



فتح الله یاوری

مستشار دیوان عالی کشور

اختلاف نظر قضائی در قلمرو اجرای قانون روابط موجر و مستأجر

در شماره ۱۴۰-۱۳۹ مجله کانون وکلای دادگستری متن رأی شماره ۹۵
۳۶/۷/۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور که پس از اجرای قانون روابط
موجر و مستأجر مصوب ۲۵۳۶ برای رفع مشکلات موجود و راهنمایی دادرسان
دادگاههای حقوقی صادر شده درج گردیده است.

درج و انتشار آراء هیئت عمومی در مجله علمی - حقوقی و انتقادی کانون
وکلا یکی از اقدامات قابل توجه هیئت تحریریه مجله میباشد که بمنظور آگاهی
علاقمندان بمسائل قضائی بعمل آمده و انتظار میرود که با ادامه این روش،
تصمیمات هیئت عمومی که در مسائل مهم قضائی اتخاذ میشود در معرض بررسی و
مطالعه قضات و وکلای دادگستری و سایر حقوقدانان گذارده شود تا در حل و فصل
دعاوی و رفع مشکلات قضائی مورد استفاده واقع گردد زیرا دادگستری در حال
حاضر فاقد نشریه حقوقی مرتبیه است که در آن مسائل مهم قضائی طرح شود و
راه حل آنها بیان گردد و بتواند در رفع گرفتاریهای مردم و راهنمایی قضات محاکم
مؤثر واقع شود از این لحاظ نشریه کانون وکلا با سوابق ممتد خود میتواند این
نقیصه را جبران نماید و همکاری خود را با دستگاه قضائی کشور بیش از پیش
گسترش دهد.

موضوع این مقاله بحث راجع باختلاف نظر قضائی است که در دادگاههای
شهرستان و استان در رسیدگی بدعاوی و اختلافات ناشی از روابط استیجاری بمداز
لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر و پس از صدور رأی هیئت عمومی
شماره ۹۵ بوجود آمده است.

لازم بتذکر است که هیئت عمومی دیوان کشور در موارد خاصی که قانون

مقرر داشته تشکیل میشود و بموضوعاتی که طبق مقررات قانون قابل طرح و رسیدگی در هیئت عمومی باشد رسیدگی مینماید.

نگارنده در شماره ۱۱۹ مجله کانون وکلا مقاله مشروحی راجع بموارد تشکیل هیئت عمومی و آرائی که از این هیئت در مسائل حقوقی و کیفری صادر میشود و بعنوان رویه قضائی مورد استفاده قرار میگیرد نگاشته‌ام که مورد ملاحظه علاقمندان بامور قضائی قرار گرفته و تکرار آن ضرورت ندارد.

آنچه که در این مختصر باید بمطالب سابق اضافه نمایم تشکیل هیئت عمومی بصورت جدیدی است که در ماده ۲۰ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب ۲۵۳۶ پیش‌بینی شده و ماده مزبور باین عبارت است:

«در موارد مذکور در ماده سوم قانون آئین دادرسی مدنی، دادستان کل میتواند بنا باعلام وزیر دادگستری و یا رأساً موضوعات مشمول آن ماده را در هیئت عمومی دیوانعالی کشور مطرح کند - در اینصورت هیئت عمومی دیوان مذکور طبق قانون وحدت رویه قضائی تشکیل و نسبت بموضوع رسیدگی و رأی صادر خواهد نمود - طرح موضوع در هیئت عمومی دیوانعالی کشور رافع وظایف دادگاهها در رسیدگی و صدور حکم طبق ماده سوم آئین دادرسی مدنی نمی‌باشد».

ماده مرقوم از جهات مختلف قابل انتقاد است که باید بطور مشروح درباره آن بحث شود و معایب آن و مشکلاتی که در عمل ایجاد خواهد کرد بیان گردد و اینک که هیئت عمومی براساس ماده مزبور رأی شماره ۹۵ را صادر نموده بذكر تشکیل هیئت عمومی در این مورد و صدور رأی مزبور و اختلاف نظرهایی که راجع بآن ایجاد شده اکتفا کرده و بحث راجع باصل ماده ۲۰ را بوقت دیگری موکول میسازیم.

