



معاونت آموزش قوه قضائیه

کام به کام با شورای حل اختلاف

## رسیدگی به دعوی

### تخلیه

## اماکن مسکونی

اداره کل آموزش کارمندان  
اداره آموزش شورای حل اختلاف

۱۳۸۶

قوه قضائیه، معاونت آموزش

رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی - گام به گام با شورای حل اختلاف (۱۰) / تهیه  
کننده اداره کل آموزش کارمندان - اداره آموزش شورای حل اختلاف - قم: نشر قضا؛ ۱۳۸۴  
۳۲ ص. - (نشر قضا؛ ۱۹۴)

ISBN: ۹۶۴ - ۸۱۰۷ - ۹۳ - ۹

فهرست نویسی بر اساس اطلاعات فیپا

۱. آیین دادرسی مدنی - - ایران. ۲. حقوق مدنی - - ایران. الف. اداره کل آموزش کارمندان -  
اداره آموزش شورای حل اختلاف. ب. عنوان.

۳۴۷/۵۵۰

سر۹ق/۱۷۱۰ KMH

۱۳۸۴



نشر قضا

## رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی

زیر نظر معاونت آموزش قوه قضائیه، اداره کل آموزش کارمندان

ناشر: نشر قضا

چاپ دوم: قم، بهار ۱۳۸۴

شمارگان: ۲۰ هزار نسخه

لیتوگرافی، صمافی و چاپ: اسراء

\*\*\*

همه حقوق ویژه ناشر است

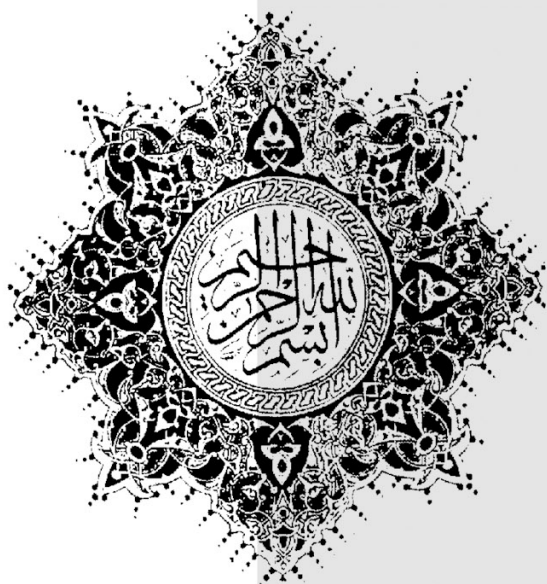
«نسخه حاضر از بودجه بیت المال تهیه شده و قابل خرید و فروش نمی‌باشد.»

«نظریات مطروحه در این کتاب الزاماً دیدگاه معاونت آموزش قوه قضائیه نیست.»

تهران: ف حافظ شمالی، روبروی دانشگاه صنعتی امیرکبیر، نیش ف سمیه، ساغتمان شماره ۳ قوه قضائیه

معاونت آموزش قوه قضائیه تلفن: ۴۰ - ۸۸۹۳۳۴۷۳ و ۷۰ - ۸۸۹۱۹۴۴۵ (۰۲۱)

پست الکترونیک: [info@law-training.ir](mailto:info@law-training.ir)



## فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه .....	۱
اول : تعریف عقد اجاره و مقررات حاکم بر آن .....	۳
دوم: مرجع صالح در رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی .....	۶
سوم: بررسی دادخواست تخلیه .....	۷
چهارم: ترتیب رسیدگی و اقدامات شورا در صدور دستور تخلیه	
ملک مسکونی .....	۱۱
پنجم : ترتیب رسیدگی و اقدامات شورا در رسیدگی به دعوی تخلیه	
ملک مسکونی .....	۱۴
ششم: اعلام ختم رسیدگی و صدور رأی ماهوی .....	۱۷
هفتم: طرح اعتراض وخواهی یا تجدیدنظر از رأی .....	۲۰
هشتم: اجرای رأی تخلیه .....	۲۲
تکمله: امکان طرح دعوی مطالبات موجر به همراه دادخواست تخلیه .....	۲۳
پی نوشت ها .....	۲۴

## مقدمه

حضرت آیت ا... هاشمی شاهرودی:

### در قوه قضائیه عدالت محوریت دارد و می‌بایست با حساسیت بیشتری در پی احیا و اجرای عدالت بود.

برای تحقق این هدف و بر اساس سیاست‌های کلان رئیس محترم قوه قضائیه در چارچوب توسعه قضایی، شوراهای حل اختلاف به منظور احیای فرهنگ داوری و صلح و سازش به دور از تشریفات تشکیل گردید که با توجه به حدود صلاحیت‌های قانونی در جهت حل و فصل اختلافات مردم و با مشارکت آنان در اموری که ماهیت قضایی ندارد یا از پیچیدگی کمتری برخوردار است اقدام نمایند تا مراجعات به محاکم دادگستری کاهش یافته و فرصت مناسب برای دادگاه‌ها در رسیدگی به امور مهم فراهم شود.

این موضوع در وهله اول به موجب ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و سپس در ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گرفت و تا پایان برنامه چهارم (سال ۱۳۸۸) دارای پشتوانه قانونی است.

معاونت آموزش قوه قضائیه که متکفل آموزش اعضاء و کارکنان شورای حل اختلاف می‌باشد از همان ابتدا فعالیت گسترده‌ای در برنامه ریزی آموزشی و اجرای آن، تهیه و تدوین متون آموزشی به منظور ارتقاء سطح معلومات و آگاهی‌های اعضای شورا داشته و مجدانه در این راه کوشیده، مع الوصف تا رسیدن به حد مطلوب سالها تلاش و پی گیری لازم است.

در برنامه جامع و عملیاتی پنجساله دوم توسعه قضایی (۱۳۸۷-۱۳۸۳) نیز طرح ریزی بسته‌های آموزشی شورای حل اختلاف تحت مسئولیت معاون محترم آموزش قوه قضائیه به این اداره کل سپرده شده تا ضرورت‌های آموزشی در صور مختلف از جمله تهیه و ارسال متون و کتب و آموزش‌های حضوری و غیر حضوری تدارک شود. در همین ارتباط دستورالعمل آموزش اعضاء و کارکنان شورای حل اختلاف در ابتدای سال ۱۳۸۴ ابلاغ شد و مجموعه حاضر که تحت عنوان آموزش (گام به گام) ارائه می‌شود، روشی است متمایز

در جهت افزایش آگاهی اعضای شورای حل اختلاف در عناوین مدنی و جزایی داخل در صلاحیت شوراها و نحوه رسیدگی مرحله به مرحله که در راستای برنامه جامع اشاره شده تدوین گردیده است. به علاوه برنامه ریزی لازم بعمل آمده تا در عناوین مرتبط که بیشترین مراجعات به شورای حل اختلاف را شامل می شود، متون آموزشی با سبک حاضر تهیه و برای اعضای شورا ارسال گردد.

