



پروشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مقالات حقوقی



پروشکاه علوم انسانی ومطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

بررسی انتقال موقعیت قراردادی مستأجر در عقد اجاره

اصغر قیم اصغری

اشاره:

تجویز انتقال منافع یکی از موارد و مسائلی است که بین حقوقدانان به طور عموم و سردفتوران اسناد رسمی به طور خاص مطرح و نحوه اجرای آن، طرز تنظیم سند مربوطه، نوع سند تنظیمی در این خصوص و طرز عمل دادگاه‌ها در مواجهه با چنین درخواستی مورد اختلاف می‌باشد. این موضوع در رابطه با اماکن تجاری از اهمیت بیشتری برخوردار بوده و اختلافات بیشتری را شامل می‌شود. این مقاله به بررسی مفهوم تجویز انتقال منافع و نحوه تنظیم سند رسمی نسبت به آن اختصاص دارد.

کلید واژه‌ها: تجویز، حکم، انتقال منافع، سند رسمی، عقد اجاره، عقد صلح، انتقال

موقعیت قراردادی، نحوه تنظیم سند رسمی

تجویز انتقال منافع عین مستأجره و نحوه تنظیم سند رسمی نسبت به آن

همان‌طور که می‌دانیم، عقد اجاره که از جمله اسباب تملیک و تملک منافع اعیان

خارجی اموال می‌باشد با توجه به قصد انشاء طرفین و توالی در اعلام ایجاب و قبول، در

عداد عقود رضایی قرار دارد، لیکن تحولات سیاسی، اقتصادی و اجتماعی موجب دگرگونی در نقش اراده طرفین و حاکمیت اراده برتری چون نظم عمومی و قواعد آمره حکومتی گردیده است به طوری که امروزه آزادی اراده طرفین عقد اجاره در انشاء عقد، تعیین شرایط عقد و آثار آن تقریباً تابعی از اراده مقنن و نظام حکومتی مستقر است.

از جمله این آثار، پدیده حقوقی خاصی تحت عنوان حق مستأجر بر انتقال منافع مورد اجاره به غیر می‌باشد. این حق در متون حقوقی و فقهی به عنوان اجاره به ثالث، اجاره ثانی، اجاره فرعی، اجاره مستأجر به مستأجر، اجاره مستأجر کل به مستأجر جزء مورد بحث قرار گرفته است، ولی احکام آن بر حول محور تراضی و قرارداد استوار بوده است. در حالی که امروزه حق انتقال منافع به غیر مبتنی بر اراده قانونی و بدون توجه به قرارداد طرفین است. با توجه به مراتب فوق لازم است بدو مقررات حاکم بر مالکیت مستأجر بر منافع عین مستأجره در قوانین موضوعه ملاحظه گردد:

طبق اصول کلی و مقررات ماده ۳۰ قانون مدنی هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع (از جمله تصرفات ناقله) دارد.

به صراحت ماده ۴۷۴ قانون مدنی مستأجر (به عنوان مالک منافع) می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره (انتقال) دهد. به موجب ماده ۷ آیین‌نامه تثبیت قیمت‌ها مصوب ۱۳۲۲/۷/۲۳ هر شخصی که بدون اجاره‌نامه رسمی به عنوان مستأجر متصرف مورد اجاره می‌باشد مطلقاً حق واگذاری مورد اجاره را به غیر نخواهد داشت (به نظر می‌رسد در صورتی که با اجاره نامه رسمی به عنوان مستأجر متصرف مورد اجاره باشد حق واگذاری مورد اجاره را به غیر داشته باشد) براساس ماده ۱۸ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ مستأجر محل کسب و پیشه و یا تجارت می‌تواند محل مزبور را به غیر انتقال دهد مشروط بر اینکه اولاً مستأجر جدید به همان 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.