تشکیل هیئت عمومی بر اساس ماده مزبور مقدماتی داشته که اجمالا باین

شرح است:

بعد از لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۲۵۳۶ و قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب ۲۵۳۶ و حذف دادگاه بخش از سازمان قضائی دادگستری و احاله پرونده‌های دادگاه بخش بدادگاه شهرستان، چون قانون روابط مالك و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ منسوخ شده و تعداد زیادی از پرونده‌های مربوط باختلافات موجرین و مستأجرین راجع بتمددیل اجاره‌بها و تخلیه و تنظیم اجاره‌نامه و غیره در مراحل نخستین و پژوهش مطرح رسیدگی بود لذا برای قضات دادگاههای شهرستان و استان این بحث مطرح گردید که رسیدگی به پرونده‌های مزبور باید طبق قانون روابط مالك و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ که در تاریخ اقامه دعوی اعتبار داشته ادامه یابد یا از جهت اینکه قانون مزبور نسخ شده و قانون روابط موجر و مستأجر جایگزین آن گردیده است، مقررات قانون اخیرالتصویب در مورد دعاوی سابق رعایت شود و بعبارت دیگر آیا قانون روابط موجر و مستأجر عطف بماسبق میشود و دعاوی و اختلافات حاصله قبل از اجرای قانون مزبور را هم شامل میگردد

یا قانون مزبور در دعاوی و اختلافات بعد از اجرای آن حکومت دارد و نسبت بدعاوی قبلی تسری نداشته و عطف بمسابق نمیشود؟

عده‌ای از قضات دادگاههای مرکز نظرات شخصی خود را در این مسئله و خارج از پرونده‌های دادرسی بتفصیل نوشته و هر یک دلایلی برای عطف بمسابق شدن مقررات قانون لاحق بدعاوی سابق و یا عطف بمسابق نشدن آن ذکر نمودند و مجموع این نظرات برای اطلاع وزارت دادگستری فرستاده شد.

وزارت دادگستری هم عین این نظرات را نزد دادستان دیوانکشور فرستاد تا اختلاف نظر راجع بماده چهارم قانون روابط موجر و مستأجر طبق ماده ۲۰ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری در هیئت عمومی دیوانکشور مطرح شود و معلوم گردد راجع بدعاوی که قبل از اجرای قانون روابط موجر و مستأجر بخواسته تعیین و تعدیل اجاره‌بها در دادگاهها مطرح میباشند مقررات ماده ۱۳ قانون روابط مالک و مستأجر باید رعایت شود و دادگاه میزان اجاره‌بها را با نظر کارشناس و با توجه بنرخ عادلہ تعیین نماید، یا اینکه دعاوی مزبور را مشمول ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر شناخته و مأخذ تعیین و تعدیل اجاره‌بها را، درصد شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی که از طرف بانک مرکزی منتشر میشود قرار دهد.

هیئت عمومی دیوانکشور که حسب درخواست دادستان کل برای رسیدگی باین موضوع دعوت شده بود با حضور رؤسا و مستشاران تمام شعب تشکیل و پس از شور و بررسی و مذاکرات لازم که ساعت‌ها بطول انجامید بالاخره رأی شماره ۹۵ را صادر نمود و متن رأی مزبور این است:

«نظر باینکه ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۲۵۳۶ هر محلی که برای سکنی یا کسب و پیشه اجاره داده شده نیز مشمول آن قانون میباشد و بموجب ماده ۲۲ از تاریخ اجرای قانون مزبور، قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۲۹ ملغی و منسوخ است بنابراین ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر شامل دعاوی که قبل از تصویب این قانون طرح شده و در جریان رسیدگی است نیز خواهد بود. این رأی طبق مقررات قانونی لازم‌الاتباع است.»

بعضی از قضات محاکم از رأی مزبور چنین استنباط نموده‌اند که نظر هیئت عمومی دیوانکشور بشرحی که در رأی استدلال شده این بوده است که با تصویب و اجرای قانون روابط موجر و مستأجر و نسخ قانون روابط مالک و مستأجر - دیگر موردی برای رعایت مقررات قانون سابق نسبت بدعاوی که در زمان حکومت آن قانون طرح شده و در جریان رسیدگی میباشد باقی نمانده و رسیدگی بدعاوی مزبور اهم از اینکه راجع بتعدیل و تعیین اجاره‌بها و تخلیه بهره‌نوان و یا سایر دعاوی ناشی از روابط استیجاری در مراحل نخستین یا پژوهش باشد باید بر مبنای مقررات قانون جدید رسیدگی شود و بعبارت دیگر مقررات قانون روابط موجر و مستأجر عطف بمسابق میشود و کلیه دعاوی ناشی از روابط استیجاری را که سابقاً طرح شده و بحکم قطعی منتهی نگردیده شامل میشود.

