

بررسی انتقال حق طرح دعوی تخلیه مورد اجاره تجاری به خریدار در پرتو یک رأی

دکتر ایرج بابایی*

مشخصات رأی

شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۸۴۰

خواهان: آقای س.ف. به وکالت از آقایان س.آ و ج.الف.م.
خوانده: ۱- م. ۲- الف. ۳- ح. شهرت همگی ب. ۴- ع. ۵- م. خ
مرجع رسیدگی کننده بدوی: شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی تهران
مرجع رسیدگی کننده تجدیدنظر: شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

رأی دادگاه بدوی

در خصوص دعوی آقای س.ف. به وکالت از آقایان س.آ و ج.الف.م. به طرفیت آقایان ۱-م. ۲- الف. ۳- ح. شهرت همگی ب. ۴- ع. ۵- م. خ دایر بر تخلیه دو باب مغازه جزء پلاک ثبتی ۶۹۷۴/۳۷۰ بخش دو با احتساب خسارات دادرسی به لحاظ انتقال به غیر و همچنین در خصوص دعوی تقابل آقای ع. به وکالت از آقای م. به طرفیت آقایان ۱- س.آ. ۲- ج.الف.م. هردو با وکالت آقای س.ف. ۳- م. ۴- الف. ۵- ح. شهرت همگی ب. دایر بر الزام خواندگان به تنظیم سند رسمی اجاره مغازه متنازع فیه با احتساب خسارات دادرسی دادگاه جهت اتخاذ تصمیم مراتب ذیل را مد نظر قرار می‌دهد. ۱- وکیل خواهان دعوی اصلی نسبت به خوانده ردیف چهارم دعوی خود را مسترد نموده است ۲- به موجب پاسخ استعلام واصله از اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمال شرق تهران به شماره ۱۹/۵/۳۱-ش-۲۹۷۰۳/۱۶/۷/۱۶ متعلق به وراثت مرحوم ب.آ. بوده و از آن تاریخ به بعد به صورت بالمناصفه متعلق به آقایان ج.الف. و س.آ. شده است

۳- به موجب سند رسمی اجاره به شماره ۶۱/۸۳-۶۰۴۴۰-۱۳۲/۴/۱۴ اسناد رسمی آقایان م.، الف. و ح. شهرت همگی ب. مستاجرین این ملک بوده‌اند که آن‌را از مالکین وقت اجاره کرده بودند ۴- در جلسه مورخ ۱۹/۸/۳۰ آقایان ب. اقرار نمودند که ملک مورد اجاره را بصورت کلیدی (بدون اخذ رضایت موجرین) به م.خ. واگذار نموده‌اند که توافق‌نامه‌های عادی مورخ ۷۴/۲/۲۲ و ۷۴/۶/۱۲ نیز مؤید این مطلب است ۵- به موجب گواهی انحصار وراثت به شماره ۱۰۵۹-۱۳۵۷/۴/۱۴-۱۴ اصرداری از شعبه ۷۴ دادگاه عمومی وقت تهران مرحوم ب. آ. در تاریخ ۱۳۵۷/۹/۲۹ فوت نموده و دارای هشت ورثه شامل چهار پسر و سه دختر و یک همسر بوده است ۶- به موجب رسیدهای عادی تقدیمی دو نفر از دختران، خانمها آفاق و اعظم همگی فرزندان ب. آ. انتقال سر قفلی به آقای م.خ. را تنفیذ نموده‌اند ۷- عقد اجاره یک عقد غیر قابل تجزیه می‌باشد که آقای م.خ. به علت عدم اخذ رضایت تمامی مالکین در زمان خرید سر قفلی از مستاجران قبلی مرتکب تخلف مشمول ماده ۱۹ و تبصره ذیل آن از قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ گردیده است لیکن به نسبت سهم مالکین که ایشان در آن زمان رضایت آنها را جلب نموده مستحق تمامی سر قفلی و به نسبت دیگر مالکین مستحق نیمی از سر قفلی می‌باشد ۸- به موجب نظریه هیأت سه نفره کارشناسی که با اوضاع و احوال قضیه مطابقت داشته و از تعرض طرفین مصون باقیمانده است میزان سر قفلی ملک ۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال تعیین گردیده است ۹- احد از ورثه مرحوم ب. آ. آقای م. آ. بوده که در سال ۱۳۷۳ و قبل از انتقال سر قفلی فوت کرده و به موجب گواهی انحصار وراثت به شماره ۲۸۹۹-۷۳/۸/۹-۱۳۷۳ اصرداری از شعبه ۴۱ دادگاه حقوقی تهران دارای سه ورثه بوده که از لحاظ سهام؛ جانشینان مورث خود بوده‌اند با توجه به کلیه مراتب معنونه فوق دعوای مطروحه موجه تشخیص و مستنداً به ماده ۱۹ و تبصره ۱ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ حکم بر تخلیه ملک در ازای پرداخت مبلغ ۴۹۴/۸۸۲/۷۳۰ ریال به عنوان سر قفلی سهم کسانی که در زمان انتقال سر قفلی آن‌را تنفیذ نموده‌اند به انضمام نصف سر قفلی سهم کسانی که در زمان انتقال آنرا تنفیذ نموده‌اند در حق آقای م.خ. صادر و اعلام می‌گردد. همچنین در خصوص دعوای تقابل مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی دادگاه نظر به اینکه اجابت دعوای فوق فرع بر احراز یک رابطه استیجاری صحیح و قانونی می‌باشد که در ما نحن فیه به لحاظ عدم اخذ اذن از کلیه مالکین ملک رابطه استیجاری خدشه‌دار شده و تخلف صورت پذیرفته و به لحاظ عدم امکان تجزیه نمودن عقد اجاره لذا دعوای مطروحه در این خصوص غیر ثابت تشخیص و حکم بر بطلان دعوا صادر و اعلام می‌گردد رأی صادره حضوری بوده و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

رئیس شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی تهران

رأی دادگاه تجدیدنظر

تجدیدنظرخواهی آقای م.خ. به طرفیت آقایان س.آ. و ج.م. با وکالت آقای س.ف. نسبت به دادنامه شماره ۲۲۷ مورخ ۹۰/۳/۲۸ از شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران می‌باشد به موجب دادنامه موصوف، خواسته تجدیدنظرخواندگان دایر بر تخلیه دو مغازه جزء پلاک ثبتی ۶۹۷۴/۳۷۰ بخش دو تهران به لحاظ انتقال به غیر موجه تشخیص و حکم به تخلیه مغازه‌ها با پرداخت ۴۹۴/۸۸۲/۷۳۰ ریال به عنوان سرقفلی صادر شده است به این توضیح که، نسبت به کسانی که در زمان انتقال سرقفلی را تنفیذ نموده‌اند همه سرقفلی و نسبت به کسانی که در زمان انتقال آن را تنفیذ ننموده‌اند نصف سرقفلی پرداخت شود و نسبت به دعوی تقابل از سوی تجدیدنظرخواه مبنی بر تنظیم سند رسمی اجاره به دلیل عدم احراز رابطه استیجاری، حکم بر بطلان دعوی صادر شده است. این دادگاه در این مرحله از رسیدگی پس از مطالعه پرونده و دقت نظر در لوایح تقدیمی، دادنامه معترض‌عنه را مغایر با موازین حقوقی تشخیص و شایسته تأیید نمی‌داند، زیرا برابر تبصره ۱ از ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶، در صورتی که مستاجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید، موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستاجر اجرا خواهد شد. در این مورد مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه یا تجارت را خواهد داشت که در ما نحن فیه، مستاجر آقای م.خ. اساساً مورد اجاره را به دیگری واگذار ننموده است که موجرین (خواهان‌های دعوی اصلی) حق درخواست تخلیه را داشته باشند زیرا عین مستاجره به موجب سند قطعی شماره ۱۶۴۰۷۹ در تاریخ ۸۷/۷/۱۶ به موجرین منتقل شده است در حالی که انتقال به غیر حدود ۱۳ سال قبل توسط موجرین قانونی وقت آقایان ب.ه. به موجب وکالتنامه و قولنامه مضبوط در پرونده در سال ۱۳۷۴ به تجدیدنظرخواه و ع.خ. انتقال یافته است و برابر سند یاد شده در دفتر خانه اسناد رسمی ۶۲ تهران برابر سطر هفدهم آن تصریح شده «مغازه‌ها به رویت کامل خریداران رسیده و از کمیت و کیفیت و سایر خصوصیات آن با اطلاع می‌باشد» و همچنین سطر بیست و یکم آن نیز صراحت دارد «بر حسب اجاره‌نامه شماره ۲۰۹۹۹ و ۶۰۴۴۰ و ۱۲۵۲۱۷ و ۳۱۳/۱۳۸ و ۱۳۵ ملک موصوف در اجاره و تصرف غیر می‌باشد و خریداران قائم‌مقام قانونی فروشندگان می‌باشند که از این تاریخ به بعد، نسبت به وصول اجاره‌بها طبق مقررات اقدام نمایند.» که برابر مندرجات سند رسمی که نسبت به آن ایرادی نیز صورت نگرفته برای این محکمه محرز است که خواهان‌های دعوی اصلی با علم به تصرف خواندگان دعوی اصلی به عنوان مستاجر و اینکه ملک مورد نزاع

