

نظری بقانون مالك و مستأجر و رويه دادگاهها

بر اثر توسعه روز افزون داد و ستد و ارزش فوق العاده سرقفلی و حق پیشه و کسب و نواقص عمده موجود در قانون سابق اداره سال الاجاره ها (مخصوصاً از نظر صلاحیت افراد و هیئتهائی که اقدام بصدور حکم مینمودند یعنی کارمندان ثبت) بیش از پیش آشکار گردیده بود که تصویب قانونی دیگر را ایجاب میکرد و چون موضوع تخلیه مغازه ها و دکا کین که بعضی از آنها بیش از ده میلیون ریال سرقفلی داشت با مقاومت شدید اصناف برخورد کرده و حتی برای جلوگیری از اجرای حکم تخلیه ناگهان دست بتعطیل دسته جمعی میزدند دولت وقت را مجبور بتدوین قانون کاملتری نمود متأسفانه قانون مزبور در کمال عجله و سرعت و بدون توجه بفن قانون نویسی که خود محتاج به افراد بصیر و مخصوصاً قضات مطلع و وکلاء داد گستری است تدوین و تصویب گردید. قانون مالک و مستاجر هر چند از جهاتی مفید و کاملتر از قانون قدیم است ولی از جهات عدیده تکلیف را روشن نمیسازد بخصوص با تفسیر و تعبیر اشتباهی که بعضی از آقایان قضات محترم داد گستری فرموده اند بیش از پیش نقص آن آشکار میگردد و باید افسوس خورد که تنها هدف عالی و مقصود نهائی و غائی که مقنن از تدوین این قانون داشت در عمل از بین رفته است.

مقصود از تدوین قانون مزبور جلوگیری از تخلیه مغازه ها و دکانها و مؤسساتی بوده است که صاحب مغازه با پرداخت مبالغ هنگفتی سرقفلی آن مغازه را از مستأجر قبلی خریداری نموده بود زیرا بطوریکه کم و بیش اطلاع داریم اغلب مغازه داران کسانی هستند که محل کسب و پیشه خود را از مستأجر دیگر گرفته اند و با مالک یا مؤجر شخصاً و مستقیماً رابطه استیجاری ندارند و باید اضافه کرد که چون مالک با این انتقال موافقت نکرده است بهیچوجه اقدام به تعمیر و تزئین نموده تمام هزینه بهبود ساختمان را خود مستأجرین بعهده گرفته اند و از جیب خود پرداختند و نظر باینکه در اغلب اسناد اجاره شرط عدم حق انتقال بغير قید

شده بود این انتقال مورد اجاره از طرف مستاجر قبلی بمستاجر جدید از نظر اسناد مزبور خلاف شرط و در نتیجه ایجاد حق تخلیه برای مؤجر میکرد که موجرین به عنوان تخلف از شرط تقاضای تخلیه با داره مال الاجاره ها تقدیم میداشتند . البته واضح است که این دادخواست تخلیه را علیه مستاجری میدادند که سالها قبل سند اجاره را امضاء کرده بود و دیگر در محل مزبور بکسب اشتغال نداشت و گاهی ده الی بیست نفر یکی بعد از دیگری همان محل را خریداری کرده و مشغول کسب بوده اند و آشکار است که چون دادخواست علیه شخصی که کوچکترین نفعی ندارد داده شده بود، و معلوم نبود در کجا اقامت دارد، هیچ کس از دعوی مزبور دفاع نمیکرد و در این موارد بود که حکم به تخلیه صادر میشد و چه بسا در این قبیل موارد موجر مبلغی جزئی بمستاجر سابق خود که فعلا هیچگونه سمنی ندارد میپرداخت تا به تخلف خود اقرار و اعتراف کند زیرا در صورت صدور حکم- تخلیه هیچگونه ضرری با و وارد نمیآمد . مأمورین اجرای حکم هنگامیکه به محل میرفتند مواجه با اشخاص ثالثی میشدند که با پرداخت سرقفلیهای کلان بکسب اشتغال دارند، از یک طرف باید حکم بموقع اجراء گذاشته شود و از یک طرف اجرای حکم علیه شخص ثالث موجب اضرار شخصی بود که کوچکترین دفاعی از حق خود نکرده بود؛ باین جهات دولت وقت در صدد تدوین قانون مالک و - مستاجر برآمد و منظور از وضع و تدوین قانون اخیر جلوگیری از تخلیه این قبیل اماکن بود و تبصره ۱ ماده ۳۳ قانون مزبور بخوبی این مقصود را روشن میکند .

