

رویه و تهافت آراء قضایی نزد دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی (پاییز و زمستان ۱۳۹۱)

مهدی فتاحی*

اجاره

• رویه قضایی در مورد دعوای تجویز تغییر شغل در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶

رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران درباره این مسئله که آیا دعوای تجویز تغییر شغل در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ قابل رسیدگی و اجابت هست یا خیر؟ بر این استقرار یافته که دعوای فوق، قابلیت اجابت و پذیرش را ندارد. آراء مربوطه به شرح ذیل است:

۱. رأی شماره ۱۳۶۴۰۱۲۰۶۰۲۲۰۶۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۹۱/۱۰/۱۸ شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید رأی شماره ۹۱۰۴۴۵ مورخ ۹۱/۵/۱۰ شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه بدوی در خصوص دعوای تجویز تغییر شغل، با این استدلال که «در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ صرفاً حق انتقال منافع به غیر پیش‌بینی شده و در خصوص مورد خواسته، جواز قانونی وجود ندارد» حکم به رد دعوا صادر نموده که این رأی مورد تأیید دادگاه تجدیدنظر واقع شده است. یکی از مستندات رأی فوق، نظریه مشورتی شماره ۷/۷۰ مورخ ۷۴/۱/۲۹ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه^۲ است.

* دکترای حقوق خصوصی و پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضاییه

mfatahi1@gmail.com

۱. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، پژوهشگاه قوه

قضاییه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، چ اول، ص ۵۲۸ - ۵۲۷.

۲. نظریه شماره ۷/۷۰ مورخ ۱۳۷۴/۱/۲۹ اداره حقوقی قوه قضاییه:

۲. رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۲۰۱۷۳۹ مورخ ۹۱/۱۲/۲۷ شعبه ۳۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید رأی شماره ۵۴۷ مورخ ۹۱/۶/۲۹ شعبه ۱۴۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران. حکم بطلان صادره از دادگاه بدوی در خصوص موضوع مبحث‌عنه مشتمل بر دو استدلال است: الف) بدون اعلام رضایت و قصد و انشا از ناحیه موجر، دخالت در شرایط عقد اجاره مجوز قانونی ندارد. ب) در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مجوزی جهت اجابت این خواسته وجود ندارد.

• تهافت آراء در مورد استماع یا عدم استماع دعوای فروش سرقفلی

مشاع

در خصوص شیوه و راهکار حقوقی فروش مال مشاع (عین مشاع)، قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ و نیز آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۸ وجود داشته و دربرگیرنده اقدامات قانونی مربوطه است. با این حال درخصوص موردی که منافع ملکی به صورت مشاع میان چند نفر تقسیم شده، خاصه درخصوص اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مقرر خاصی وجود ندارد. دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران درباره این مسئله که آیا دعوای فروش حق سرقفلی (حق کسب و پیشه و تجارت) مشاع، قابل استماع است یا خیر؟ و در این زمینه چه راهکار قانونی متصور است؟، اختلاف نظر دارند. شرح موضوع و آراء مربوطه به ترتیب زیر است:

۱. استماع دعوای فروش سرقفلی مشاع

رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۵۰۰۱۲۶۸ مورخ ۹۱/۹/۱۸ شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای نقض بخشی و تأیید توأم با اصلاح بخش

← در صورتی که مالک با استفاده تجاری، از محل مسکونی موافقت نداشته باشد، پذیرش تغییر کاربری محل و موافقت با تقاضای مستأجر بر خلاف موازین اجتماعی است. به عبارت دیگر تغییر کاربری در مواردی که ملک در تصرف مستأجر است با موافقت مالک عین و منفعت توأم قابل پذیرش می‌باشد.

۱. منبع پیشین، ص ۷۶۴.

۲. منبع پیشین، ص ۳۵۲-۳۵۱.