در اجاره آنها می‌باشد، آگاهانه مبیع را مورد معامله قرار داده‌اند و بعد از انتقال مبیع به خواهان‌ها از سوی مستاجر (تجدید نظرخواه) انتقالی صورت نگرفته است، انتقال سرقفلی ملک یاد شده از سوی آقایان ب.ه. به آقایان خ. در سال ۱۳۷۴ با توجه به تاریخ مالکیت خواهان‌های دعوای اصلی مثبت حق تخلیه علیه تجدید نظرخواهان نمی‌باشد، به عبارت دیگر برابر مندرجات سند رسمی شماره ۱۶۷۹/۰۴۷۹ مورخ ۱۶/۷/۸۷ مربوط انتقال ملک به مالکین جدید، مفاد سند حکایت از آن دارد که حق تخلیه به علت انتقال به غیر که از حقوق مالکین قبلی بوده به مالکین جدید منتقل نشده است و با لحاظ انتقال به غیر در زمان مالکیت مالکین قبلی و دریافت اجاره توسط بعضی از وراثت و تنفیذ مراتب انتقال توسط بعض دیگر از وراثت، استنباط این محکمه این است که این حق تخلیه به مالکین جدید منتقل نشده است و نسبت به این حق قائم مقام قانونی شناخته نمی‌شوند، لذا به استناد ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی، ضمن پذیرش تجدید نظرخواهی، دادنامه معترض‌عنه در این قسمت نقض و با توجه به مراتب یاد شده حکم بر بی‌حقی و بطلان دعوای خواهان‌های اصلی مبنی بر درخواست تخلیه صادر و اعلام می‌گردد و در خصوص تجدید نظرخواهی آقای س.ف. به وکالت از سوی س.آ. و ج.م. نسبت به دادنامه فوق‌الذکر مبنی بر اینکه حق کسب و پیشه از مبلغ ۴۹۴/۸۸۲/۷۳۰ ریال بایستی به مبلغ ۳۳۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال کاهش پیدا نماید با توجه به مراتب و صدور حکم بر بی‌حقی خواهان‌های دعوای اصلی به شرح صدر این دادنامه، اعتراض وی سالبه به انتفاع موضوع می‌باشد و دادگاه مستنداً به ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دعوای تجدید نظرخواهی مشارالیه را صادر می‌نماید. و در خصوص دعوای تقابل تقدیمی از سوی آقای م. خ. به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی اجاره، نظر به اینکه برابر مدارک مضبوط در پرونده و صورت جلسه ۸۹/۸/۳۰ و اسناد رسمی وکالت شماره ۶۲۹۵۴۹ مورخ ۱۸/۶/۷۵ دفتر خانه ۱۳۵ تهران و شماره ۱۵۲۰ مورخ ۷/۷/۷۸ دفترخانه شماره ۵۰۹ تهران سه دانگ از مغازه‌های یاد شده مربوط به سرقفلی، به ع.خ. منتقل شده و وی آن را به ح.د. واگذار نموده و از ح.د. به م.خ. منتقل گردیده و چون دعوا به طرفیت آقایان ع.خ. و ح.د. طرح نگردیده که جهت احراز صحت انتقال می‌بایستی افراد یاد شده طرف دعوا قرار می‌گرفتند لذا دعوای تقابل با این وصف قابلیت استماع ندارد از این رو به استناد ماده ۳۵۸ و ۲ قانون آئین دادرسی مدنی ضمن نقض آن بخش از دادنامه که به بطلان دعوای تقابل اشعار دارد قرار رد دعوای مذکور صادر و اعلام می‌دارد. این رأی قطعی است.

رئیس شعبه ۱۰ دادگاه تجدید نظر استان تهران

در دعوای مطروحه نزد شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران، خواهان‌ها تقاضای تخلیه مورد اجاره ملک تجاری را به لحاظ انتقال به غیر بدون اخذ مجوز از مالک به دادگاه تقدیم نموده‌اند. اجاره مذکور تابع قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ است. ضمن احراز مالکیت خواهان‌ها که مورد اجاره را در سال ۱۳۸۷ از مالکین قبلی خریداری نموده‌اند، دادگاه تصرفات خوانده و انتقال مورد اجاره از مستاجرین قبلی به وی در سال ۱۳۷۴ بدون اخذ رضایت تمامی مالکین وقت را احراز نموده است. دادگاه بنا بر مراتب فوق و به علت غیر قابل تجزیه بودن عقد اجاره به صحیح و غیر صحیح و به لحاظ عدم اخذ رضایت تمامی مالکین وقت به این انتقال، این امر را از مصادیق تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ تشخیص و حکم به تخلیه مورد اجاره در ازای پرداخت تمامی حق سرقفلی نسبت به سهم مالکینی که رضایت خود را اعلام نموده‌اند و نصف سرقفلی نسبت به سهم دیگر مالکان صادر می‌نماید.

در پی تجدیدنظرخواهی مستاجر از رأی صادره، شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اعتراض را وارد دانسته و حکم صادره راجع به تخلیه مورد اجاره را بر خلاف موازین قضایی تشخیص داده و طی دادنامه‌ای در شهریور ماه ۱۳۹۱ رأی صادره از دادگاه بدوی را نقض و حکم به بی‌حقی و بطلان دعوای تخلیه به لحاظ انتقال به غیر صادر می‌نماید. اساس استدلال دادگاه تجدیدنظر این است که بنا بر موارد احراز در پرونده و مورد اشاره در رأی دادگاه بدوی، انتقال به غیر در سال ۱۳۷۴ صورت گرفته و فروش ملک به خواهان‌های دعوای بدوی در سال ۱۳۸۷ تحقق یافته است و خریداران ملک را با شرایط و با علم به تصرف خوانده دعوای بدوی به عنوان مستاجر فعلی خریداری نموده‌اند. به نظر دادگاه در این شرایط حق تخلیه به علت انتقال به غیر موضوع تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ به خریدار جدید منتقل نمی‌شود و وی نمی‌تواند به عنوان قائم‌مقام مالکین قبلی این حق را اعمال نماید.

