

دعاوی موجر و مستأجر

نوع دعوا	دادرسی و صلاحیت	ارکان	نکات
تخلیه به علت تغییر شغل	تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی حقوقی محل وقوع مال دعوی غیرمالی قابل تجدید نظرخواهی	۱. احراز رابطه استیجاری ۲. سمت خواهان به عنوان موجر ۳. شمول قانون ۵۶ ۴. احراز شغل معین ۵. احراز تغییر شغل عدم پرداخت حق کسب و پیشه	سه رکن اول در هر هفت دعوی تخلیه مشمول قانون ۵۶ باید وجود داشته باشد عدم احراز سه رکن اول = عدم استماع / عدم احراز رکن چهارم و پنجم = حکم به رد دعوا در صورت اختیار داشتن مستأجر در تغییر شغل، اختیار استمراری است در این دعوا و شش مورد دیگر اگر سند عادی باشد تاریخ آن در رأی و اگر رسمی باشد شماره سند، تاریخ و دفترخانه در رأی باید ذکر شود
تعدی و تفریط	مثل بالا	سه رکن عمومی ۴. احراز تعدی و تفریط	سکوت مالک قبلی دلیل بر رضایت موجر جدید نیست و حق طرح دعوی تخلیه برای موجر جدید وجود دارد در این دعوا و دعوی تخلیه به علت تغییر شغل و عدم پرداخت اجاره بها اگر موجرین متعدد باشند اما از طرف یک نفر از آن‌ها دعوا طرح شود قابل استماع است اما در چهار مورد دیگر قابل استماع نیست در سه دعوی فوق تخلیه طبق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی انجام می‌شود
عدم پرداخت اجاره بها	مثل بالا	سه رکن عمومی ۴. احراز ارسال اظهارنامه یا اخطاریه به نحوه صحیح ۵. احراز عدم پرداخت اجاره بها	اگر اجاره نامه عادی (کتبی یا شفاهی) باشد اظهارنامه رسمی ارسال می‌شود اگر اجاره نامه رسمی باشد اخطاریه توسط دفترخانه به درخواست موجر ارسال می‌شود مفاد اظهارنامه اظهارکننده موجر باشد / اظهار شونده مستأجر باشد / ذکر ماه‌های اجاره‌ای که اجاره پرداخت نشده است / مبلغ معوقه اجاره / مهلت ۱۰ روزه / ثبت اظهارنامه / ابلاغ اظهارنامه یا اخطاریه به مستأجر در فرضی که مستأجر برای بار سوم در یک سال اجاره نداد نیازی به ارسال اظهارنامه نیست البته باید دو اظهارنامه قبلی ضمیمه دادخواست شود منظور از یک سال، سال شمسی هست یعنی از فروردین تا اسفند عدم احراز رکن چهارم = عدم استماع عدم احراز رکن پنجم = رد دعوا قبل از حکم به تخلیه اگر مستأجر علاوه بر اجور معوقه ۲۰ درصد اضافه نزد صندوق تودیع نماید حکم تخلیه صادر نمی‌گردد ولی باید خسارت دادرسی موجر را بدهد. مبلغ تودیع شده به موجر داده می‌شود