دیگری از رأی شماره ۱۲۸ مورخ ۹۱/۲/۲۶ شعبه ۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. در این رأی، بخشی از دادنامه بدوی که بر عدم استماع دعوای فروش سرقفلی مشاع دلالت دارد، نقض و رسیدگی ماهوی به دادگاه بدوی تکلیف شده است. استدلال مندرج در رأی دادگاه بدوی این است که «فروش اموال در صورت غیرقابل تقسیم بودن در مورد اعیان مطرح است و نه منافع و در مانحن‌فیه راهکار صحیح، دعوای تجویز انتقال منافع به غیر است.» دادگاه تجدیدنظر ضمن نقض رأی فوق در قسمت یادشده استدلال می‌کند که از آنجایی که حق سرقفلی اساساً قابلیت توقیف و فروش دارد و حق مالی تبعی می‌باشد که جزء اموال و دارایی‌های افراد شمرده می‌شود که با تنجیز و استقرار آن قابل استیفا است، استدلال شعبه محترم بدوی که آنرا غیرقابل فروش دانسته مواجه با اشکال است و با وحدت ملاک از ماده ۵۹۱ قانونی مدنی^۱ و عدم توافق طرفین در انتفاع سرقفلی و بهره‌برداری از محل، اجبار تجدیدنظر خواننده (شریک مشاعی دیگر) به فروش آن بلامانع است.»

قابل ذکر است که دعوای فوق صرفاً به طرفیت شریک مشاعی دیگر طرح شده و مالک عین (موجر) طرف دعوا قرا نگرفته است.

۲. عدم استماع دعوای فروش سرقفلی مشاع

الف) رأی شماره ۱۱۸۰/۲۲۲۷۰۲۹۹۷۰ مورخ ۹۱/۹/۲۵ شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای تأیید رأی شماره ۵۶۵ مورخ ۹۱/۵/۳۱ شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران. رأی دادگاه بدوی که در دادگاه تجدیدنظر ابرام شده حاکی از این است که «دستور فروش املاک مشاعی صرفاً در خصوص عرصه و اعیان املاک مشاعی غیرقابل تقسیم و افراز است و از طرفی در فروش و انتقال سرقفلی مغازه، که مالکیت عرصه و اعیان املاک مشاعی متعلق

۱. ماده ۵۹۱ - هر گاه تمام شرکا به تقسیم مال مشترک راضی باشند تقسیم به‌نحوی که شرکا تراضی نمایند به عمل می‌آید و در صورت عدم توافق بین شرکا حاکم اجبار به تقسیم می‌کند مشروط بر اینکه تقسیم مشتمل بر ضرر نباشد که در این صورت اجبار جایز نیست و تقسیم باید به تراضی باشد.

۲. منبع پیشین، ص ۴۳۹-۴۳۸.

دیگری است مقررات خاصی وجود دارد که خواهان می‌تواند نسبت به انتقال سهم خود مطابق مقررات مربوطه اقدام نماید.»

ب) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۵۰۰۱۲۶۸ مورخ ۹۱/۹/۱۸ شعبه ۴۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید رأی شماره ۴۴۶ مورخ ۹۱/۴/۳۱ شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران. رأی دادگاه بدوی متضمن این استدلال است که «هر چند مطابق قانون افراز و فروش املاک مشاع، قانون‌گذار در صورت فراهم نبودن موجبات افراز املاک مشاعی (اعیانی)، صدور دستور فروش از سوی حاکم را تجویز و اعلام نموده است - که بلاشک، موضوع اخیر که از استثنائات قانونی به حساب می‌آید - لیکن راجع به درخواست الزام خوانده (مالک مشاعی) مبنی بر فروش منافع یا سرقفلی مغازه استیجاری، فاقد محمل قانونی بوده چه آنکه الزام مالک مشاعی راجع به منافع مستلزم اراده حاکمیتی و انشایی مالک یا مالکین بوده در نتیجه در این زمینه، اراده حاکم (یعنی دادگاه) قابلیت تحمیل و الزام به مالک مشاعی ممتنع مبنی بر فروش حصه مشاعی منافع ملک را ندارد. دادگاه تجدیدنظر ضمن تأیید رأی و استدلال فوق، اضافه می‌نماید که «لازمه آن، درخواست تجویز انتقال منافع نسبت به سهم خود می‌باشد.»

