

عنوان مقاله:

دعوی تخلیه در حق سرقتی به صورت کاربردی

محل انتشار:

هشتمین کنفرانس بین المللی دستاوردهای نوین پژوهشی در فقه، حقوق و علوم انسانی (سال: 1400)

تعداد صفحات اصل مقاله: 8

نویسنده:

حسن اسدی - دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی ورامین

خلاصه مقاله:

در روابط استیجاری به طور کلی ۴ نوع قانون وجود دارد (قانون مدنی - ق ۱۳۵۶ م.م - ق.ر.م.م ۱۳۶۲ - ق.ر.م.م ۱۳۶۷) که هر کدام در جایگاه خود می بایست استفاده شود. از بین این قوانین، قانون سال ۵۶ در املاک تجاری کاربرد بیشتری دارد و در این قانون ماده ۱۴ اهمیت بسزایی دارد، چون در موارد مندرج این ماده تخلیه بدون پرداخت هیچگونه وجهی بابت سرقتی به مستاجر تخلیه صورت می گیرد و عواقب ناخوشایندی برای مستاجر به همراه دارد که در این ماده نکات بسیار ریزی وجود دارد که در مقام طرح دعوی یا دفاع می بایست مورد توجه واقع شود، از جمله اینکه خواسته تخلیه در شرایط عدم انقضای موعد اجاره باید به همراه تقاضای فسخ باشد و یا اینکه حکم تخلیه قابلیت اجرا علیه متصرف به غیر از مستاجر را نیز دارد و نیز می بایست علت فسخ و تخلیه صراحتاً اعلام شود. بند ۷ این ماده هم کاربرد بیشتری دارد و هم محل بحث می باشد. این بند مربوط به فسخ و تخلیه به استناد تغییر شغل است (که طبق نشست قضایی و نظریات مشورتی) و واجد شروطی است بدین وصف: ۱- درج شغل معین در اجاره نامه ۲- عدم اخذ رضایت موجر ۳- شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق نباشد ۴- تغییر شغل توسط مستاجر انجام شود که در بین این شرایط نکته چهارم واجد نکته کلیدی و دفاعی بسیار مهمی می باشد چون همانطور که تعداد پرونده های تخلیه به این استناد بسیار است، اگر مستاجر اقدام به انتقال بدون مجوز سرقتی نماید و منتقل الیه اقدام به تغییر شغل نماید طبق نظریات مشورتی و نشست های قضایی چون منتقل الیه به علت عدم تنفیذ انتقال از طرف موجر فاقد سمت می باشد و مستاجر مرتکب تخلف انتقال فاقد مجوز شده است تخلیه با خواسته تغییر شکل که تخلیه بدون پرداخت سرقتی را ایجاد می کند مردود است و موجر موظف است به استناد تبصره ۱ ماده ۱۹ که تخلیه به علت انتقال بدون مجوز و پرداخت نیمی از حق سرقتی را لازم می داند دادخواست تخلیه را تقدیم نماید.

کلمات کلیدی:

حق سرقتی، مترصف، منتقل الیه، تغییر شغل

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/1251462>