همان طوری که ملاحظه می‌شود قانونگذار با وجود داشتن تمایل بر تحمیل اراده خود

بر طرفین عقد اجاره، هنوز خود مقید به اصول کلی و مقررات ناظر به آزادی اراده طرفین می‌باشد به شرح مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ علاوه بر تحولات اساسی در عنوان قانون و مفاد آن در مورد پدیده حقوقی حق مستأجر بر انتقال منافع مورد اجاره به غیر درست نقطه مقابل اصول و عکس مقررات سابق اقدام به وضع قانون نموده است. اندک توجهی به صدر ماده ۱۰ قانون مذکور که مقرر می‌دارد (مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد) استحال در اندیشه مقنن و مراد او در تلاش برای عدول از اصول، قواعد و ضوابط کلی شناخته شده را مشخص می‌نماید. با توجه به مقررات این ماده و سایر مواد قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و شناسایی حق اعتباری و اولویت برای مستأجر به نام حق کسب و پیشه و تجارت از طرف قانونگذار ظاهراً ممنوعیت مقرر در ماده ۱۰ قانون یاد شده معارض استحقاق منطقی مستأجر در استیفای حق مکتسب قانونی خود به نظر می‌رسد و در برخی موارد همان حق اعتباری خود ساخته مقنن، مورد تهدید و هجمه قانون واقع شده است و به یک غفلت مستأجر از الزامات قانونی یا قراردادی همان حق هم از بین رفته و مستأجر به راه استیصال می‌رود خصوصاً اینکه در برخی موارد و مواقع حاصل عمر عزیز مستأجر منحصر به همان حق اعتبار شناخته شده قانونی است و زوال این حق موجب افلاس و ورشکستگی مستأجر می‌شود. بنابراین لازم و ضروری است که دقت شود با وجود امری بودن مقررات قانون روابط موجر و مستأجر طی مقررات مذکور شروط اشتراطی بین طرفین در حین انعقاد عقد اجاره دایر بر جواز انتقال منافع مورد اجاره به غیر توسط مستأجر و یا اذن قبلی و یا رضایت مؤخر موجر بر انتقال مورد اجاره به غیر دارای آثار حقوقی مقرر می‌باشد.

با این همه در مواردی برخلاف شروط اشتراطی بین طرفین و حتی در موارد تخلف مستأجر از شروط یاد شده مقنن حقی را برای مستأجر منظور و مقرر داشته است. از آن جمله است قسمت اخیر ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر که به شرح آن مقرر گردیده:

(هرگاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده و یا اجاره نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال مورد اجاره به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد در صورتی که مستأجر حق انتقال منافع به غیر را نداشته و موجر راضی به انتقال آن به غیر نباشد و حاضر به پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مستأجر در قبال تخلیه مورد اجاره هم نباشد مقنن به مستأجر اجازه می‌دهد که برای تحصیل اجازه انتقال به دادگاه مراجعه کند در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال صادر و رونوشت آن را به دفتر اسناد رسمی (ذی ربط) ارسال و مراتب را به موجر اعلام می‌نماید) بنابراین مراتب و با توجه به مقررات ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ موارد ذیل:

۱ - ماهیت حقوقی حکم تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال
 ۲ - عنوان سند تنظیم شده در دفتر اسناد رسمی برای انتقال منافع مورد اجاره به غیر و طرفین سند مذکور

۳ - نقش و سمت موجر در تنظیم سند بین مستأجر اول و مستأجر جدید

۴ - تکلیف بقاء یا زوال اثر حقوقی سند اجاره قبلی

۵ - کیفیت قائم مقامی مستأجر جدید در قبال موجر و سایر اشخاص

۶ - حقوق مستأجر سابق

در جای خود محل تأمل و بحث بوده که در حد توان به آن پرداخته می‌شود.

۱ - ماهیت حقوقی حکم تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر

اصولاً احکام قضایی در مقام احقاق حق و فصل خصومت جایگزین قانونی اراده شخص ممتنع است وقتی بدهکاری از سر عناد به حق طلبکار توجهی ندارد از ادای حقوق حقه وی با وجود ملاتت کافی استنکاف می‌نماید وقتی فروشنده با وجود انشاء عقد مملک، ثمن معامله را کما هو حقه وصول کرده و به معاذیر غیرمنطقی، نامعقول و غیرمقبول از تسلیم مبیع امتناع می‌نماید یا بدون عذر موجه از ایفای تعهد معهود و انجام تکلیف قراردادی یا