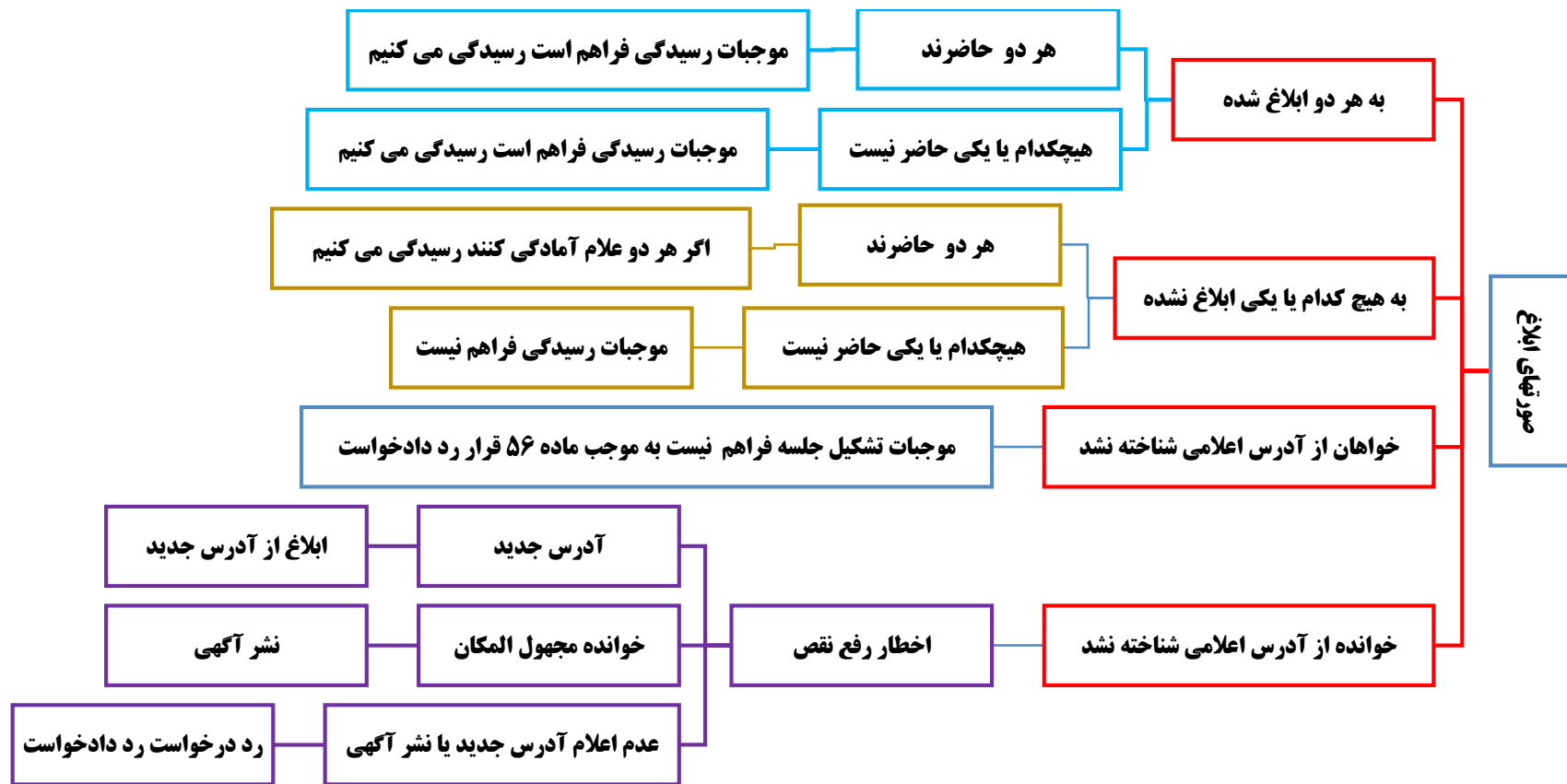
<p>تجدید بنا یعنی موجر قصد تخریب بنا و تجدید بنا داد</p>	<p>مثل بالا</p>	<p>سه رکن عمومی ۴. احراز انقضاء مدت اجاره قراردادی یا تمدیدی ۵. احراز قصد خواهان برای احداث بنای جدید با ارائه پروانه ساخت یا گواهی در حکم پروانه ساخت ۶. تعیین مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت طبق نظر کارشناس</p>	<p>عدم احراز رکن چهارم = عدم استماع عدم احراز رکن پنجم = عدم استماع</p>
<p>نیاز شخصی موجر جهت نیاز شغلی</p>	<p>مثل بالا</p>	<p>سه رکن عمومی ۴. انقضای مدت اجاره ۵. احراز نیاز شخصی ۶. تعیین مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت</p>	<p>عدم احراز رکن چهارم = عدم استماع عدم احراز رکن پنجم = رد دعوا اگر موجرین چند نفر باشد یکی به تنهایی نمی تواند طرح دعوا کند موجر موظف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت را به صندوق دادگستری بدهد والا حکم ملغی الاثر است مستأجر دو ماه از تاریخ تودیع فرصت تخلیه دارد</p>
<p>نیاز همسر فرزندان و غیره</p>	<p>مثل بالا</p>	<p>سه رکن عمومی ۴. احراز انقضاء مدت ۵. احراز نیاز همسر ۶. تعیین حق کسب و پیشه و تجارت</p>	<p>در مورد عدم احراز سمت باید دقت شود خود شخص موجر باید طرح دعوا کند عدم احراز رکن چهارم = عدم استماع عدم احراز رکن پنجم و ششم = رد دعوا برای احراز رکن پنجم محل باید از حیث داخلی و از حیث بیرونی قابل سکونت باشد</p>
<p>تخلیه به علت انتقال</p>	<p>مثل بالا</p>	<p>سه رکن عمومی ۴. احراز انتقال به دیگری از سوی مستأجر ۵. تعیین نصف حق کسب و پیشه و تجارت</p>	<p>در مورد رکن دوم، علاوه بر مستأجر، انتقال گیرنده نیز باید طرف دعوا قرار بگیرد زیرا نیاز به اثبات انتقال و پرداخت نصف حق کسب و پیشه و تجارت به او یا مستأجر است انتقال به غیر ۲ حالت متصور است مستأجر ملک را به متصرف انتقال داده و از او حق کسب و پیشه و تجارت گرفته است = در این صورت موجر نصف حق کسب و پیشه و تجارت را به متصرف پرداخت می کند مستأجر به ملک را به متصرف انتقال داده بدون گرفتن حق کسب و پیشه و تجارت = موجر نصف کسب و پیشه و تجارت را به مستأجر پرداخت می کند</p>