ضمن تشکر از حضرت حجت الاسلام والمسلمین جواهری معاون محترم آموزش قوه قضائیه که انتخاب روش موجود مرهون راهنمایی و هدایت ایشان است امید داریم سلسله متون ارایه شده مورد استفاده علاقمندان قرار گرفته و از نظریات اصلاحی صاحب نظران بهره مند شویم.

### غلامرضا موحیدیان

مدیر کل آموزش کارمندان قوه قضائیه

## اول: تعریف عقد اجاره و مقررات حاکم بر آن

به موجب ماده ۴۶۶ قانون مدنی: «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود، اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره گویند.»

عقد اجاره ممکن است نسبت به اشیاء اعم از مال منقول (مثل اتومبیل) یا غیر منقول (مثل خانه) برقرار شود. حتی ممکن است مورد اجاره حیوان یا انسان بوده و هنگامی که مورد اجاره انسان باشد خدمت او تحت پوشش قانون کار یا سایر مقررات استخدامی است.

در موضوع بحث حاضر صرفاً اجاره شیئی غیر منقول و آن هم با کاربری مسکونی مورد بررسی قرار می‌گیرد.

**نکته ۱-** در عقود اجاره از جمله اجاره اماکن مسکونی مدت اجاره باید قید شود، در غیر این صورت عقد اجاره باطل است. به عنوان مثال اگر خانه ای برای مدت نا معلوم اجاره داده شود و هیچ قیدی از مدت اعم از یک ماه- یک سال- ده سال و .... در قرارداد اجاره ذکر نشود اجاره باطل است (ماده ۴۶۸ قانون مدنی)

**نکته ۲-** در قرارداد اجاره باید زمان شروع مدت اجاره قید شود فی المثل در قرارداد اجاره ای که ۲۰ شهریور منعقد می‌شود قید گردد شروع مدت از ابتدای مهر ماه است و اگر تاریخ شروع قرارداد ذکر نگردد، تاریخ انعقاد قرارداد اجاره (۲۰ شهریور) شروع مدت اجاره محسوب می‌شود. (ماده ۴۶۱ قانون مدنی)

**نکته ۳-** عقد اجاره از عقود لازم است به این مفهوم که در مدت اجاره هیچیک از طرفین (موجر، مستأجر) حق فسخ آنرا ندارد مگر اینکه حق فسخ برای هر یک از آنان در قرارداد اجاره پیش بینی شود یا با توافق یکدیگر آن را فسخ نمایند.

**نکته ۴-** چنانچه حق واگذاری محل به غیر از مستأجر سلب نشده باشد مستأجر می‌تواند مورد اجاره را با رعایت شرایط مقرر بین طرفین به مستأجر دیگری واگذار نماید. (ماده ۴۷۴ قانون مدنی)

فی المثل خانه ای برای مدت یکسال به مستأجر واگذار شده و حق واگذاری به غیر از مستأجر سلب نشده است. مستأجر پس از چند ماه تصمیم می‌گیرد در مدت باقیمانده محل را به دیگری اجاره دهد لذا مجاز است نسبت به ماههای باقیمانده، قرارداد اجاره را با شخص دیگری تنظیم نماید و منافع محل را به مستأجر جدید منتقل نماید.

**نکته ۵-** قراردادهای اجاره مسکونی که تا تاریخ دوم مهر ماه ۱۳۷۶ یعنی زمان لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ تنظیم شده و یا پس از آن تاریخ تمدید شده است مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ می‌باشد اما قراردادهای اجاره ای که از ۱۳۷۶/۷/۲ منعقد شده تابع قانون اخیر التصویب می‌باشد<sup>(۱)</sup>

**نکته ۶-** به موجب تبصره یک ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ «در صورتی که عین مستأجره برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت به اجاره داده شود، از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی می‌باشد. بنابر این اگر اراضی مزروعی یا محلی برای استفاده غیر تجاری به اجاره واگذار شود، مقررات اجاره مسکونی حاکم بر آن است، از جمله اینکه مرجع صالح در رسیدگی به دعاوی تخلیه مسکونی، (یعنی شورای حل اختلاف) صلاحیت رسیدگی به درخواست تخلیه آنرا نیز دارند.<sup>(۲)</sup>

**نکته ۷-** به موجب بند ج ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ (الحاقی ۱۳۷۲) محل کار پزشکان تابع قرارداد فیما بین بوده و در صورت نبودن قرارداد تابع قانون مدنی می‌باشد. قابل ذکر است چنانچه پزشک در انعقاد قرارداد اجاره با مالک به تجاری بودن محل تصریح



نموده و یا وجهی بابت سر قفلی پرداخت نماید نوع استفاده تجاری محسوب شده و تابع مقررات اجاره تجاری است، در غیر این صورت استفاده غیر تجاری محسوب می گردد و تابع مقررات اماکن استیجاری مسکونی و قانون مدنی خواهد بود. به علاوه چنانچه محلی به عنوان سکونت اجاره شود و در قرارداد عنوان استفاده از مطب قید نشود، استفاده از محل به عنوان مطب بدون رضایت مالک ممنوع است. (تبصره های ۱ و ۲ بند ج قانون مارالذکر)

**نکته ۸-** دعوی تخلیه زمانی قابل طرح است که مسبوق به روابط موجر و مستأجر باشد، در غیر اینصورت و با عدم موافقت مالک بر ادامه تصرفات، استیلائی متصرف تحت عنوان غصب قابل بررسی بوده و برای رفع آن دعوی خلع ید مطرح می شود.

## دوم- مرجع صالح در رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی

به موجب بند ۲ قسمت الف ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۱ رئیس قوه قضائیه، رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی در صلاحیت شورای حل اختلاف قرار گرفته است، به این وصف مقرر باید دادخواست تخلیه را به شورای حل اختلافی تسلیم نماید که ملک مورد ادعا در محدوده حوزه آن شورا قرارداد هر چند اقامتگاه قانونی خواهان و خوانده خارج از آن حوزه باشد. بدیهی است چنانچه درخواست مذکور به شورای حل اختلاف محلی داده شود که ملک خارج از آن حوزه باشد در این وضعیت شورای حل اختلاف مورد مراجعه صلاحیت رسیدگی ندارد.<sup>(۳)</sup> و پرونده به شورای حل اختلافی که ملک موضوع دعوی در حوزه آن قرار گرفته ارسال می‌شود. توجه به این موضوع نیز ضرورت دارد که رسیدگی به کلیه دعاوی تخلیه اماکن مسکونی بدون توجه به سبب آن در صلاحیت شورای حل اختلاف است، یعنی تفاوت ندارد سبب تخلیه انقضای مدت اجاره است یا اینکه عقد اجاره به جهتی در اثناء مدت فسخ شود.

لازم به ذکر است عقد اجاره ممکن است با حصول شرط ضمن عقد و یا شرایط قانونی قابل فسخ باشد فی‌المثل در متن قرارداد برای مقرر حق فسخ در طول مدت اجاره یا قسمتی از آن قرار دهند و مقرر از حق قانونی خود استفاده و درخواست تخلیه نماید.<sup>(۴)</sup> بدیهی است قراردادهایی که مشمول قانون مقرر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ می‌باشد حق فسخ در هر یک از موارد منوط به درج در اجاره نامه خواهد بود. لذا در کلیه مواردی که اشاره شد درخواست تخلیه از شورای حل اختلاف صورت می‌پذیرد.<sup>(۵)</sup>

اضافه می‌نماید علیرغم اینکه تخلیه اماکن مسکونی به اسباب مختلف جملگی در صلاحیت شورای حل اختلاف است لیکن نحوه رسیدگی و اتخاذ تصمیم در موردی که سبب تخلیه انقضای مدت است با سایر موارد متفاوت است که در ادامه به آن پرداخته خواهد شد.

