



خسارات عدم تخلیه ملک را چگونه می‌توان مطالبه کرد؟

این که شرایط طرح این گروه دعوای چیست و چه نتایج می‌تواند داشته باشد، مسائل بسیار مفصلی است که باید جداگانه درباره هر بخش از آن‌ها توضیح داد، ولی این بخش از دانستنی‌های حقوقی برای همه، اختصاص به مساله گرفتن «خسارت» همزمان با طرح دعوای تخلیه ملک دارد.

به گزارش «تابناک»؛ این که شرایط طرح این گروه دعوای چیست و چه نتایج می‌تواند داشته باشد، مسائل بسیار مفصلی است که باید جداگانه درباره هر بخش از آن‌ها توضیح داد، ولی این بخش از دانستنی‌های حقوقی برای همه، اختصاص به مساله گرفتن «خسارت» همزمان با طرح دعوای تخلیه ملک دارد.

نکته اول اینکه خسارت شامل دو نوع خسارت تلقی می‌شود؛ خسارات قراردادی و خسارت غیرقراردادی. خسارت قراردادی آن است که طرفین قرارداد ضمن نوشتن و انعقاد قرارداد، توافق کرده اند در صورتی که بخشی از تعهدات هر یک از طرفین به هر دلیل اجرا نشود، طرفی که تعهد خود را اجرا نکرده، محکوم به پرداخت وجه معین یا کالای مشخص یا سهمی از کل قرارداد به عنوان خسارت باشد؛ مثلا در یک قرارداد اجاره، موجر و مستاجر توافق می‌کنند در پایان مدت اجاره، مستاجر بدون هیچ قید و شرط و بهانه ای، ملک را تخلیه کند و در صورت عدم تخلیه، ماهانه دو برابر مبلغ ماهانه اجاره نامه به عنوان خسارت بپردازد یا در صورت عدم تخلیه، اصلا روزانه فلان مبلغ باید بپردازد که این مبالغ عموما بسیار بالاتر از حد معمولی قرارداد اجاره است. مثلا قرارداد اجاره می‌گوید ماهانه مبلغ سه میلیون اجاره بها (مال الاجاره) است؛ یعنی روزانه ۱۰۰ هزار تومان، ولی مبلغ خسارت عدم تخلیه در موعد مقرر و توافق شده بین طرفین اجاره، مثلا روزانه مبلغ ۵۰۰ هزار تومان تعیین می‌شود (ماهانه ۱۵ میلیون تومان).

همچنین در نظر بگیرید ضمن عقد فروش یک خانه، فروشنده تعهد می‌کند در روز معینی، ملک را تخلیه و در اختیار خریدار قرار دهد (به اصطلاح حقوقی تسلیم عین مبیع کرده و عین مبیع را به قبض مشتری دهد) و در صورت عدم اجرای این تعهد، روزانه یک درصد از مبلغ فروش منزل را به صورت خسارت پرداخت کند. به بیان دیگر، در صورتی که فروشنده حدود سه ماه (۱۰۰ روز) از موعد تحویل ملک بگذرد و ملک را تحویل ندهد، طی شرایطی، خریدار حق خواهد داشت کل مبلغ معامله را به صورت خسارت، از فروشنده مطالبه کند.

خسارات عدم تخلیه ملک را چگونه مطالبه کنیم؟

به نوشته «خبرآنلاین» این نوع از خسارات، چون در قرارداد و عقد به صورت تصریحی بیان شده است، خسارت قرارداد نام دارد. طبق قانون مدنی، خسارت قراردادی باید کاملا دقیق و منطبق بر آنچه توافق شده، مطالبه و پرداخت شود و مثلا دادگاه حق ندارد با استناد به اینکه خسارت خیلی بیشتر از مبلغ معامله است و این مبلغ منصفانه نیست، طرف شکایت (خوانده) را محکوم به پرداخت مبلغی کمتر از مبلغ مورد توافق کند. در حقوق اصطلاحا به این منع می‌گویند و قاضی باید به اصل آزادی اراده طرفین قرارداد احترام گذاشته و طرفین قرارداد را محکوم به «قدرت الزام کننده» عقد کند.

