

داوری در اختلافات بین موجر و مستأجر

دعاوی و اختلافات حقوقی که بین اشخاص ایجاد میشود از طریق طرح موضوع در مراجع صلاحیت‌دار قضائی دادگستری یا مذاکرات اصلاحی و سازش بین طرفین و یا داوری حل و فصل میگردد بنا براین اگر طرفین اختلاف نخواهند یا نتوانند اختلاف خود را بطور دوستانه خاتمه داده و بایکدیگر صلح و آشتی نمایند و موضوع را در مراجع قضائی دادگستری هم مطرح نسازند داوری تنها طریقه رسیدگی و حل و فصل اختلاف خواهد بود.

داوری یا حکمیت یک نوع رسیدگی قضائی است که بوسیله اشخاصی غیر از متصدیان مراجع رسمی دادگستری و دور از تشریفات دادرسی انجام میشود و از این لحاظ یکی از طرق سهل و ساده برای رفع اختلاف محسوب میگردد که برای رهایی طرفین از پیچ و خم قواعد و تشریفات رسیدگی در مراجع دادگستری و مراحل مختلف دادرسی که غالباً بطلال میانجامد و طرفین را خسته و فرسوده میسازد مفید و مؤثر است.

اختیار داور در بررسی دلایل طرفین و ترتیب رسیدگی و صدور رأی محدود نشده و داور الزامی ندارد که مانند دادرسان دادگاهها، قواعد و مقررات خاصی را برای رسیدگی رعایت نماید اما رعایت اصول و قواعدی که با قوانین موجد حق و نظم عمومی و حقوق ثابت اشخاص ارتباط پیدا میکند برای داور لازم است.

اختلافات حقوقی که حل و فصل آنها از طریق داوری میسر میباشد در قانون احصاء نشده و اصل این است که هر نوع دعوی و اختلاف حقوقی قابل ارجاع بداور است مگر اینکه قانون صریحاً ارجاع آنرا بداور منع نموده باشد مثلاً ماده ۶۷۵ قانون آئین دادرسی مدنی دعوی ورشکستگی و دعاوی راجع باصل نکاح و طلاق و فسخ نکاح و نسب را قابل ارجاع بداور ندانسته و در ماده ۵ قانون حمایت خانواده هم

تصریح شده که دعوی راجع باصل نکاح و اصل طلاق قابل ارجاع بدآوری نیست. دعاوی و اختلافات حقوقی که حل و فصل آنها از طریق داوری منع قانونی نداشته باشد بیکی از این سه صورت بدآوری ارجاع میشود:

۱- درخواست یکی از طرفین: ارجاع دعوی بدآوری حسب درخواست یکی از طرفین مشروط باین است که قانون چنین اجازه و اختیاری بیکی از طرفین اختلاف داده باشد و این امر در دعاوی خاص یا در موارد خاصی تجویز شده که تسریع در رفع اختلاف یا تسریع در ختم پرونده در مراجع قضائی دادگستری مورد توجه بوده است مثل دعاوی خانوادگی موضوع مواد ۲ و ۵ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۵۳ که دادگاه بدخواست هریک از طرفین، رسیدگی را بدآوری ارجاع مینماید یا در مورد ماده ۱۰ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب ۲۵۳۶ که اگر دعوائی در مدت پنج سال یا بیشتر در مرحله نخستین یا پژوهش مطرح بوده و رسیدگی آن بطول انجامیده و خاتمه نیافته باشد خواهان اصلی ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای قانون مزبور میتواند حل و فصل دعوی را از طریق داوری کتباً درخواست نماید.

در این موارد دادگاه طبق مقررات قانون و حسب درخواستی که بعمل آمده دعوی را بدآوری ارجاع مینماید تا در رسیدگی آن تسریع شود.

۲- توافق طرفین: اگر در قراردادی که بین طرفین تنظیم شده رفع اختلاف ناشی از قرارداد مزبور یا هرگونه اختلافی که حاصل شود از طریق داوری پیش‌بینی شده باشد و یا در مواردی که چنین قراردادی وجود نداشته اما بعد از طرح دعوی در مراجع قضائی دادگستری، طرفین دعوی توافق نمایند که اختلاف بین آنها از طریق داوری رفع شود دادگاه بر مبنای توافق طرفین قرار ارجاع دعوی را بدآوری صادر مینماید و علاوه بر هریک از طرفین هم میتوانند بر اساس توافقی که قبلاً حاصل شده مستقیماً بداور مراجعه نموده و درخواست رسیدگی نمایند.