• تهافت آراء در مورد دلالت یا عدم دلالت دریافت اجاره‌بها از سوی مالک بر رضایت نسبت به تغییر شغل مستأجر با انتقال مورد اجاره بدون اذن موجر

درباره این مسئله که اگر در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مستأجر بدون اجازه مالک مبادرت به تغییر شغل یا انتقال مورد اجاره به دیگری کرده باشد اما مالک بدون اظهار صریح موافقت یا مخالف خود با این موضوع، اجاره‌بها را از مستأجر دریافت نماید آیا این امر دلالت بر رضایت مالک با تغییر شغل یا انتقال است یا خیر، بین دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران اختلاف نظر وجود دارد. اثر عملی اتخاذ هر رویکردی در این باره، در مواردی ظاهر می‌شود

که مالک متعاقبا نسبت به طرح دعوی تخلیه عین مستأجره اقدام کند. در صورت پذیرش دلالت دریافت اجاره‌بها بر رضایت نسبت به تغییر شغل یا انتقال، دعوی مالک محکوم به بطلان است و در غیر این صورت، مستأجر (یا متصرف) باید عین مستأجره را با دریافت نصف حق کسب و پیشه و تجارت تخلیه نماید. تفصیل بحث و آراء مربوطه به شرح ذیل است:

۱. دلالت دریافت اجاره‌بها بر رضایت مالک

الف) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۲۰۰۷۷۵ مورخ ۹۱/۶/۲۰ شعبه ۳۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در مقام نقض دادنامه شماره ۷۴۸ مورخ ۹۱/۹/۲۹ صادره از شعبه ۸۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. بر اساس رأی دادگاه تجدیدنظر، دریافت اجاره‌بها به مدت طولانی پس از تغییر شغل، دلالتی بر اذن و اجازه مالک به تغییر شغل ندارد.

ب) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۱۰۱۶ مورخ ۹۱/۸/۳۰ شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در مقام نقض دادنامه شماره ۳۷۹ مورخ ۹۱/۵/۲۵ صادره از شعبه ۱۵۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. به موجب رأی دادگاه تجدیدنظر، دعوی تخلیه عین مستأجره مالک به علت انتقال به غیر، با توجه به عدم اقدام وی به طرح دعوا پس از تغییر شغل و أخذ اجاره‌بها طی سال‌ها، مواجه با حکم بطلان شده است زیرا، این موضوع دلالت بر رضایت وی بر تغییر شغل است.

ج) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۴۴۰۱۶۸۱ مورخ ۹۱/۱۲/۲۳ شعبه ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۳ در مقام تأیید دادنامه شماره ۸۸۷ مورخ ۹۱/۹/۱۶ صادره از شعبه ۱۸۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران. بر اساس رأی دادگاه بدوی، دریافت اجاره‌بها به مدت طولانی از متصرف عین مستأجره، حاکی از رضایت مالک نسبت به انتقال مورد اجاره است.

۱. منبع پیشین، ص ۷۹- ۷۸.

۲. منبع پیشین، ص ۳۵۲ - ۳۵۱.

۳. منبع پیشین، ص ۳۵۲ - ۳۵۱.

۲. عدم دلالت دریافت اجاره بها بر رضایت مالک

الف) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۱۱۵۵ مورخ ۹۱/۱۰/۴ شعبه ۵۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در مقام نقض دادنامه شماره ۸۶۹ مورخ ۹۱/۱۱/۲۵ صادره از شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران. به موجب این رأی، دادگاه تجدیدنظر دریافت اجاره بها از سوی مالک در سال های متمادی را دلیل بر تنفیذ عملی تغییر شغل مستأجر ندانسته است.

• رویه قضایی در مورد دعوای تخلیه عین مستأجره به علت انتقال اجاره

میان مستأجرین مشاعی

حسب تبصره یک ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶^۲، در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات ماده ۱۹ قانون یادشده، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت. مسئله

۱. منبع پیشین، ص ۵۳۴ - ۵۳۳.

۲. ماده ۱۹ - در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد والا مستأجر می تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. هرگاه طرف 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.

تبصره ۱ - در صورتی که مستأجر 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 مستأجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.