ماحصل حکم شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر را می‌توان بدین نحو خلاصه نمود:

در صورتی که عین مستاجر توسط مالک اولیه منتقل شود، حق تخلیه بر اساس انتقال به غیر (موضوع تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶) که در زمان مالک اولیه ایجاد شده است، به مالک جدید منتقل نمی‌شود.

الف) تحلیل اختلاف مبانی آراء بدوی و تجدیدنظر

در این دعوا که متعرض یکی از دعاوی رایج در زمینه تخلیه مورد اجاره تجاری و پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت است دادگاه بدوی و تجدیدنظر از دو مبنا و استدلال متفاوت تبعیت کرده و هر یک از آنها منجر به صدور حکم متفاوتی شده است. دادگاه بدوی بر این نظر حقوقی تکیه نموده که در پی انتقال اجاره به غیر و عدم رعایت شرایط لازم برای تحقق صحیح این انتقال - مشخصاً اخذ رضایت تمامی مالکین به انتقال اجاره - حق طرح دعوی تخلیه مطابق تبصره ۱ ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ برای مالکین ایجاد شده است. به تصور دادگاه مالکین جدید قائم مقام کامل مالکین قبلی اند و این حق جزو حقوقی است که به تبع انتقال ملک بدون نیاز به تصریح در عقد و به نحو خود به خودی همچون دیگر اجزاء حقوق مالکیت به مالکین جدید منتقل می شود. می تواند در همین راستا چنین استدلال شود که این حق بدون نیاز به تصریح در عقد ناقل مالکیت و حتی بدون آنکه طرفین معامله توجهی به این امر داشته باشند، همچون توابع مبیع به مالکین بعدی منتقل می شود و مادامی که دلیلی برای نفی این حق یا عدم انتقال آن وجود ندارد مالک بعدی می تواند از آن بهره مند شده و بر اساس آن تخلیه مورد اجاره را تقاضا نماید.

این مبنا و استدلال تنها به حق طرح دعوی تخلیه به علت انتقال به غیر خلاصه نمی شود و عیناً می تواند در مورد دعوی تخلیه بر اساس دیگر موارد مذکور در قانون ۱۳۵۶، مشخصاً دعوا به لحاظ تعدی و تفریط یا عدم پرداخت اجاره مطرح شود و دعوی تخلیه مورد اجاره توسط مالکین لاحق را نسبت به اموری که قبل از انتقال ملک به ایشان تحقق یافته توجیه نماید. طرح دعوی مالکین بعدی به لحاظ تعدی و تفریط مستاجرین در زمانی قبل از انتقال ملک به خریداران و خواهانها و پذیرش این دعوی نزد بسیاری از محاکم دادگستری حاکی از گسترش این نگاه و اعتقاد نزد قضات دادگاهها است.

ولی در مقابل، نظر دیگری در جامعه حقوقی و دادگاهها وجود دارد که در مورد اجاره تجاری تقاضای تخلیه از سوی مالکین بعدی را به علت موجباتی که قبل از انتقال ملک به ایشان تحقق یافته به راحتی فوق نمی پذیرد و ضمن تردید جدی در مورد انتقال حق طرح دعوا به مالکین لاحق، برای این انتقال دلیل و مستند می خواهد. بر همین اساس در صورت وجود قریبهای به عدم انتقال حق و یا منتفی شدن حق طرح دعوی تخلیه توسط مالک

سابق، به منتفی بودن قائم مقامی و به عدم انتقال این حق به مالکین بعدی و لذا ردّ دعوای تخلیه به علت وقایعی که قبل از انتقال مالکیت رخ داده است حکم می‌دهد. رأی دادگاه تجدیدنظر استان تهران و استدلال ارائه شده در آن از مصادیق این گرایش محسوب می‌شود. در این رأی دادگاه با توجه به مفاد قرارداد بیع موجب انتقال مالکیت و تصریحات در آن مبنی بر آنکه خریداران ملک را با علم و اطلاع از وضعیت آن در هنگام خرید و مشخصاً اشتغال خوانده به عنوان مستاجر در ملک خریداری نموده‌اند، منتفی شدن حق طرح دعوای تخلیه به لحاظ انتقال اجاره به غیر در زمانی قبل از انتقال ملک به ایشان را احراز نموده است. بدین نحو دلیل و قرینه‌ای بر انتقال حق تخلیه به مالکین بعدی و لذا قائم مقامی ایشان از مالکین قبلی به طرح دعوای تخلیه به لحاظ انتقال اجاره به غیر در سالها پیش از انتقال مالکیت به ایشان، وجود ندارد.