## سوم- بررسی دادخواست تخلیه

دادخواست تخلیه ممکن است در برگ عادی یا در قالب فرم دادخواست چاپی ارائه گردد. در صورتی که دادخواست تخلیه در غیر فرم دادخواست نیز مطرح شود باید متضمن اطلاعات زیر بوده و اوراق تقدیمی و مستندات باید به تعداد خوانده یا خواندگان به اضافه یکبرگ باشد. نمونه هایی از دادخواست تخلیه بشرح زیر ارائه می شود:



دادگستری جمهوری اسلامی ایران

### برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر-خیابان-کوچه-پلاک
خواهان					
خوانده					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته و بهای آن	تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ثبتی شماره ... واقع در...				
دلایل و منضمات دادخواست	تصویر مصدق: سند مالکیت- اجاره نامه (هر کدام دو برگ)				
رئیس محترم شورای حل اختلاف... (نام شورای حل اختلاف حوزه ای که ملک در آن محل واقع است) با احترام به استحضار می‌رساند به موجب قرارداد عادی اجاره مورخه ... یکپای منزل مسکونی به شماره ثبتی مذکور را از تاریخ اول اردیبهشت ۱۳۸۳ به مدت یکسال به خوانده اجاره داده ام که با انقضای مدت از تخلیه و تحویل ملک امتناع نموده است لذا استدعای رسیدگی و صدور دستور تخلیه ملک موصوف را دارم.					
نام و امضاء یا اثر انگشت خواهان					

### برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه شورای حل اختلاف رسیدگی فرمایند
شماره	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:
تاریخ	تاریخ: امضاء



دادگستری جمهوری اسلامی ایران

برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر-خیابان-کوچه-پلاک
خواهان					
خوانده					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته و بهای آن	تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ثبتی شماره ... واقع در ...				
دلایل و منضمات دادخواست	تصویر مصدق: سند مالکیت - اجاره نامه (هر کدام دو برگ)				
<p>رئیس محترم شورای حل اختلاف: ... (نام شورای حل اختلاف حوزه ای که ملک در آن محل واقع است)</p> <p>با احترام به استحضار می‌رساند به موجب قرارداد عادی اجاره مورخه ... یکپار منزل مسکونی به شماره ثبتی مذکور را از تاریخ ۷۵/۱/۱ به مدت سه سال به خوانده اجاره داده ام. نظر به اینکه سالهاست مدت اجاره منقضی شده و از تخلیه و تحویل ملک امتناع نموده است لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم تخلیه را دارد.</p> <p>نام و امضاء یا اثر انگشت خواهان</p>					

برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه شورای حل اختلاف	رسیدگی فرمایند
شماره	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:	
تاریخ	تاریخ:	امضاء



دادگستری جمهوری اسلامی ایران

### برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت شهر-خیابان-کوچه-پلاک
خواهان					
خوانده					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته و بهای آن	تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ثبتی شماره ... واقع در ...				
دلایل و منضمات دادخواست	تصویر مصدق: سند مالکیت/اجاره نامه (هر کدام دو برگ)				
<p>رئیس محترم شورای حل اختلاف ... (نام شورای حل اختلاف حوزه ای که ملک در آن محل واقع است)</p> <p>با احترام به استحضار می‌رساند به موجب قرارداد عادی اجاره مورخه ... یکبار منزل مسکونی به شماره ثبتی مذکور را از تاریخ اول اردیبهشت ۱۳۸۴ به مدت یکسال به خوانده اجاره دادم و در اجاره نامه شرط شده مستأجر اجاره بها را در پایان هر ماه لغایت ده روز بپردازد در غیراینصورت موجه حق فسخ اجاره نامه و تخلیه محل را دارد. مستأجر اجاره بها ماه اول را پرداخته لیکن از پرداخت اجاره بها ماههای بعدی امتناع نموده که با اختیار حاصله از شرط ضمن عقد با فسخ قرارداد اجاره درخواست رسیدگی و صدور رأی تخلیه را دارد.</p> <p>نام و امضاء یا اثر انگشت خواهان</p>					

### برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شعبه شورای حل اختلاف رسیدگی فرمایند
شماره	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:
تاریخ	امضاء

به دستور رئیس شورا دادخواست واصله اعم از اینکه در فرم چاپی یا در برگ عادی تنظیم شده باشد ثبت می‌گردد و مسئول دبیرخانه وظیفه دارد دادخواست واصله و ضامن را از حیث تعداد اوراق که لازم است به تعداد خوانده بعلاوه یک نسخه باشد و همچنین نام و اقامتگاه خواهان و خوانده یا خواندگان کنترل نماید و چنانچه نقصی وجود داشته باشد به موجب اختاریه با مهلت ده روز، رفع نواقص را به خواهان ابلاغ نماید.

در صورتی که با ابلاغ اخطاریه رفع نقص و گذشت مهلت ده روز، رفع نقص بعمل نیامد رئیس دبیرخانه شورا به شرح زیر مبادرت به صدور قرار رد دادخواست می‌نماید.

### **قرار رد دادخواست**

درخصوص دعوی ... به طرفیت ... به خواسته تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ... واقع در ... نظر به اینکه (محل اقامت خوانده در دادخواست مشخص نشده) / اوراق دادخواست و ضامم به تعداد خواندگان به علاوه یک نسخه نبوده / و ... و اینکه ضرورت رفع نقص مذکور در مهلت ده روز به خواهان ابلاغ شده لیکن رفع نقص ننموده است، مستنداً به ماده ۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>(۶)</sup> قرار رد دادخواست خواهان را صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در این شورا است.

**نام و امضاء مسئول دبیرخانه شورای حل اختلاف ...**

به علاوه چنانچه نام خواهان و محل اقامت او مشخص نباشد، بدون اینکه اخطاریه رفع نقص صادر شود، از ناحیه مسئول دبیرخانه شورا قرار رد دادخواست بشرح مذکور و مستنداً به ماده ۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>(۷)</sup> صادر خواهد شد.

نظر به اینکه به موجب بند الف ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه، مدعی می‌تواند درخواست خود مبنی بر تخلیه را به صورت شفاهی نیز در شورا مطرح نماید، در این صورت اظهارات او در شورای حل اختلاف صورتجلسه می‌شود و متقاضی یاد شده باید تصویر مدارک استنادی را هر کدام به تعداد خوانده به علاوه یک نسخه ضمیمه پرونده نماید، در چنین شرایطی موضوع دعوی هنگام دعوت خوانده به حضور در جلسه دادرسی به موجب اخطاریه به اطلاع او می‌رسد و تصویر مدارک ضم اخطاریه مذکور ارسال می‌شود.