تبصره ۲ - حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

قابل ذکر در این باره، آن است که اگر واگذاری و انتقال اجاره میان مستأجرین مشاعی واقع شود، ضمانت اجرای فوق کماکان باقی است یا اینکه در این فرض، مالک نمی‌تواند مدعی تخلیه عین مستأجره با پرداخت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت شود؟ رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در این خصوص، به شرح آتی و متضمن آن است که در این موارد انتقال به غیر محقق نمی‌شود؛

۱. رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۰۷۲۸ مورخ ۹۱/۶/۲۰ شعبه ۵۶ دادگاه

تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید رأی شماره ۸۷۷ مورخ ۹۰/۱۲/۲۷

شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران. در این رأی، دادگاه تجدیدنظر

استدلال نموده که «با استفاده از مفهوم و منطوق بند ۲ ماده ۱۴ و ماده ۱۹

قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، تخلف از شرط سلب حق انتقال به غیر

هنگامی مصداق دارد که مورد اجاره از طرف مستأجر به متصرفی که

شخصیت وی در عقد اجاره ملحوظ نبوده و در تحقق آن مداخلیت و در عین

مستأجره حقوق استیجاری نداشته، واگذار گردیده باشد.» بنابراین

در صورتی که «احد از مستأجرین قدرالسهم خویش را به شریک (مستأجر

دیگر)، که در مورد اجاره به‌نحو مشاع تصرف استیجاری داشته منتقل نموده،

مرتکب تخلفی از شرط سلب حق واگذاری نشده است زیرا، مستأجر دیگر که

شخصیت وی مورد شناسایی موجر بوده غیر تلقی نمی‌گردد.» رأی فوق

مفید این معنا است که انتقال بدون مجوز اجاره هنگامی تخلف محسوب

می‌شود که مستأجر مشاعی، سهم خود را به دیگری (شخص ثالثی غیر از

مستأجرین مشاعی دیگر) واگذار نموده باشد.

۲. رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۲۲۳۵۰۱۳۲۷ مورخ ۹۱/۱۱/۲۴ شعبه ۳۵ دادگاه

تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای تأیید رأی شماره ۸۷۷ مورخ

۹۰/۱۲/۲۷ شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران. رأی دادگاه بدوی، که

۱. منبع پیشین، ص ۸۰ - ۷۹.

۲. منبع پیشین، ص ۶۵۹ - ۶۶۰.

به تنفیذ دادگاه تجدیدنظر رسیده متضمن آن است که انتقال سهم شریک مشاعی به شریک دیگر، «انتقال به غیر آن گونه که در مقررات قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ منظور گردیده است، نمی‌باشد زیرا، در چنین انتقالی، اصولاً شخصیت‌های طرف قرارداد مالک باقی و احتمال تضییع حقی از بابت تغییر طرف قرارداد وجود ندارد و در این گونه موارد انتقال سرقفلی نیازی به اذن مالک ندارد.» مستند رأی، نظریه شماره ۷/۱۱۱۷ مورخ ۸۶/۲/۲۹ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه است.^۱

۳. رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۲۲۳۵۰۱۴۸۹ مورخ ۹۱/۱۲/۲۳ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ۲ در راستای تأیید رأی شماره ۹۱۰۰۰۴۶۹ مورخ ۹۱/۵/۱۰ شعبه ۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران، در رأی دادگاه بدوی آمده است که اگر «یک مستأجر سهم خود را به شریک خود واگذار کند از مصادیق انتقال به غیر نیست.»

• رویه قضایی در مورد انتقال حق تخلیه عین مستأجره تجاری به موجر جدید

یکی از مباحث پر دامنه و مناقشه برانگیز حقوقی، انتقال یا عدم انتقال حق تخلیه عین مستأجره در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است. مسئله این است که اگر به علت تعدی و تفریط مستأجر و تغییر مورد اجاره یا تغییر شغل یا انتقال بدون مجوز مورد اجاره به دیگری، موجر (مالک عین

۱. هرچند در منابع در دسترس نظریه فوق مشاهده نشد اما به موجب نظریه شماره ۷/۵۵۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۱۱/۳۰ واگذاری سهم مشاعی مستأجر، به مستأجر مشاعی دیگر از مصادیق انتقال به غیر و موجب تخلیه مورد اجاره نیست.

