

علی اشرف  
مهاجر

## نظری بقانون روابط مالك و مستاجر

شکر کا عظیم مہمانی و مطالعات از منبری

شکر را چنین تعریف کرده اند:

شکر عبارت از اینست که بنده خدا هر نعمتی را که خداوند باو بخشیده است در آن راه صرف کند که برای آن داده شده است .

برای تشویق بندگان بشکرگزاری فرموده است: **ان شکرتم لازید نکم** یعنی اگر شکر گزار باشید نعمتهای شما را افزون خواهیم کرد .

شکر عبارت از اینست که هر کس بنا بر استعداد و توانائی مادی و معنوی خود آجری بر بنای عظیم مدنیت بیافزاید و قدمی در این راه بردارد .

مقالاتی که در این زمان نوشته میشود بیشتر باید راجع بمسائل مبتلی بهروز باشد تا معلومات مطلقه که مبتلی بهروز نیست .

در روابط مالک و مستاجر و اعمال **قانون مالک و مستاجر** احکامی خلاف اصول حقوقی صادر میشود و حقوقی ضایع میشود که نگارنده شاهد و ناظر چند فقره از آنها بوده‌ام .

۰ قانون مالک و مستاجر قانون اصولی نیست و برخلاف اصول میباشد ولی مسکن است و دواى درد امروز ما است .

علی‌الاصول صحیح نیست که مالک بر خلاف قرارداد و مقصود از اجاره و برخلاف اصل تسلیط نتواند مستاجر را پس از انقضای مدت قرارداد از مورد اجاره بیرون کند ولی بقاعدهٔ حرج و الضرورات بیع‌المخدورات امروزه لازم است و چاره‌ئی نیست باین دلیل که ۲۳ سال است مردم با این قانون ساخته‌اند .

بسیار خوب باید با این قانون ساخت و بآن عمل نمود ولی از اشتباهاتی که در اعمال و اجرای آن واقع میشود و موجب تضییع حقوق اشخاص و خسارات جبران ناپذیر میشود باید خودداری و جلوگیری نمود .

این قانون چون با اصول فقهی و قانون مدنی اختلاف دارد بنابراین در کتب حقوقی ما سابقه بحث ندارد، تا قضات ما با مطالعه آنها ارشاد و صاحب نظر و صاحب فنوای صحیح و رای سدید شوند .

بعنوان نمونه اشتباهی که در شعبه ۸ دادگاه شهرستان تهران رخ داد و حکم غلطی صادر و اجرا شد ذکر میکنم :

مالک تقاضای تخلیه مورد اجاره را نموده بود علت تخلیه را سه امر ذکر کرده بود:

۱- نپرداختن اجاره در موعد و تاخیر پرداخت .

۲- تغییر نوع کسب .

۳ انتقال مورد اجاره بغير .

در ماده ۸ **قانون مالک و مستاجر** این سه امر از جمله امور موجب فسخ اجاره

و تخلیه مورد اجاره نوشته شده است .

دادگاه با توضیح مفصلی که گفتم و نوشتیم دفاع راجع بتاخیر پرداخت را پذیرفت اما دفاع صحیح و قانونی راجع به دو مسئله دیگر را نفهمید یا نپذیرفت .

### ماده هشتم قانون مالک و مستاجر

«در موارد زیر موجر میتواند در مدت اجاره یا بعد از انقضاء اجاره بر حسب مورد»  
 «حکم بطلان یا فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره را درخواست کند» .

« ۱ - در موردیکه مستاجر مسکن با وجود سلب حق انتقال بغیر مورد اجاره را»  
 «کلاً یا جزئاً به صورتی که باشد بغیر رسماً واگذار نموده و یا عمداً از قبیل وکالت یا»  
 «نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری قرار داده باشد» ،

« ۲ - در مورد دیگر همین مستاجر بمنظور کسب یا تجارت یا پیشه خود مستاجر»  
 «اجاره داده شده باشد ولی «مستاجر شخصاً در استفاده از همین مستاجر مباشرت نکرد»  
 «و بدیگری بعنوانینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و امثال آن واگذار کرد بدون آنکه طبق»  
 « ماده ۱۸ این قانون تنظیم اجاره نامه با مستاجر در حق شده باشد» .

« ۳ - در صورتیکه مستاجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد» .

« ۴ - در صورتیکه همین مستاجر محل سکنی بود و موجر در اجاره نامه حق فسخ»  
 «اجاره را برای خود بهنگام انتقال قطعی قید کرده باشد بشرط آنکه خریدار بخواهد»  
 «شخصاً در آن سکونت نماید و یا آنرا برای سکونت اولاد و یا پدر و مادر و یا همسر»  
 «خود تخصیص دهد در اینصورت چنانچه خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال مستقل برای»  
 «تخلیه مراجعه ننماید در خواست تخلیه تا انقضاء مدت اجاره از او پذیرفته نمیشود» .