قانونی امتناع می‌گردد این اراده حاکم دادگاه است که با صدور حکم و اعمال ولایت قضایی متعلق حق را به مستحق آن مسترد نموده امور جامعه را به مدار حق و عدل اعاده و بالمآل نظم حقوقی عادلانه را در اجتماع مستقر کرده و از آن صیانت می‌نماید. و در برخی موارد هم حاکم دادگاه برای صیانت حق و تأمین عدل و حفظ حقوق افراد مکلف به اعمال ولایت قضایی است بدون اینکه در عالم خارج ترافی حادث و تجاوزی فعلیت داشته باشد با این همه حاکم دادگاه برای حفظ نظم موجود از باب تصدی امور حسبه تصمیماتی اتخاذ می‌نماید که حقوق اوقاف، اموال عمومی، اموال بلاصاحب، اموال مجهول‌المکان، اموال و امور مربوط به ایتمام و صفار بدون ولی قانونی و در یک کلام اموال و امور اشخاص غیب و قصر اداره و حقوق آنها صیانت شود.

حال حکم دادگاه بر تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر از کدامین نوع تصمیم قضایی است به امر ترافی مربوط است یا به امور حسبی.

برای توضیح بیشتر باید وضعیت حقوقی موجر از یک طرف و مستأجر از طرف دیگر در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مورد بررسی قرار گیرد. به نظر می‌رسد که به شرح مقررات اکثر مواد قانون مذکور از جمله مواد ۴ - ۷ - ۱۴ - ۱۵ - ۱۹ - ۲۰ حقوق مالکانه موجر بر عین مستأجره از یک طرف و حق مالکیت قراردادی بر منافع عین مستأجره و نیز حقوق ناشی از رابطه استیجاری ایجاد شده به موجب قانون از طرف دیگر در تقابل هم قرار دارد.

زیرا با وجود ارزش و اعتبار حقوقی شرایط اشتراطی بین طرفین در خصوص مواردی از قبیل میزان اجاره‌بها، مدت اجاره، مستندات عقد یا رابطه اجاری، نوع شغل مستأجر، نحوه بهره‌برداری وی از منافع عین مستأجره بالمباشره و غیر آن مستأجر حتی در برخی موارد سلبی قانونی چون موضوع ماده ۱۰ قانون با توسل به ابزارها و جهات قانونی و مراجعه به مراجع قضایی می‌تواند تعدیل شرایط، تغییر و حتی ازاله شرایط مذکور را درخواست نماید. و موجر برخلاف اقتضای حق مالکانه در اعمال حق خود و شرایط اشتراطی و آثار

حقوقی آنها فاقد آزادی اراده و عمل باشد. باز همان مستأجر با وجود حمایت‌های قانونی و شناسایی حق مالکیت وی بر منافع عین مستأجره به تصریح ماده ۱۰ مرقوم آزادی لازم برای اعمال تصرفات ناقله بر همان مایملک اعتباری خود نداشته باشد خصوصاً حق مذکور به جهاتی از قبیل شرط مباشرت مستأجر بر استیفای منافع از عین مستأجره، پیشه یا تجارت مستأجر در محل، استیفاء نمی‌شود و در برخی مواقع با سوءاستفاده و امتناع موجر آن حق به مخاطره می‌افتد. بدین جهات است که مقنن برای تعدیل روابط بین طرفین حق رجوع مستأجر به دادگاه و اعمال ولایت قضایی را تجویز و مقرر می‌دارد. هرچند این امر منافی اصل لزوم عقد اجاره و مغایر اصل حاکمیت اراده در عقد به نظر می‌رسد، لیکن تحدید اراده و حقوق موجر در قبال حق کسب و پیشه یا تجارت استحقاقی مستأجر و حمایت از حقوق مذکور در مقام سکوت مفاد قرارداد یا شرایط سلبی آن برای مستأجر از آثار امری قواعد قانون روابط موجر و مستأجر است تا از زوال حق مکتسب قانونی مستأجر جلوگیری شود. و تکلیف دادگاه بر تجویز انتقال منافع مورد اجاره مستأجر به غیر نوعی اعمال ولایت قضایی برای حفظ نظم عمومی موردنظر مقنن و حمایت از حقوق مستأجر در قبال اغراض و سلبات شخصی موجر می‌باشد و بدین ترتیب حکم دادگاه از یک طرف مظهر اراده مقنن و از طرف دیگر جایگزین اراده موجر ممتنع بوده که خود امری استثنایی نسبت به اصل حاکمیت اراده و واجد اوصاف امور ترافعی است و دارای ویژگی خاص خود بوده که برخی از ویژگی‌های آن به اجمال بیان می‌گردد:

حکم دادگاه بر تجویز انتقال منافع عین مستأجر به غیر مقید به زمان مقرر در قانون است. به موجب مقررات قسمت اخیر ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود».

