

## مهلت قانونی تخلیه ملک

مهلت قانونی تخلیه ملک عموماً در قرارداد اجاره تعیین می‌شود. با این حال، زمان‌بندی تخلیه : **دفتر وکالت دکتر حمید بذر پاچ** دکتر حمید بذر پاچ بهترین وکیل تهران باید به اطلاع مستأجر رسیده و با قوانین انطباق داشته باشد. به طور معمول، پس از اتمام دوره اجاره‌نامه یا در صورت پایان یافتن توافق‌نامه به صورت کتبی، مالک روز مهلت دارد تا ملک را می‌بایست دادخواست تخلیه را به دادگاه ارائه دهد و از طریق دادگاه نیز به مستأجر اخطار داده می‌شود. مستأجر پس از ابلاغ حکم تخلیه ۳۰ (روز تخلیه) فرصت دارد. و در صورت تخلف، مستأجر ممکن است متحمل جرائم مالی یا قضایی شود تخلیه کند که از این ۳۰ روز (۲۰ روز اعتراض و ۱۰

## حکم تخلیه در چه شرایطی صادر میشود؟

می‌توان گفت حکم تخلیه مستجر در شرایط زیر صادر می‌شود

اگر مستأجر شرایط مندرج در قرارداد اجاره را نقض کند، مثلاً اجاره‌بها را به موقع پرداخت نکند، از ملک به نحوی غیرمجاز استفاده کند، یا قوانین **تخلف از قرارداد** مربوط به نگهداری از ملک را رعایت نکند، می‌توان حکم تخلیه برای او صادر کرد

در صورتی که دوره اجاره‌نامه به اتمام برسد و مستأجر از ترک ملک خودداری نکند، می‌توان حکم تخلیه صادر کرد : **پایان دوره اجاره‌نامه**

گاهی مالک به دلایلی نظیر استفاده شخصی یا تعمیر و بازسازی، نیاز به تخلیه ملک دارد. در این شرایط نیز و پس از اطلاع رسانی قانونی به : **نیاز مالک به ملک** مستأجر، ممکن است درخواست تخلیه کند

اگر مستأجر با رفتار خود مزاحمتی برای همسایگان یا مالک ایجاد کند، می‌توان با طی کردن فرایند قانونی، حکم تخلیه وی را اخذ کرد : **رفتار مزاحمت‌آمیز مستأجر**

اگر ملک برای مقاصدی به جز آنچه در قرارداد اجاره ذکر شده است، استفاده شود، مالک می‌تواند درخواست تخلیه دهد : **تغییر کاربری**

دریافت حکم تخلیه ممکن است نیاز به تحقیقات، شواهد و شهادت‌های محکم داشته باشد و معمولاً از طریق فرآیند **دادگاهی** انجام می‌شود. همچنین ممکن است مستأجران از حقوق خاصی برای کسب اطمینان از اجرای عادلانه‌ی فرایند خروج از ملک برخوردار باشند

مهلت گرفتن مستأجر برای تخلیه ملک

## مهلت قانونی تخلیه با صدور حکم شورای حل اختلاف چقدر است؟

**مهلت قانونی تخلیه پس از صدور حکم از سوی شورای حل اختلاف** معمولاً پس از صدور حکم نهایی تخلیه توسط شورای حل اختلاف، معمولاً به مستأجر مهلتی از زمان ابلاغ حکم داده می‌شود که بر اساس آخرین قوانین، این مهلت ممکن است از ۱۰ روز تا به ندرت ۱ ماه تغییر کند

این مهلت به منظور فراهم کردن فرصت کافی برای مستأجر به منظور جستجوی ملک جدید و **تخلیه ملک** به صورت منظم و همچنین جلوگیری از تنش‌های احتمالی میان مالک و مستأجر در نظر گرفته شده است. مستأجر موظف است در این بازه زمانی مشخص شده ملک را به مالک تحویل داده و در صورت عدم انجام این کار ممکن است با اجرائیات قانونی مواجه شود

## نحوه گرفتن مهلت برای تخلیه از مالک

اگر شما به عنوان مستأجر نیاز به گرفتن مهلت بیشتری برای تخلیه ملک دارید، می‌توانید از طریق روش‌های زیر اقدام کنید

ابتدایی‌ترین قدم، برقراری ارتباط و گفتگوی صادقانه با مالک است. شرح دادن شرایط خود و درخواست زمان بیشتر با بیان دلایل قانع‌کننده می‌تواند به حل : **گفتگو با مالک** مسالمت‌آمیز موضوع کمک کند

اگر مالک با درخواست شما موافقت کرد، بسیار مهم است که این توافق را به صورت کتبی ثبت نمایید تا از لحاظ قانونی اعتبار داشته باشد : **توافق کتبی**