قابل ذکر است رسیدگی در شورای حل اختلاف مجانی بوده و نیازی به ابطال تمبر هزینه دادرسی نیست، پس از تکمیل پرونده و رفع نواقص، مراتب به نظر رئیس شورای حل اختلاف می‌رسد.

## چهارم- ترتیب رسیدگی و اقدامات شورا در صدور دستور تخلیه ملک مسکونی

در صورتی که پرونده کامل باشد، اعضای شورای حل اختلاف باید در بدو امر مشخص نمایند آیا تقاضای تخلیه مطروحه مشمول دستور تخلیه وفق ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶<sup>(۸)</sup> می باشد یا خیر؟

باتوضیحاتی که قبلاً داده شد، قرارداد اجاره ای مشمول ماده ۳ قانون مذکور است که تاریخ انعقاد آن از ۷۶/۷/۲ به بعد باشد به علاوه مدت اجاره باید منقضی شده و دو نفر شاهد قرارداد اجاره را گواهی کرده باشند.<sup>(۹)</sup>

چنانچه شرایط سه گانه فوق جمع باشد و موجر تقاضای تخلیه را مطرح کند شورای حل اختلاف وظیفه دارد با ملاحظه اصل اجاره نامه در وقت فوق العاده و بدون تعیین وقت رسیدگی ظرف یک هفته دستور تخلیه ملک و تحویل آنرا به موجر صادر نماید.

بنا بر مراتب فوق در چنین مواردی شورا ختم رسیدگی را صادر و به شرح زیر مبادرت به صدور دستور تخلیه می نماید.

### رأی شورا (دستور تخلیه)

درخصوص درخواست خواهان به طرفیت خوانده به خواسته تخلیه منزل مسکونی موضوع پلاک ثبتی ... .. واقع در ... .. نظر به درخواست خواهان، ملاحظه اصل اجاره نامه عادی مورخ ... .. و اینکه مدت اجاره از ... .. به مدت یکسال بوده و مدت منقضی شده است و دو نفر از مسجلین قرارداد اجاره را گواهی نموده اند لذا مستنداً به ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ دستور تخلیه ملک موصوف را ظرف یک هفته صادر و اعلام می نماید؛ رأی صادره ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ با رعایت ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه<sup>(۱۰)</sup> قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل بوده و امکان تجدیدنظر خواهی مانع اجرای دستور تخلیه نیست.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف... ..

نام و امضاء مشاور شورای حل اختلاف .....

پس از صدور دستور تخلیه به شرح فوق ضرورت دارد مراتب به نظر مشاور شورای حل اختلاف برسد و در صورت تأیید مشاور، اخطار اجرایی به شرح زیر صادر و ابلاغ می گردد والا شورا موظف است وفق نظر مشاور اقدام نماید.



دادگستری جمهوری اسلامی ایران  
اخطار اجرایی شورای حل اختلاف

مشخصات محکوم علیه	محکوم به	مشخصات محکوم له
نام:	به موجب دادنامه شماره ... مورخ ...	نام:
نام خانوادگی:	و حسب دستور شورای حل اختلاف ... .. موظفید	نام خانوادگی:
نام پدر:	ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ منزل مسکونی	نام پدر:
شغل:	موضوع پلاک شماره ... .. واقع در ... .. را تخلیه	شغل:
نشانی محل اقامت	و به موجد تحویل نمائید.	نشانی محل اقامت:

محکوم علیه مکلف است از تاریخ ابلاغ ظرف سه روز دستور تخلیه را اجرا نماید والا مأمورین اجرای احکام اقدام به تخلیه محل خواهند نمود.

نام و نام خانوادگی و امضاء رئیس شورای حل اختلاف	مهر شورای حل اختلاف
نام و نام خانوادگی و امضاء سرپرست دبیرخانه شورای حل اختلاف	

محل گواهی مأمور ابلاغ

در صورتی که پس از ابلاغ اخطار اجرایی منزل مسکونی موضوع دستور تخلیه شورا به موجد تحویل نگردد وفق ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی<sup>(۱۱)</sup> پرونده جهت اقدام قانونی و تخلیه توسط ضابطین یا مأمور اجرای احکام به دایره اجرای احکام دادگاه یا دادگستری محل ارسال می شود و از این طریق و با قوه قهریه، منزل تخلیه و تحویل موجد خواهد شد.



بدیهی است چنانچه محل با صدور دستور تخلیه از ناحیه شورا به موجب تحویل شود و متعاقباً دادگاه عمومی محل در رسیدگی تجدیدنظر خواهی دستور مذکور را الغاء نماید عملیات اجرایی نیز اعاده خواهد شد.

**تذکر مهم:** ممکن است موجر مبلغی را تحت عنوان ودیعه یا قرض الحسنه از مستأجر اخذ نموده باشد که صدور دستور تخلیه منوط به تودیع آن در حساب سپرده‌ای است که شورا تعیین می‌نماید.

به عنوان مثال یک باب منزل مسکونی با سپردن قرض الحسنه (ودیعه) به مبلغ سی میلیون ریال به اضافه اجاره ماهانه پانصدهزار ریال اجاره داده شده که موجر با انقضای مدت درخواست صدور دستور تخلیه نموده است. در اینجا ادامه اقدامات شورای حل اختلاف منوط می باشد به اینکه موجر به دستور شورای حل اختلاف مبلغ ۳۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال ودیعه را در حساب سپرده ای که شورا تعیین می‌کند تودیع و قبض آنرا ضمیمه پرونده نماید. حتی اگر موجر مدعی مطالباتی از اجور و بدهی آب و برق و غیره و یا حصول خسارت در ملک استیجاری باشد نمی‌تواند مطالبات خود را برداشت نموده و مابقی را تودیع نماید بلکه باید مبلغ مذکور را به طور کامل در حساب تعیین شده تودیع کند تا دستور تخلیه صادر گردد. بدیهی است مبلغ یاد شده را دایره اجرا در هنگام تخلیه ملک به مستأجر پرداخت می‌نماید مگر اینکه موجر دعوی مطالبه اجور و بدهی ها و خسارات را با توجه به نصاب حسب مورد در شورای حل اختلاف یا دادگاه عمومی طرح نماید و گواهی آنرا تسلیم کند که به میزان مطالبات موجر از پرداخت وجه به مستأجر خودداری می‌شود و مابقی را به وی پرداخت می‌نمایند، همچنین است اگر مستأجر بجای وجه نقد سندی را به عنوان تضمین به موجر سپرده باشد.<sup>(۱۲)</sup>

## پنجم- ترتیب رسیدگی و اقدامات شورا در رسیدگی به دعوی تخلیه ملک مسکونی

همانگونه که در بند چهارم توضیح داده شد فقط صورت خاصی از دعاوی تخلیه مشمول تخلیه دستوری است که شرح آن گذشت اما سایر دعاوی تخلیه مستلزم رسیدگی با حضور طرفین و توجه به دلایل و مدافعات دو طرف در جلسه یا جلسات رسیدگی است.

بنابراین چنانچه در اجاره نامه شرایط مندرج در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ رعایت نشود (مثلاً دو امضاء شاهد را نداشته باشد) یا تخلیه در اثناء مدت و با موجبات قانونی یا تخلف از شرط درخواست شود (مثل تخلیه به موجب فسخ قرارداد ناشی از عدم پرداخت اجاره) یا اینکه تاریخ قرارداد اجاره مربوط به قبل از لازم الاجرا شدن قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ باشد و یا پس از آن تمدید شده و... نحوه رسیدگی و اتخاذ تصمیم و صدور رأی مشمول اقدامات این بند بوده و از شمول دستور تخلیه خارج است.

برای رسیدگی به دعوی تخلیه در چنین مواردی شورای حل اختلاف دستور تعیین وقت و دعوت از طرفین را صادر می‌نماید و در موعد مقرر با احراز اطلاع خواهان و خوانده از جلسه رسیدگی و حتی با عدم حضور آنان اقدام به رسیدگی می‌نماید.

با عنایت به رسالت شوراها در حل و فصل دعاوی مردم از طریق کدخدامنشی و ایجاد صلح و سازش، شایسته است چنانچه دو طرف حاضر گردیدند مساعی لازم را جهت اصلاح ذات البین بعمل آورند و در صورتی که در رابطه با موضوع تخلیه و حتی سایر موارد مرتبط از قبیل اجور معوقه، پرداخت بدهی ها و استرداد وجه تودیع شده و غیره توافقی حاصل شد از طریق صدور گزارش اصلاحی اقدام گردد به این شرح:

### گزارش اصلاحی

درخصوص دعوی خواهان به طرفیت خوانده به خواسته تخلیه منزل مسکونی موضوع پلاک ... .. واقع در ... .. نظر به اینکه به موجب صورتجلسه مورخ ... .. خواهان موافقت نمود دو ماه به خوانده فرصت دهد تا در انقضای دو ماه یعنی تاریخ ... .. منزل را تخلیه و تحویل نماید، متقابلاً خوانده ضمن تعهد بر تخلیه ملک موصوف در تاریخ مذکور متعهد گردید مبلغ ... .. ریال بابت اجور معوقه و همچنین اجور ایامی که موجر موافقت به ادامه تصرفات وی نموده و همچنین مبلغ ... .. ریال بابت خسارت حاصله به ساختمان در حق موجر بپردازد لذا مستنداً به مواد ۱۷۸ و ۱۸۲ قانون آیین دادرسی مدنی گزارش اصلاحی به شرح توافق مذکور صادر و اعلام می‌نماید، مفاد سازش نامه وفق ماده ۱۸۴ قانون مذکور نسبت به طرفین و وراث و قائم مقام قانونی آنها نافذ و معتبر است. رأی سازشی صادره با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف ... ..

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف ... ..

در صورتی که سازش حاصل نشود و یا تشکیل جلسات با حضور دو طرف نباشد تا زمینه برقراری صلح و سازش فراهم گردد شورای حل اختلاف ناچار از رسیدگی و صدور رأی خواهد بود. به این منظور با توجه به اینکه سبب تخلیه انقضای مدت اجاره باشد و یا به یکی از اسباب قانونی یا شروط ضمن عقد امکان فسخ اجاره‌نامه برای موجر فراهم شده و پس از اعمال این اختیار تقاضای تخلیه ملک را نموده متفاوت می باشد. بدیهی است در صورت اخیر شورای حل اختلاف باید در ابتدا فراهم بودن شرائط لازم جهت فسخ قرارداد اجاره را احراز کند تا مشخص شود موجر استحقاق درخواست تخلیه را داشته یا خیر؟ به عنوان مثال ممکن است موجر با استناد به اجاره نامه و تعهد مستأجر جهت پرداخت اجور ظرف ده روز از انقضاء هر ماه مدعی شود بدلیل تخلف مستأجر خیار فسخ را اعمال

نموده و درخواست تخلیه دارد در این مورد اعضای شورا باید با ملاحظه اصل قرارداد و عنایت به شرط مذکور از مستأجر بخواهند چنانچه در رد ادعای موجر دلیلی دارد و یا مدرکی که دلالت بر پرداخت اجاره بها در موعد مقرر نماید آنرا ارایه کند یا اینکه علیرغم سلب اختیار انتقال منافع به غیر، مستأجر منافع مورد تملک به موجب عقد اجاره را با قرارداد دیگری به غیر واگذار نموده باشد و موجر به این سبب با فسخ قرارداد اجاره، تخلیه را درخواست کند، در چنین موردی نیز تحقیق و بررسی در این جهت توسط اعضای شورا صورت می‌گیرد و چنانچه ادعای موجر ثابت شود و مستأجر دفاع موثری نداشته باشد موجر محق شناخته می‌شود.

شورای حل اختلاف برای روشن شدن حقیقت در تحقیق و بررسی نسبت به خواسته مطروحه و ادعای خواهان و دفاعیات خوانده هر گونه اقدامی که لازم باشد انجام خواهد داد و اقدامات شورا محدود به ادله ارایه شده از ناحیه طرفین نیست.<sup>(۱۳)</sup> بنابراین اعضای شورا با ملاحظه اسناد کتبی، استماع گواهی شهود، تحقیقات محلی، توجه به قرائن و امارات و سایر ادله پیش بینی شده در قوانین و مقررات می‌توانند رسیدگی خود را به انجام رسانند.

### ششم - اعلام ختم رسیدگی و صدور رأی ماهوی

شورای حل اختلاف پس از رسیدگی به دعوی و انجام تحقیقات و بررسی‌های لازم به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

کلاس پرونده ... تاریخ ... شماره دادنامه ...

خواهان ... به آدرس ...

خوانده ... به آدرس ...

خواسته: تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک شماره ... واقع در ...

گردش کار = خواهان، دادخواستی به خواسته تخلیه به این شورا تقدیم نموده که با دعوت از طرفین و انجام تحقیق و بررسی ختم رسیدگی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می‌نماید:

الف: نمونه رأی حضوری دعوی تخلیه

#### رأی شورای حل اختلاف

درخصوص دعوی ... به طرفیت ... به خواسته تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ثبتی شماره ... واقع در ... شورا با بررسی اوراق پرونده، ملاحظه اصل قرارداد اجاره استنادی که طرفین امضاء و یک نفر شاهد ذیل آنرا گواهی نموده است، امضاها و مفاد اجاره نامه ارائه شده مورد انکار یا تکذیب خوانده قرار نگرفته و اینکه قرارداد اجاره از تاریخ ۸۳/۲/۱ برای مدت یکسال برقرار شده و مدت اجاره منقضی گردیده است. به علاوه خوانده در جواز تداوم تصرفات خود نسبت به ملک استیجاری دلیل و مدرکی ندارد لذا دعوی خواهان را مقرون به صحت تشخیص و مستنداً به ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶<sup>(۱۴)</sup> و ماده ۴۹۴ قانون مدنی<sup>(۱۵)</sup> حکم تخلیه ملک موصوف صادر و اعلام می‌گردد رأی صادره ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف ...

نام و امضاء مشاور شورای حل اختلاف ...

