



الزام موجر به انجام تعمیرات
عین مستاجر

الزام موجر به تعمیرات اساسی عین مستأجره

الزام موجر به تعمیرات اساسی عین مستأجره

اگر پس از انعقاد قرارداد اجاره یا در طول مدت اجاره، ملک احتیاج به تعمیرات اساسی پیدا کند، موجر موظف است، تعمیرات لازم را انجام دهد. اگر موجر نسبت به انجام تعمیرات اساسی اقدام نکند، مستاجر میتواند، دادخواستی با عنوان الزام موجر به تعمیرات اساسی ملک، مطرح کند. دادگاه پس از بررسی موضوع و در صورت نیاز ارجاع امر کارشناسی رسمی دادگستری، اقدام به محکومیت خوانده به انجام تعمیرات اساسی می کند.

طرفین دعوا: در این دعوا، مستاجر(خواهان) دادخواست را به طرفیت موجر(خوانده) مطرح می کند.

مرجع صالح برای رسیدگی: صلاحیت دادگاه های دادگستری در دعاوی مالی

بالا تر از بیست میلیون تومان است. بنا بر این اگر خواسته ی الزام به انجام تعمیرات اساسی را به مبلغی بالاتر از بیست میلیون تومان تقویم کنیم، دادگاهی که ملک در حوزه قضایی آن میباشد، صالح به رسیدگی است. اما چنان چه خواسته ی خود را کمتر از بیست میلیون تومان تقویم کنیم، شورای حل اختلاف محل وقوع ملک صلاحیت رسیدگی به دعوا را خواهد داشت.

نحوه ی اجرای رای قطعی، مبنی بر الزام موجر به تعمیرات صادر شد، اگر موجر تعمیرات اساسی مورد نظر را انجام ندهد، مستاجر میتواند، تعمیرات مورد نظر را به حساب موجر بر اساس نظر کارشناسی رسمی دادگستری، انجام داده و از مبلغ اجاره، کسر کند. در صورتی که مبلغ اجاره تکافوی هزینه ی تعمیرات را ندهد، مستاجر میتواند، سایر اموال موجر را توقیف و از محل فروش آن هزینه های تعمیر را تامین کند. در صورتی که اموال از موجر در دسترس نباشد، موجر تا زمان پرداخت هزینه ی تعمیرات، جلب میشود.

برخی نکات کلیدی مرتبط با دعوی الزام موجر به انجام تعمیرات اساسی عین مستاجره:

1. اگر موجر در مهلتی که توسط دادگاه تعیین شده است، اقدام به تعمیر اساسی نکند، مستاجر میتواند، با نظارت دادگاه ملک را تعمیر و هزینه های آن را از موجر مطالبه کند و یا این که قرارداد اجاره را فسخ کند. در صورت فسخ قرارداد اجاره به شرح فوق، مستاجر میتواند، طی دادخواستی مستقل، استرداد مبلغ ودیعه ملک را از موجر بخواهد.
2. مستاجر، بدون حکم دادگاه نمیتواند، اقدام به تعمیرات اساسی ملک کند. اگر مستاجر، بدون اجازه ی دادگاه اقدام به تعمیرات اساسی کند، نمیتواند هزینه های تعمیر را از موجر مطالبه کند.
3. تشخیص این که تعمیر مورد نیاز جزو تعمیرات اساسی است یا غیر اساسی با دادگاه است.
4. اگر عیب در ملک مورد اجاره در زمان قرارداد، موجود بوده است، مستاجر میتواند، قرارداد اجاره را فسخ کند. مگر اینکه موجر عیب موجود در ملک را مرتفع کند.
5. اگر نیاز به تعمیر ملک به دلیل استفاده ی نادرست و غیر متعارف مستاجر از ملک باشد، مالک را نمیتوان به تعمیر ملک الزام کرد.

منبع: کتاب دعاوی ملکی نوشته حسین اقدامی