اختلاف نظر فوق در سطح وسیعی در بین دیگر شعب دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر وجود دارد. از جمله در دعوای مشابهی، شعبه ۲۷ دادگاه حقوقی تهران نظری مشابه نظر دادگاه تجدیدنظر در دعوای حاضر داشته و بر اساس آن رأی صادر کرده است. این رأی عیناً مورد تأیید شعبه ۴۴ تجدیدنظر تهران قرار گرفته است. ولی رأی مشابه دیگری از همان شعبه بدوی و با تکیه بر استدلالات مشابه و همچنین با توجه به آنکه پذیرش دعوای مالک لاحق موجب دارا شدن بدون جهت می‌شود، توسط شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر تهران رد شده است. علت رد، عدم پذیرش استدلال دادگاه بدوی و تأکید بر این امر بوده که «مالک لاحق حق تقاضای تخلیه ملک را به عللی که در زمان مالک سابق و قبل از مالکیت او محقق شده دارد و حق تخلیه و فسخ به تبع انتقال ملک به وی منتقل می‌شود» است. ما در این مقاله جهت اجتناب از سردرگمی در استناد به آراء تنها به نقد و بررسی آراء شعب ۱۲۹ حقوقی و ۱۰ تجدیدنظر استان تهران می‌پردازیم، هر چند که با توضیح فوق مشخص است که اساس این اختلاف و تشتت آراء نزد محاکم بدوی و تجدیدنظر مختلف مطرح است.

به نظر نویسنده، رأی مبنی بر رد دعوای تخلیه به عللی که قبل از انتقال مالکیت تحقق یافته به دلایل متعددی صائب است و اساساً گرایش مبنی بر تفسیر مضیق انتقال حق طرح دعوای تخلیه به عناوین مختلف مذکور در قانون ۱۳۵۶ رویه صحیح است و باید تقویت و

غالب شود. در این باره می‌توان دلایل و ملاحظات حقوقی دیگری را نیز در تقویت نظر اخیر و رد گرایش به پذیرش سهل‌انگارانه انتقال حق طرح دعوی تخلیه ارائه نمود.

ب) نقد و بررسی احکام و مبانی حقوقی مطرح شده

صرف‌نظر از ملاحظات و بحث کلی راجع به انتقال کلیه حقوق و تکالیف وابسته به ملک به خریدار جدید به عنوان قائم‌مقام خاص وی، دلایل متقن متعددی بر درستی حکم صادره از سوی دادگاه تجدیدنظر و همچنین گسترش دامنه این حکم حقوقی مبنی بر اصل عدم پذیرش دعوی تخلیه مورد اجاره تجاری از سوی خریداران بعدی ملک بر اساس موجباتی که قبل از انتقال ملک تحقق یافته وجود دارد. در واقع، برای اثبات یا رد انتقال حق تقاضای فسخ و تخلیه مورد اجاره به عللی که در زمان مالکیت مالک اولیه ایجاد شده به مالک جدید مباحث و ملاحظات دقیقی راجع به احکام قائم‌مقامی خاص وجود دارد، دلایلی که می‌تواند توجیه‌کننده یا منتفی‌کننده انتقال این حق باشد. ولی نتیجه این مباحث و ملاحظات در قالب قواعد کلی حقوق مدنی هر چه باشد، و حتی اگر مطابق قواعد کلی حقوق مدنی قائل به انتقال علی‌الاصول این حق به مالک بعدی باشیم، دلایل متقنی وجود دارد که علی‌الاصول انتقال این حق را در قالب حق فسخ و تخلیه مورد اجاره تجاری تابع قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ منتفی می‌نماید. به بیان دیگر مطابق دلایل و قرائنی، که به آنها خواهیم پرداخت، علی‌الاصول حق فسخ و تخلیه مورد اجاره تجاری به عللی که قبل از انتقال ملک به وجود آمده به خریدار و مالک بعدی (قائم‌مقام خاص) منتقل نمی‌شود مگر آنکه دلیل و قرینه خاصی حاکی از اراده طرفین این عقد به انتقال حق تخلیه وجود داشته باشد که در این صورت مانعی برای تقاضای فسخ به نظر نمی‌رسد.

در نگاهی کلی، به نظر منطبق حقوقی و فلسفه وجودی احکام خاص ذکر شده در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ و بالانحصار شناخت حق کسب و پیشه چنین ایجاب می‌کند که حق طرح دعوی تخلیه مورد اجاره در مواردی که منجر به منتفی شدن جزئی یا کلی حق کسب و پیشه مستاجر شود به نحو مضیق تفسیر شود و در مورد تردید منطقی در مورد وجود یا عدم حق فسخ و تخلیه، تفسیر در مسیر نفی این حق صورت گیرد.

در این مقاله ما با صرف نظر از مباحث قواعد کلی حقوق قراردادهای مدنی راجع به احکام قائم مقامی خاص و حقوق و تکالیفی که در پی انتقال مالکیت مورد اجاره به غیر به مالک جدید منتقل می شود (و از آن جمله حق فسخ و تخلیه مورد اجاره نسبت به دلایلی که قبل از این انتقال رخ داده است) تنها به بحث از احکام خاص راجع به اجاره مورد تجاری تابع قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ می پردازیم. دلیل این امر، همانطور که بیان شد، آن است که حتی اگر علی رغم تمامی ملاحظات و استدلالات قائل به انتقال این حق به طور کلی در قالب قواعد عمومی حقوق تعهدات باشیم، به دلایل عدیده ای در مورد روابط موجر و مستاجر تابع قانون ۱۳۵۶ احکام ویژه ای حاکم است که موضوع را علی الاصول منتفی نموده و لذا ما را از پرداختن به احکام کلی قائم مقامی خاص بی نیاز می نماید.