«تبصره ۱- در مورد پرونده های مربوطه محل کسب و پیشه یا تجارت که قبل از اجرای این قانون حکم قطعی بر تخلیه صادر و مستند حکم سازش نباشد اگر حکم اجرا نگردیده و همچنین نسبت باوراق اجرائیه که از طرف دفاتر اسناد رسمی بر تخلیه محل کسب و پیشه یا تجارت صادر شده و هنوز بموقع اجراء گذاشته نشده است بتقاضای یکی از طرفین دادگاه بخش موضوع را بدآوری ارجاع میکند تا داور با توجه بمقررات این قانون حق کسب و پیشه و تجارت مستاجر را تعیین نماید و پس از پرداخت آن از طرف مالک دستور اجرای حکم یا ورقه اجرائیه از طرف دادگاه صادر میشود رأی داور در این موضوع قطعی و غیر قابل اعتراض است»

طبق تبصره مزبور احکام قطعی لازم الاجرا که حتی اجرائیه هم صادر

شده باشد و مدت آن هم سنتی گردیده، در صورتیکه اجرا نشده، دیگر قابل اجراء نمی باشد و تبصره مزبور جنبه کلی دارد یعنی بهر علت و بهر سبب که حکم تخلیه محل کسب و پیشه و تجارت صادر شده باشد و اجرائیه نیز ابلاغ و مهلت و مدت قانونی هم گذشته باشد حکم تخلیه مزبور بموقع اجراء گذاشته نمیگردد، باصراحت ماده مزبور جای بسی تأسف است که قضات محترم دادگاه شهرستان و بخش نسبت به موردیکه نسبت به محل کسب و پیشه یک حکم تخلیه صادر شده و در مرحله تجدیدنظر باشد اقدام بصدور رأی بر تخلیه مینمایند و آنرا بدواری ارجاع نمیکنند تا مؤجر موظف به پرداخت حق پیشه و کسب گردد برای روشن شدن مطلب یک مورد را بعنوان مثال نقل مینمایم.

پرونده شماره . ۴/۳۰۴ شعبه ۷ دادگاه شهرستان

شخصی بعنوان اینکه در ۲ سال قبل مستأجر ملک او که محل کسب است آنرا بدیگری انتقال داده است در سال ۳۳۳۱ با دایره مال الاجاره ها دادخواست تخلیه تقدیم نمیدارد و با آنکه مستأجر جدید کلیه مال الاجاره ها را پرداخت و مؤجر نیز مدت ۱۰ سال ناظر و شاهد عمل و کسب مستأجر جدید بوده است پس از گذشت ۱۰ سال دادخواست تخلیه بطرفیت مستأجر سابق میدهد البته واضح است که مستأجر جدید بهیچوجه از جریان این دعوی استحضار حاصل نمینماید تا منجر بصدور حکم تخلیه میشود در این موقع قانون جدید مالک و مستأجر بتصویب میرسد و پرونده بدادگاه شهرستان تهران ارسال میگردد در جلسه رسیدگی با آنکه طبق قانون جدید در مورد انتقال بغیر مؤجر باید در صورت عدم موافقت یا انتقال حق پیشه و کسب بمستأجر بدهد متأسفانه آقای دادرس با تقاضای ارجاع امر بدواری و تعیین میزان حق پیشه و کسب برخلاف قانون موافقت نکرده حکم تخلیه را تأیید مینماید در صورتیکه ماده ۳۳ قانون مالک و مستأجر مقرر میدارد: " کلیه پرونده هائی که در هیئت ها یا کمیسیونهای بدوی مال الاجاره ها موجود بوده و سنتھی بصدور حکم قضعی نشده باشد با رعایت صلاحیت بسه دادگاههای بخش یا شهرستان و پرونده هائی که در هیئت های تجدید نظر مطرح است بمراجع پژوهشی صلاحیت دار از طرف اداره ثبت اسناد و املاک ارجاع میگردد تا طبق مقررات این قانون رسیدگی و رأی مقتضی صادر شود . . ."

بعضی آقایان قضات دادگاههای شهرستان و بخش بجممله (تا طبق

مقررات این قانون رسیدگی و رأی مقتضی صادر شود) توجه نفرموده و ماده ۱۸ و تبصره آنرا در مدنظر نگرفته اند زیرا در ماده ۱۸ قانون اخیر التصویب حق انتقال بغير بمستأجر داده شده است هر چند در سند اجاره چنین حقی از او سلب گردیده باشد ماده ۱۸ مقرر می‌دارد:

«مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت میتواند محل مزبور را بغير انتقال دهم مشروط بر اینکه اولاً مستأجر جدید بهمان کسب و پیشه یا تجارت مشغول شود که در اجاره نامه قید گردیده و ثانیاً مدت اجاره جدید از بقیه مدت اجاره اصلی تجاوز ننماید»

در قسمت اخیر ماده مزبور اضافه شده است:

«در صورتیکه مالک با انتقال محل کسب و پیشه یا تجارت رضایت ندهد مستأجر سابق و جدید متضامناً مسئول پرداخت مال الاجاره خواهند بود»
تبصره - در مورد محل کسب و پیشه و یا تجارت در صورت سلب حق انتقال بغير در اجاره نامه هر گاه مستأجر بخواهد منافع مورد اجاره را بدیگری انتقال دهد و مالک راضی باین انتقال نباشد باید طبق موازین این قانون بمستأجر در مقابل تخلیه مورد اجاره حق کسب و پیشه یا تجارت بپردازد»

صرف نظر از اینکه اصولاً این ماده مربوط بروابط مالک و مستأجر پس از تصویب آن میباشد و پس از تصویب قانون مزبور قانون کسی را مستأجر می‌شناسد که در محلی بعنوان مستأجر ساکن بوده و محل را در تصرف دارد و مال الاجاره را پرداخته است تبصره ماده ۱۸ قانون مزبور با صراحت کامل این مطلب را روشن مینماید.

