

### فسخ قرارداد اجاره پیش از موعد و شرایط تخلیه ملک توسط مستاجر

اجاره یکی از روابط حقوقی است که امروزه نقش مهم و اساسی به خود گرفته است. به همین دلیل فسخ قرارداد پیش از موعد را برای شما عزیزان آورده ایم. به گونه‌ایی که منشأ بسیاری از اختلافات و دعاوی که در محاکم مطرح می‌شود را می‌توان قرارداد اجاره دانست.

اساساً اجاره کردن به این معناست که فردی (مستأجر) منافع یک موضوع خاصی را از فرد دیگر (موجر) تملک و در ازای این تملک و بهره‌برداری مبلغی را به عنوان اجاره‌بها به موجر بپردازد.

حال یکی از مهم‌ترین مشکلاتی که ممکن است در پایان قرارداد اجاره پیش‌آید تخلیه نکردن ملک از سوی مستاجر است. قانون در این خصوص راه‌حلهایی را برای موجر وضع کرده است تا بتواند حق خود را از مستاجری که قانون را زیر پا می‌گذارد، بگیرد.

اگر موجر در حین مدت اجرا به دلیل نیاز شخصی بخواهد ملک خود را از مستاجر بازپس بگیرد چه اقدامی باید انجام دهد: قرارداد اجاره از جمله عقود لازم است و موجر یا مستاجر نمی‌تواند قبل از انقضای مدت اجاره البته خارج از مواردی که در قانون پیش‌بینی شده است، تقاضای فسخ آن را کند.

#### به شما پیشنهاد می‌کنم حتما دوره جامع آموزشی روابط مالک و مستاجر را دریافت کنید

[اینجا کلیک کنید](#)

به این ترتیب در مواردی که قانون اجازه فسخ قرارداد اجاره را داده باشد، از قبیل معیوب بودن ملک در حال اجاره یا در صورتی که طرفین در قرارداد در این زمینه توافق کرده باشند، موجر یا مستاجر می‌تواند برای فسخ همچنین تخلیه عین مستاجر تقاضای خود را در قالب تنظیم دادخواست به مراجع قضایی تقدیم کند.

همچنین تعیین خسارت در قرارداد از نظر تاخیر مستاجر در تخلیه یا تاخیر موجر در بازپرداخت ودیعه نیز از مواردی است که باید به آن دقت کرد. به طور کلی باید به این نکته توجه داشت که تا زمان اتمام قرارداد نمی‌توان مستاجر را اجبار به تخلیه کرد مگر مطابق موارد مصرح در قانون یا اینکه در ضمن عقد اجاره در خصوص تخلیه زودتر از موعد توافق کرده باشند.

پس از تعیین مدت اجاره و تدوین اجاره، قرارداد به هیچ عنوان نه توسط موجر و نه توسط مستاجر قابل فسخ نیست، مگر در شرایط خاص.

ممکن است شرط خاصی بین مالک و مستاجر پیش‌بینی شود که در صورت عمل نکردن به آن شرط از سوی مالک تا فلان تاریخ، مستاجر حق فسخ قرارداد را داشته باشد یا برعکس. برای مثال بین مستاجر و مالک شرط شود که تا فلان تاریخ در ملک مربوط تعمیرات لازم اعمال می‌شود و اگر طبق این شرط مالک تا تاریخ مذکور اقدام به تعمیرات ملک خود نکند، مستاجر مستحق فسخ قرارداد و تخلیه ملک قبل از پایان موعد اجاره باشد یا اینکه در قرارداد اجاره شرط شود که در صورت عدم پرداخت به موقع اجاره‌بها موجر حق فسخ قرارداد و تخلیه مستاجر را خواهد داشت.

چنانچه برای طرفین قرارداد نسبت به اینکه آیا دارای حق فسخ هستند یا خیر تردید حاصل شود، اصل بر آن است که حق فسخ حاصل نشده است.

معمولاً در قراردادهای اجاره این شرط وجود دارد که موجر یا مستاجر در صورتی که مایل به فسخ و بر هم زدن اجاره باشد یک یا دو ماه قبل از بر هم زدن اجاره به طرف مقابل اعلام کند در این صورت با تسویه حساب موجر و مستاجر قرارداد اجاره به پایان می‌رسد. (و اجاره یک ماه به عنوان مثال به عنوان ضرر و زیان به طرف مقابل پرداخت می‌گردد) حق الزحمه پرداختی به دفتر مشاور املاک)