<p>دعوی تجویز انتقال منافع به دیگری</p>	<p>مثل بالا</p>	<p>سه رکن عمومی ۴. سلب حق انتقال و عدم پرداخت حق کسب و پیشه</p>	<p>لازم نیست انتقال گیرنده معین شود و طرف دعوا قرار گیرد مستأجر حق دارد به هر مبلغی به هر شخصی خواست انتقال دهد قرارداد می تواند عادی (کتبی یا شفاهی یا رسمی) باشد اگر موجر اعلام کرد که حق کسب و پیشه و تجارت را در مقابل تخلیه پرداخت می کند دادگاه مبلغ حق کسب و پیشه را تعیین و در حکم قید می کند که اگر موجر آن را پرداخت کرد مستأجر باید تخلیه کند و الا حق انتقال دارد مستأجر ۶ ماه فرصت تخلیه دارد و الا حکم بی اثر خواهد شد</p>
<p>تعدیل اجاره بها</p>	<p>شورای حل اختلاف غیرمالی رای اعلامی است</p>	<p>سه رکن عمومی ۴. احراز انقضای مدت ۵. احراز انقضای سه سال از آخرین افزایش اجاره بها ۶. تعیین اجاره بها با نظر کارشناس</p>	<p>این دعوا اختصاصی ۵۶ است آخرین افزایش می تواند توافقی یا حکم باشد تاریخ مقرر در حکم یعنی تاریخ تقدیم دادخواست قبلی گذشتن سه سال یعنی گذشتن سه سال از دادخواست قبلی تا دادخواست فعلی انواع تعدیل: ❖ خواهان افزایش اجاره بها را با مبلغ معینی خواسته است: مطابق نظر کارشناس مبلغ اجاره بها حالات زیر را دارد ۱. عین مبلغ خواهان = دادگاه به همان حکم می دهد ۲. کمتر از مبلغ خواهان = حکم به افزایش تا حدود نظر کارشناس و رد دعوا نسبت به مازاد ۳. بیشتر از مبلغ خواهان = حکم به همان مبلغ. نسبت به مازاد تکلیفی نداریم ۴. همان مبلغ اجاره قبلی = رد دعوا می زنیم ❖ خواهان افزایش طبق نظر کارشناس را خواسته است: هر مبلغ کارشناس معین کرد حکمی دهیم</p>
<p>مطالبه اجاره بها و اجور معوقه</p>	<p>تا ۲۰ میلیون تومان شورای حل اختلاف بیشتر از ۲۰ میلیون دادگاه محل اقامت مستأجر</p>	<p>احراز عدم پرداخت اجاره بها</p>	<p>اصل عدم پرداخت اجاره بها هست و مستأجر باید ثابت کند که اجاره را پرداخته است این دعوا اختصاصی به قانون ۵۶ ندارد</p>

