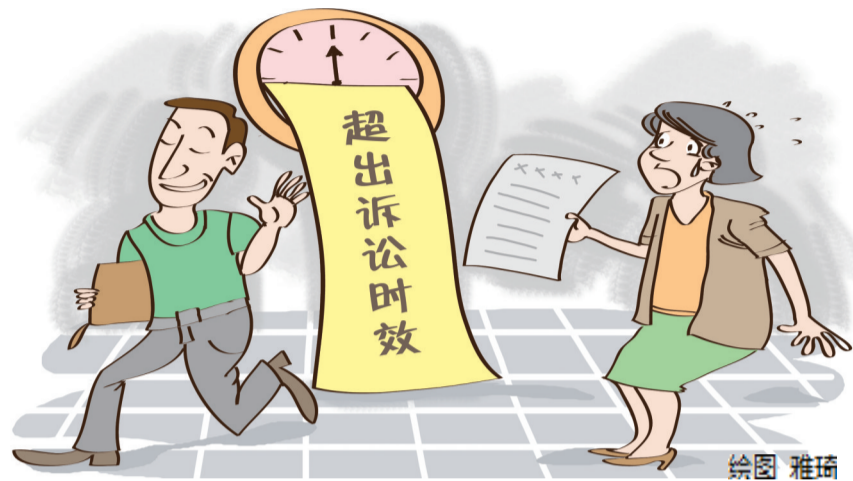


合同合法,诉求合理,可不仅被拖欠的房租没要回,还搭进去诉讼费 都是忽视诉讼时效给闹的

以案释法



绘图 雅琦

□记者 刘亮 通讯员 王忠民

原本占理,咋就输了官司呢?近日,市民符丽霞挺憋屈,但又无话可说,因为原本能够通过法律维护的权益,却因为她自己超过诉讼时效才到法院起诉,被对方抓到了漏洞而导致败诉。

合同到期 5万元房租还没拿到

2010年10月27日,刘文学找到了龙门镇居民符丽霞,希望能够租下其拥有的仓库一间和办公室9间。经过商议,双方达成了协议:租赁场地使用时

间为一年,租金共6万元,2010年10月底交3万元,余款于2011年3月5日前一次交清。刘文学以个人名义和符丽霞签订了一份租赁合同,并当即给了符丽霞1万元。

之后,刘文学一直没有按照合同约定把钱付给符丽霞。因为符丽霞俩女儿都在刘文学公司上班,因此,符丽霞虽然询问过几次拖欠的房租,但一直睁一只眼闭一只眼,没有再过多地讨要。可是合同到期之后,刘文学却不辞而别,符丽霞未积极主张自己的权利,主张租金之事一直拖延下来。无奈之下,今年年初,符丽霞才想起来用法律的手

段维权。

占理的官司却被对方抓到漏洞

闹到法庭之后,刘文学终于说出了一个小秘密:其实,他只是被人雇佣做这件事情的,真正的租房者是一名叫焦耀辉的陕西人,他辩称自己和符丽霞签租赁合同只是履行职务,签署的《租赁合同》对他来说不应负任何法律责任,法律后果应由焦耀辉承担。“她的两个女儿一直在我们公司上班,她们都知道我不是老板,他们都知道承租人是焦耀辉。”刘文学说。

刘文学还称,合同约定2010年10月底交3万元,公司只给了1万元,余款应在2011年3月5日前一次付清,所以原告应在2012年3月5日前起诉,符丽霞要租金的时间已经超过了法律规定的主张租金的一年诉讼时效期限。

诉讼时效过期 胜诉权利不能被保护

符丽霞心想,白纸黑字写得明明白白,刘文学肯定败诉了。可一听宣判结果,符丽霞傻眼了——双方签的合同真实有效,但因为符丽霞超过了诉讼时效,符丽霞败诉,连诉讼费都是

符丽霞承担。

洛龙区人民法院认为,租赁合同确实是双方的真实意思表示,没有违反法律的强制性规定,应为有效协议。但是刘文学所在公司下欠符丽霞剩余租金5万元至今未付一事,符丽霞应在2012年3月5日前起诉,而且符丽霞在庭审时,未向法庭提交自2011年3月6日至2012年3月5日止一年期间向刘文学公司主张相应租金的证据,刘文学辩称超过诉讼时效的理由成立。

“刘文学公司拖欠符丽霞租金的做法错误,应予支付,但符丽霞未在法定期限内提起诉讼,其胜诉权利不能得到保护。”洛龙区人民法院宣判称。(注:文中姓名均为化名)

释法

最高人民法院出台的司法解释要求法院在立案时不能审查诉讼时效的问题,在审理案件时,如果被告不主动提出关于诉讼时效的问题,审判法官不能主动释明。司法解释做出这样的规定,也是出于鼓励债务人诚信的目的,如果法院主动对诉讼时效问题进行释明,无疑是提醒和帮助被告逃债,有违诚实信用的基本原则,也违背了法院居中裁判的中立地位。

主办: 洛阳日报报业集团
地点: 孟津县政府门前广场
时间: 8月17日、18日



品牌大聚汇
价格超实惠

参展品牌



孟津车展

买车抽大奖

2000元礼品包、中石化加油卡、湖滨果汁、车用安全锤、多功能沙滩椅等。

鸣谢: 苏酒集团贸易股份有限公司