«تبصره ۱ - منظور از اجاره مذکور در این ماده آنست که تصرف متصرف بعنوان اجاره یا صلح یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری که بمنظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت بمورد تصرف سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده و یا تصرف بر حسب تراضی با مؤجر یا نماینده قانونی او باشد»

از این ماده بخوبی مستفاد میگردد که اگر شخصی در محلی به کسب اشتغال داشته باشد و بین او و مالک سندی تنظیم نگردیده باشد و تصرف او بعنوان استیجاری باشد از نظر قانون مزبور مستأجر شناخته میشود برای تأیید این نظریه مناسبت نیست که ماده ۵ همان قانون را نیز نقل نمایم.

« ماده ۵ - در موردی که بین مالک و کسیکه ملک را بعنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره نامه ای تنظیم نشده یا اگر شده مدت آن منقضی گردیده باشد هر یک از آنان میتوانند بوسیله اظهارنامه از طرف مقابل ظرف ده روز درخواست تنظیم اجاره نامه یا تجدید آنرا بنمایند... »

آنچه لازم است توضیح داده شود این است که ماده مزبور مربوط بزمان و وقت معین نیست در صورتیکه بعضی از آقایان قضات تعبیر فرموده اند از ذکر جمله ظرف ده روز مقنن در نظر داشته که منظور ده روز پس از تصویب این قانون است در صورتیکه جمله مزبور و مهلت قانونی پس از ابلاغ اظهارنامه است که متقاضی میتواند بداد گاه رجوع نماید.

بهر صورت رأی صادره ازداد گاه شهرستان بر تخلیه ملک بعنوان انتقال بغیری که قبل از تصویب قانون جدید شده است خلاف قانون مزبور و عدل و انصاف میباشد و در این مورد و نظایر آن داد گاه باید برای تعیین میزان سرقفلی محل مزبور یا بکارشناس رجوع کند و یا قرار ارجاع امر بدآوری صادر نماید. بایک نظر اجمالی و مختصر و توجه و دقت کوچکی بمواد قانون مزبور این حقیقت ثابت میگردد که بر حسب مثال اگر متقاضی تجدید نظر اقدام بکنندیم دادخواست تجدید نظر نمیکرد و سیگداشت حکم صادره از هیئت بدوی اداره مال الاجاره ها قطعی گردد و حتی اجرائیه هم صادر میگردد پس از تصویب قانون مزبور حق اخذ حق پیشه و کسب با مراجعه بداد گاه بخش برای او وجود داشت اقدام مشارالیه بر تقاضای تجدید نظر که در نتیجه پرونده بداد گاه شهرستان رفته است نباید موجب تضییع این حق گردد بعبارت ساده تر اگر دو حکم قطعی و لازم الاجرا بر تخلیه محل کسب صادر گردیده باشد و اجرائیه هم ابلاغ و مهلت قانونی هم سپری گردد باز حق اخذ حق پیشه و کسب برای شخص موجود است ولی بزعم آقایان اگر یک حکم غیر قطعی صادر شود این حق از بین میرود و محرز و ثابت است که منظور مقنن بهیچوجه با توجه بمواد مذکور و فلسفه تدوین و وضع قانون جدید مالک و مستأجر چنین چیزی نبوده است و رأی صادره ازداد گاه شهرستان بر تأیید حکم بدوی مخالف صریح با تبصره ۱ ماده ۱ و ماده ۵ و ماده ۳ و تبصره ۱ ماده ۳ و مخصوصاً خلاف ماده ۱۷ قانون مزبور میباشد که مقرر داشته است: «حق کسب و پیشه یا تجارت بمستأجر همان محل اختصاص دارد و از تاریخ اجرای

این قانون انتقال آن بمستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی قانونی شناخته می‌شود»

ازاین ماده به‌خوبی مستفاد می‌گردد که مقنن انتقال بغيرهای قبل از تصویب این قانون را قانونی شناخته است و از تاریخ اجرای این قانون تنظیم سند رسمی را لازم میدانند و نظر باینکه طبق مواد فوق‌الذکر از نظر مقنن مستأجر کسی است که محلی را بنام مستأجر متصرف باشد بنابراین صدور حکم تخلیه با استناد انتقال بغير قبل از قانون مزبور صحیح نمیباشد.

با تقدیم این لایحه از آقایان قضاتی که با این نظر موافقت ندارند تقاضا میشود هرگونه نظری دارند برای حفظ حقوق اشخاص مرقوم فرمایند تا شاید از صدور احکام متضاد و خلاف قانون جلوگیری شود.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی