افزود: با اشتراک گذاری و بررسی مشکلات و ایرادات و همفکری در این حوزه، می توان در این جهت گام های مؤثری برداشت. رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یادآور شد: نواقص و مشکلات سردفتری در ایران، به سرعت در حال رفع شدن است؛ به نحوی که دفترخانه ها به صورت الکترونیک و با سرعت و دقت بالایی در حال خدمت رسانی به مردم هستند. وی با اشاره به فعالیت حدود ۷ هزار و ۲۰۰ دفترخانه با بیش از ۴۰ هزار کارمند، تحت یک شبکه یکسان کشوری، گفت: در بسیاری از کشورهای اروپایی امور دفترخانه ها به صورت سیستمی انجام می شود، اما این کشورها فاقد بانک تجمیع اطلاعات تخصصی ثبت قراردادها هستند. تویسرکانی تأکید کرد: در زمینه تحولات در فرایند امور دفترخانه ها، کارهای بزرگ و موثری انجام شده و پیشرفت های چشمگیری اتفاق افتاده است. هم اکنون، با الکترونیکی شدن فرایندها در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در سال گذشته، دفتر سردفتر که ده ها سال سوابق در آن به صورت سنتی نوشته می شد، حذف و سالانه از ده ها میلیون مکاتبه کاغذی جلوگیری شد و اکنون تمامی کارها به صورت الکترونیکی و برخط انجام می پذیرد. وی با بیان این که در دنیا نمی توان نمونه ای یافت که ثبت همه مالکیت ها در یک سازمان به صورت متحد و منسجم انجام شود، گفت: در کشور ما ساختار منحصر به فردی وجود دارد و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، متولی ثبت شرکت ها و مؤسسات غیر تجاری، ثبت اختراع، ثبت علایم تجاری، ثبت طرح صنعتی، اجرای کاداستر و ثبت املاک است. تویسرکانی اضافه کرد: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، به طور مستمر، در حال ترویج و افزایش دانش روز در حوزه سردفتری و همکاری با دیگر کشورها در این زمینه است. وی خاطرنشان کرد: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، زیر مجموعه قوه قضاییه است و این موضوع بیانگر توجه جدی ایران به ثبت اموال و حفظ حقوق مردم است.

۶ نکته برای اجاره نشین ها در فصل نقل و انتقالات

کلید قانون در قفل خانه‌های اجاره‌ای

جواد نوائیان رودسری

info@khorasannews.com

هرچند در بازار خرید و فروش مسکن هنوز تحرک چندانی به چشم نمی‌خورد، اما هنوز هم، وقتی ماه شهریور فرا می‌رسد، تنور بازار رهن و اجاره مسکن داغ می‌شود. خانواده‌هایی که از نعمت داشتن سرپناهی شخصی محروم اند، از این بنگاه به آن بنگاه می‌روند تا بلکه بتوانند مورد مناسبی پیدا کنند و از سردرگمی رها شوند. انعقاد قرارداد اجاره، مانند هر قرارداد دیگری، چالش‌ها، مشکلات و احیاناً دردسرهای خاص خود را دارد؛ از اشکالات پنهان منزل که پس از انعقاد قرارداد آشکار می‌شود و اعصاب مستأجران را خُرد می کند تا مشکلات ناشی از سر و صدای مستأجر که مؤجر را به ستوه می‌آورد و اجاره‌های ماهانه‌ای که به تأخیر می‌افتد و نظم اقتصادی زندگی صاحبخانه را به هم می‌ریزد. برخی از این مشکلات، حقیقتاً فرهنگی و اقتصادی است و نمی‌توان با آگاهی از قانون و رعایت دقیق مقررات، جلوی آن‌ها را گرفت. اما اطلاع از حقوق و تکالیف مؤجر و مستأجر، می‌تواند تا حد زیادی از مشکلاتی که ممکن است پس از انعقاد قرارداد اجاره به وجود بیاید، بکاهد.