**دفتر وکالت دکتر حمید بذر پاچ** . مشاورت با یک وکیل می‌تواند به شما کمک کند تا از حقوق خود آگاه شوید و نحوه صحیح درخواست مهلت بیشتر را بدانید : **مشاوره حقوقی** . بهترین راهکار قانونی برای شما در تهران جهت دریافت مشاوره همین حالا تماس بگیرید با **بهترین وکلای ملکی در تهران**

ارسال درخواست کتبی به مالک یا نماینده قانونی او، که در آن دلایل درخواست مهلت بیشتر توضیح داده شده باشد، می‌تواند به عنوان مدرک در : **نامه‌نگاری رسمی** تعاملات بعدی مورد استفاده قرار گیرد

اگر امکان دارد، پیشنهاد دهید که به عنوان بخشی از توافق برای مهلت اضافی، اجاره بهای بیشتری پرداخت کنید یا تعهدات دیگری را بپذیرید : **انعطاف‌پذیری**

در صورت لزوم، و در صورتی که مالک با توافق موافقت نکند، می‌توانید به شورای حل اختلاف مراجعه کنید و درخواست رسیدگی به : **مراجعه به شورای حل اختلاف** وضعیت خود را داشته باشید

همیشه بهتر است تا جایی که امکان دارد این موارد را از طریق گفتگو و توافق دوستانه حل و فصل نمایید و از تنش‌ها و پیشبرد مسائل به شیوه‌ی قانونی بدون مشورت با یک متخصص حقوقی، اجتناب کنید

مهلت قانونی تخلیه مستاجر دکتر حمید بذر پاچ

## عدم تخلیه مستاجر پس از پایان قرارداد

پس از پایان قرارداد اجاره یک مشکل حقوقی است که می‌تواند مسیرهای مختلفی برای حل آن وجود داشته باشد. در این شرایط، مالک ملک عدم تخلیه توسط مستاجر معمولاً گزینه‌های زیر را برای اقدام دارد

ارائه هشدار به مستاجر برای یادآوری در مورد پایان قرارداد و تعهد وی برای تخلیه ملک: **تذکر دوستانه**

ارسال **اطلاعیه کتبی** برای تخلیه به مستاجر و تعیین مهلت قانونی برای تخلیه ملک: **اطلاعیه کتبی**

اگر مستاجر ملک را خالی نکند، مالک می‌تواند برای کل دوره‌ای که مستاجر بدون مجوز در ملک باقی مانده، خسارت درخواست کند: **پرداخت خسارت**

در صورتی که مستاجر پس از مهلت قانونی تخلیه نکرد، مالک ممکن است مجبور باشد برای اجرای حکم تخلیه به روند قانونی متوسل شود. در این **مراجعه به دادگاه**، حالت ممکن است برخی از قوانین و مقررات خاص به موقعیت به‌کار روند

مالک باید از طریق دادگاه و با رعایت تمامی مراحل قانونی برای دریافت حکم تخلیه اقدام کند: **اخذ حکم قضایی**

پس از دریافت حکم تخلیه از دادگاه، اگر مستاجر همچنان از ترک ملک امتناع ورزد، مالک می‌تواند به مأموران اجرائیات مراجعه کند تا حکم قضایی اجرا **اجرای حکم** شود

همچنین اقدامات یکجانبه مانند قطع خدمات یا تلاش برای بیرون کردن خودسرانه‌ی مستاجر می‌تواند غیرقانونی باشد و عواقب حقوقی برای مالک به دنبال داشته باشد

## مهلت تخلیه مستاجر بعد از ابلاغ حکم تخلیه

مهلت تخلیه برای مستاجر پس از ابلاغ حکم تخلیه تعیین می‌شود. پس از ابلاغ حکم تخلیه، مستاجر یک دوره مهلت قانونی دارد که معمولاً ۱۰ روز تا یک ماه پس از ابلاغ حکم است

این مهلت به مستاجر فرصت می‌دهد تا تدابیر لازم برای جابجایی و تخلیه ملک را فراهم کند. در صورتی که مستاجر در زمان مقرر تخلیه نکند، مالک می‌تواند برای اجرای حکم به اداره اجرایی مراجعه کند تا مأموران اجرایی برای تخلیه ملک اقدام قانونی انجام دهند

توجه داشته باشید که این اطلاعات می‌تواند با تغییر در قوانین یا بر اساس مقررات خاص هر شهرستان یا استان متغیر باشد و مهم است که برای اطلاع دقیق از جزئیات قانونی به وکیل مراجعه شود یا با مراجع قضایی محلی تماس گرفته شود

تخلیه ملک با حکم دادگاه

## شرایط صدور حکم تخلیه

صدور حکم تخلیه بسته به قانون می‌تواند متفاوت باشد. به طور کلی، شرایط صدور حکم تخلیه ممکن است شامل موارد زیر باشد

اگر مستاجر یا صاحب ملک به نقض توافقتنامه اجاره یا قرارداد ملکی بپردازد، دادگاه ممکن است حکم تخلیه را صادر کند: **نقض توافقتنامه**