۳- ارجاع مستقیم از طرف دادگاه: در بعضی از موارد طبع دعوی ایجاب مینماید که رسیدگی بآن دور از تشریفات دادرسی و بصورت سهل و ساده از طریق داوری انجام شود. در این موارد که محتاج بنص قانونی است دادگاه بدون درخواست یکی از طرفین و یا لزوم توافق آنها در ارجاع بدآوری رأساً دعوی را بدآوری ارجاع مینماید مثلاً ماده ۵ قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۵۳ بدادگاه اجازه داده که اگر مقتضی بداند دعاوی خانوادگی موضوع ماده ۲ قانون مزبور را رأساً بدآوری رجوع کند. این اجازه اختصاص بدعاوی خانوادگی دارد آنهم در مواردی که بتشخیص دادگاه ارجاع بدآوری مقتضی باشد و قابل تسری بغیر دعاوی خانوادگی نیست. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۵۳۶ که جایگزین قانون روابط مالک و مستأجر و قوانین و مقررات راجع بتعدیل اجاره بها گردیده در عین حال که تصرف مستأجر را بعد از انقضای مدت اجاره تثبیت نموده منشأ حقوق و تکالیف خاصی هم برای موجر و مستأجر شده است.

قانون مزبور از نقطه نظر حقوقی که برای موجرین و مستأجرین معین نموده مثل حق فسخ اجاره و تخلیه یا تعدیل اجاره بها یا حق کسب و پیشه و تجارت یا درخواست تنظیم اجاره نامه و غیره از قوانین موجد حق محسوب و از نظر وظایف و تکالیفی که برای آنان مقرر داشته مانند پرداخت اجاره بها در موعد مقرر و تعمیرات ضروری و رعایت شرایط اجاره نامه و غیره از قوانین راجع بنظم عمومی است و اراده طرفین نمیتواند مانع اجرای مقررات آن گردد.

مؤید این امر ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۵۳۶ می باشد که مقرر میدارد: «کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیمی که طرفین بمنظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد»

ماده ۹ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها مصوب ۱۳۵۲ هم امری بودن قوانین مربوط بروابط موجر و مستأجر را ثابت میسازد و ماده مزبور باین عبارت است: «از تاریخ اجرای این قانون جز اجاره بها و اجرة المثل و هزینه های مربوط بمورد اجاره از قبیل هزینه مصرف آب و برق و تلفن و نظایر آن، دریافت هرگونه وجه یا مال یا سند بصورت چک و سفته و غیر آن بعنوان ودیعه یا وجه التزام از مستأجر ممنوع است و در صورت تخلف دادگاه بدخواست مستأجر حکم برد وجه یا مال دریافتی و بی اعتباری اسناد مأخوذه و پرداخت خسارات دادرسی خواهد داد بملاوه موجر را بپرداخت بهره متعلق بوجوه دریافتی بمنأخذ دوازده درصد در سال از تاریخ اخذ وجه تا استرداد آن محکوم خواهد کرد - در مورد اخذ وجه دادگاه میتواند موجر را علاوه بپرداخت وجوه فوق الذکر بتأدیه هزینه دادرسی از يك تا دو برابر وجه دریافتی محکوم نماید.»

با توجه باین مراتب آنچه که در این مختصر مورد بررسی قرار میگیرد این است که آیا داوری در دعاوی و اختلافات ناشی از روابط استیجاری از جمله طرق مستقیم یا غیر مستقیمی است که از اجرای مقررات قانون روابط موجر و مستأجر جلوگیری مینماید و طبق ماده ۳۰ قانون مزبور باطل و بی اثر است و این امر با مقررات قوانین موجد حق و نظم عمومی مخالف میباشد یا اینکه حل و فصل این نوع دعاوی از طریق داوری اشکالی نداشته و مورد با ماده ۳۰ قانون موصوف ارتباطی پیدا نمیکند؟

این مسئله در جریان رسیدگیهای قضائی بارها عنوان شده و در مراحل دادرسی مورد بحث واقع گردیده و در هر مورد که در دعوی ناشی از روابط استیجاری رأی داور صادر شده غالباً اعتراض بررأی داور تحت این عنوان بوده که داوری بمنظور جلوگیری از اجرای مقررات قانون روابط موجر و مستأجر میباشد و رأی داور از این لحاظ باطل است.

برای اینکه موضوع روشن شود و پاسخ این مسئله بسادگی بیان گردد توجه

بنکات زیر لازم است:

۱- در قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۵۳۶ از ارجاع دعاوی ناشی از روابط استیجاری بدآوری منعی نشده و باتوجه باینکه اصل قابل ارجاع بودن هر نوع دعوی و اختلاف حقوقی بدآوری میباشد مگر اینکه خلاف آنرا قانون مقرر نموده باشد بنابراین ارجاع این نوع دعاوی بدآوری منع قانونی ندارد و بی اشکال است.