این عده نظر خود را چنین توجیه مینمایند:

۱- هیئت عمومی دیوانکشور در رأی شماره ۹۵ که برای دادگاهها لازمالاتباع میباشد ماده يك قانون روابط موجر و مستأجر و ماده ۳۲ قانون مزبور مبنی بر نسخ قانون روابط مالك و مستأجر را اساس استدلال خود قرار داده و این استدلال با قلمرو وسیع آن که شامل تمام اماکن استیجاری سابق میشود هر نوع دعوی ناشی از روابط استیجاری سابق را هم دربر میگیرد باین معنی که منطوق رأی مزبور ناظر بدعاوی مشمول ماده ۴ و مفهوم موافق آن ناظر بسایر دعاوی ناشی از روابط استیجاری است.

۲- هیئت عمومی دیوانعالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۷۱ مورخ ۵۳/۹/۴ چنین اظهارنظر نموده که اگر قانون روابط مالك و مستأجر در محلی قابل اجرا نبوده و دعوی ناشی از رابطه استیجاری در دادگاه مطرح باشد و در خلال رسیدگی بدعوی مزبور لزوم اجرای قانون روابط مالك و مستأجر در آن محل آگهی شود دادگاه باید براساس مقررات قانون مزبور بدعوی رسیدگی نماید - در این رأی صریحاً تجویز شده که قانون روابط مالك و مستأجر در مورد دعاوی سابق اجرا گردد و چون قانون روابط موجر و مستأجر جایگزین قانون روابط مالك و مستأجر گردیده لذا مقررات این قانون بدعاوی سابق هم تسری خواهد داشت.

۳- در رأی هیئت عمومی شماره ۷۱ بماده ۵۶۲ قانون آئین دادرسی مدنی اشاره شده و ماده مزبور مقرر میدارد که «حکم یا قرار صادر در خصوص دعوائی مادام که حکم یا قرار با قوانینی که در زمان صدور آن لازم العمل بوده مخالف نباشد نقض نمیشود».

مفهوم مخالف ماده مزبور این است که حکم یا قرار دادگاه اگر مخالف باقوانین لازم العمل زمان صدور آن باشد در دیوانکشور نقض میشود و قابل نقض بودن حکم یا قرار در دیوانکشور بمعنای صحیح نبودن آن است، بنابراین دادگاه نمیتواند بدعاوی ناشی از رابطه استیجاری که در زمان حکومت قانون روابط مالك و مستأجر اقامه شده باستناد قانون منسوخه مزبور رسیدگی نماید و حکم یا قرار بر خلاف قانون روابط موجر و مستأجر که در زمان صدور رأی دادگاه لازم العمل میباشد صادر کند.

در جواب این عده گفته شده که قانون روابط موجر و مستأجر بطور کلی نسبت بهتمام دعاوی که در زمان حکومت قانون روابط مالك و مستأجر اقامه گردیده و در جریان رسیدگی میباشد قابل تسری نیست و از رأی شماره ۹۵ هیئت عمومی دیوانکشور هم چنین استنباطی نمیشود زیرا:

الف - ماده ۲۰ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری تشکیل هیئت عمومی را بترتیب مقرر در قانون وحدت رویه قضائی مصوب ۱۳۲۸ پیش‌بینی کرده و در قانون وحدت تصریح شده که هیئت عمومی با حضور رؤسا و مستشاران تمام شعب دیوانکشور «بموضوع مختلف‌فیه» رسیدگی مینماید بنابراین موضوعی که مورد

اختلاف واقع شده و هیئت عمومی باید نسبت بآن رأی دهد قبلاً معین میگردد و هیئت عمومی برای رسیدگی بهممان موضوع تشکیل میشود و رأی صادر مینماید و تاکنون سابقه ندارد که هیئت عمومی دیوانکشور در مقام وحدت رویه رأی کلی صادر نماید کمااینکه در اختلاف نظر قضات دادگاههای مرکز راجع برسیدگی دعاوی ناشی از روابط استیجاری و نحوه اجرای قانون روابط موجر و مستاجر هم که نظرات مختلف قضات برای اطلاع وزیر دادگستری و سپس نزد دادستان دیوانکشور فرستاده شده بود دادستان کل فقط موضوع ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر را موضوع رسیدگی هیئت عمومی قرارداد و مذاکرات طولانی و مفصل هیئت عمومی هم اختصاص بهمین موضوع داشته و بالاخره رأی هیئت عمومی شماره ۹۵ هم درموضوع ماده ۴ صادرگردیده و این مراتب درمقدمه رأی مزبور هم منعکس است و آنچه که طبق رأی هیئت عمومی برای دادگاههایالزام الرعایه میباشد اجرای مقررات ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر در دعاوی تعیین و تعدیل اجاره بها است که درزمان قبل از اجرای قانون مزبور اقامه شده و در جریان رسیدگی است و نمیتوان خلاف این امر را از رأی هیئت عمومی استنتاج نموده و لازم الرعایه دانست.

پ - عطف بماسبق نشدن قانون یکی از اصول مهم حقوقی است که در تمام سیستمهای حقوقی پذیرفته شده و قانون مدنی ایران هم اصل مزبور را بشرح ماده ۴ که باین عبارت میباشد «اثر قانون نسبت بآتیه است و قانون نسبت بماقبل خود اثر ندارد مگر اینکه درخود قانون مقررات خاصی نسبت باین موضوع اتخاذ شده باشد» قبول نموده و آنرا مقدمه قانون و جزء مواد کلی و عمومی قرار داده است.

بموجب این اصل کلی حقوقی، قلمرو قانون از زمان لازم الاجرا شدن آن شروع و بزمان نسخ صریح یا ضمنی آن ختم میگردد و قانون بزمان قبل از اجرای آن اثر ندارد مگر اینکه قانونگذار از جهت رعایت مصالح خاصی اجرای قانون را بزمان قبل از آنهم معطوف سازد.

این استثناء باید صریحاً درقانون قید شود وگرنه قاعده عطف بماسبق نشدن قانون لازم الرعایه خواهد بود. اصل مزبور برای تضمین حقوق ثابته اشخاص است باین معنی که اگر قانونی وضع و اجرا شود و در زمان اجرای آن حقی برای اشخاص ثابت و مسلم شده باشد و بعداً قانون دیگری وضع شود و مقررات قانون سابق را تغییر دهد این تغییرات نمیتواند بحقوق ثابت و مکتسبه ای که اشخاص در زمان اجرای قانون سابق بدست آورده اند خللی وارد سازد.

اصل عطف بماسبق نشدن قانون و مسئله تعارض قوانین سابق ولاحق و موضوع نسخ صحیح یا ضمنی قوانین از مسائلی است که قضات دادگاهها در رسیدگی بدعاوی و اختلافات مردم باید مورد توجه قرار دهند تا اجرای عدالت امکان پذیر باشد. قوانین راجع باحوال شخصیه واهلیت و شرایط صحت عقود و معاملات و تعهدات و طرز تنظیم اسناد از جمله قوانینی میباشد که عطف بماسبق نمیشوند و آنها را قوانین ماهوی مینامند زیرا با حقوق ثابته اشخاص ارتباط دارند، وبالعکس

قوانین آئین داری در آن قسمت که ناظر بطرز اثبات دعوی در محاکم میباشد قابل عطف بمسابق خواهند بود و بقوانین شکلی موسوم شده اند زیرا طرفین عقد یا معامله یا تنظیم سند ترتیب خاصی را برای رسیدگی باختلاف حاصله بین خود معین نکرده اند و از این حیث حق ثابتی برای آنها ایجاد نشده و دادگاهها در رسیدگی بدعوی و اختلافاتی که از عقد و شبه عقد یا جرم و شبه جرم حاصل میشود بروفق قواعد دادرسی اقدام مینمایند.

با توجه باین مراتب اگر در متن قانون تصریح نشده باشد که قانون عطف بمسابق میشود تشخیص اینکه قانون مزبور از جمله قوانین شکلی و قواعد دادرسی میباشد و باید عطف بمسابق شود یا از قوانین ماهوی است و با حقوق ثابت اشخاص ارتباط دارد و قابل عطف بمسابق نمی باشد برهمه قضات محاکم است که باستنباط از قانون و تفسیر قضائی اقدام بصدور رای نمایند.

آراء محاکم که باین ترتیب صادر میگردد در شعب دیوان کشور یا در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مورد رسیدگی واقع میگردد و رویه قضائی دیوان عالی کشور در مسائل قضائی یکی از منابع حقوقی است.

نتیجه ای که از این مقدمه حاصل میشود این است که هیئت عمومی دیوان عالی کشور رای وحدت رویه شماره ۹۵ را در موضوع ماده ۴ قانون روابط موجر و مستاجر بعنوان تفسیر قضائی صادر کرده و ماده مزبور را از قواعد دادرسی تشخیص داده و از این جهت آنرا قابل عطف بمسابق دانسته و بدعوی مطروحه سابق تسری داده است - مذاکراتی هم که در جلسات هیئت عمومی راجع بماده ۴ بعمل آمده تحت این عنوان بوده که ترتیب رسیدگی و تعیین میزان اجاره بها یا تعدیل اجاره بها که قانون روابط مالك و مستاجر جلب نظر کارشناس را پیش بینی نموده بود و قانون روابط موجر و مستاجر درصد شاخص بهای کالاها و دستمزدها را مأخذ شناخته از جمله قواعد دادرسی است که شامل دعوی سابق هم میشود بنا براین دادگاهها نباید رای هیئت عمومی را بسایر موضوعات و دعوی و اختلافات دیگری که از روابط استیجاری ناشی میشود بطور کلی تسری دهند و حقوق ثابت و مکتسبه اشخاص را در نظر نگیرند. آراء هیئت عمومی دیوان عالی کشور اصولاً يك نوع تفسیر قضائی است که بوسیله عالیترین مرجع قضائی راجع بموضوع معینی صادر میشود و نسبت بهمان موضوع در حدود مقررات قانون لازم الرعایه است و نمیتوان از جملات و عبارات یا طرز انشاء و سبک نگارش و استدلال رای هیئت عمومی چنین استنتاج نمود که رای مزبور در موضوعات دیگری هم که مورد نظر هیئت عمومی نبوده تسری دارد.

ج - ماده ۵۶۲ قانون آئین دادرسی مدنی مبنی بر اینکه احکام و قرارهای دادگاه اگر با قوانینی که در زمان صدور آن لازم العمل بوده مخالف نباشد در دیوان کشور نقض نمیشود. ناظر بقوانینی است که دادگاهها در امر دادرسی و صدور رای باید رعایت نمایند ماده مزبور در مبحث راجع بموارد نقض احکام و قرارها در دیوان کشور گنجانده شده و ناظر بقوانین شکلی میباشد و منصرف از قوانین ماهوی است که

مبنای عقود و معاملات و تعهدات و احوال شخصیه و امثال آنها واقع میشود و حقوق ثابتهای برای اشخاص ایجاد مینماید.

شك نیست که اگر مقررات قانون مدنی راجع بشرایط صحت معاملات تغییر کند یا قانون جدیدی راجع بطرز تنظیم اسناد وضع شود و دعوائی راجع بمعاملاتی که در زمان حکومت قانون سابق واقع گردیده در دادگاه مطرح و یا اسناد مربوط باین معاملات که بروفق قانون سابق تنظیم گردیده و در موقع خود صحیح بوده بدادگاه ارائه شود دادگاه نمیتواند باستناد ماده ۵۶۲ قانون آئین دادرسی مدنی بعنوان اینکه قوانین لاحق در زمان صدور رأی لازم العمل میباشد معاملات و اسناد مزبور را باطل و بی اثر اعلام کند زیرا قانون سابق برای طرفین معامله یا تنظیم کنندگان سند حق ثابتهای بوجود آورده و قانون لاحق از این حیث عطف بماسبق نمیشود.

د - در رأی شماره ۷۱ هیئت عمومی دیوانعالی کشور از آنجهت بماده ۵۶۲ قانون آئین دادرسی مدنی اشاره شده که دادگاهها در رسیدگی بدعاوی ناشی از روابط استیجاری قواعد و مقررات خاصی را که در قانون روابط مالک و مستأجر برای رسیدگی باین دعاوی و ترتیب دادرسی مقرر گردیده رعایت نمایند.

