

تخلیه ملک بدون استرداد ودیعه قانونی است؟

آیا مستأجر می‌تواند تا زمان دریافت ودیعه از تخلیه خودداری کند؟

بر اساس ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، تخلیه عین مستأجره (ملک اجاره‌ای) منوط به استرداد ودیعه، سند یا وجهی است که طبق قرارداد توسط موجر از مستأجر دریافت شده است.

این ماده به‌طور صریح بیان می‌کند که اگر قرارداد اجاره بر اساس این قانون تنظیم شده باشد و طرفین برخلاف آن توافق نکرده باشند، مستأجر می‌تواند تا زمان دریافت کامل ودیعه یا سند خود، از تخلیه ملک خودداری کند.

آیا موجر می‌تواند اجرت‌المثل ایام تصرف را مطالبه کند؟

با توجه به اطلاق ماده ۴، در صورتی که موجر از استرداد ودیعه یا وجه دریافتی خودداری کند:

مستأجر حق دارد ملک را تخلیه نکند. موجر در این مدت مستحق دریافت اجرت‌المثل ایام تصرف یا خسارت تأخیر در تخلیه نخواهد بود. به عبارت دیگر، مسئولیت تأخیر در تخلیه بر عهده موجر خواهد بود؛ زیرا او تعهد اصلی (بازپرداخت ودیعه) را انجام نداده است.

نحوه محاسبه و اجرای قانون.

در عمل، اگر مستأجر دستور تخلیه دریافت کند اما ودیعه‌اش بازگردانده نشود:

مستأجر می‌تواند تا دریافت کامل مبلغ، ملک را در اختیار خود نگه دارد.

دادگاه نیز حق مستأجر را به رسمیت می‌شناسد و موجر نمی‌تواند اجرت‌المثل یا خسارت مطالبه کند.

جمع‌بندی و نکات کاربردی

حق مستأجر: طبق ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر، مستأجر می‌تواند تا بازگشت ودیعه یا سند از تخلیه خودداری کند.

تکلیف موجر: موجر باید پیش از درخواست تخلیه، ودیعه یا وجه دریافتی را مسترد کند.

نتیجه حقوقی: در این مدت، مستأجر تکلیفی به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف ندارد. بنابراین، آگاهی از ماده ۴ این قانون می‌تواند از بروز اختلافات جدی بین موجر و مستأجر جلوگیری کند.