بنابراین به نظر می‌رسد که اعتبار حکم بر تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر برخلاف اعتبار مستمر و دایمی احکام قضایی محدود به زمان معین و مشخص شش ماهه می‌باشد

و با انقضای مدت مرقوم از حکم صادره رفع اثر می‌شود. با وجود ابتدای موعده مقرر بر تاریخ ابلاغ حکم قطعی نهایت موعده شش ماهه مذکور محل اختلاف است. با توجه به ظاهر الفاظ و عبارات مستعمل در قسمت اخیر ماده ۱۹ فوق‌الاشعار به نظر می‌رسد به صرف انقضای مدت شش ماه مرقوم حکم صادره ملغی‌الآثر خواهد بود حال مستأجر در مدت شش ماه مقرر اقدامات لازم برای اجرای حکم انجام داده باشد یا خیر؟ اما از طرفی با توجه به اینکه لازمه اجرای حکم انجام اقداماتی مانند ارسال رونوشت حکم صادره به دفترخانه مربوط و اعلام مراتب به موجر بوده و عملاً انجام آنها منوط به قطعیت حکم و درخواست مستأجر می‌باشد. و از یک طرف در ادامه عملیات اجرایی هم مستأجر مکلف به اخذ گواهی لازم بر مفاصاحساب از سازمان‌های تأمین اجتماعی و بیمه‌گری، مراجع مالیاتی و شهرداری و... و نیز اخذ استعلاماتی چون وضعیت ثبتی و امثال آن می‌باشد و انجام برخی موارد به نحو توأم و هم‌زمان امکان‌پذیر نبوده و نوعاً هم گواهی‌های دارای اعتبار زمانی می‌باشند که در نظام اداری فعلی جمع اقدامات مراجع مختلف و آثار اقدامات آنها در مدت شش ماه مقرر غیرممکن می‌باشد. بنابراین استنتاج ظاهری از متن قانون در واقع تحمیل آثار منفی نارسایی‌های اداری به حقوق اشخاص بوده و این امر منافی اغراض حمایتی مقنن در تصویب قانون روابط موجر و مستأجر خواهد بود و باید مراجع قضایی تدبیر دیگری اعمال نمایند و بدین جهت به نظر می‌رسد که طریق موجه که جامع اغلب مصالح و فاقد کمترین مضرات باشد این است که چنانچه مستأجر محکوم له در ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی درخواست اجرای حکم را از مرجع ذیصلاح قضایی بنماید و براساس آن مرجع مذکور دستور ارسال حکم قطعی به دفترخانه مربوط صادر نماید و عنداللزوم با صدور گواهی‌های لازم از مجاری قانونی استعلامات و مفاصاحساب‌های مربوط صورت گرفته باشد همین اندازه اقدام برای حفظ آثار و اعتبار احکام کافی بوده و در نتیجه دشواری‌ها و مشکلات اداری محل اعتبار حکم و منافی حقوق مستأجر نخواهد بود و چنانچه مستأجر محکوم له با وجود ابلاغ حکم قطعی به شرح فوق درخواست اجرا و اقدام نکرده باشد با

گذشت شش ماه مقرر از حکم صادره رفع اثر خواهد شد. بدین ترتیب اغراض مقنن محقق و تکلیف قانونی موجر مشخص شده و زمینه حمایتی از حقوق مستأجر و یا اغراض و انصراف وی از این مزایای قانونی به نحو روشن فراهم می‌گردد.

۲ - عنوان و چگونگی سندی که متعاقب حکم به تجویز انتقال منافع از ید مستأجر به غیر تنظیم می‌شود.

همان‌طور که گفته شده جوهره اصلی عقد اجاره مالکیت مستأجر بر منافع عین مستأجره است و طبق مقتضیات عقد اجاره، تملیک منافع در قبال عوض معلوم تحت عنوان مال الاجاره یا اجاره بها و... صورت می‌گیرد از نتایج مالیت مال الاجاره مالیت منافع تملیکی است و مستأجر علاوه بر منافع دارای حقوق مالکانه‌ای چون حق کسب و پیشه و یا تجارت می‌باشد. و با توجه به عموم و اطلاق قاعده تسلیط و مقررات ماده ۳۰ قانون مدنی مستأجر به عنوان مالک منافع حق تصرفات ناقله در منافع، حق کسب و پیشه و یا تجارت در عین مستأجره خود دارد. چون شایع‌ترین شکل تصرفات ناقله انتقال مال به موجب عقد بیع می‌باشد این گونه تصور می‌شود که انتقال منافع و کسب و پیشه یا تجارت هم به موجب عقدی مثل عقد بیع واقع می‌گردد و با این پیش‌فرض انطباق وصف بایع و مشتری بر مستأجر و طرف معامله وی از یک طرف و توصیف منافع و حق کسب و پیشه و تجارت به عنوان مصداق عینی خارجی مبیع نوعاً با تردید جدی مواجه می‌شود. و این تردید در عنوان شکل سند تنظیمی در دفتر اسناد رسمی هم سرایت پیدا می‌کند لازم به ذکر است که مراد ما از بروز تردید و اشکال در تنظیم سند انتقال رسمی است و الا در روابط عرفی اشکالی در انتقال قابل تصور است که فارغ از این مباحث بوده و مورد بحث ما نمی‌باشد. پیش‌کسوتان محرر اسناد در تنظیم اسناد انتقال حق کسب و پیشه یا تجارت با مهارت و استادی کامل و در عین حال با اجتهاد بی‌بدیل از ظرفیت‌ها و قابلیت‌های سیدالعقود یعنی عقد صلح بهره‌ها برده و اسناد مورد نظر را در قالب و هیئت سند صلح حقوق یا صلح منافع و امثال آن به حلیه و زیور تحریر می‌آراستند و چه گنجینه گران‌بهای برای اخلاف خود به

یادگار نهاده‌اند و امروز بر نسل معاصر هم فرض است به مصداق ضرورت حفظ سنت صالحان امت در مقام پاسداری از رویه پسندیده بزرگان جامعه سردفتران در این گونه موارد که منافع مورد اجاره براساس اختیارات حاصله از شروط قراردادی یا جواز قضایی طبق ماده ۱۹ مرقوم از مستأجر به غیر واگذار می‌شود همان عنوان مألوف و مأنوس صلح منافع یا صلح حقوق برای سند تنظیمی و بین مستأجر و منتقل الیه انتخاب نمایند. اضافه می‌نماید چنانچه منافع مورد اجاره و حق کسب و پیشه و یا تجارت به عنوان دارایی مستأجر ممتنع از ایفای تعهدات خود در قبال اشخاص به موجب قانون مثل مقررات مالیاتی یا احکام قضایی به اشخاص تملیک می‌گردد از عناوین دیگری چون انتقال قطعی و امثال آن برای تعیین نوع سند استفاده شود. هرچند در ماهیت امر تأثیری ندارد، لیکن فارق بین اراده آزاد و اراده قانونی و قضایی بوده و پاسخگوی علایق و سلایق افراد نیز خواهد بود.

مستأجر جدید (منتقل الیه) علاوه بر التزام به تعهدات و الزامات قراردادی بین موجر و مستأجر اول از قبیل پرداخت اجاره‌بها در مواعد مقرر، عدم تغییر شغل، عدم انتقال مورد اجاره به غیر، تنظیف محیط مورد الاجاره ضمن سلامت ابزار و یراق در مورد اجاره و... ملتزم به الزامات قانونی از قبیل رعایت مقررات شهرداری، صنفی، مالیاتی و عدم تعدی و تفریط و... هم بوده و همچنین است اگر منافع و محل مورد اجاره برای اغراض و اهداف خاصی ایجاد و اختصاص داشته و به لحاظ همان اغراض و اهداف به مستأجر جدید واگذار گردیده، مستأجر اخیر نسبت به آثار و تبعات همان اغراض و اهداف مأخوذ و ملتزم خواهد بود فی‌المثل چنانچه مورد اجاره برای ارائه خدمات خاص چون بهداشت و درمان، گردشگری، آموزشی و فرهنگی، مذهبی طبق مقررات و ضوابط تخصیص داشته مستأجر جدید نمی‌تواند به عذر انتقال مورد اجاره از ید مستأجر و متعهد اولی به وی از ایفای تعهدات ارائه خدمات استنکاف نمایند و بدون رعایت ضوابط و مقررات حتی با تحصیل اجازه موجر نوع شغل و کاربری محل را تغییر دهد. مقررات ماده ۱۲ قانون کار جمهوری اسلامی ایران تغییر حقوقی در وضعیت کارگاه از جمله انتقال حقوق کسب و پیشه و تجارت