با این حساب باید طرفین قرارداد به خوبی دقت کنند، تعیین این خسارات، آن‌ها را با چه تعهداتی مواجه می‌کند و در صورت عدم اجرای این تعهدات، چقدر ممکن است بدهکار یا طلبکار شوند. مثلا در یک پرونده تخلیه ملک فروخته شده، خسارت قراردادی تخلیه آپارتمان گرانقیمتی روزانه ۵۰ هزار تومان تعیین شده بود. فروشنده پس از رسیدن موعد، حاضر به تخلیه ملک نبود و در نهایت، پس از دو سه سال دوندگی و گرفتن حکم تخلیه، او محکوم به پرداخت ماهانه یک میلیون و پانصد هزار تومان که در مقابل اجاره واقعی این آپارتمان مبلغ ناچیزی بود، شد.

خسارات ناشی از مسئولیت مدنی

دومین گروه از خسارات، خساراتی هستند که در قرارداد نیامده اند. مثلا در قرارداد اجاره شرط نشده که اگر مستاجر در موعد مقرر ملک را تخلیه نکرد، چقدر به عنوان خسارت باید بپردازد. یا فروشنده در صورت عدم تحویل ملک فروخته شده، باید چقدر خسارت بدهد. در این شرایط است که خسارت به عنوان خسارت غیرقراردادی بر مبنای تعهد اجباری به جبران ضرر طرف مقابل یا به اصطلاح حقوقی «مسئولیت مدنی» و به بیان شرعی و فقهی آن، «ضمانت قهری» صورت می‌گیرد.

در این صورت است که مطابق قانون مسئولیت مدنی مصوب سال ۱۳۳۹، خسارت ناشی از عمل طرف قرارداد – که عدم اجرای تعهدات- هم شامل آن می‌شود و همچنین مطابق باب دوم از قسمت دوم از کتاب دوم از جلد اول قانون مدنی و سایر مقررات قانونی مندرج در آن که به عقود مربوط است، از جمله باب سوم از قسمت دوم از کتاب دوم از جلد اول قانون مدنی، دادگاه

به خواسته کسی که مدعی خسارت شده است، رسیدگی می کند و رای می دهد. از جمله تعیین اجرت المثل یعنی مبلغ معادل خسارتی که در شرایط مشابه به مال مشابه وارد شده است، توسط کارشناس تعیین و پس از تایید دادگاه، به عنوان پرداخت خسارت مورد رای قرار می گیرد که رای دادگاه هم با رعایت تشریفات قانونی، لازم الاجراست.

مطالبه خسارات ناشی از تاخیر در اجرای تعهد

نکته دوم این است که خسارات عموماً دو نوع هستند؛ گروه اول خسارات ناشی از عدم اجرای تعهد و گروه دوم خسارات ناشی از تاخیر در انجام تعهد. این بحث هم جزئیات بسیاری دارد که خلاصه، به اصلی ترین مسائل مربوط به آن اشاره می شود.

به طور کلی باید در نظر داشت بین «مطالبه خسارت عدم اجرای تعهد» و «الزام به اجرای تعهد» نمی توان جمع بست. یعنی نمی شود در یک دادخواست هم خسارت عدم اجرای تعهد را از طرف مقابل بخواهیم و هم الزام او را به اجرای تعهد. یعنی نمی شود هم بگوییم خانه را در روز و موعد مقرر تحویل بده و هم خسارت عدم اجرای تعهد را بپرداز!

به بیان دیگر در بیشتر قراردادها، خواهان یا کسی که شکایت دارد باید مشخص کند از دادگاه می خواهد طرف مقابل مجبور به اجرای تعهد خود شود یا اینکه می گوید من اجرای تعهد را به هر دلیل نمی خواهم و خواسته من خسارتی است که در نتیجه عدم اجرای تعهد وارد شده است. مثلاً فرض بگیرید مستاجری قرارداد اجاره نوشته و در آن، مالک موظف شده است از اول بهمن ۱۳۹۹ تا آخر بهمن ۱۴۰۰، ملکی را در اجاره مستاجر قرار دهد، ولی موجر از اجرای تعهد خود سر باز زده و در نهایت، مستاجر پس از طی مراحل قانونی شکایت و در اسفند ۱۴۰۰، رای بر محکومیت موجر گرفته است. در این شرایط، دیگر نمی شود موجر را وادار کرد که در موعد مقرر، ملک مورد اجاره را به مستاجر تحویل دهد، چون این موعد گذشته و وقت آن منقضی شده است. در این صورت تنها راهکار باقی مانده، مطالبه خسارت عدم اجرای تعهد است.