در خصوص امکان طرح دعوای تخلیه از سوی مالکین لاحق به لحاظ موجباتی که قبل از انتقال ملک به ایشان محقق شده و از سوی مالکین سابق دعوایی در این باره طرح نشده است، می توان به ادله و ملاحظات زیر در جهت ردّ دعوا و عدم قابلیت استماع دعوا اشاره نمود:

۱. پذیرش دعوای تخلیه بر علیه مستاجری که مطابق قواعد قانون ۱۳۵۶ مالک حق کسب و پیشه شناخته شده در جهت نفی و تضییق این حق است و باید با احتیاط کامل و لحاظ فلسفه وجودی دو حق رقیب یعنی حق فسخ شناخته شده برای موجراز یک سو، و حق کسب و پیشه مستاجر از سوی دیگر، صورت پذیرد. در واقع، قانونگذار بنا بر مصالح و ملاحظاتی حق خاصی را برای مستاجر در ملک تجاری ایجاد و به رسمیت شناخته است که در معمول موارد ارزش آن حتی از بهای اصل ملک نیز بیشتر است. این حق سرمایه عمده تاجر مستاجر در محل کسب و کار تلقی می شود و قانونگذار این حق را علیرغم میل موجر و حتی در صورت تصریح طرفین عقد اجاره به عدم ایجاد آن و یا عدم تعلق آن به مستاجر برای او به رسمیت شناخته است. علی رغم این، بنابر مصالحی و جهت حفظ حقوق و منافع موجر در موارد معدودی حق موجر را برای تقاضای تخلیه مورد اجاره پذیرفته و در این میان به منظور ترغیب مستاجر در حفظ اموال و منافع موجر در موارد مشخصی تخلیه را با پرداخت نصف (انتقال به غیر بدون حق انتقال و اجازه موجر) و یا بدون پرداخت حق کسب و پیشه (تعدی و تفریط، تغییر شغل و مورد استفاده، عدم پرداخت اجاره) مقرر نموده است.

ولی موارد نفی جزئی یا کلی حق کسب و پیشه (که سرمایه تجاری عمده مستاجر محسوب می‌شود) بسیار محدود بوده و استثنا شمرده می‌شود. بر همین اساس در تفسیر موارد نفی جزئی یا کلی حق سرفعلی که نوعی حق مالکیت برای مستاجر است باید دقت و احتیاط بسیاری صورت پذیرد و این موارد به عنوان استثنای بر اصل تلقی شده و تفسیر مضیق صورت پذیرد.

این نگاه به تفسیر موارد فسخ اجاره و نفی حق کسب و پیشه بر خلاف تفسیر موسعی از حقوق مالکیت موجر - و همچنین حقوقی که به تبع ملک به مالکین بعدی منتقل می‌شود - است که توسط دادگاه بدوی در پرونده مورد مطالعه صورت گرفته است. در واقع گرایش به تفسیر موسع حق و انتقال حق فسخ تنها در جهت تأمین حداکثری حقوق مالکیت و عدم توجه به حق مالکیت مستاجر نسبت به حق کسب و پیشه و تجارت شکل گرفته است و در مسیر مخالف فلسفه وجودی و گرایش قانونگذار در جهت محدودیت حق فسخ اجاره و استثنا بودن آن قدم برداشته است.

۲. اساساً دلایل توجیهی شناخت حق فسخ اجاره و دعوای تخلیه مورد اجاره به نفع موجر آنچنانکه در قانون ۱۳۵۶ مدّ نظر بوده در مورد دعوای خریدار ملک مورد اجاره به دلیل موجباتی که قبل از انتقال رخ داده منتفی است و لذا منطقی برای پذیرش دعوای اخیر وجود ندارد. به عبارت دیگر، فلسفه وجودی که در موارد مختلف برای شناخت حق فسخ اجاره برای موجر در نظر گرفته شده در موردی که ملک به دیگری منتقل شده است نسبت به وقایعی که قبل از این انتقال صورت گرفته، مصداق ندارد. لذا منطقی حق فسخ و تخلیه نمی‌تواند در این مورد همچون دیگر حقوق وابسته به مالکیت مورد اجاره (اتباع مبیع) با انتقال مالکیت به مالک بعدی منتقل شود و اساس دعوای مالک لاحق ملک قرار گیرد. این باره مناسب است دلایل و منطقی را که به نظر می‌رسد قانونگذار در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ برای شناخت حق فسخ و تخلیه مورد اجاره مدّ نظر داشته را مورد بررسی قرار دهیم تا مشخص شود چگونه این ملاحظات در موردی که مالکیت مورد اجاره به دیگری منتقل شده نسبت به اموری که قبل از این انتقال رخ داده موضوعیت ندارد.