۲- ماده ۲۴ قانون روابط مالك و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ در عین حال که مانند ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۵۳۶ کلیه طرق مستقیم یا غیرمستقیمی را که طرفین بمنظور جلوگیری از اجرای مقررات قانون مزبور اتخاذ نمایند پس از اثبات باطل و بی اثر شناخته بود ارجاع بدآوری را در مورد حق کسب و پیشه یا تجارت بشرح تبصره يك ماده ۲۳ تجویز نموده بود در صورتیکه اگر ارجاع دعاوی ناشی از روابط موجر و مستأجر بدآوری از جمله طرق مستقیم یا غیرمستقیم جلوگیری از اجرای قانون محسوب میگردد قانونگذاران ارجاع بدآوری را در متن قانون پیش بینی نمی کرد آنها در مورد تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت که قانون برای مستأجر شناخته است.

۳- دآوری یکی از طرق رسیدگی وحل و فصل اختلافات حقوقی است و همانطور که موجر و مستأجر میتوانند مستقیماً پایکدیگر وارد مذاکره شوند و اختلافات ناشی از روابط استیجاری خود را فیصله دهند و یا بین خود صلح و سازش برقرار سازند انجام این امر بوسیله نماینده آنها هم ممکن و میسر است و نمایندگانی که برای این منظور تعیین میشوند بنام داور موسوم و برحسب اجازه و اختیاری که بآنها داده شده میتوانند دعوی را صلحاً یا حکماً فیصله دهند انهایه ارجاع بدآوری بدرخواست یکی از طرفین بدون موافقت طرف دیگر جایز نیست و توافق موجر و مستأجر در این خصوص لازم است.

توافق مزبور ممکن است ضمن اجاره نامه قید شود و رفع اختلافات ناشی از روابط استیجاری از طریق دآوری پیش بینی گردد و یا اگر در ضمن اجاره نامه چنین توافقی نشده پس از طرح دعوی در مراجع دادگستری، توافق در ارجاع بدآوری حاصل گردد و اختلاف از طریق دآوری فیصله پذیرد.

بنا بر آنچه ذکر شد ارجاع دعاوی و اختلافات ناشی از روابط موجر و مستأجر بدآوری مباینتی با ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر ندارد و از طرق مستقیم یا غیرمستقیم جلوگیری از اجرای قانون مزبور محسوب نمیشود و این نوع اختلافات اعم از اینکه راجع بفسخ و تخلیه مورد اجاره تحت عنوان تخلف مستأجر یا احتیاج شخصی و غیره باشد یا مورد اختلاف حق کسب و پیشه یا تجارت یا تعدیل اجاره بها یا تنظیم اجاره نامه یا تعمیرات ضروری و امثال آنها باشد با توافق موجر و مستأجر قابل ارجاع بدآوری است.

دعوی مطالبه اجاره بها یا اجرة المثل بعد از انقضاء مدت اجاره یا مابه التفاوت اجاره بها که برفع موجر باید وصول شود ناشی از مقررات قانون موجر و مستأجر

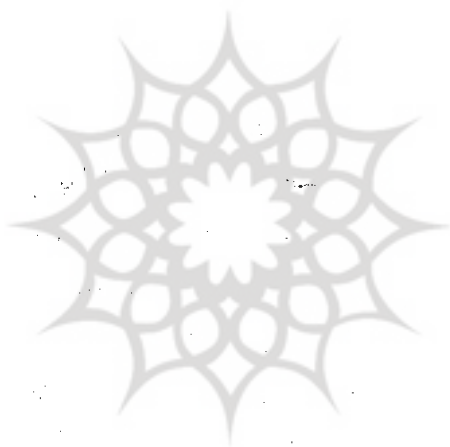
نیست زیرا قانون مدنی هم این حق را بموجر داده است اما حل و فصل این دعاوی هم از طریق داورى مانند سایر دعاوی حقوقی که منع قانونی ندارد بی اشکال است. موضوع قابل اهمیت این است که قابل ارجاع بودن دعاوی ناشی از روابط استیجاری بداورى مجوز این امر نخواهد بود که داور یا داوران برخلاف قوانین موجد حق یا قواعد راجع بنظم عمومی که با حقوق ثابتة اشخاص ارتباط دارد رأی صادر نمایند. بعبارت دیگر اگر داور در رسیدگی باختلافات ناشی از رابطه استیجاری مقررات قانون روابط موجر و مستأجر و حقوقی راکه قانون مزبور یا سایر قوانین ماهوی برای موجر و مستأجر ایجاد نموده اند در نظر نگیرد رأی او طبق ماده ۶۶۵ قانون آئین دادرسی مدنی باطل و بی اثر خواهد بود بدون اینکه بطلان و بی اعتباری رأی داور در این قبیل موارد با ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر ارتباطی پیدا نماید. رأی داور که در اختلاف ناشی از رابطه استیجاری صادر میشود اگر با استفاده از اختیار صلح و سازش باشد قطعی است و در غیر اینصورت ظرف ده روز قابل اعتراض و رسیدگی در دادگاهی است که صلاحیت رسیدگی باصل دعوی را داشته یا دعوی را بداورى ارجاع نموده است.