« ۵ - در صورتیکه مورد اجاره محل سکنی بود و موجر پس از انقضاء مدت اجاره»  
 «احتیاج قطعی بمورد اجاره برای خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد» .

« ۶ - در صورتیکه از مورد اجاره برخلاف منظور یککه در اجاره نامه قید شده»

استفاده گردد .»

« ۷ - در صورتیکه مستاجر تا ده روز پس از سر رسید بدهی خود بابت اجرت المسمی»

«یا اجرت المثل از پرداخت اجاره خودداری نمود و یا با ابلاغ اخطار دفتر اسناد برای»  
 «تنظیم کننده سند یا دفتر اسناد رسمی نزدیک بملك ظرف سه روز و یا اقساط عقب افتاده»  
 «واجرت المسمی یا اجرت المثل را نپردازد مگر حق دارد از دفتر اسناد رسمی تنظیم»  
 «کننده سند و یا از اجرای ثبت تقاضای اجرائیه بنماید و هرگاه مستاجر مال الاجاره»  
 «عقب افتاده را تودیع کند اجراء تخلیه عین مستاجر را متوقف مینماید و امر تخلیه»  
 «موکول بحکم قطعی دادگاه خواهد شد» .

۸- هرگاه مورد اجاره محل سکنی کلاً یا جزئاً در معرض خرابی بود و قابل  
 «تعمیر نباشد و یا برای بهداشت و سلامت مضر بود باید خراب شود» .

« . . . . . »

از بحث کلی راجع باین قانون و مواد آن فعلاً صرف نظر میکنیم و بهر صورت قانون  
 است و لازم الاتباع، اما دو مورد که دادگاه اشتباه کرده بود و تذکر و توجیه آن برای  
 خوانندگان و دادگاه دیگر لازم است عرض و تشریح مینمایم :

### بند ۲ - و بند ۶ ماده هشتم

بند ۲ میگوید : در موردیکه عین مستاجر بمنظور کسب یا تجارت یا پیشه  
 خود مستاجر اجاره داده شده باشد ولی مستاجر شخصاً در استفاده عین مستاجر مباشرت  
 نکرد و بدیگری بناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و امثال آن واگذار کرد ...  
 انتقال مورد اجاره بغير بدون داشتن حق انتقال برای مستاجر ممنوع است و  
 موجب فسخ و تخلیه مورد اجاره .

از عبارت اینقسمت از ماده ۸ و از جمله **خود مستاجر** و جمله مباشرت نکرد،  
 نداشتن حق انتقال بغير، استنباط میشود و بیش از این معنائی ندارد و نباید برای آن معنی  
 و مقصودی قائل شد . کلمه مباشرت اخص است از مفهوم نداشتن حق انتقال بغير .

نداشتن حق انتقال مفهومش اینستکه مستاجر حق ندارد مورد اجاره را بدیگری  
 اجاره بدهد اما اگر پسرش یا نوکرش را مثلاً در محل کسب و مورد اجاره خود بگمارد

اشکالی ندارد زیرا انتقال بغیر صورت نگرفته است. اما مباشرت عبارت از اینست که مستاجر شخصاً در مورد اجاره حاضر شود پشت ترازو بایستد و کارها را انجام بدهد و بشاگرد یا پسرش واگذار نکند.

داشتن یا نداشتن حق انتقال مورد اجاره بغیر غرض معقول و معمول و منطقی است مستاجر میل داردممنوع نباشد و مورد اجاره را کلاً یا جزئاً بدیگری اجاره بدهد و مالک ممکن است میل داشته باشد. بمستاجری که دیده و میشناسد اجاره بدهد و میل ندارد دیگری مستاجر او باشد حتی انتقال را در مستاجر سلب میکند اما باین شرط مباشرت نمیگویند شرط نداشتن حق انتقال میگویند:

شرط مباشرت معقول و معمول نیست فائده‌ئی ندارد که مالکی با مستاجر شرط کند که باید از موارد اجاره شخصاً استفاده نماید و شخصاً در آن حاضر و حق ندارد شاگرد خود را بجای خود بگمارد.

و چون این شرط معقول نیست و نمیتواند متعلق غرض باشد باینجهت معمول هم نیست و هیچوقت در اجاره نامه شرط نمیکند که مستاجر شخصاً در مغازه حاضر باشد و کارهای کسب خود را بشاگرد یا پسرش واگذار نکند مستاجر هم زیر بار چنین شرطی نمیرود زیرا این امری است مربوط بشخص مستاجر و به مالک ربطی ندارد و مداخله در آن مزاحم مستاجر است و برای مالک نفعی ندارد. بنابراین مقصود از بند ۲ ماده ۸ همان نداشتن حق انتقال است.

