

الزام به تحویل مورد اجاره به مستأجر



مبنای حقوقی دادخواست

برای طرح چنین دادخواستی، اولاً بایستی قرارداد اجاره ای بین موجر و مستأجر منعقد شده و تاریخ مشخصی نیز برای تحویل مورد اجاره به مستأجر، مشخص شده باشد؛ اما با این حال موجر در زمان مقرر، ملک را به مستأجر تحویل ندهد. لذا از زمانی که موعد تحویل ملک فرا رسد و ملک، تحویل مستأجر داده نشود، مستأجر میتواند با مراجعه به دادگاه برای احقاق حق خود، دادخواست الزام به تحویل مورد اجاره را مطرح کند.

طرفین دعوی

مستأجری که هنوز ملک مورد نظر را تصرف نکرده است، خواهان دعوی محسوب میشود و باید دادخواست خود را به طرفیت موجر مطرح کند.

مرجع صالح برای رسیدگی

مطابق قانون آیین دادرسی مدنی هر گونه دعاوی مرتبط به ملک در دادگاه محل وقوع ملک، مطرح می شود.

نحوه اجرای رأی

بعد از صدور رأی قطعی، اگر موجر به اختیار خود ملک را تحویل ندهد، ملک توسط دادگاه با اجبار به تصرف مستأجر، قرار می گیرد و در صورتی که امکان تحویل ملک به مستأجر وجود نداشته باشد، مستأجر، حق فسخ قرارداد را دارد.

برخی نکات کلیدی مرتبط با دعوی

۱) اگر به دلایلی مانند آتش سوزی یا زلزله، ملک مورد اجاره از بین برود اجاره نامه باطل می شود.

۲) در اموال غیر منقول، تحویل کلید ملک به منزله ی تحویل ملک، تلقی می شود. مشروط بر آن که امکان بهره برداری و انتفاع کامل از ملک، توسط مستأجر وجود داشته باشد.

۳) مستأجر می تواند تا زمانی که مورد اجاره، تحویل او داده نشده است، از پرداخت اجاره بها خودداری کند.

۴) اگر مستأجر نتواند، موجر را الزام کند، حق فسخ دارد و اگر نخواهد قرارداد را فسخ کند، می تواند برای اجرت المثل منافع به موجر که غاصب منفعت وی می باشد، رجوع کند.

۵) ممکن است در قرارداد اجاره برای تأخیر موجر در تحویل مورد اجاره، خسارتی تعیین شود که در چنین شرایطی مستأجر می تواند در دادخواست، خسارت تأخیر انجام تعهد از سوی موجر را تا روز تقدیم دادخواست، مطالبه کند.

مرجع: کتاب دعاوی ملکی- نوشته حسین اقدامی