



## نقش اصلاح قانون روابط موجر و مستاجر در کاهش اطلاع دادرسی

بخشی از اطلاع دادرسی و بار پرونده دادگاه‌ها ناشی از رویه‌های ناکارآمد رسیدگی به دعاوی در دادگاه‌های حقوقی است که رسیدگی اولیه قضایی را به عنوان یک اصل قلمداد می‌کند...

بخشی از اطلاع دادرسی و بار پرونده دادگاه‌ها ناشی از رویه‌های ناکارآمد رسیدگی به دعاوی در دادگاه‌های حقوقی است که رسیدگی اولیه قضایی را به عنوان یک اصل قلمداد می‌کند، در حالی که با الگوبرداری از قانون روابط موجر و مستاجر و کارآمدسازی استفاده از دستور اجرا (به جای حکم) در دعاوی مطالبه وجه چک، می‌توان اطلاع دادرسی را تا حد زیادی کاهش داد.

به گزارش «تابناک» بر اساس رویه رسیدگی به دعاوی مطالبه وجه چک در دادگاه‌های حقوقی، دارنده چک (ذی‌الحق) با مراجعه به دادگاه و تنظیم دادخواست مربوطه و پرداخت هزینه دادرسی اقامه دعوا می‌کند و بعد از صرف حداقل یک سال زمان و هزینه‌های ۱۲ درصد ارزش خواسته (با توجه به هزینه‌های دادرسی، تجدید نظر و اجرای حکم) به حق خود دست پیدا می‌کند.

این در حالی است که اگر چک و گواهی عدم پرداخت را سندی مبنی بر بدهکاری فرد در نظر بگیریم، فرایند و رویه رسیدگی به دعاوی مطالبه وجه چک به نفع دارنده چک تغییر کرده و بدین ترتیب دادگاه می‌تواند به جای برگزاری جلسه رسیدگی در بدو امر، با استفاده از ظرفیت‌های حقوقی دستور اجرای چک را صادر کرده و شروع فرایند رسیدگی را به اعتراض صادرکننده چک منوط کند.

سیر تحول قانون «روابط موجر و مستاجر» مسبوق به سابقه بودن چنین رویکردی در اصلاح رویه‌های قضایی را تایید می‌کند و بررسی آن می‌تواند به فهم بیشتر ضعف‌های رویه رسیدگی در خصوص دعاوی مطالبه وجه چک و راهکارهای اصلاح آن کمک کند.

یکی از ضعف‌های قانون روابط موجر (صاحب ملک) و مستاجر، مربوط به نحوه تشخیص وجود این رابطه حقوقی بوده که رویه رسیدگی قضایی را بیشتر تحت الشعاع قرار می‌داد و موجر باید بیشتر وقت و هزینه خود را صرفاً برای اثبات این موضوع که متصرف ملک، مستاجر است، صرف می‌کرد.

قانونگذار در سال ۱۳۷۶ به منظور برطرف کردن این ضعف، تشریفات تنظیم اجاره نامه عادی را در اصلاح قانون «روابط موجر و مستاجر» مشخص کرد.

بر اساس ماده ۲ این قانون، «قرارداد‌های عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی شود».

پیش از این چنین تشریفات در قانون به این دلیل است که دادگاه بر مبنای آن بتواند اصل وجود رابطه حقوقی را تشخیص دهد و تنها به بررسی آثار آن بپردازد و بتواند بر پایه مفاد آن سند و پس از ارزیابی شکلی، دستور تخلیه دهد.

تا قبل از تصویب این قانون، مستاجر در پایان مدت اجاره، ملک را تخلیه نمی‌کرد و موجر باید از طریق شکایت در دادگاه ابتدا ثابت می‌کرد که فرد متصرف، مستاجر است و سپس حکم تخلیه می‌گرفت.

اما در اصلاح قانون روابط موجر و مستاجر چنین رویه زایدی در دعاوی مربوطه حذف شد که دستاورد بزرگی برای قانونگذار تلقی می‌شود.

قبل از اصلاح قانون روابط موجر و مستاجر در سال ۱۳۷۶، تخلیه ملک اجاره شده منوط به پایان رویه رسیدگی در دادگاه و اخذ حکم تخلیه بود، اما این رویه در سال ۱۳۷۶ اصلاح و به منظور رفع نگرانی موجر از تخلیه ملک پس از پایان مدت اجاره، عنوان شده است که بنا به تقاضای مالک (موجر) در پایان مدت اجاره، در صورتی که اجاره نامه رسمی باشد تخلیه ملک توسط دایره اجرای ثبت (مستقر در ادارات ثبت) ظرف یک هفته انجام می‌شود.

در صورتی که اجاره rlm& نامه عادی باشد نیز تخلیه ملک ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه و به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه rlm& قضاییه انجام خواهد شد.

قابل ذکر است که هرگونه ادعای احتمالی مستاجر مبنی بر داشتن حقی نسبت به ملک یا مالک نمی rlm&؛ تواند مانع اجرای دستور تخلیه شود.

بر اساس ماده ۵ قانون مذکور «چنانچه مستاجر در مورد مفاد قرارداد ارائه rlm& شده از سوی موجر مدعی هر گونه حقی باشد ضمن اجرای دستور تخلیه، شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم کرده و پس از اثبات حق مورد ادعا و جبران خسارت وارده حکم مقتضی صادر می rlm& شود».

با توجه به اینکه شروع به رسیدگی در دادگاه منوط به تقدیم دادخواست است و رسیدگی به دادخواست، آیین دادرسی ویژه از جمله احضار دو طرف و رسیدگی به دلایل مدعی و دفاع rlm& های منکر دارد که احتمال می rlm& رود ماه rlm& ها طول بکشد، یکی از مهمترین ابتکارات قانونگذار در قانون جدید روابط موجر و مستاجر، این است که دستور اجرا را در شمار دستور های اجرایی یا موقت دادگاه آورده و حکم تلقی نکرده rlm& است.

همچنین مطابق ماده ۳ آیین rlm& نامه اجرایی این قانون، رسیدگی به درخواست تخلیه توسط مقام قضایی نیازمند تقدیم دادخواست و رعایت تشریفات آیین دادرسی نیست؛ بنابراین مقام قضایی باید پایان مدت اجاره را از روی مفاد سند احراز کند و دستور تخلیه بدهد.