از ید کارفرمای سابق به ید مستأجر اخیر به عنوان کارفرمای جدید مؤثر در قرارداد کار نبوده و بدین جهت مستأجر جدید قائم مقام مستأجر اول در کارگاه می‌باشد و پاسخگوی تعهدات ناشی از انتقال در قبال کارگران اشخاص ثالث و مراجع ذی‌ربط خواهد بود.

۳ - نقش و سمت موجود در سند تنظیمی بین مستأجر سابق (اول) و لاحق (منتقل الیه و مستأجر جدید)

متأسفانه از نتایج عدم توجه به اراده موجر و مستأجر در استمرار رابطه استیجاری و حاکمیت اراده قانونی در رابطه مذکور ایجاد تصویری در اذهان عامه است که براساس آن به نظر می‌رسد بین موجر و مستأجر از روز ازل تنازعی وجود داشته که استمرار آن ابدی است و پیروز واقعی هم در این تنازع نامعلوم، ولی مال باخته اصلی موجر است و بدین جهت موجر برای پرداخت حق قانونی مستأجر اهتمامی ندارد و در انتقال منافع عین مستأجره و تأمین حق کسب و پیشه به غیر با مستأجر همراهی نمی‌نماید. در صورتی که وجود رابطه حسنه بین موجرین و مستأجرین و استمرار حسن همجواری بین آنها سنت دیرین اکثریت موجرین و مستأجرین می‌باشد و چه بسیار دیده شده که موجر در جهت ارتقاء وضعیت اقتصادی مستأجر، خود پیشگام همراهی با وی بوده و یا مستأجر تخلیه عین مستأجره را برای رفع مشکل موجر بر خود فرض لازم دانسته و با تمایل شخصی از حقوق مکتسب خود اعراض و یا با موجر مصالحه می‌نماید. با عنایت به این موارد در هر حال چنانچه موجر منتقل الیه حقوق مستأجر باشد در این صورت فسخ سند اجاره و لحاظ آن در ستون ملاحظات دفتر کفایت از موضوع می‌نماید چنانچه موجر برای انتقال ارادی یا قضایی منافع و حق کسب و پیشه از ید مستأجر به غیر رضایت داشته باشد و از سر همراهی ترتیب تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی را فراهم نماید در این صورت ممکن است بدو اجاره‌نامه تنظیمی بین موجر و مستأجر اول فسخ و پس از رفع اثر از آن، سند اجاره دیگری بین موجر و مستأجر دوم تنظیم می‌گردد. با وجود فقدان موانع قانونی این رویه نادر می‌باشد.

در حالت دیگر، بین مستأجر اول و مستأجر جدید سند رسمی بر واگذاری منافع مورد

اجاره و حق کسب و پیشه و تجارت تحت عنوان صلح حقوق و یا سایر عناوین ناقله تنظیم و متعاقب آن بین موجر و مستأجر جدید سند اجاره تنظیم می‌شود. و ظاهراً ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر و عموماً اصول حاکمیت اراده در عقود و صحت لزوم در آن و سایر اصول و قواعد و مقررات حقوق مدنی مؤید مراتب مذکور است، لیکن در مواردی از قبیل مشکلات شخصی و وجود اختلاف و نارضایتی بین طرفین حضور و همراهی موجر با مستأجر ممکن نمی‌باشد. در این صورت مستأجر با استفاده از شرط اشتراطی در سند اجاره و یا تحصیل جواز قضایی طبق ماده ۱۹ از دادگاه صلاحیتدار منافع و حقوق کسب و پیشه و تجارت خود در عین مستأجری را در قبال سند صلح حقوق یا منافع به شخص ثالث واگذار می‌نماید و یا حقوق مذکور به موجب احکام قضایی به ثالث تملیک و براساس آن سند انتقال در دفتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد در این صورت طرفین و متصدی دفتر تنظیم کننده سند صلح یا انتقال قطعی برای تبیین کیفیت رابطه مستأجر اول و موجر از یک طرف و مستأجر جدید و موجر از طرف دیگر و همچنین رابطه بالعکس تکلیفی ندارند. و این موجر است که در جهت استیفای حقوق خود طبق قانون روابط موجر و مستأجر از جمله مقررات ماده ۷ و قسمت دوم ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر متعاقباً اقدام نماید. و مستأجر دوم نیز می‌تواند با لحاظ شرایط مقرر در قانون مذکور طبق ماده ۷ و قسمت اخیر ماده ۱۰ درخواست تنظیم رسمی اجاره و الزام موجر بر تنظیم آن را نماید که در هر حال هیچ یک از وضعیت‌های اخیر ارتباطی با تنظیم سند برای واگذاری یا انتقال منافع و حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر به شرح فوق ندارد و نوعاً مستقل از امر واگذاری و انتقال واقع می‌گردد.

۴- تکلیف سند اجاره قبلی (تنظیمی بین مستأجر اول و موجر)

همان‌طور که در مباحث قبلی بیان شد با تنظیم سند برای واگذاری حقوق کسب و پیشه و تجارت از ید مستأجر به موجر ساده‌ترین و بهترین روش، اعلام اراده بر فسخ و بی‌اعتباری سند اجاره قبلی از ناحیه طرفین و لحاظ مراتب در ستون ملاحظات دفتر توسط

متصدی دفتر و تأیید و امضای آن از ناحیه طرفین عقد اجاره است. و همچنین در صورت حضور هم‌زمان مستأجر اول و موجر و مستأجر دوم و اقدام به فسخ سند اجاره اول و یا واگذاری منافع و حق کسب و پیشه و تجارت از ید مستأجر اول به شخص ثالث و تنظیم سند اجاره بین ثالث و موجر به عنوان مستأجر جدید مراتب در ستون ملاحظات دفتر مربوط به اجاره‌نامه اولی درج و اخبار می‌گردد و بدین ترتیب از سند اجاره قبلی رفع اثر به عمل می‌آید. و در صورتی که انتقال منافع و واگذاری حق کسب و پیشه و تجارت با استفاده از شرط مندرج در سند اجاره و یا به استناد جواز حاصل از حکم قضایی طبق ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر و نیز به موجب حکم تملیکی در مقام اجرا بدون حضور موجر و یا نماینده قانونی وی واقع شده باشد. در این صورت چنانچه در حین انتقال و واگذاری مدت مقید در سند اجاره منقضی نشده باشد به اقتضای قائم مقامی ید منتقل الیه از ید مستأجر اول کلیه شرایط و آثار سند اجاره فیما بین شخص منتقل الیه به عنوان مستأجر جدید و موجر جاری و ساری بوده و مشارالیهم متعهد و ملتزم به آثار و تبعات آن در قبال همدیگر خواهند بود. و در صورت انقضای مدت مقید در سند اجاره و یا مدت مقرر بین موجر و مستأجر اول هم با لحاظ شرایط قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در رابطه استیجاری مستقر و مستمر منتقل الیه قائم مقام مستأجر اول و متعهد تعهدات و منتفع مزایای ناشی از سند قبلی و اعتباری قانونی آن خواهد بود و مادام که به طریق قانونی و یا اراده طرفین از سند قبلی رفع اثر نشده باشد، در روابط طرفین مؤثر خواهد بود. و بدین جهات است قسمت اخیر ماده ۱۹ فوق‌الاشعار مقرر داشته دادگاه حکم تجویز انتقال منافع به دفترخانه مربوط ارسال و مراتب به موجر نیز اعلام خواهد شد. و مستأجر جدید از هر حیث قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود.

۵- کیفیت قائم مقامی مستأجر در قبال طرفین و اشخاص

با توجه به اینکه طبق صراحت قسمت اخیر ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مقرر گردیده مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام

مستأجر سابق خواهد بود، مشخص شدن کیفیت قائم مقام وی خالی از فایده به نظر نمی‌رسد و شاید لازم باشد در خصوص مراتب آن نسبت به طرفین و اشخاص هم به طور گذرا اشاره‌ای شود.