به نظر اعطای حق فسخ اجاره و تقاضای تخلیه مورد اجاره در مورد انتقال اجاره به غیر بدون اجازه مالک بر اهمیت شخصیت مستاجر برای مالک استوار است. در واقع، اجاره

از عقودی است که اجرای آن در طول زمان کشیده شده و دو طرف معامله را برای مدت اجاره در ارتباط قرار می‌دهد، بر خلاف عقود آنی همچون بیع که آثار عقد علی‌الاصول بلافاصله اجرا می‌شود و ارتباط طرفین تداومی ندارد. اهمیت شخصیت مستاجر برای موجر در مواردی که حق انتقال اجاره به غیر را از مستاجر سلب کرده روشن است و این امر اقتضا می‌کند که مستاجر نتواند بدون اجازه موجر اجاره را به غیر واگذار کند و در صورت تخلف موجر بتواند عقد را فسخ کرده و از ورود و ادامه رابطه حقوقی ناخواسته با مستاجر جدید خود را رهایی بخشد. ولی در مورد انتقال مالکیت به دیگری، مالک جدید ملک را با توجه به وجود مستاجر فعلی می‌پذیرد و لذا مشکلی با قبول مستاجر و متصرف فعلی نداشته است. بر همین اساس پذیرفتن حق طرح دعوی تخلیه به علت انتقال مورد اجاره در زمانی قبل از انتقال ملک به وی مغایر فلسفه وجودی حق فسخ مذکور و قبول متصرف فعلی توسط مالک جدید به عنوان مستاجر است.

در مورد شناخت حق فسخ موجر به علت تعدی و تفریط و تغییر مورد اجاره و یا تغییر شغل، به نظر قانونگذار خواسته که، از طرفی به خواسته و نیت موجر از تعیین فعالیت و شغل خاص در محل اجاره احترام گذارد و از تصرفات خلاف این منویات مستاجر جلوگیری کند. از طرف دیگر در مورد تعدی و تفریط، در پی آن بوده تا با لحاظ ضمانت اجرای سنگین فسخ، مستاجر را از عدم رعایت امانت در نگهداری و تصرفات در ملک بر حذر دارد و در صورت تحقق برای حفظ منافع ملک و مالک، مستاجر را از ملک بیرون نماید. ولی این ملاحظات و فلسفه وجودی در موردی که مالک بدون اعتنا به تحقق این موارد و بدون طرح دعوی ملک را به دیگری واگذار می‌نماید، علی‌الاصول منتفی است زیرا منتقل‌آیه ملک را در شرایط فعلی یعنی پس از تعدی و تفریط یا تغییر شغل و فعالیت، دیده و پذیرفته است و لذا ادعای مغایرت اعمال قبلی مستاجر در ملک بی‌ارتباط با وی است و توجیهی برای شناخت حق فسخ در مورد او وجود ندارد.

۳. پذیرش انتقال حق فسخ اجاره و دعوی تخلیه مالکین لاحق به لحاظ اموری که قبل از انتقال ملک واقع شده از مصادیق بارز دارا شدن غیر عادلانه و بدون جهت به ضرر غیر است. در واقع، در مواردی که مالکیت ملک تجاری که در اجاره غیر بوده و مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ است به غیر منتقل می‌شود، ثمن معامله با لحاظ تعلق حق

کسب و پیشه به مستاجر تعیین شده و خریدار، ملک را بر این اساس خریداری می‌کند و مبلغی بابت حق کسب و پیشه تجاری به فروشنده پرداخت نمی‌کند. پذیرش دعوی تخلیه منتقل‌آلیه به لحاظ اموری که قبل از انتقال ملک تحقق یافته (و مالکین قبلی دعوی در این باره طرح نکرده‌اند) به این معناست که مالک جدید بدون پرداخت مبلغی بابت حق کسب و پیشه و یا با پرداخت بخشی از آن (بسته به موجب تخلیه که باید با پرداخت نصف حق کسب و پیشه به متصرف یا مستاجر صورت گیرد و یا بدون پرداخت مبلغی انجام شود)، ملک را به تصرف خود در آورده و عملاً مالک حق کسب و پیشه شوند. بدین نحو منتقل‌آلیه بدون پرداخت مبلغی بابت حق کسب و پیشه و بدون تحقق هیچیک از موجبات قانونی فسخ اجاره نسبت به خود (یعنی عدم تحقق موارد فسخ و تخلیه اجاره در زمان مالکیت خود) به ضرر مستاجر دارا می‌شود. این امر از مصادیق بارز دارا شدن ناعادلانه و بدون جهت محسوب می‌شود. به نظر هیچ موجبی برای این دارا شدن وجود ندارد و مالک فعلی بدون پرداخت ما به ازایی حتی به مالک قبلی و مشخصاً آشکارا به ضرر مستاجر به رایگان صاحب سرمایه قابل توجه شده است. پذیرش این امر آشکارا بر خلاف اصول حقوقی و عدالت به نظر می‌رسد و بسیار حیرت‌آور است که چگونه برخی دادگاه‌ها بدون توجه به آثار ناعادلانه و غیر قابل قبول احکام خود با پذیرش دعوی مالک لاحق موجب ایجاد ثروت بادآورده و بی‌زحمتی برای آنها و نفعی سرمایه تجاری مستاجر و ضرر فاحش یا نابودی زندگی مستاجر می‌شوند. بدون جهت بودن این دارا شدن با توجه به استدلالات قبلی که مبین فقدان جهت و منطقی قانونی برای پذیرش دعوی تخلیه از سوی مالکین لاحق است آشکار می‌شود.