در قسمتی از آن بند و بند ۱ ذکر شده است که واگذارکننده بعنوانینی از قبیل وکالت یا نمایندگی هم ممنوع و موجب فسخ اجاره است این هم صحیح است و جز این نباید باشد زیرا غرض این است که مستاجر شخص معینی باشد و بدیگری اجاره ندهد و ممکن بوده است مستاجر حیلۀ قانونی بکار ببرد مورد اجاره را برخلاف قصد و شرط مالک بدیگری واگذار کند اما نه بصیغه اجاره بلکه بصیغه وکالت یا نمایندگی و قراردادی با دیگری باین عنوانین منعقد نماید و واقعاً و عملاً دیگری در مورد اجاره بکسب و

تجارت مشغول شود و نقض غرض مالک بشود و این فرض هم غیر از اداره شدن مورد اجاره بوسیله شاگرد یا گماشته مستاجر است .

اجاره یعنی مالک شدن منافع موارد اجاره در مقابل مال الاجاره معین و انتقال بغیر عبارت از اینست که عین مستاجر و دیگری عقد اجاره دیگری منعقد شود و مستاجر منافع خود را باو واگذار و تملیک کند و این شخص ثالث مستاجر بشود و اجاره بها را بمستاجر سابق بدهد یا بمالک و وکالت و نمایندگی مقصود در قانون که ممنوع است عبارت از اینست که مستاجر محل کسب را بدیگری واگذار کند منتهی قرارداد را بعنوان وکالت و نمایندگی تنظیم کند اما واقعاً وکیل و نماینده برای خود کار کند و نفع و ضرر عاید خودش و اجاره بها را خود بپردازد .

اما در موردی که کسی محلی را برای کسب یا تجارت اجاره کرده است و پسر یا شاگرد خود را از طرف خود در آنجا میگذارد و تمام سرمایه و اثالثه متعلق بخود او است و نفع و ضرر عاید او میشود در چنین موردی که ولو نام نماینده با اداره کننده محل کسب (یعنی پسر یا شاگرد مستاجر) اطلاق شود ولو برای انجام عمل معین بشاگرد خودش وکالت بدهد موجب فسخ و تخلیه مورد اجاره نیست .

این درست همان اشتباهی بود که محکمه کرده بود و پرونده آن موجود است . شخصی از اهالی کردستان دکانی در تهران اجاره کرده و سرمایه در آن ریخته بود و جواز کسب بنام پسرش گرفته بود و چون خودش اجناس عمده مغازه را در کردستان تجارت و اداره میکرد پسر را بجای خودش در تهران گذاشته بود اما همه چیز مغازه و نفع و ضرر مستعلق بخودش بود و اجاره را او میپرداخت .

دادگاه مستاجر را بعنوان انتقال بغیر بعنوان نمایندگی محکوم نمود و سر قفلی هنگفتی باو ضرر وارد نمود .

بند ۶ ماده ۸ در صورتیکه از مورد اجاره بر خلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده استفاده گردد .

اگر مورد اجاره برای کسب یا شغل معین اجاره شده باشد و مستاجر بشغل دیگری اشتغال ورزد ممکن است موجب فسخ و تخلیه بوجود آید اما حکم عمومیت ندارد .  
برای تغییر نوع کسب بمنظور مقنن همین ماده نه اجتهاد در مقابل نص باید تفسیر و تفصیل قائل شد ،

هر نوع تغییر نوع کسب موجب فسخ اجاره نیست . آن نوع تغییر کسب که در آن غرض عقلائی و نفع یا ضرری برای مالک متصور است اگر شرط شده باشد موجب تخلیه است و اگر شرط نشده باشد و موجب ضرر گردد بموجب ماده ۴۸۷ و ۴۹۲ و قوانین دیگر وقاعده لاضرر موجب فسخ اجاره است .

اما اگر کسی فرضاً دکانی را برای بقالی اجاره کرده باشد و در آنجا خشکبار یا آجیل بفروشد این امر موجب فسخ نیست زیرا **بقاعدة العقود تابعة للقصود** موجب فسخ بودن این نوع تغییرات مقصود طرفین اجاره نیست و اگر هم اتفاقاً مقصود مالک باشد و چون خلاف مقصود مستاجر است این خلاف متعارف است، موجب فسخ نیست (۱)



(۱) ماده ۲۲۵ ق . مدنی - متعارف بودن امری در عرف و عادت بطوری که عقد بدون

تصریح هم منصرف بآن باشد بمنزله ذکر در عقد است .