اگر مستاجر به موقع اجاره را پرداخت نکند، دادگاه ممکن است حکم تخلیه را صادر کند: **عدم پرداخت اجاره**

ممکن است نیاز به برگزاری جلسه دادگاه باشد تا شرایط مورد نظر برای صدور حکم تخلیه را بررسی کند: **صورت جلسه دادگاه**

این تنها چند مثال از شرایط ممکن برای صدور حکم تخلیه هستند و هر کشور ممکن است قوانین و شرایط خاص خود را داشته باشد. بنابراین همیشه بهتر است با وکلای تماس بگیرید تا اطلاعات دقیق‌تری را در این زمینه به دست آورید ( دفتر وکالت دکتر حمید بذر پاچ ) معتبر

## روند قانونی گرفتن حکم تخلیه

روند قانونی برای گرفتن حکم تخلیه عموماً به شرایط مشخصی وابسته است. به طور کلی، مراحل زیر ممکن است در فرایند گرفتن حکم تخلیه در ایران وجود داشته باشد

صاحب ملک باید ابتدا از طریق دادگاه یک اخطار رسمی به مستأجر برای تخلیه ملک ارسال کند. این اخطار باید دارای مهلت زمانی مناسب برای: **ابلاغ اخطار تخلیه** تخلیه و اطلاعات دقیق در مورد دلایل تخلیه باشد.

اگر مستأجر به اخطار واکنش نشان ندهد یا ادعاهای صاحب ملک را رد کند، صاحب ملک می تواند پرونده خود را به دادگاه ارائه دهد و درخواست: **مراجعه به دادگاه** صدور حکم تخلیه کند.

دادگاه پس از بررسی مستندات و شکایات ممکن است جلسات و بررسی های لازم را انجام دهد و نهایتاً حکم تخلیه را صادر کند: **بررسی دادگاه**

پس از صدور حکم تخلیه، صاحب ملک می تواند از طریق مراجع قضایی و اجرایی به اجبار تخلیه ملک از سوی مستأجر را انجام دهد: **اجرای حکم**

## به تعویق انداختن حکم تخلیه

در بسیاری از موارد، می توان به تعویق انداختن یا امیدوار شدن به لغو حکم تخلیه از طریق مذاکره و توافق بین طرفین ملکی و مستأجر اقدام کرد. این امر ممکن است از طریق مذاکرات مستقیم یا از طریق دادگاه صورت گیرد.

اگر مثلاً مستأجر توانایی پرداخت اجاره یا رفع نواقص ملک را داشته باشد، او می تواند توافقی با صاحب ملک برای به تعویق انداختن یا لغو حکم تخلیه انجام دهد. در نهایت، این امر به دادگاه و شرایط مورد نظر قانونی و قراردادی دو طرف بستگی دارد.

به هر حال، هر چیزی که مورد توافق قرار گیرد، باید به صورت رسمی و به صورت قانونی ثبت شود و از سوی دادگاه تأیید شود تا از هرگونه ابهام و مشکلات آینده جلوگیری شود.

## تفاوت بین دستور تخلیه و حکم تخلیه

دستور تخلیه و حکم تخلیه دو مفهوم متفاوت در حقوق ملکی هستند.

### دستور تخلیه:

دستور تخلیه معمولاً توسط صاحب ملک یا مستأجر (در صورتی که دارای اختیارات مربوط به تخلیه باشد) صادر می شود و به شخص مورد نظر اعلام می کند که باید ملک را تخلیه کند.

این دستور ممکن است بر اساس مواردی مانند تخلفات در پرداخت اجاره یا نقض توافقنامه اجاره صادر شود.

اگر شخص مورد نظر به دستور تخلیه پاسخ ندهد، اغلب صاحب ملک می تواند به دادگاه مراجعه کرده و درخواست صدور حکم تخلیه کند.

### حکم تخلیه:

حکم تخلیه صادره توسط دادگاه است و به شخص معینی (معمولاً مستأجر) اعلام می کند که باید به موجب آن، ملک را تخلیه کند.

این حکم به تأیید دادگاه نیاز دارد و اجرای آن تحت نظر مقامات قضایی انجام می شود.

در صورتی که شخص مورد نظر به حکم تخلیه پاسخ ندهد، مقامات اجرایی ممکن است اقدامات لازم برای تخلیه از ملک را آغاز کنند.

بنابراین، دستور تخلیه توسط صاحب ملک صادر می شود و به مستأجر اعلام می کند که باید ملک را تخلیه کند، در حالی که حکم تخلیه توسط دادگاه صادر می شود و تصمیم نهایی برای تخلیه یا عدم تخلیه مستأجر را مشخص می کند.

. برای دریافت مشاوره رایگان همین حالا با دفتر وکالت دکتر حمید بذریچ تماس بگیرید

دکتر حمید بذریچ ۰۹۱۲۷۶۷۸۷۵۱