## ب: نمونه رأی غیابی دعوی تخلیه

### رأی شورای حل اختلاف

درخصوص دعوی... به طرفیت... به خواسته تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ثبتی شماره... واقع در... به این شرح که ملک مسکونی مذکور به موجب قرارداد اجاره مورخ... به خواننده اجاره شده و به موجب بند - اجاره نامه مستأجر متعهد شده اجور را در پایان هر ماه و حداکثر تا ده روز پس از آن پرداخت نماید والا موجر حق فسخ قرارداد را دارد (یا با سلب حق انتقال منافع به غیر، مستأجر منافع را به غیر منتقل نموده و حق فسخ موجر نسبت به قرارداد اجاره محقق شده/ یا مستأجر در عین مستأجره تعدی و تفریط نموده و منع او ممکن نیست/ یا مستأجر عین مستأجره را در غیر موردی که در اجاره نامه قید شده مورد استفاده قرارداده/یا...) و خواهان با ادعای اعمال حق فسخ قرارداد اجاره بدلیل تخلف مستأجر درخواست تخلیه ملک استیجاری را نموده است. شورا با بررسی اوراق پرونده و اینکه خواننده علیرغم اطلاع از دعوی مطروحه و وقت دادرسی حاضر نشده، ابلاغ واقعی اخطاریه صورت نپذیرفته و لایحه دفاعیه ای از وی واصل نگردیده و مدارک ارایه شده از تعرض مصون مانده است، ادعای مطروحه و استحقاق خواهان را مقرون به صحت تشخیص و مستنداً به ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ (و حسب مورد به استناد بندهای الف- ب- ج- د ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲<sup>(۱۶)</sup>، ماده ۴۸۷ قانون مدنی<sup>(۱۷)</sup>، ماده ۴۹۸ قانون مدنی<sup>(۱۸)</sup> و...) حکم به محکومیت خواننده به تخلیه مورد اجاره صادر و اعلام می‌نماید، رأی صادره غیابی و ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض و رسیدگی وخواهی در این شورا بوده سپس با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه ظرف ۲۰ روز قابل رسیدگی تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف ...

نام و امضاء مشاور شورای حل اختلاف ...

## ج- نمونه صدور حکم به رد دعوی تخلیه

### رأی شورای حل اختلاف

درخصوص دعوی ... .. به طرفیت ... .. به خواسته تخلیه ملک مسکونی موضوع پلاک ثبتی شماره ... .. واقع در ... .. شورا با بررسی اوراق پرونده، ملاحظه اسناد، بررسی دلایل و استماع اظهارات طرفین و انجام تحقیقات لازم، نظر به اینکه خواهان با ادعای انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه محل را نموده است اما خوانده با ارائه سند مدرکیه عادی مورخ ... .. اظهار داشته قرارداد برای مدت ... .. تمديد شده و سند مذکور مورد انکار یا تکذیب خواهان واقع نشده (یا خواهان با ادعای عدم پرداخت اجور در موعد مقرر از ناحیه مستأجر و اعمال حق فسخ تقاضای تخلیه نموده که حسب مدارک ارائه شده از ناحیه مستأجر اجور در موعد مقرر پرداخت شده/ یا خواهان ادعای واگذاری مورد اجاره از ناحیه مستأجر به غیر و با تحقق شرط و اعمال خيار فسخ درخواست تخلیه نموده که با تحقیقات انجام شده معلوم گردیده اشخاص ساکن در منزل موصوف عائله تحت تکفل مستأجر می‌باشند و واگذاری به غیر و تخلفی صورت نپذیرفته/ یا خواهان مدعی تعدی و تفریط در مورد اجاره شده و با صدور و اجرای قرار معاینه محلی تعدی و تفریطی ملاحظه نشده است/ یا...) لذا دعوی را ثابت ندانسته و مستنداً به ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی<sup>(۱۹)</sup> و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی<sup>(۲۰)</sup> حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌نماید رأی صادره با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف ... ..

نام و امضاء مشاور شورای حل اختلاف ... ..

### **هفتم: طرح اعتراض وخواهی یا تجدیدنظر خواهی از رأی**

در صورتی که محکوم علیه غایب ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ دادنامه غیابی اعتراض وخواهی خود را تقدیم شورا نماید، شورای حل اختلاف موظف است با ثبت مجدد پرونده نسبت به اعتراض مطروحه رسیدگی نماید و چنانچه دلیل موجهی در اعتراض مطروحه موجود باشد نسبت به نقض رأی صادره و صدور رأی به رد دعوی اقدام و الا با رد اعتراض، رأی سابق الصدور را تأیید نماید. بنابر این پس از وصول اعتراض وخواهی نسبت به رأی غیابی در فرجه زمانی قانونی، شورا اقدام به رسیدگی نموده و هرگونه تحقیقی که لازم است به انجام رسانیده و با اعلام ختم رسیدگی مبادرت به صدور یکی از آراء زیر می‌نماید.

### **الف: حکم به قبول اعتراض وخواهی و نقض رأی وخواسته**

#### **رأی شورای حل اختلاف**

درخصوص اعتراض... .. به طرفیت ... .. به خواسته وخواهی از دادنامه شماره ... .. این شورا، نظر به اینکه وخواه در فرجه زمانی قانونی اعتراض خود را مطرح نموده و با ارائه مدارک مثبتة عنوان نموده قرارداد اجاره تمدید شده/ یا رسید پرداخت اجور در موعد مقرر را ارائه نموده/ یا ... و اینکه وخوانده دلیل و مدرکی بر رد اعتراض مطروحه ارائه نکرده است لذا مستنداً به بند ۲ ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرائی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه<sup>(۳)</sup> و ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی ضمن نقض دادنامه وخواسته حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه مرقوم ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف ... ..

نام و امضاء مشاور شورای حل اختلاف ... ..



## ب: حکم به رد اعتراض وخواهی

### رأی شورای حل اختلاف

درخصوص اعتراض... .. به طرفیت ... .. به خواسته وخواهی از دادنامه شماره ... .. این شورا، نظر به اینکه وخواه دلیل موجهی که مستلزم نقض دادنامه وخواسته باشد ارایه ننموده است لذا با عنایت به بند ۲ ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه و مستندات مندرج در دادنامه شماره مرقوم، ضمن رد وخواهی حکم به تأیید دادنامه وخواسته صادر و اعلام می نماید. رأی صادره با رعایت ماده ۱۸ آیین نامه یادشده ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل رسیدگی تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضاء اعضای شورای حل اختلاف ... ..

نام و امضاء مشاور شورای حل اختلاف ... ..

به علاوه چنانچه نسبت به آرای که در نتیجه وخواهی از حکم غیابی صادر شده و یا نسبت به حکم حضوری درخواست تجدیدنظر خواهی مطرح شود و یا اینکه علیرغم امکان وخواهی از حکم غیابی نسبت به آن اعتراض نشده و در ۲۰ روز فرجه زمانی قانونی مخصوص تجدیدنظر خواهی نسبت به آن درخواست تجدیدنظر طرح گردد، دبیرخانه شورا موظف است دادخواست تجدیدنظر را ثبت نموده و شماره آن را به تجدیدنظر خواه تسلیم نموده و ضم پرونده مربوط به دادگاه عمومی محل جهت رسیدگی به تجدیدنظر خواهی ارسال نماید.