■ تعریفی از قرارداد اجاره

قرارداد اجاره مسکن، همان‌طور که از نامش پیداست، نوعی عقد اجاره است. قانون مدنی عقد اجاره را این گونه تعریف می کند: «اجاره، عقدی است که به موجب آن مستأجر، مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره دهنده را مؤجر و اجاره کننده را، مستأجر و مورد اجاره را، عین مستأجره گویند.» (ماده ۴۶۶) آن چه در قانون مدنی درباره عقد اجاره آمده است، دربرگیرنده مفاهیم و قواعد عام در این نوع از عقد یا قرارداد است. بر اساس آن چه در مواد فصل چهارم قانون مدنی ذکر شده است، اولاً، در قرارداد اجاره باید مدت قرارداد معلوم باشد وگرنه، قرارداد باطل است (ماده ۴۶۸) ثانیاً، موجر باید عین مستأجره را به صورتی تحویل مستأجر بدهد که او بتواند به نحو مطلوب از آن استفاده کند و هرگاه مستأجر از عیب عین مستأجره آگاه شود، حق فسخ خواهد داشت (مواد ۴۷۷ و ۴۷۸). ثالثاً، هرگاه عین مستأجره پس از آغاز قرارداد اجاره، دچار عیبی شود که از قابلیت انتفاع خارج شود و نتوان آن عیب را رفع کرد، قرارداد اجاره باطل می‌شود (ماده ۴۸۱). رابعاً، موجر نمی تواند در مدت اجاره، در عین مستأجره تغییری بدهد که منافی مقصود مستأجر از اجاره کردن باشد (ماده ۴۸۴) و موارد کلی دیگری که در تمام قراردادهای اجاره و از جمله، قرارداد اجاره مسکن باید رعایت شود. یکی دیگر از موارد قابل تأملی که در قانون مدنی درباره عقد اجاره ذکر شده است و در قرارداد اجاره مسکن نیز، کاربرد فراوانی دارد، موضوع تعمیر عین مستأجره [محل اجاره شده] است. بر اساس ماده ۵۰۲، هزینه هرگونه تعمیر در عین مستأجره، توسط مستأجر، در صورتی قابل دریافت است که با اجازه موجر باشد. به عنوان مثال، اگر شما، به عنوان مستأجر، قصد دارید فضای داخلی خانه اجاره‌ای را رنگ بزنید و بر زیبایی آن بیفزایید، باید پیش از هر اقدامی، از صاحبخانه اجازه بگیرید، در غیر این صورت، بعداً نمی‌توانید وجهی بابت این اقدام از وی مطالبه کنید. البته، در مواردی که تعمیر ضروری است و دسترسی به صاحبخانه نیز غیرممکن است، مستأجر می‌تواند با مراجعه به شورای حل اختلاف و دریافت اجازه از مقام قضایی، برای مرمت و تعمیر خانه اقدام کند. در این حالت، مستأجر می‌تواند بعداً، هزینه انجام شده را از صاحبخانه مطالبه کند.

■ قانون روابط مؤجر و مستأجر

با این که قانون مدنی، مقررات مربوط به عقد اجاره را مورد توجه قرار داده و ۵۱ ماده این قانون به عقد اجاره اختصاص یافته است، اما این مواد به تنهایی جوابگوی مشکلات احتمالی در قراردادهای اجاره مسکن نیست. به همین دلیل، قانون روابط موجر و مستأجر، در سال ۱۳۵۶ (هـ.ش) به تصویب رسید که با وجود نسخ و تخصیص های سال های ۱۳۵۸، ۱۳۶۵ و ۱۳۷۶ (هـ.ش)، بسیاری از مواد آن همچنان معتبر است. این قانون، از آن دسته قوانینی است که برای حمایت از قشرهای آسیب‌پذیر، یعنی مستأجران و البته، با در نظر گرفتن حقوق قانونی مؤجران، تدوین و تصویب شده است. در قانون روابط مؤجر و مستأجر که از ۳۲ ماده و ۱۷ تبصره تشکیل شده، مسائل اختصاصی مربوط به قرارداد اجاره ملک مورد اشاره قرار گرفته است. بر اساس ماده ۱۰ این قانون، «مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه، به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید؛ مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد.» این موضوع در قراردادهای اجاره تنظیم شده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک نیز گنجانده شده است. بر اساس اصلاحیه قانون روابط موجر و مستأجر، در اجاره نامه باید این موارد درج شده باشد: «۱- اقامتگاه موجر به طور کامل و مشخص؛ ۲- نشانی کامل مورد اجاره و قید این که از لحاظ رابطه اجاره، این محل، اقامتگاه قانونی مستأجر می باشد، مگر این که طرفین به ترتیب دیگری تراضی نموده باشند؛ ۳- عین مستأجره در تصرف کدام یک از طرفین می‌باشد و در صورتی که در تصرف مستأجر نباشد، تحویل آن در چه مدت یا با چه شرایطی صورت خواهد گرفت؛ ۴- تعیین اجاره بها و نحوه پرداخت و مهلت نهایی پرداخت هر قسط؛ ۵- تصریح به آن که مستأجر، حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد؛ ۶- تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر، پس از انقضای مدت اجاره یا تجدید اجاره با تراضی؛ ۷- حق فسخ موجر در صورت تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها در موعد مقرر یا سایر شروط اجاره‌نامه.» البته دو طرف قرارداد، یعنی موجر و مستأجر، می‌توانند در قرارداد اجاره ملک، تعهداتی را غیر از آن چه در قانون معین شده است نیز پیش بینی کنند، مشروط بر آن که بر خلاف قوانین موضوعه نباشد. نکته‌ای که نباید از یاد برد، این است که قراردادهای از پیش تنظیم شده از سوی سازمان ثبت، غیر قابل تغییر نیستند و مؤجر و مستأجر می توانند هر شرط دیگری را که مایل باشند، بر قرارداد بیفزایند یا شروط مندرج در آن را تغییر دهند یا حذف کنند.

