



موجران برای تخلیه ملک باید چه دلایلی داشته باشند؟

شیوع کرونا و افت فعالیت‌های اقتصادی بر بازار مسکن و اجاره‌بها هم تأثیر گذاشت. با بروز مشکل در زندگی عادی مردم، بیم آن می‌رفت...

شیوع کرونا و افت فعالیت‌های اقتصادی بر بازار مسکن و اجاره‌بها هم تأثیر گذاشت. با بروز مشکل در زندگی عادی مردم، بیم آن می‌رفت که مالکان خانه‌ها، بدون ملاحظه شرایط اقتصادی رشد‌های غیرمترافی برای اجاره‌بهای املاک خود در نظر بگیرند. در همین راستا، ستاد ملی مقابله با کرونا مصوبه‌ای داشت که بر اساس آن مالکان حق نداشتند اجاره‌املاک خود را بیش از درصد‌های اعلام‌شده از سوی این ستاد افزایش دهند.

به گزارش «تابناک»؛ بر اساس تبصره (۲) مستأجرانی که وظایف خود را در طول مدت قرارداد عمل نکنند و موجب تضییع حقوق موجران شوند باید تخلیه‌کنند و بر اساس تبصره (۳) مستأجران افزایش اعلام‌شده نرخ اجاره‌بها را قبول نکنند باید تخلیه‌کنند.

چندی پیش، حجت‌الاسلام صادقی، رئیس مرکز توسعه حل اختلاف کشور درباره اجرای این مصوبه گفت: ما در اجرای مصوبه ستاد ملی کرونا با مشکلاتی مواجه شده‌ایم که از وزیر راه و شهرسازی خواستیم مصادیق آن را در ستاد ملی کرونا مطرح کند.

حجت‌الاسلام صادقی افزود: در مواردی موجرانی هستند که در خانه‌های سازمانی زندگی می‌کردند و اکنون باید منازل سازمانی را تخلیه‌کنند و به منزل خود بروند که چون مستأجر دارند برای آن‌ها در مصوبه پیش‌بینی نشده است.

رئیس مرکز توسعه حل اختلاف کشور گفت: ما با شهرهایی مواجهیم که مشکلی بابت کرونا ندارند و نباید این مصوبه درباره آن‌ها اجرا شود و ما در خصوص اماکن تجاری هم با مواردی از مشکلات مستأجران روبه‌رو شده‌ایم که آن‌ها هم باید رفع شود.

حجت‌الاسلام صادقی افزود: اساس تصویب این مصوبه این بود، مستأجرانی که جزو اقشار آسیب‌پذیر هستند با مشکل مواجه نشوند؛ اما ما در مناطقی از شهر تهران مصادیقی داریم که مستأجران در بخش‌های گران‌قیمت سکونت دارند و اجاره‌های سنگینی پرداخت می‌کنند که ضرورتی ندارد برای این افراد این مصوبه اجرا شود.

وی گفت: ما در شهر تهران ۸۷۰ مورد درخواست تخلیه اماکن مسکونی در مناطق مختلف را داشتیم که ۶۱۵ مورد مربوط به مناطق ۱ و ۲ بود، در حالی که این مناطق برخوردارند و اجاره‌های آن‌ها نیز سنگین است و مستأجران این مناطق را نمی‌توان جزو قشرهای آسیب‌پذیر عنوان کرد و خوب است نصابی برای اجاره‌بها در نظر گرفته شود.

این اظهارات و دیگر معایب مصوبه سبب شد تا بالاخره این مصوبه اصلاح و برخی از استثنائات برای موجرانی که دچار مشکل شده‌اند در نظر گرفته شود؛ اما همین اصلاحیه هم در مسیر اجرا با شبهاتی مواجه شد که رییس شورای حل اختلاف تهران در گفتگویی به رفع این شبهات پرداخته است.

رییس شورای حل اختلاف تهران با اشاره به مصوبه ستاد کرونا درباره تمدید قراردادهای اجاره مسکن و استثنائات آن، گفت: اگر ثابت شود که موجر به مسکن نیاز شخصی دارد یا مستأجر تخلفی در قرارداد اجاره کرده باشد، قاضی مربوطه دستور تخلیه را صادر می‌کند.

غلامرضا مهدوی در رابطه با استثنائات مصوبه ستاد ملی مبارزه با کرونا در مورد تخلیه منازل مسکونی اجاره‌ای اظهار کرد: مصوبات ستاد مبارزه با کرونا برای ما لازم‌الاجرا و در حکم قانون است و ما هم از بدو تصویب این مصوبه، در شورای حل اختلاف در باب مسائل تخلیه اماکن مسکونی با نهایت دقت آن را رعایت می‌کنیم و احياناً اگر کسی تخلفی کرد باید خودش جوابگو باشد.

وی افزود: این مصوبه یک سلسله استثنائات و تبصره‌هایی دارد که همه این مصوبه باید یکجا یعنی هم اصل و هم تبصره‌های آن اجرا شود.

مهدوی بیان کرد: مثلاً یک مورد تخلف مستاجر در حین اجاره است که اگر عقد اجاره تخلفی داشته باشد و ثابت شد، از اصل می افتد و باید تخلیه کند.

وی افزود: مورد دیگر هم که اخیراً تصویب شده این است که اگر فرزند ذکور مالک ازدواج کند طبیعتاً سند ازدواج و اینکه خانه ندارد دلیل بر این ادعاست.

رئیس شورای حل اختلاف تهران در ادامه خاطرنشان کرد: از موارد دیگر که باید رعایت شود این است که ۲۵ درصد اجاره بهایی که قبلاً تعیین کرده بودند و یا ۲۵ درصد مبلغ ودیعه ای که دارند افزایش یابد که اگر این موارد رعایت نشود طبق عموماً باید مسکن تخلیه شود و اگر این اقدامات انجام شد طبیعتاً تخلیه صورت نمی گیرد و قرارداد تمدید می شود.

مهدوی در مورد استثناء درخواست مسکن اجاره ای برای نزدیکان موجر تصریح کرد: یکی از تبصره ها این است که اگر فرزند ذکور موجر باشد و خانه نداشته و نیاز شخصی داشته باشد، از موجبات تخلیه است و دستور تخلیه در اینجا اجرا می شود و طبیعتاً باید به مرحله اثبات برسد، یعنی صرف ادعا نمی شود چیزی را اثبات کرد.

وی خاطرنشان کرد: در اصطلاح حقوقی می گوئیم "صرف ادعا مثبت دعوا نمی تواند باشد"، بنابراین کسی که ادعا می کند فرزندم ازدواج کرده و نیاز شخصی دارم طبق دستورالعمل باید دلیلش را ارائه کند و همکاران شورای حل اختلاف هم باید با دقت بررسی کرده و اگر ثابت شد که نیاز شخصی است و فرزند ذکور او ازدواج کرده و مدارکی مانند ازدواج نامه و مدارک و مستندات آن را ارائه کرد، طبیعتاً قاضی مربوطه دستور تخلیه را صادر می کند که جزو این تبصره و استثنائات است.

رئیس شورای حل اختلاف تهران در رابطه با اینکه آیا این موارد را قصات اجرا می کنند، گفت: بله در حال اجراست و به محض اینکه مصوبه ابلاغ شد ما به تک تک مجتمع های سطح استان برای اجرا ابلاغ کردیم که برای رعایت مفاد این دستورالعمل همه ما مکلف هستیم که طبق آن عمل کنیم و برای ما لازم الاجراست.