

تخلیه به جهت تخریب و نوسازی



تخلیه به جهت
تخریب و نوسازی

مبنای حقوقی دادخواست تخلیه به جهت تخریب و نوسازی

تخلیه به جهت تخریب و نوسازی در مورد قراردادهای اجاره ی املاک تجاری مطرح می شود که قبل از سال ۷۶ بسته شده و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ باشد. در این قراردادهای پایان مدت اجاره، موجب قطع رابطه ی استیجاری (رابطه ی بین موجر و مستأجر) نمی شود. حال اگر موجر تصمیم به تجدید بنای ملک مورد اجاره داشته باشد باید دادخواست صدور حکم تخلیه به جهت تخریب و نوسازی مطرح کند

پیش نیاز دادخواست تخلیه به جهت تخریب و نوسازی آن است که مالک، ابتدا از شهرداری پروانه ی تخریب و نوسازی اخذ کند درخواست تخلیه به منظور تجدید بنا سهل ترین راه تخلیه در مورد املاک تجاری دارای حق کسب و پیشه است و از آن جا که کل حق کسب و پیشه به مستأجر پرداخت می شود، در این مورد قضات سخت گیری زیادی برای تخلیه ندارند

دادگاه پس از بررسی مستندات مالک، پرونده را جهت ارزیابی میزان

حق کسب و پیشه به کارشناس رسمی دادگستری ارجاع می دهد و پس از قطعیت نظر کارشناسی اقدام به صدور رای، مبنی بر تخلیه ی ملک میکند

در رای دادگاه به موجر، سه ماه مهلت داده میشود تا نسبت به واریز حق کسب و پیشه اقدام کند. در صورتی که موجر در مهلت فوق اقدام نکند، رای دادگاه بلا اثر میشود هم چنین دادگاه برای مستأجر، مهلتی که از ۱۰ روز کمتر و از ۲ ماه بیشتر نباشد، در نظر می گیرد تا نسبت به تخلیه ی ملک، اقدام کند. شروع مهلت مستأجر، تاریخ پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجر و یا واریز وجه به حساب دادگاه است.

طرفین دعوی

موجر یا همان صاحب ملک که در صدد تخلیه است، به عنوان خواهان باید به طرفیت مستأجر به عنوان خوانده، اقامهی دعوی کند. اگر مستأجر با اجازه ی مالک، اقدام به انتقال منافع ملک به شخص جدید کرده باشد، دادخواست باید به طرفیت مستأجر جدید، اقامه شود.

مرجع صالح برای رسیدگی

هر چند دعاوی مربوط به تخلیه، طبق قانون شورای حل اختلاف در صلاحیت این مرجع می باشد؛ اما به علت این که این نوع تخلیه مرتبط با ملک دارای سرقفلی و حق کسب و پیشه است، بنابراین مرجع رسیدگی آن دادگاه محل وقوع ملک مورد نظر است.

نحوه ی اجرای رأی

پس از قطعیت رأی و صدور اجراییه، چنان چه موجر در مهلت تعیین شده در رأی، اقدام به پرداخت حق کسب پیشه کند، پس از اتمام مهلت تعیین شده برای مستأجر، اجرای احکام، اقدام به تخلیه ملک میکند.

منبع: کتاب دعاوی ملکی نوشته حسین اقدامی

دفتر وکالت آل محمد جهت مشاوره رایگان، هر لحظه پاسخگوی شما است.