■ موجر و مستأجر چه زمانی «حق فسخ» قرارداد دارند؟

بر اساس قانون روابط موجر و مستأجر، مستأجران حق فسخ قرارداد اجاره را در این موارد خواهند داشت: «۱- در صورتی که عین مستأجره با اوصافی که در اجاره‌نامه قید شده منطبق نباشد؛ ۲- در مواردی که مطابق شرایط اجاره حق فسخ مستأجر تحقق یابد؛ ۳- هرگاه مورد اجاره کلاً یا جزئاً در معرض خرابی واقع شود به نحوی که موجب نقض انتفاع [استفاده] گردد و قابل تعمیر نباشد.» به عنوان نمونه، در صورتی که به هر دلیلی، مانند افت فشار آب، استفاده مستأجر از آب با مشکل روبه‌رو شود، موجر موظف است اشکال به وجود آمده را رفع کند و در صورتی که نتواند از عهده رفع نقص برآید، مستأجر حق فسخ خواهد داشت. همچنین است اگر عیب یادشده، پس از چند ماه در ملک اجاره شده به وجود آمده باشد. بر اساس ماده ۸ قانون مذکور، موجر نیز، طبق شرایطی، می‌تواند قرارداد اجاره را فسخ کند: «۱- در موردی که مستأجر با سلب حق انتقال به غیر، مورد اجاره را کلاً یا جزئاً، به هر صورتی که باشد، به غیر واگذار نموده یا عملاً، از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره، در اختیار و استفاده دیگری، جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد؛ ۲- در صورتی که در اجاره‌نامه، حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد؛ ۳- در صورتی که از مورد اجاره، بر خلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد؛ ۴- در صورتی که مستأجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر، از آن شرط تخلف نماید.» افزون بر این، در صورتی که مستأجر، محل اجاره شده را به مرکز فساد تبدیل کند، به محض اثبات این مسئله در دادگاه، موجر می‌تواند تخلیه محل اجاره و تحویل آن را از دادگاه تقاضا کند.

■ مسئولیت و تکالیف مشاوران املاک

مشاوران املاک نقش مهمی در انعقاد قرارداد اجاره ایفا می کنند و موظف اند در قبال دریافت کمیسیون، مطابق قانون، مسئولیت‌های خود را به صورت کامل انجام دهند و از مقررات تخطی نکنند. با این حال، باید دانست که انعقاد قرارداد در دفاتر مشاوران املاک، تنها راه پیش روی مؤجر و مستأجر نیست و آن‌ها می‌توانند، به سادگی و با پرداخت هزینه‌ای بسیار کمتر، به دفاتر ثبت اسناد رسمی مراجعه و قرارداد اجاره را، با شرایط مورد نظرشان، منعقد کنند. البته، این اقدام، مانع از پرداخت حق الزحمه مشاور املاکی که کار دلالی را انجام داده است، نخواهد بود؛ اما می‌توان از روش ثبت قرارداد در دفتر ثبت اسناد، هنگامی که مؤجر و مستأجر، بدون واسطه اقدام به عقد قرارداد اجاره می کنند، بهره برد و از صرف هزینه‌های اضافی، نجات پیدا کرد. مطابق مواد ۳۳۵ تا ۳۵۵ قانون تجارت، برخی مسئولیت‌های مشاوران املاک، عبارت است از: ۱- مشاور املاک موظف است طرفین معامله را از جزئیات قرارداد مطلع کند؛ ۲- مشاور املاک مسئول نگهداری کلیه اسناد و مدارکی است که از طرفین معامله دریافت کرده است، مگر آن که ثابت شود از بین رفتن اسناد و مدارک، به علتی خارج از اراده وی رخ داده است؛ ۳- مشاور املاک ضامن اعتبار طرفین معامله است، به این معنا که موظف است هویت طرفین معامله را احراز کند، اما پس از این که معامله به صورت صحیح منعقد شد، دو طرف آن، مسئول انجام تعهدات متقابل هستند و مشاور املاک در این زمینه مسئولیتی بر عهده ندارد. به عنوان مثال، در رابطه میان موجر و مستأجر، امتناع مؤجر از انجام تعمیراتی که برای بهره بردن از مورد اجاره ضروری است، مسئولیتی (ضمانی) برای مشاور املاک ایجاد نمی کند.