سؤال: چنانچه دو نفر مستأجر هریک سه‌دانگ مشاع از یک باب مغازه را اجاره نموده و سپس یکی از آنها سهمی خود را از مورد اجاره به شریک دیگر انتقال دهد، آیا مالک می‌تواند به استناد انتقال به غیر تقاضای تخلیه را مطرح سازد یا خیر؟
نظریه اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

چنانچه مستأجر سهمی خود را از مغازه مورد اجاره به شریک دیگر واگذار نماید. با توجه به اینکه شریک خود نیز مستأجر مورد اجاره است و هر شریک حق دارد از تمام ذرات مورد اجاره استفاده کند، تخلیه به علت انتقال به غیر مصداق ندارد.

۲. منبع پیشین، ص ۷۶۷ - ۷۶۶.

مستأجره) مستحق فسخ اجاره و طرح دعوی تخلیه عین مستأجره شده و با این وصف از حق خویش استفاده ننموده و متعاقبا مورد اجاره را به دیگری انتقال داده، آیا موجر جدید می‌تواند از حق تخلیه عین مستأجره استفاده کند؟ به عبارت دیگر، آیا حق فوق نیز به تبع انتقال مالکیت عین مستأجره، به موجر جدید منتقل و ایشان قائم‌مقام موجر سابق شده و می‌تواند دادخواست تخلیه عین مستأجره را طرح نماید؟ دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران، در خصوص موضوع پیش‌گفته، رویکرد واحدی داشته و رویه قضایی یکسانی دارند. به نظر این دادگاه‌ها، در فرض فوق حق تخلیه به موجر جدید منتقل نمی‌شود. مبانی اتخاذ چنین دیدگاهی، از یک سو توجه و امعان نظر در فلسفه پیش‌بینی نهاد حقوقی حق کسب و پیشه و تجارت، که همانا حمایت از حقوق مستأجرین املاک تجاری است، و از سوی دیگر تفسیر محدود و مضیق حق فسخ و تخلیه عین مستأجره است که تبعا در موارد مردد و مشکوک، موضوع به نفع مستأجر تفسیر می‌شود. بنابراین در خصوص مورد نیز، اقتضای اصل قائل نشدن حق تخلیه برای موجر جدید است. مبانی توجیهی ایجاد حق فسخ برای موجر و طبیعت و ماهیت قانون حاکم بر قضیه (قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶) که همانا، پشتیبانی حقوقی از طرف ضعیف‌تر (مستأجر) است در حاکمیت این نتیجه قابل توجه است.

در ادامه، آراء مربوطه و مبانی و ادله مطروحه در آنها بررسی می‌گردد.

۱. شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۸۴۰ مورخ ۹۱/۶/۲۶، ضمن نقض رأی شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر ایجاد حق تخلیه برای موجر جدید نظر داده بود، با تمسک به این استدلال که «مفاد سند انتقال ملک به مالکین جدید، حکایت از آن دارد که حق تخلیه ... که از حقوق مالکین قبلی بوده به مالکین جدید منتقل نشده است» رأی به عدم انتقال حق تخلیه به موجر جدید داده است. استدلال دیگر این دادگاه، دریافت اجاره از مستأجر توسط بعضی از وراث و تنفیذ مراتب توسط برخی دیگر از

وراث است که گویای عدم انتقال این حق است. استدلال نخست دادگاه، به دلالت التزامی مفید این معنا است که امکان انتقال حق تخلیه از طریق ذکر مراتب در سند انتقال وجود دارد.

۲. شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۶۳۸ مورخ ۹۱/۶/۱۴^۱، استدلال مندرج در رأی شعبه ۲۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران مبنی بر اینکه اولاً: تاریخ تخلیف مستأجر و ایجاد حق فسخ، قبل از مالکیت موجر جدید بوده و نامبرده با وضعیت حاضر نسبت به خرید آن اقدام نموده است. ثانیاً: حق ایجاد شده برای مالک سابق قابلیت انتقال به مالک جدید را ندارد، را تنفیذ و ابرام کرده است. نکته قابل توجه آن است که در رأی مذکور در بند ۱، امکان انتقال حق تخلیه از طریق توافق و قرارداد پذیرفته شده در حالی که در این رأی، چنین قابلیت نفی شده است.