نکته دیگر درباره این است که باید بین خسارت عدم اجرای تعهد و خسارت در تاخیر در انجام تعهد، تفاوت بگذاریم. به طور خلاصه می توان گفت، گروهی از قراردادها و عقود، قابلیت آن را دارد که خسارت تاخیر در انجام تعهد را در آن ها مطالبه کرد. اصلی ترین این گروه، تعهد در پرداخت وجه نقد مانند تعهد در پرداخت وجه چک است که طبق ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی قابل مطالبه است.

همچنین در برخی عقود و قراردادها اصولاً نمی توان مطالبه خسارت تاخیر در انجام تعهد را مطالبه کرد؛ مانند انجام تعهد به اجرای عملی مثل این که مالک یک خانه، پولی به یک نقاش بدهد و بگوید خانه من را نقاشی کن و توافق کنند در فروردین ۱۴۰۰ خانه مورد نظر نقاشی شود. اگر نقاش، قرارداد را در تابستان اجرا کند، نمی توان از او خواست که خسارت تاخیر در اجرای قرارداد را بپردازد مگر آنکه این خسارت صریح (خسارت قراردادی) ذکر شده باشد.

نامتعارف های بازار رهن و اجاره

در دعواهای تخلیه ملک هم در بسیاری از موارد اصولاً نمی توان خسارت تاخیر در اجرای تعهد را در صورتی که در قرارداد صریحاً ذکر نشده باشد مطالبه کرد. مثلاً موجر نمی تواند بگوید، چون مستاجر در اجرای تعهد خود در تخلیه ملک تعلل و تاخیر کرده، باید تاخیر در اجرای تعهد خود را بپردازد. مثلاً اجرت المثل ایام تصرف (مبلغ معادل اجاره ملک مشابه در زمان عدم تخلیه) را بدهد و خسارت در پرداخت این مبلغ (خسارت تاخیر در پرداخت اجرت المثل) را هم بپردازد، یا مثلاً خریدار خانه ای خسارت ناشی از عدم اجرای تعهد، چه قراردادی بر اساس توافق قبلی و تصریحی فروشنده و خریدار و چه غیرقراردادی مانند تعیین اجرت المثل ایام تصرف ملک از سوی فروشنده را مطالبه کند و بعد از دادگاه بخواهد خسارت تاخیر در پرداخت این مبالغ را هم بگیرد. مثلاً بگوید طبق قرارداد فروشنده تعهد به پرداخت روزانه ۱۰۰ هزار تومان خسارت ناشی از عدم تخلیه ملک را داده است و همچنین خسارت ناشی از تاخیر در پرداخت این مبلغ را هم من می خواهم. دادگاه ها عموماً مطابق قانون در مقابل چنین خواسته هایی، حکم بر بی حقی خواهان درباره مطالبه خسارت تاخیر ناشی از پرداخت خسارت قراردادی عدم اجرای تعهد می دهد.

لازم به ذکر است، دعواها و پرونده هایی از این دست دارای پیچیدگی های بسیار زیادی هستند و معمولاً چون افراد از قانون اطلاع کافی ندارند، پس از آنکه در دادگاه شکست می خورند، زمین و زمان را محکوم به رشوه خواری و زد و بند و فساد می کنند؛ غافل از اینکه جزئیات قانونی در این موارد بسیار است که آن ها مطلع نبوده و نیستند.

در شرایطی از این دست طرفین درگیر در این دست دعاوی، بهتر است به جای اینکه وقت و هزینه و اعصاب خود را بیهوده از دست بدهند، از ابتدای مواجهه با این دعواها از راهنمایی و کمک یک وکیل بهره مند شوند تا مجبور به پرداخت هزینه اضافه و از دست دادن فرصت یا جبران ضرر و زیان ناشی از ناآگاهی به قوانین نشوند.