

تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره بها



مبنای حقوقی دادخواست

این دعوی در مورد قراردادهای اجاره ی املاک تجاری دارای حق کسب و پیشه که قبل از سال ۷۶ بسته شده است، مطرح می شود. مستاجر مکلف است در موعد معین در اجاره نامه، اجاره ی ملک دارای حق کسب و پیشه را بپردازد و پس از پایان مدت قرارداد اجاره و ادامه ی رابطه استیجاری، اجرت المثل را به همان میزان اجاره در آخر هر ماه، ظرف ده روز به مالک بپردازد.

حال اگر مستأجر به موقع اجاره بها را نپردازد، اظهارنامه ی رسمی (در موردی که اجاره نامه عادی است یا اجاره نامه ای در بین نباشد) و یا اخطاریه ی دفترخانه در مورد اجاره نامه رسمی از سوی موجر برای وی فرستاده میشود و ده روز مهلت برای پرداخت اقساط عقب افتاده به وی داده میشود. در صورت عدم پرداخت اجاره بها با پرداخت با تأخیر، مالک می تواند، نسبت به طرح دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره بها، اقدام کند.

دادگاه در صورت احراز تخلف مستاجر، اقدام به صدور رأی، مبنی بر تخلیه ی ملک می کند و به مستأجر مهلت میدهد، ظرف مدتی که از ۱۰ روز کمتر و از ۲ ماه بیشتر نیست، ملک را تخلیه کرده و تحویل مالک دهد.

طرفین دعوی

موجر یا همان صاحب ملک که در صدد تخلیه است، به عنوان خواهان باید به طرفیت مستأجر به عنوان خوانده، اقامه ی دعوی کند.

مرجع صالح برای رسیدگی تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره بها

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 حق کسب و پیشه است، بنابراین مرجع رسیدگی به این دعوی، دادگاهی می باشد که در محل وقوع ملک قرار دارد.

نحوه ی اجرای رأی

هنگامی که رأی مبنی بر تخلیه ی سرقفلی به جهت عدم پرداخت اجاره بها صادر شد، برای اجرای حکم به واحد اجرای احکام فرستاده میشود و اجرای احکام مدنی در مهلت تعیین شده از سوی دادگاه، بدون آن که مبلغی با عنوان حق کسب و پیشه از موجر دریافت کند، نسبت به تخلیه ی ملک اقدام خواهد کرد.

برای دریافت مشاوره با وکلای با تجربه با ما **تماس بگیرید**.

منبع: کتاب دعاوی ملکی نوشته حسین اقدامی