۳. شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۹۸۸ مورخ ۹۱/۷/۲۹^۲، ضمن نقض رأی شعبه ۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر ایجاد حق تخلیه برای موجر جدید نظر داده بود، بر عدم انتقال این حق نظر داده است. استدلال مندرج در این رأی آن است که «حق فسخ برای مالک سابق به وجود آمده بود که اعمال نکرده است و انتقال مالکیت به شهرداری (مالک جدید)، دلالتی بر انتقال حق فسخ یا تخلیه ندارد بلکه متضمن اسقاط حق مالک سابق می‌باشد.»

۴. شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۴۹۸ مورخ ۹۱/۱۱/۱۱^۳، با تأیید رأی شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران، در راستای توجیه عدم انتقال حق تخلیه این گونه اظهار نظر می‌کند: حق فسخ و حق تخلیه عین مستأجره برای او (مالک

۱. منبع پیشین، ص ۷۶.

۲. منبع پیشین، ص ۲۲۱.

۳. منبع پیشین، ص ۶۵۸.

سابق) به وجود آمده است که در زمان مالکیت خود، حق خود را اعمال نکرده است و انتقال مالکیت ملک (به) دیگری، به‌طور ضمنی، دلالت بر اسقاط حق دارد و حق فسخ نیز با انتقال مالکیت به منتقل‌الیه منتقل نمی‌شود و از حقوق متعلقه و وابسته به ملک نمی‌باشد بلکه حق مستقلی است که انتقال آن به دیگری نیاز به تصریح دارد.»

اراضی

• **تهافت آراء در مورد ضرورت یا عدم ضرورت اثبات استحقاق مالک دریافت بهای روز در دیوان عدالت اداری قبل از طرح دعوی مطالبه قیمت روز املاک تصرف‌شده توسط نهادهای دولتی و عمومی**

دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران درباره لزوم اثبات استحقاق مالک در دریافت قیمت روز املاک تصرف‌شده توسط نهادهای دولتی و عمومی در دیوان عدالت اداری، قبل از طرح دعوی در این خصوص در دادگاه‌های عمومی حقوقی اختلاف نظر دارند. برخی دادگاه‌ها اعتقاد دارند که مالک، باید قبل از طرح دعوی مطالبه بهای روز این املاک، مراتب استحقاق خویش را در دیوان عدالت اداری ثابت و تصدیق نموده باشد والا دعوی او قابل استماع نیست. در مقابل اکثریت قضات دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران، بر این باور هستند که دادگاه عمومی حقوقی، صلاحیت رسیدگی به این دعاوی را، حتی بدون طرح دعوی قبلی مالک در دیوان عدالت اداری و أخذ رأی مبنی بر استحقاق مطالبه قیمت ملک دارند. در ادامه آراء مربوطه و استدلال‌های مذکور در آنها مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۱. بعضی دادگاه‌ها استماع و رسیدگی به دعوی مالک به خواسته مطالبه قیمت ملک تصرف‌شده توسط نهادهای دولتی و عمومی را منوط به اثبات استحقاق مالک در دریافت قیمت نزد دیوان عدالت اداری می‌دانند. شعبه ۴۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۵۰۰۱۲۲۷ مورخ ۹۱/۹/۷، رأی شماره ۵۹۵ مورخ ۹۱/۷/۱۲ صادره از شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران و استدلال مذکور در این رأی را تأیید و ابرام کرده

است. به موجب این رأی، مقدمه رسیدگی دادگاه عمومی حقوقی به دعوی مطالبه بهای روز املاک تصرف شده توسط نهادهای عمومی و دولتی، احراز اصل استحقاق مالک در دیوان اداری است بنابراین در صورت فقدان مقدمه، امکان رسیدگی به ذی‌المقدمه وجود نداشته و دادگاه در این باره قرار عدم استماع دعوا صادر می‌نماید.