۴. قرائن و دلایل متعددی حاکی از زوال حق طرح دعوی فسخ و تخلیه علیه مستاجر به لحاظ موجباتی که قبل از انتقال ملک به مالکین لاحق تحقق یافته وجود دارد. از طرفی، همانطور که در رأی دادگاه تجدیدنظر آمده، منتقل‌آلیه ملک مورد اجاره را با توجه به اوضاع و احوال ملک و مستاجر هنگام خرید پذیرفته و معامله کرده است. بر این اساس نمی‌تواند اعتراضی نسبت به افعال مستاجر قبل از این نقل و انتقال داشته باشد. از این جمله است انتقال قبلی مورد اجاره به غیر بدون اذن مالکین قبلی چون وی ملک را با مستاجرین فعلی پذیرفته است. یا در مورد تعدی و تفریط یا تغییر شغل یا عدم پرداخت اجاره در زمانی قبلی

از انتقال ملک چون اساساً او وضعیت فعلی ملک را پذیرفته و عدم پرداخت اجاره‌های قبلی نیز هیچ ارتباط یا اثری نسبت به او ندارد. در هر حال او ملک را با مستاجر یا با وضعیت موجود هنگام انتقال پذیرفته و ثمن معامله نیز با توجه به تمامی این اوصاف تعیین و پرداخت شده است.

از طرف دیگر، مالک اولیه ملک را با توجه به شرایط موجود در هنگام انتقال به معرض فروش گذارده و برای آن ثمن تعیین کرده است. عدم طرح دعوای تخلیه علیه مستاجر یا متصرف به علت تخلفاتی که در زمان مالکیت او صورت گرفته و انتقال ملک با وضعیت فعلی قرینه‌ای بسیار قوی بر انصراف وی از حق فسخ و تخلیه‌ای است که به لحاظ این تخلفات برای وی ایجاد شده است.

با توجه به آنکه دعوای فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره بدون مالکیت ملک متصور نیست و اساساً مالک اولیه نمی‌تواند حق فسخ و تخلیه را مستقل از مالکیت ملک برای خود حفظ کند و از سوی دیگر با توجه به آنکه وی ملک را بدون توجه و لحاظ ما به ازایی بابت حق کسب و پیشه‌ای که با اعمال این دعوای می‌تواند متعاقباً تحصیل شود منتقل می‌کند، قراینی بین بر انصراف و اعراض مالک از حق طرح دعوای فسخ و تخلیه تلقی می‌شود.

با توجه به مراتب فوق، به نظر اسقاط حق فسخ و دعوای تخلیه مورد اجاره تجاری مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ در پی انتقال ملک به دیگری مطابق موازین حقوقی و فلسفه قانونگذاری و اصول عدالت است: چنانچه مالکی علی‌رغم تحقق شرایط فسخ اجاره و فراهم شدن موجبات طرح دعوای تخلیه بدون پرداخت حق کسب و پیشه و یا با پرداخت بخشی از این حق از این حق استفاده نکند و ملک را بدون طرح دعوای مزبور به غیر واگذار نماید، این امر قرینه‌ای روشن بر انصراف و اعراض وی از این حق و اسقاط حق قبل از انتقال محسوب می‌شود و لذا چنین حقی به تبع مالکیت ملک به منتقل‌الیه انتقال نمی‌یابد و او نمی‌تواند به قائم‌مقامی از حقی که قبلاً از آن انصراف داده شده طرح دعوای تخلیه علیه مستاجر نماید. قبول این دعوای تخلیه هم بر خلاف قرائن و امارات حاکم بر اوضاع و احوال و خواست انتقال‌دهنده است و هم از مصادیق بارز دارا شدن ناعادلانه و بدون جهت. این امر همچنین به روشنی بر خلاف فلسفه قانونگذاری حاکم بر قانون روابط

موجر و مستاجر ۱۳۵۶ در مورد اصل بودن شناخت و احترام به حقوق مستاجر نسبت به حق کسب و پیشه و تجارت و استثنا تلقی شدن موارد نقض و رفع این حق می‌باشد. شناخت حق کسب و پیشه و سرمایه تجاری مستاجر ایجاب می‌کند که موارد نفی این حق تفسیری مضیق و در جهت حفظ منافع مستاجر باشد و لذا در موارد مشکوک و مردد موضوع علی‌الاصول در جهت حفظ حق کسب و پیشه مستاجر تفسیر گردد. البته چنانچه دلیل و قرائن صریح یا روشنی مبنی بر خواست طرفین عقد انتقال ملک مبنی بر انتقال این حق فسخ به مالک جدید وجود داشته باشد (مانند آنکه عقد بر مبنای وجود حق تقاضای فسخ و تخلیه برای مالک جدید شکل گرفته یا مبلغی برای انتقال این حق منظور شده یا به هر نحوی به انتقال این حق و موجبات آن تصریح شده باشد) اصل آزادی اراده‌ها در غیاب منع قانونی و قراردادی خاص ایجاب می‌کند که این حق به مالک جدید منتقل شده و لذا دعوی تخلیه او استماع شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
مرکز مطالعات اسلامی