

مقررات مربوط به تخلیه ملک

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد...



مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون^۱ است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع^۲ آشنایی با مقررات مربوط به تخلیه ملک^۳ را بررسی کنیم.

یکی از مهمترین مشکلاتی که در پایان قرارداد اجاره مسکن ممکن است پیش بیاید، تخلیه نکردن ملک توسط مستأجر است. قانون در این خصوص برای موجر چاره^۴ ای اندیشیده تا حق خود را از مستأجری که قانون را زیر پای گذاشته است، بگیرد.

اجاره یک قرارداد موقت است که تعیین زمان یکی از شرایط صحت این قرارداد محسوب می^۵ شود و اگر مدت برای آن تعیین نشده باشد، این قرارداد اعتبار نخواهد داشت. با پایان یافتن مدت، معمولاً موجر یا همان اجاره^۶ دهنده از مستأجر می^۷ خواهد ملک را تخلیه کند. اگر ملک با رضایت تخلیه شد که مشکلی پیش نمی^۸ آید اما گاهی ممکن است اختلافاتی در زمان تخلیه ملک به وجود بیاید که در این نوشتار به دنبال بررسی راه^۹ حل قانونی برای تخلیه ملک هستیم.

مقدمات لازم برای تقاضای تخلیه

برای اینکه درخواست تخلیه ملک از سوی موجر، وجاهت قانونی داشته باشد، باید مدت اجاره منقضی شده باشد یا مستأجر بیش از سه ماه مبلغ اجاره را پرداخت نکرده یا کاری بر خلاف قرارداد اجاره انجام داده باشد. در این صورت، موجر می^{۱۰} تواند خطاب به شورای حل اختلاف محل وقوع ملک، درخواست صدور دستور تخلیه را تقاضا کند.

برای تخلیه ملک می^{۱۱} توان بر اساس ماده دو قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ و آیین^{۱۲} نامه اجرایی آن تقاضای تخلیه کرد. بر اساس قانون دادگاه ظرف یک هفته پرونده فوق را به شورای حل اختلاف می^{۱۳} فرستد.

تخلیه ملک در قرارداد^{۱۴} های اجاره عادی و رسمی

ابتدا به روند رسیدگی به تقاضای تخلیه در فرضی می^{۱۵} پردازیم که موجر و مستأجر قرارداد اجاره را به صورت عادی منعقد کرده^{۱۶} اند. اگر قرارداد اجاره غیررسمی باشد یعنی در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم نشده باشد، می^{۱۷} توان برای تخلیه ملک، دستور فوری از دادگاه دریافت کرد.

در خصوص قرارداد^{۱۸} های عادی، تفاوتی بین اینکه قرارداد به صورت دستی و بر روی^{۱۹} برگه تنظیم شده یا در آژانس املاک تهیه شده باشد، وجود ندارد البته قرارداد تنظیم^{۲۰} شده باید دارای شرایط یک قرارداد قابل استناد باشد. در برگه درخواست برای تخلیه باید اطلاعاتی مثل نام و نام خانوادگی؛ محل اقامت مستأجر؛ مشخصات عین مستأجره و تاریخ سند اجاره نوشته شود.

مقام قضایی دستور^{۲۱} دهنده تخلیه در اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ باید با بررسی مدارک، رابطه استیجاری را ثابت و بعد از آن دستور تخلیه را صادر کند. در این حالت دیگر حق اعتراضی برای مستأجر یا شخص ثالث وجود ندارد و در صورت اعتراض یا ادعای هرگونه حق، طبق ماده پنج قانون فوق می^{۲۲} تواند دادخواست بدهد. در فرضی که قرارداد اجاره رسمی است، تخلیه مدت زمان بیشتری را طی خواهد کرد زیرا در این صورت با صدور حکم، مستأجر حق تجدید^{۲۳} نظر^{۲۴} می^{۲۵} خواهد پیدا می^{۲۶} کند. بعد از طی این مدت، اگر حکم به نفع موجر صادر شود، باید از دفترخانه^{۲۷} ای که قرارداد اجاره را تنظیم کرده است، صدور اجراییه را تقاضا کند. در این صورت نیز مهلت ده روزه^{۲۸} اعتراض، برای مستأجر به وجود می^{۲۹} آید. بعد از طی مدت مذکور، اگر اعتراضی به اجراییه نشود، موجر می^{۳۰} تواند مستأجر را به تخلیه مجبور کند. اگر موجر مدعی ورود خسارت به مورد اجاره از سوی مستأجر

باشد یا او اجاره‌‌ بها یا پول شارژ و... را پرداخت نکرده باشد، موجر شخصا نمی‌‌ تواند این مبلغ را از ودیعه‌‌ ای که در اختیار دارد، کم کند بلکه برای رسیدن به حق خود، باید با مراجعه به دادگاه، دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مبلغ مورد ادعای خود را به دایره اجرای دستور تخلیه تقدیم کند.

در این صورت دایره اجرای دستور تخلیه، تمام مبلغ ودیعه را به مستأجر تسلیم نمی‌‌ کند تا پس از صدور رای دادگاه، مطالبات موجر را از آن کسر کرده و مابقی را به مستأجر مسترد کند.