در وضعیت حقوقی مستأجر سابق در مورد اجاره ظاهراً به نظر می‌رسد که با انتقال مورد اجاره از ید مستأجر اول به ایادی بعدی رابطه حقوقی فی‌مابین وی و اشخاص در مورد اجاره منتفی شده باشد، لیکن مواردی قابل تصور است که با استمرار رابطه حقوقی مذکور ملازمه دارد. عطف نظر به عنوان قانون رابطه موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مبین این امر است که در روابط استیجاری لازم نیست طرف مقابل مستأجر در عقد اجاره حتماً مالک باشد همین اندازه موجر مالک منافع یا مأذون و ذی‌سمت از قبل مالک عین باشد برای تحقق عقد اجاره کفایت دارد. بنابراین وقتی در مدت اجاره مستأجر اول منافع مورد اجاره و یا جزیی از آن را طبق شرایط قراردادی و جواز قانونی به غیر واگذار نماید در مدت اجاره حق استیفای اجاره‌بها و سایر مزایای ناشی از عقد اجاره از جمله حق تعدیل اجاره‌بها یا تخلیه مورد اجاره را خواهد داشت و حتی اعمال حق فسخ ناشی از فساد عقد و عوضین از طرف مستأجر خالی از قوت به نظر نمی‌رسد.

لیکن در فرض انتقال منافع مورد اجاره به غیر در زمان انقضای مدت اجاره و انتزاع ید مستأجر از محل مورد اجاره و استقرار ید منتقل‌الیه در آن تصور وجود حق قانونی یا قراردادی برای مستأجر قبلی محل اشکال بوده، زیرا به موجب رأی وحدت رویه شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور مستأجری که با استفاده از حق واگذاری به غیر قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید دیگر بعد از انقضای مدت اجاره مالک منافع قسمتی که واگذار گردیده نیست و تصرفی در این قسمت برای او باقی نمانده تا بتواند تخلیه یا تعدیل اجاره بهای آن را از مستأجر جدید بخواهد در چنین موردی رابطه حقوقی مستأجر سابق نسبت به قسمتی که واگذار گردیده قطع شده و بین مستأجر جدید و مالک رابطه استیجاری برقرار گردیده است. هرچند مفاد رأی وحدت رویه مذکور

ناظر به مواردی است که برای مستأجری که با داشتن حق واگذاری قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نموده حقی قابل تصور نبوده یا حق مذکور زایل گردیده است، لیکن به نظر می‌رسد مستأجری که بدون داشتن حق انتقال به غیر یا بدون تحصیل اجازه موجر یا جواز قضایی مورد اجاره خود را به غیر واگذار و یا به نحوی موجبات استیلائی ید غیر را در عین مستأجره فراهم نماید که در نتیجه آن موجبات ازاله ید خود از مورد اجاره فراهم شود بعد از قطع تصرفات و انقضای مدت اجاره مشارالیه نمی‌تواند مدعی حقی علیه موجر یا متصرف در محل باشد و حتی نمی‌تواند مدعی نصف حق کسب و پیشه و تجارتی باشد که بر اثر اجرای حکم تخلیه مورد اجاره علیه متصرف در مورد اجاره پرداخت می‌شود. ناگفته معلوم است که زوال حق احتمالی چنین مستأجری مستند به عمل و فعل خود در تخلف از شرط و عدم رعایت قانون و قطع تصرفات استیجاری و اعراض از حقوق و مزایای ناشی از روابط استیجاری می‌باشد هیچ کس جز اراده خود وی در بی‌اعتنایی به قول و قرار و قواعد و ضوابط قانونی مسئول نقصان و زوال سرمایه اعتباری وی نمی‌باشد.^۱

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
رتال جامع علوم انسانی

۱. منابع و مآخذ

- مبسوط در ترمینولوژی حقوق، جلد دوم، دکتر محمدجعفر لنگرودی، گنج دانش، زیر عنوان اجاره
- حقوق مدنی عقود معین عقود تملیکی، دکتر ناصر کاتوزیان به‌نشر
- مجموعه آرای وحدت رویه قضایی ۱۳۲۸ تا ۱۳۵۴
- روزنامه رسمی
- حقوق کسب و پیشه و تجارت، بهمن کشاورز
- آیین‌نامه تعدیل مال الاجاره ۱۳۲۴
- قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۳۹
- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶
- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