مطالبه اجرت‌المثل	مالی غیرمنقول در صلاحیت دادگاه	انقضا مدت اجاره تصرف بدون اذن موجر	مستأجر باشد باید اجرت‌المثل را پرداخت کند حتی اگر در این مدت استیفای منفعت هم نکرده باشد اما اگر با اجازه بوده فقط در صورت استیفا باید اجرت‌المثل بدهد اجرت‌المثل طبق نظر کارشناس تعیین می‌شود در قراردادهای مشمول ۵۶ اجرت‌المثل موضوعیت ندارد و طبق ماده ۶ اجرت‌المثل بر اساس اجرت المسمی پرداخت می‌شود
تخلیه ۶۵	دوایر اجرای ثبت	قرارداد رسمی شروع رابطه بعد از ۶۵/۸/۱۵ مستأجر سرقفلی یا ودیعه نداده باشد	سند رسمی است پس اجرای ثبت صلاحیت دارد اگر در دادگاه مطرح شود با قرار عدم صلاحیت به صلاحیت مرجع غیر قضایی باید برای تأیید به دیوان فرستاده شود
تخلیه ۷۶	تقاضای درخواست تخلیه (نیاز به دادخواست ندارد) اگر سرقفلی نبود شورا اگر حق سرقفلی بود دادگاه اگر سند رسمی بود دایره ثبت	شمول ۷۶ اجاره کتبی عادی در دو نسخه امضای موجر و مستأجر و دو شاهد انقضای مدت اجاره	اگر شرایط و ارکان بود دستور تخلیه می‌دهیم و الا دستور بایگانی شدن پرونده و کسر از آمار صادر می‌شود در این دعوا قرار عدم استماع و رد نداریم اجرا نیازمند صدور اجرائیه نیست (ماده ۶) اما پرونده جهت اجرا به واحد اجرای احکام مدنی ارسال می‌شود اگر اجاره رسمی باشد تخلیه توسط دایره اجرای ثبت است
اعتراض به دستور تخلیه	دادخواست دادگاه یا شورا وقت رسیدگی: (عادی و فوق العاده؟)	بررسی ادعای خواهان (مستأجر) مبنی بر نبودن شرایط دستور تخلیه	حکم به رد شکایت خواهان یا حکم به ابطال دستور تخلیه قابل تجدیدنظرخواهی است
مطالبه از محل ودیعه	تا ۲۰۰ میلیون ریال شورا بالا تر: دادگاه	تقدیم دادخواست قبل از سپردن ودیعه به اجرای احکام	واحد اجرای احکام مبلغ مورد ادعای موجر را در صورت احراز شرایط، تا صدور حکم قطعی نگه می‌دارد. پس از صدور حکم قطعی به میزان حکم دادگاه به موجر می‌دهد و مابقی را به مستأجر مسترد می‌دارد

هر قرارداد تجاری مشمول قانون ۵۶ است اگر قبل از ۷۶/۷/۲ باشد مگر مشمول ۶۵ شود

هر قرارداد مسکونی مشمول قانون ۶۲ است اگر قبل از ۷۶/۷/۲ باشد



نحوه نوشتن رأی در صورتی که رأی به بی حقی یا عدم استماع بدهیم

۱. در خصوص دادخواست الف به طرفیت ب به خواسته (خواسته خواهان را می نویسیم) موضوع قرارداد استیجاری مورخ ۱۳۵۹/۵/۷
۲. نظر به اینکه (رکنی که باید احراز می شد اما احراز نشد را می نویسیم) مثلاً رابطه استیجاری احراز نشد
۳. و با توجه لزوم احراز این رکن برای صدور (خواسته) مثلاً می نویسیم با توجه لزوم احراز رکن رابطه استیجاری به منظور صدور حکم تخلیه
۴. دعوا به کیفیت مطروحه با استناد به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قابل استماع نیست لذا دادگاه قرار عدم استماع صادر می کند یا مستند به ماده ۱۹۷ حکم رد دعوی خواهان صادر و اعلام می گردد
۵. در این مرحله باید را توصیف کنیم
 - اگر رأی در شورا صادر شد قابل تجدید نظر در دادگاه است
 - اگر در دادگاه صادر شد قابل تجدید نظر در دادگاه تجدیدنظر
۶. سپس مهلت تجدیدنظرخواهی را ذکر می کنیم

نحوه نوشتن رأی به نفع خواهان

۱. در خصوص دادخواست الف به طرفیت ب به خواسته (خواسته خواهان را می نویسیم) موضوع قرارداد استیجاری مورخ ۱۳۵۹/۵/۷
۲. نظر به اینکه باید (تمام ارکانی که باید احراز شود را می نویسیم) سپس اشاره می کنیم که از نظر دادگاه تمام ارکان محرز است لذا
۳. دادگاه نظر به جمیع محتویات پرونده و مراتب فوق و اینکه خوانده دفاع محکمه پسندی ارائه ننمود، دعوی خواهان را وارد و ثابت تشخیص داده و حکم به (خواسته خواهان) می دهد

نکات رأی

در هردو رأی اگر سند رسمی بود به این صورت نوشته می شود: موضوع اجاره نامه رسمی شماره ۵۶۴۵ و مورخ ۹۵/۹/۱۰ تنظیمی در دفترخانه شماره ۵

نمونه قرار ارجاع به کارشناس

۱. نظر به اینکه قرار ارجاع امر به کارشناس به لحاظ تخصصی بودن موضوع ضرورت دارد
۲. مقرر می گردد کارشناس ظرف مدت ۲۰ روز (کاری که از کارشناس می خواهیم ذکر می شود) مثلاً خسارت خواهان را محاسبه کرده
۳. لذا از بین کارشناسان رسمی به قید قرعه آقای فلانی با دستمزد فلان که پرداخت آن به عهده فلان می باشد جهت انجام کارشناسی انتخاب می شود

سیدابوالفضل ایرانی

۱۳۹۸/۵/۱۸

Saprint.blog.ir