■ کمیسیون یا حق دلالی بنگاه

در این جا لازم است به مقررات مربوط به دریافت حق دلالی یا «کمیسیون» نیز اشاره‌ای کنیم. مطابق ماده ۳۴۸ قانون تجارت، مشاور املاک نمی‌تواند بابت معامله‌ای که هنوز منعقد نشده است، کمیسیونی دریافت کند. مطالبه حق دلالی یا کمیسیون منوط به اتمام معامله، با وساطت یا راهنمایی مشاور املاک است. گاه پیش می‌آید که یکی از دو طرف معامله یا هر دوی آن‌ها، پیش از امضای قرارداد، از انجام معامله منصرف می‌شوند. در چنین حالتی، مشاور املاک نمی‌تواند از دو طرف معامله، حق دلالی یا کمیسیون مطالبه کند، مگر این که به واسطه تکمیل فرم‌های مربوط به انعقاد معامله، اعم از اجاره‌نامه یا مبایعه‌نامه، ضرری متوجه وی شده باشد که در این صورت، استحقاق دریافت خسارت وارد شده را خواهد داشت. با این حال، باید توجه داشت مطابق ماده ۳۵۱ قانون تجارت، در صورتی که پیش از انعقاد قرارداد، شرط شده باشد که طرفین، مخارجی را که مشاور املاک برای تمام شدن معامله هزینه کرده است، بپردازند یا عرف تجاری محل چنین امری را مورد تأیید قرار دهد، طرفین موظف اند بر اساس تعهد یا عرف محل، نسبت به تأدیه مخارج انجام شده از سوی مشاور املاک، اقدام کنند. همچنین، در صورتی که قرارداد منعقد شده باشد، اما از سوی طرفین یا یکی از آن‌ها، با توافق یا استناد به یکی از خیارات، فسخ شود، مطابق ماده ۳۵۲ قانون تجارت، مشاور املاک می‌تواند حق دلالی خود را مطالبه کند و طرفین موظف به پرداخت کمیسیون خواهند بود. با توجه به مواد قانونی، به نظر می‌رسد، مشاور املاک پس از امضای قراردادی که به شکل صحیح منعقد شده است، استحقاق دریافت حق دلالی یا کمیسیون را داشته باشد.

■ شرایط تمدید قرارداد اجاره

نکته دیگری که باید به آن اشاره شود، موضوع تمدید قرارداد اجاره است. بسیار پیش می‌آید که پس از اتمام قرارداد اجاره مسکن، مستأجر و مؤجر برای تمدید قرارداد اجاره به توافق می‌رسند. در چنین مواقعی، آن‌ها با مراجعه به مشاور املاک، از او می‌خواهند که قرارداد قبلی را با شرایط جدید، تمدید کند. در چنین حالتی، کمیسیونی که مشاور املاک بابت تمدید قرارداد می‌گیرد، با مبلغی که برای انعقاد قرارداد جدید دریافت می‌کند، متفاوت است. بر اساس عرف، در تمدید قراردادهای اجاره مسکن، مشاور املاک معادل چهار روز اجاره ماهانه را از طرفین قرارداد، به عنوان حق دلالی و کمیسیون دریافت می‌کند.

مشاوره حقوقی

خوانندگان محترم! در صفحه ۱۰ روزنامه خراسان، پاسخگوی پرسش های حقوقی شما هستیم. شما می توانید پرسش های خود را در تمام زمینه های حقوقی، از طریق پیامک به شماره ۲۰۰۰۹۹۹ ارسال کنید. لطفاً در ابتدای متن پیامک حتما کلمه «حقوقی» را قید فرمایید.