هیئت عمومی دیوان کشور در رأی شماره ۹۵ سال ۲۵۳۶ و رأی شماره ۷۱ سال ۱۳۵۲ تصریح نکرده که دادگاهها حقوق ثابتهای را که در زمان حکومت قوانین سابق برای اشخاص بوجود آمده نادیده گرفته و قانون لاحق را بدعاوی و اختلافات سابق تا آنجا تسری دهند که حق واقعی و مکتسبه اشخاص متزلزل شود و مفهوم آراء هیئت عمومی هم افاده این معنی را نمیکند.

اختلاف نظری که باین ترتیب در دادگاهها برای رسیدگی بدعاوی ناشی از روابط استیجاری و تسری قانون روابط موجر و مستأجر بدعاوی که در زمان حکومت قانون روابط مالک و مستأجر اقامه گردیده بوجود آمده موجب شده است که در بسیاری از پروندهها احکام معارض صادر گردد و این احکام قابل رسیدگی فرجامی نیست تا شعب دیوان کشور بتوانند درباره این مسائل اظهار نظر نمایند. در بعضی از دادگاهها هم رسیدگی باین مسائل معطل مانده تا مطلب روشن شود و بتوانند تصمیم صحیحی اتخاذ نمایند.

قدر مسلم این است که رأی شماره ۹۵ هیئت عمومی دیوان کشور در موضوع ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر صادر شده و نظر هیئت عمومی دیوان کشور این بوده است که ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر از جمله قواعد دادرسی و قوانین شکلی است و از این لحاظ عطف بماسبق میشود و دعاوی که در زمان اجرای قانون روابط مالک و مستأجر تحت عنوان تعیین یا تعدیل اجاره بها اقامه شده و بصدر حکم قطعی منتهی نشده باید طبق ماده ۴ رسیدگی گردد و دادگاه بیاخذ درصد شاخص بهای کالاها و دستمزدها که از طرف بانک مرکزی منتشر میشود میزان اجاره بها را تعیین نماید و رأی هیئت عمومی منحصرأ راجع باین موضوع برای دادگاهها لازم الاتباع است لاغیر.

برای رفع این اختلاف نظر و تعیین تکلیف دعاوی و پرونده‌هایی که در دادگاهها مطرح می‌باشد اقتضای احکام قطعی معارضی که از دادگاهها صادر گردیده بوسیله دادستان کل کشور طبق ماده ۳ از مواد اضافه شده بآئین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ در هیئت عمومی دیوانعالی کشور مطرح گردد و رأی هیئت عمومی که باین طریق صادر میشود در دعاوی مشابه مورد استفاده واقع گردد تا تمام دادگاهها نظر واحدی در این نوع دعاوی اتخاذ نمایند و باین اختلاف خاتمه دهند.

رسیدگی در هیئت عمومی دیوانعالی کشور

از آنجا که مجله کانون وکلا بصورت فصلی و هر سه ماه یکمرتبه منتشر میشود و از تاریخ تحریر مقاله مزبور و آماده بودن آن برای چاپ تا زمان انتشار مجله مدتی فاصله افتاده بود در این خلال بعضی از قضات دادگاههای تهران درصدد برآمدند تا زمینه طرح یکی از مسائل مورد اختلاف را که عبارت از تخلیه بملت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها است در هیئت عمومی دیوانعالی کشور فراهم آورند تا نظریه واحدی در این مورد اتخاذ شود و از تأخیر رسیدگی بسیاری از پرونده‌ها جلوگیری بعمل آید.

برای انجام این منظور رونوشت دو رأی متفاوت را که از شعب چهارم و بیست و ششم دادگاه شهرستان تهران در دعوی تخلیه بملت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها بعد از اخطار سه روزه صادر شده بود نزد دادستان کل فرستادند و باین ترتیب باستناد ماده ۳ از مواد اضافه شده بقانون آئین دادرسی کیفری از هیئت عمومی دیوانعالی کشور دعوت بعمل آمد تا بموضوع اختلاف رسیدگی نماید.