دعاوی ناشی از روابط استیجاری در حوزه هائی که قانون روابط موجر و مستأجر اجرا میشود در دو مرحله نخستین و پژوهش رسیدگی میگردد و احکام و قرارهای صادر در این دعاوی قابل رسیدگی فرجامی نیست از این لحاظ در رسیدگی بااعتراض بررأی داور هم اعم از اینکه رأی دادگاه بصورت قرار و درخواست ابطال رأی داور و یا بصورت حکم بر بطلان رأی داور صادر شود با توجه به بند ۵ ماده ۲۴ قانون آئین دادرسی مدنی و بند ۴ ماده ۵۲۱ قانون مزبور قابل طرح و رسیدگی در مرحله فرجامی نمی باشد تا شعب دیوانعالی کشور در این موارد رویه قضائی ایجاد نمایند اما اگر دادگاههای مرجع پژوهشی برائت استنباط از قانون رویه های مختلفی راجع بداورى در اختلافات بین موجر و مستأجر اتخاذ نمایند دادستان کل دیوانکشور طبق ماده ۳ از مواد اضافه شده بآئین دادرسی کیفری موضوع را در هیئت عمومی دیوانعالی کشور مطرح میسازد و رأی هیئت دیوانعالی کشور که باین ترتیب صادر شود برای دادگاهها در موارد مشابه لازم الرعایه خواهد بود.

نتیجه ای که از این بحث حاصل میشود این است که حل و فصل دعاوی و اختلافات ناشی از قانون روابط موجر و مستأجر از طریق داورى بمراتب سهلتر و ساده تر و شاید بتوان گفت سریعتر از طرح این دعاوی در دادگاههای دادگستری انجام میگردد زیرا اگر داور یا داوران رأی سازشی صادر نمایند موضوع بکلی خاتمه پیدا میکند و اگر رأی آنها حکمی باشد و برآن اعتراض شود رسیدگی بااعتراض بر رأی داور در مراحل نخستین یا پژوهش بمراتب ساده تر از رسیدگی دادگاه باصل دعوی و اختلاف است و در رسیدگی نسبت بااعتراضی که بررأی داور شود معاینه محلی و شهادت شهود یا تحقیقات محلی و کارشناسی و تعیین جلسات متعدد تحت این عناوین مورد و مصدق پیدا نمیکند.

بنابراین اگر در اجاره‌نامه‌های تنظیمی رفع اختلاف ناشی از روابط استیجاری از طریق داوری پیش‌بینی شود و یا بعد از طرح دعوی در مراجع قضائی دادگستری، توافق در ارجاع بدادوری حاصل گردد اختلافات حاصله بدون هرگونه تشریفات رسیدگی و دور از دادرسی‌های طولانی محاکم دادگستری انجام میگردد و از هجوم مراجعین بدادگاههای دادگستری کاسته میشود که این خود در امر سبک کردن بار سنگین پرونده‌های قضائی مؤثر خواهد بود.

ناگفته نماند که اگر در موقع تنظیم یا تصویب لایحه قانونی روابط موجر و مستاجر، حل و فصل اختلافات ناشی از روابط استیجاری بعضاً یا بطور کلی از طریق داوری پیش‌بینی شده بود قسمت عمده دعاوی و اختلافات ناشی از این امر بصورت کسودامنشی یا اصلاح و سازش فیصله یافته و از مراجعه شاکیان و متظلمین که هم‌روزه سیل‌آسا بدادگستری مراجعه مینمایند و بر اثر کثرت این مراجعات و دعاوی مربوطه وقت دادرسی محاکم در بعضی موارد از یکسال هم تجاوز نموده جلوگیری بعمل می‌آید.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

مجله علمی پژوهشی

پژوهش‌های حقوقی

شماره ۱۰، زمستان ۱۳۹۰