پرسش: چند فقره چک برگشتی داشتم که پس از تسویه حساب با طلبکاران، آن ها را گرفتم، اما قبل از آن که بخواهم به بانک ببرم، گم کردم. اکنون برای رفع سوء اثر آن ها چه کار باید بکنم؟

پاسخ: می توانید از ذی‌نفع چک (یعنی کسی که برای اولین بار چک را به بانک ارائه داده و گواهی عدم پرداخت به نام او صادر شده است)، رضایت نامه محضری دریافت و به بانک ارائه کنید. چنان چه ارائه رضایت نامه محضری ذی نفع به بانک امکان‌پذیر نباشد، مشروط به این که حساب جاری شما نزد شعبه مفتوح و توسط مراجع قضایی مسدود نشده باشد، می توانید با واریز معادل کسری موجودی، به حساب جاری خود، درخواست مسدود شدن وجه را برای پرداخت چک برگشتی، تا زمان تعیین تکلیف قطعی (حداکثر به مدت ۲۴ ماه)، به بانک ارائه کنید. در این شرایط، بانک موظف است ظرف پنج روز کاری، طی نامه‌ای موضوع را به شخصی که گواهی‌نامه عدم پرداخت به نام وی صادر شده است، اطلاع دهد. شخص مذکور می تواند به بانک مراجعه و با ارائه لاشه چک و گواهی عدم پرداخت، وجه چک را دریافت کند. به این ترتیب، با توجه به این که لاشه چک به بانک ارائه نخواهد شد، پس از گذشت ۲۴ ماه، بانک برای رفع سوء اثر از سابقه چک برگشتی اقدام می کند و وجه مسدود شده در حساب شما آزاد می شود. راه دیگر، ارائه حکم قضایی، مبنی بر رفع اثر از سوابق چک برگشتی است (مثلا در مواردی که چک مسروقه یا جعلی است.) به طور کلی، رفع سوء اثر از چک برگشتی به روش‌های زیر ممکن است: ۱- تأمین موجودی، ۲. ارائه لاشه چک برگشتی، ۳. ارائه رضایت نامه محضری ذی‌نفع چک به بانک، ۴. واریز مبلغ چک به حساب جاری و مسدود کردن آن به مدت ۲۴ ماه، ۵. ارائه حکم قضایی مبنی بر رفع اثر از سوابق چک برگشتی، ۶. انقضای مدت نگهداری سوابق چک‌های برگشتی در سامانه اطلاعاتی بانک مرکزی (۳ سال). در خور ذکر است، پیشتر با گذشت هفت سال از چک بلامحل رفع سوء اثر می شد. این مدت، با رای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، به سه سال کاهش پیدا کرد. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، با صدور رأی شماره ۱۳۸ تا ۱۴۰، مورخ ۹۶/۲/۲۶، بند ۵ بخشنامه شماره ۵۹۹۱۲/۹۱ بانک مرکزی، متضمن تعیین مدت هفت سال برای رفع سوء اثر از چک برگشتی را، به علت مغایرت با ماده ۲۱ قانون اصلاح قانون چک، مصوب سال ۱۳۷۲، در تعیین مدت سه سال برای رفع سوء اثر از چک برگشتی ابطال کرد. بنابراین، در صورتی که صادر کننده اقدامی انجام ندهد، مدت رفع سوابق صدور چک برگشتی (یعنی رفع سوء اثر) سه سال است.

پرسش: چند سال است که به صورت مستمر، منزل مسکونی خود را به فردی اجاره داده ام؛ هر سال، اجاره را پشت برگه قولنامه بنگاه، با حضور دو شاهد، تمدید کرده ایم. آیا مستأجر می تواند ادعایی داشته باشد؟

پاسخ: در صورتی که قرارداد اجاره پس از سال ۷۶ تنظیم شده باشد، پس از پایان مدت اجاره، مستأجر باید منزل را تخلیه کند و به همان صورتی که تحویل گرفته است، به مؤجر باز گرداند. تمدید اجاره، هر چند به دفعات متعدد، برای مستأجر حقی ایجاد نمی کند. ماده ۳ قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۷۶، بیان می کند: «پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای مؤجر یا قائم‌مقام قانونی وی، تخلیه عین مستأجره در اجاره، با سند رسمی، توسط دوایر اجرای ثبت، ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی، ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی، توسط ضابطین قوه قضاییه، انجام خواهد گرفت.» البته در صورتی که مؤجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه یا سند تعهدآور و مشابه آن، از مستأجر دریافت کرده باشد، تخلیه و تحویل مورد اجاره به مؤجر، موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر یا سپردن آن به دایره اجرا است.