احکام مفایری که از دادگاههای مزبور صادر گردیده باین خلاصه است:

۱- شعبه چهارم دادگاه شهرستان تهران بموجب رأی شماره ۲۶/۷/۲/۴۱۶ باین استدلال که طبق بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۵۳۶ که در هنگام صدور رأی حاکم بر قضیه است اخطاریه ده روزه باید بنام مستاجر صادر شود و اخطاریه سه روزه که باستناد مقررات قانون سابق صادر شده در زمان حکومت قانون لاحق نمیتواند برای موجر ایجاد حق نماید دعوی تخلیه را ثابت ندانسته است.

۲- شعبه ۲۶ دادگاه شهرستان تهران بشرح رأی شماره ۳۶/۷/۲۰/۳۸۸/۵۳۶ بعنوان اینکه اخطاریه سه روزه در زمان حکومت قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۳۹ صادر شده و موجر براساس اخطاریه مزبور و باستناد قانون مجری در زمان تقدیم دادخواست، تخلیه مورد اجاره را خواسته و حق تخلیه که باین ترتیب برای موجر ایجاد گردیده از حقوق ثابت و مكتسبه است و قانون لاحق که اخطاریه ده روزه را شرط تخلیه قرارداده نمیتواند بحقوق ثابت موجر لطمه وارد سازد و قانون

لاحق در این مورد عطف بماسبق نمیشود دعوی تخلیه را از جهت تخلف مستاجر از پرداخت اجاره بها بعد از اخطاریه سه روزه ثابت دانسته و حکم بر تخلیه مورد اجاره صادر نموده است.

هیئت عمومی دیوانعالی کشور در جلسه مورخ ۲۴ بهمن ماه ۲۵۳۶ احکام مزبور را مورد بررسی قرار داده و رأی شماره ۱۱۳ را باین شرح صادر نموده که در دعاوی مشابه برای دادگاهها لازم الرعایه است.

رأی هیئت عمومی دیوانعالی کشور

«بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۲۵۳۶ که تأخیر، مستاجر در پرداخت قسط یا اقساط عقب افتاده مال الاجاره یا اجرة المثل را ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کنند، سند اجاره یا اظهارنامه از جمله موارد درخواست صدور حکم تخلیه مورد اجاره قرار داده ناظر بدادخواست های تخلیه که قبل از اجرای آن قانون و بدعای خودداری مستاجر از پرداخت قسط یا اقساط عقب افتاده اجرة المسمی یا اجرة المثل ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ اخطار دفتر اسناد رسمی و با استناد بشق ۷ ماده ۸ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۳۹ شمسی (۲۵۱۹ شاهنشاهی) تقدیم شده است نمی باشد» بنابراین در اینگونه دعاوی شرط تخلیف مقرر در شق ۷ ماده ۸ قانون اخیر الذکر لازم الرعایه است - این رأی طبق قسمت اخیر ماده سوم از مواد اضافه شده بقانون، «آئین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ (۲۵۱۷ شاهنشاهی) از طرف دادگاهها در موارد مشابه باید پیروی شود.»

هرچند که هیئت عمومی دیوانعالی کشور در رأی خود بحق ثابت نموده که در زمان اقامه دعوی و اینکه قانون لاحق نمیتواند حق مکتسبه موجر را زایل و بی اثر سازد. اشاره نکرده است اما هیئت عمومی صریحاً در رأی مزبور، حکم جدیدی را که در قانون لاحق برای تخلیه مورد اجاره بملت تخلیف مستاجر از پرداخت اجاره بها مقرر گردیده شامل موردی ندانسته است که موجر طبق قانون مجری در زمان اقامه دعوی اخطار سه روزه فرستاده و باقامه دعوی مبادرت نموده و این همان حق ثابت و مکتسبه است که در زمان حکومت قانون سابق بوجود آمده و قانون لاحق اعتبار آنرا متزلزل نمیسازد.

راجع بسایر مسائل مورد اختلاف دادگاهها در دعاوی بین موجرین و مستاجرین که برائت اجرای قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۵۳۶ حاصل گردیده هیئت عمومی دیوانعالی کشور باید بتدریج رویه قضائی ایجاد نماید تا مشکلات موجود برطرف شود و رسیدگی بدعاوی مزبور بر مبنای صحیح و عادلانه انجام پذیرد.