اهمیت تشخیص قانون حاکم

با انقضای مدت اجاره، چنانچه مستأجر ملک مورد اجاره را تخلیه نکند با چند حالت مواجه خواهیم شد: بدوا باید دقت داشت که قرارداد اجاره تابع مقررات کدام یک از قوانین اماکن استیجاری است. به عنوان مثال چنانچه ملک تجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1356 باشد، دادگاه در خصوص صدور حکم فسخ اجاره و تخلیه عین مستاجره باید مقررات مواد ۱۲ لغایت ۱۷ قانون مذکور را در نظر بگیرد و چنانچه ملک مورد اجاره مسکونی و مشمول قانون مذکور یا قانون مدنی یا قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ یا فاقد شرایط شکلی تنظیم قرارداد اجاره مطروحه در قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 (فقدان گواهی دو شاهد در قرارداد اجاره) باشد، موجر باید مبادرت به تقدیم دادخواست تخلیه کند و رسیدگی به آن نیز تابع تشریفات قانون آیین دادرسی مدنی خواهد بود. اما چنانچه قرارداد اجاره تنظیمی تابع مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ باشد، وفق مقررات مواد دو، سه و چهار قانون مذکور ظرف مدت یک هفته پس از تقاضای تخلیه از سوی موجر و پس از تودیع و سپردن ودیعه و مبلغ قرض‌‌ الحسنه مندرج در قرارداد توسط موجر به صندوق سپرده دادگاه یا دایره اجرای ثبت، دستور تخلیه صادر می‌‌ شود و توسط ضابطان قوه قضاییه دستور اجرا انجام خواهد شد. تفاوت تخلیه عین مستاجره در قرارداد اجاره عادی با قرارداد اجاره به صورت سند رسمی این است که به موجب ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، قرارداد اجاره عادی باید به وسیله دو نفر مورد اعتماد طرفین به‌‌ عنوان شاهد گواهی شود. در صورتی که‌‌ محل اجاره به‌‌ منظور سکنی باشد، درخواست تخلیه به شورای حل اختلاف تقدیم می‌‌ شود و در صورت تجاری بودن محل مشمول پرداخت حق کسب و پیشه و سرقفلی به دادگاه محل وقوع ملک می‌‌ شود.

مرجع رسیدگی به درخواست تخلیه

چنانچه ملک مورد اجاره مسکونی باشد، مرجع رسیدگی به درخواست تخلیه عین مستاجره، به‌‌ موجب مقررات قانون شورای حل اختلاف، در صلاحیت این شورا خواهد بود اما چنانچه قرارداد اجاره مربوط به ملک تجاری و تابع مقررات پرداخت حق کسب و پیشه و سرقفلی باشد، مرجع درخواست تخلیه، دادگاه محل خواهد بود.

همچنین به موجب مقررات شورای حل اختلاف، چنانچه طرح دعوا و درخواست تخلیه ملک مورد اجاره به‌‌ ظرفیت (علیه) دوایر، سازمان‌‌ ها و نهاد‌‌ های دولتی مطرح شود، شورای حل اختلاف فاقد صلاحیت رسیدگی بوده و مرجع رسیدگی به آن، دادگاه محل خواهد بود.

اجرت‌‌ المثل تصرف غیرمجاز مستاجر

در صورتی که مستأجر با وجود مخالفت موجر، آپارتمان را در تصرف خود داشته باشد، باید اجرت این مدت را بپردازد. نحوه و کیفیت مطالبه اجرت‌‌ المثل ایامی که مستأجر بدون پرداخت اجاره، در ملک باقی مانده است، به شرایط قرارداد و توافقات طرفین بستگی دارد. ممکن است طرفین قرارداد، به پرداخت مبلغ معینی به‌‌ عنوان اجاره‌‌ بهای مدت، پس از انقضا مدت قرارداد توافق کرده باشند همچنین ممکن است بابت عدم تخلیه عین مستاجره از سوی مستاجر، با وجود انقضای مدت و عدم رضایت مالک یا همان موجر از این موضوع، وجه‌‌ التزامی تعیین شده باشد تا مستأجر بپردازد. در این دو فرض مطابق قرارداد عمل خواهد شد.

اما در فرضی که طرفین قرارداد توافقی نداشته باشند، با انقضای مدت اجاره و عدم اجازه مالک در ادامه تصرفات مستاجر، و از آنجایی که احکام غصب بر تصرف عین مستاجره جاری خواهد بود، غاصب مسئول پرداخت اجرت‌‌ المثل ایام تصرف است و نحوه محاسبه اجرت‌‌ المثل نیز با ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری و اعلام نظر مشارالیه خواهد بود.

نیازی به اظهارنامه نیست

برای درخواست تخلیه عین مستأجره نیازی به ارسال اظهارنامه به مستأجر نیست. در صورتی که مدت قرارداد اجاره منقضی شده باشد مستأجر مکلف به تخلیه عین مستأجره است. بسته به آنکه قرارداد اجاره تابع کدام یک از قوانین جاری مربوط به روابط موجر و مستأجر باشد، درخواست تخلیه و صدور و اجرای حکم نیز متناسب با آن خواهد بود.