پس از رسیدگی پرونده در دادگاه عمومی و به دلیل قطعی بودن رأی صادره چنانچه تخلیه مورد درخواست مردود اعلام شود اعم از اینکه رأی شورا مبنی بر مردود بودن دعوی مورد تأیید قرار گیرد یا رأی شورا نقض و تقاضای تخلیه مردود اعلام شود رأی صادره به طرفین ابلاغ می گردد و اقدام دیگری لازم نیست. لیکن اگر رأی تخلیه محل و تحویل به محکوم له تأیید گردد و یا در مرجع تجدیدنظر رأی به تخلیه صادر شود پس از ابلاغ رأی به طرفین اقدامات اجرایی آغاز می گردد.

### هشتم: اجرای رأی تخلیه

با ابلاغ رأی قطعی مرجع تجدیدنظر و یا با انقضای مهلت تجدیدنظر خواهی، محکوم له می‌تواند اجرای رأی را درخواست نماید و با تقاضای محکوم له برای اجرای رأی تخلیه، اخطار اجرائی به شرح زیر تنظیم و به محکوم علیه ابلاغ می‌شود.



دادگستری جمهوری اسلامی ایران

#### اخطار اجرائی شورای حل اختلاف

مشخصات محکوم له	محکوم به	مشخصات محکوم علیه
نام:	به موجب دادنامه شماره ... مورخ ...	نام:
نام خانوادگی:	شورای حل اختلاف ... که به موجب دادنامه	نام خانوادگی:
نام پدر:	شماره ... مورخ ... به تأیید مرجع تجدیدنظر شعبه ..	نام پدر:
شغل:	.. دادگاه عمومی .. رسیده محکوم علیه مکلف است ملک	شغل:
نشانی محل اقامت:	مسکونی موضوع پلاک شماره ... واقع در ... را تخلیه و به محکوم له تحویل نماید.	نشانی محل اقامت:

محکوم علیه مکلف است از تاریخ ابلاغ اجرائیه ظرف ده روز مفاد رأی را اجرا نماید.

نام و نام خانوادگی و امضاء سرپرست دبیرخانه شورای حل اختلاف	نام و نام خانوادگی و امضاء رئیس شورای حل اختلاف	مهر شورای حل اختلاف
---	--	---------------------

محل گواهی مأمور ابلاغ:

در صورتی که ظرف ده روز محکوم علیه محل را تخلیه نکند و مفاد حکم قطعی صادره را اجرا ننماید پرونده در اجرای ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه برای اجرای حکم تحویل اجرای احکام دادگاه یا دادگستری محل شده و حکم تخلیه توسط واحد اجرای مذکور با اعمال قوه قهریه و توسط مأمورین اجرا می‌گردد.

### **تکمله: امکان طرح دعوی مطالبات موجر به همراه دادخواست تخلیه**

در صورتی که موجر علاوه بر تقاضای تخلیه مطالباتی نظیر اجور معوقه، خسارات، بدهی بابت برق، آب، گاز مصرفی و از این قبیل از مستأجر داشته باشد می‌تواند مطالبات مذکور را نیز به همراه دعوی تخلیه یکجا و به موجب یک درخواست مطرح نماید به شرط اینکه مطالبات مذکور تا حدنصاب صلاحیت شورای حل اختلاف یعنی ده میلیون ریال باشد. در این صورت شورا موظف است به همه موارد رسیدگی و مبادرت به صدور رأی نماید. چنانچه مطالبات مذکور از نصاب ریالی مذکور خارج باشد، امکان رسیدگی آن در شورا وجود نخواهد داشت و شورا بدون اقدام نسبت به این خواسته و با اخطار به خواهان جهت طرح ادعای مطالبات در مرجع قضایی دادگستری، صرفاً نسبت به دعوی تخلیه رسیدگی می‌نماید<sup>(۲۳)</sup>

### پی نوشت ها:

۱- به موجب تبصره ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۸/۲/۱۹ هیأت دولت، تمدید قرارداد اجاره پس از لازم الاجرا شدن قانون جدید (۷۶/۷/۲) مشمول قانون جدید شناخته شده بود به این شرح:

«تبصره- رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون به اجاره واگذار شده یا می‌شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرف‌های قرارداد اجاره تمدید می‌گردد مشمول مقررات مورد اشاره خواهد بود» لیکن هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب رأی شماره ۱۷۶-۱۷۷-۱۷۸-۱۳۷۹/۵/۲۳ قسمتی از تبصره مذکور را که ناظر به شمول قانون جدید نسبت به تمدید قراردادهای سابق بود بدلیل تعارض آن با قانون ابطال نمود به این شرح:

«تعیین قلمرو شمول قانون روابط موجر و مستأجر نسبت به موارد اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، آموزشی و غیره از طریق تفسیر قانون از وظایف و اختیارات قوه مقننه و در مقام قضاء به استنباط و استنتاج قاضی از قانون راجع است، بنابراین تبصره ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر درخصوص تسری قانون مذکور به موارد تمدید مدت اجاره اماکن فوق‌الذکر پس از تاریخ اجرای قانون خارج از حدود اختیارات قوه مجریه در تدوین و تصویب آیین‌نامه اجرایی فوق‌الاشعار تشخیص داده می‌شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد».

بنابه مراتب فوق قراردادهای اجاره ای که قبل از ۷۶/۷/۲ تنظیم شده و پس از این تاریخ تمدید شود نیز مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نیست.

۲- در همین ارتباط پرسش و پاسخ شماره ۲۷ از مجموعه سوالات مطرح شده در کارگاه آموزشی مشاورین شورای حل اختلاف درج می‌شود:

س- آیا تخلیه زمین کشاورزی نیز با توجه به بند ۲ قسمت الف ماده ۷ آیین‌نامه و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ در صلاحیت شورای حل اختلاف است؟

ج- نظر به اینکه به موجب بند ۲ قسمت الف ماده ۷ آیین‌نامه، تخلیه اماکن مسکونی در صلاحیت شورای حل اختلاف می‌باشد و به تصریح تبصره ۱ ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ در صورتی که عین مستأجره برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است لذا ادعای تخلیه در غیر امور تجاری جملگی در صلاحیت رسیدگی شورای حل اختلاف است- (نقل از کتاب راهنمای رسیدگی عملی در شورای حل اختلاف- انتشارات معاونت آموزش قوه قضائیه- چاپ سوم- ۱۳۸۴ ص ۲۲۶)

۳- ماده ۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه مصوب ۱۳۸۱ رئیس قوه قضائیه:

... بند ۲- شورا به کلیه موارد موضوع صلاحیت خود در صورتی اقدام به رسیدگی می‌نماید که ...

بند ج- اموال غیر منقول واقع در حوزه شورا باشند هر چند طرفین مقیم آن حوزه نباشند.

۴- ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲:

موجر می‌تواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند.  
الف- در موردی که مستأجر با سلب حق انتقال به غیر، مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب- در صورتی که در اجاره نامه، حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد.

ج- در صورتی که از مورد اجاره، برخلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

د- در صورتی که مستأجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

۵- در همین ارتباط پرسش و پاسخ شماره ۳۱ از مجموعه سوالات مطرح شده در کارگاه آموزشی مشاورین شورای حل اختلاف درج می‌شود.

س- در صورتی که در اجاره نامه شرط شده باشد که عدم پرداخت اجاره بهای ماهیانه موجب انفساخ اجاره خواهد بود و موجر به اعتبار منفسخ بودن اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره مسکونی را بنماید آیا رسیدگی به این دعوی در صلاحیت شورا می‌باشد یا خیر؟

ج- نظر به اینکه به موجب بند ۲ قسمت الف ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه رسیدگی به تخلیه اماکن مسکونی صرفنظر از اسباب و جهات آن در صلاحیت شورای حل اختلاف قرار گرفته، لذا رسیدگی به موضوع در صلاحیت شورا است. (نقل از کتاب راهنمای رسیدگی عملی در شورای حل اختلاف- انتشارات معاونت

آموزش قوه قضائیه- چاپ سوم- ۱۳۸۴ ص ۲۲۷-۲۲۸)

۶- ماده ۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی:

در موارد زیر دادخواست توسط دفتر دادگاه پذیرفته می‌شود لکن برای به جریان افتادن آن باید به شرح موارد آتی تکمیل شود...

※بند۱- وقتی که بندهای ۲- ۳- ۴- ۵ و ۶ ماده ۵۱ این قانون رعایت نشده باشد.

\* ماده ۵۱ قانون آیین دادرسی مدنی: دادخواست باید... و حاوی نکات زیر باشد:

بند ۲- نام و نام خانوادگی، اقامتگاه و شغل خوانده

بند ۳- تعیین خواسته (در موضوع مورد بحث تخلیه ملک مسکونی)

بند ۴- تعهدات و جهاتی که به موجب آن خواهان خود را مستحق مطالبه می‌داند بطوری که مقصود واضح و روشن باشد.

بند ۵- آنچه خواهان از دادگاه درخواست دارد.

بند ۶- ذکر ادله و وسایلی که خواهان برای اثبات ادعای خود دارد از اسناد و نوشتجات و اطلاع مطلعین و غیره، ادله مثبته به ترتیب و واضح نوشته می‌شود و اگر دلیل، گواهی گواه باشد، خواهان باید اسامی و مشخصات و محل اقامت آنان را بطور صحیح معین نماید.

۷- ماده ۵۶ قانون آیین دادرسی مدنی- هرگاه در دادخواست خواهان یا محل

اقامت او معلوم نباشد ظرف ده روز از تاریخ رسید دادخواست به موجب قراری که مدیر دفتر دادگاه (یا رئیس دبیرخانه شورا) و در غیبت مشارالیه جانشین او صادر می‌کند، دادخواست رد می‌شود.

۸- ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶: پس از انقضای مدت اجاره بنابه تقاضای موجر یا قائم مقام وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوائر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضائیه انجام خواهد گرفت.

۹- ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶:

قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

۱۰- ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی- اجتماعی و فرهنگی مصوب رئیس قوه قضائیه:

بند ۱- رأی شورا ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ به طرفین قابل تجدیدنظر خواهی در دادگاه عمومی حوزه مربوط است مشروط به اینکه اکثریت اعضای شورا با رسیدگی به اعتراض و تجدیدنظر خواهی موافق بوده و لزوم تجدیدنظر خواهی را درخواست نمایند، در صورت تجدیدنظر رأی دادگاه قطعی است.

۱۱- ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی مصوب رئیس قوه قضائیه:

آراء قطعی در امور مدنی به درخواست ذینفع و به دستور رئیس شورا با صدور اخطار اجرائی به موقع اجرا گذاشته می‌شود. چنانچه با ابلاغ اخطار دایره اجرایی محکوم‌علیه ظرف ده روز حکم را اجار ننماید پرونده جهت اقدام قانونی برای اجرای حکم به اجرای احکام دادگاه یا دادگستری محل تحویل می‌گردد.

۱۲- ماده ۴ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶:

در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهد آور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارت وارده یا پرداخت بدهی‌های فوق از محل وجوه یاد شده باشد موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

۱۳- ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی:

در کلیه امور حقوقی، دادگاه (یا شورای حل اختلاف) علاوه بر رسیدگی به دلایل مورد استناد طرفین دعوی، هرگونه تحقیق یا اقدامی که برای کشف حقیقت لازم باشد انجام خواهد داد.

۱۴- ماده ۲ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

۱۵- ماده ۴۹۴ قانون مدنی:

عقد اجاره به محض انقضاء مدت برطرف می‌شود و اگر پس از انقضاء آن مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود اگر چه مستأجر استیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.

- ۱۶- جهت ملاحظه ماده ۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ به پی نوشت شماره ۴ رجوع شود.
- ۱۷- ماده ۴۸۷ قانون مدنی:
- هرگاه مستأجر نسبت به عین مستأجره تعدی یا تفریط نماید و موجر قادر بر منع آن نباشد موجر حق فسخ دارد.
- ۱۸- ماده ۴۹۸ قانون مدنی:
- اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.
- ۱۹- ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی:
- اصل برائت است، بنابر این اگر کسی مدعی حق یا دینی بر دیگری باشد باید آنرا اثبات کند در غیر این صورت با سوگند خوانده حکم برائت صادر خواهد شد.
- ۲۰- ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی:
- هر کس مدعی حقی باشد باید آن را اثبات کند و مدعی علیه هر گاه در مقام دفاع مدعی امری می شود که محتاج به دلیل باشد اثبات امر برعهده اوست.
- ۲۱- بند ۲ ماده ۱۸ آیین نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه:
- آرای غیابی شورا ظرف مدت مذکور (۲۰ روز) قابل واخواهی در همان شورا می باشد.
- ۲۲- در همین ارتباط پرسش و پاسخ شماره ۴ از مجموعه سوالات مطرح شده در کارگاه آموزشی مشاورین شورای حل اختلاف درج می شود.
- س- چنانچه موجر تخلیه مورد اجاره مسکونی و مطالبه اجور معوقه آنرا که بیش از یک میلیون تومان بوده توأماً طی یک درخواست تقاضا نماید آیا شورا به تبع دعوی تخلیه صلاحیت رسیدگی به دعوی مطالبه اجور معوقه را با وجود اینکه از نصاب شورا خارج بوده دارد یا خیر؟
- ج- شورا به دعوی تخلیه رسیدگی خواهد کرد اما درخصوص اجور معوقه بدلیل اینکه رعایت نصاب مالی نشده و میزان خواسته زائد بر ده میلیون ریال است به تبع تخلیه نمی توان رسیدگی نمود و مطابق ماده ۱۵ آیین نامه مذکور مدعی به مرجع قانونی هدایت می شود.
- (نقل از کتاب راهنمای رسیدگی عملی در شوراهای حل اختلاف- انتشارات معاونت آموزش قوه قضائیه- چاپ سوم ۱۳۸۴ ص ۲۱۸).