۲. در مقابل، اکثریت دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران، این‌گونه اظهار نظر کرده‌اند که محاکم عمومی دادگستری، صلاحیت رسیدگی به دعوی الزام نهادهای عمومی و دولتی اعم از شهرداری‌ها، شرکت‌های دولتی و ... به پرداخت بهای املاک و اراضی که تصرف کرده‌اند، را دارند و جهت رسیدگی و استماع این دعوا، نیازی نیست که دیوان عدالت اداری، قبل از طرح دعوی فوق، استحقاق خواهان را تصدیق نموده باشد. رأی وحدت رویه شماره ۹۳ مورخ ۸۰/۳/۲۷ دیوان عدالت اداری^۱ نیز الزامی برای محاکم عمومی حقوقی ایجاد نمی‌نماید. استدلال دیگر این دادگاه‌ها آن است که دعوی فوق، ترافعی بوده و رسیدگی به آن، در صلاحیت محاکم

۱. رأی وحدت رویه شماره ۹۳ مورخ ۸۰/۳/۲۷ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری:

اولاً: چون به موجب ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری رسیدگی به شکایات و تظلمات از تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی و شهرداری‌ها و یا خودداری آنها از انجام وظایف قانونی مربوطه از جمله امتناع از ایفا تعهدات قانونی در قبال اشخاص حقیقی و حقوقی خصوصی در قلمرو صلاحیت دیوان قرار دارد و رسیدگی و صدور حکم در خصوص اساس استحقاق اشخاص به دریافت بهای زمین مورد تملک دولت و شهرداری‌ها و اراضی واقع در طرح‌های مصوب شهری از مصادیق ماده مذکور است بنابراین دادنامه‌های صادره از شعب ۱ و ۳ و ۴ و ۱۰ و ۱۴ و ۱۷ و ۱۹ بدوی دیوان در حدی که متضمن تأیید صلاحیت دیوان در رسیدگی و صدور حکم در ماهیت شکایت می‌باشد موافق اصول و موازین قانونی است. ثانیاً: با عنایت به وقوع ملک اعضا شرکت تعاونی کارکنان سازمان آب قم در طرح مصوب فضای سبز و محل استقرار کارگاه‌های غیر مزاحم شهری و اظهارات نماینده شهرداری قم به شرح منعکس در صورت‌مجلس مورخ ۱۳۷۶.۳.۱۵ در پرونده کلاسه ۷۱۹.۷۴.۱ شعبه اول بدوی دیوان مبنی بر واگذاری زمین معوض به تعدادی از اعضا شرکت تعاونی مذکور و مقررات قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها مصوب ۱۳۶۷ دادنامه‌های صادره مشعر بر ورود شکایت شاکیان و الزام شهرداری قم به پرداخت بهای زمین و یا معوض آن صحیح و منطبق با قانون تشخیص داده می‌شود. این رأی به استناد قسمت اخیر ماده ۲۰ اصلاحی قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۷۸.۲.۱ در موارد مشابه برای شعب دیوان عدالت و سایر مراجع ذی‌ربط لازم‌الاجتباع است. رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - قربانعلی دری نجف‌آبادی.

عمومی دادگستری است. همچنین اصل بر صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به شکایات و تظلمات اشخاص است. (اصول ۱۵۷ و ۱۵۹^۲ قانون اساسی).

به‌عنوان نمونه می‌توان موارد و مصادیق زیر را ذکر نمود؛

الف) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۵۰۰۹۴۶ مورخ ۹۱/۷/۱۶ صادره از شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام نقض رأی شماره ۰۰۳۷۸ مورخ ۹۱/۴/۲۸ صادر شده از شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران.^۳

ب) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۷۸۰ مورخ ۹۱/۷/۸ صادره از شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام نقض رأی شماره ۹۰۰۰۹۰۹ مورخ ۹۱/۹/۲۹ صادر شده از شعبه ۲۰۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران.^۴

ج) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۲۰۱۰۶۰ مورخ ۹۱/۸/۱۶ صادره از شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام نقض رأی شماره ۶۶۷ مورخ ۹۱/۸/۱۱ صادر شده از شعبه ۲۱۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران.^۵

۱. اصل ۱۵۷ قانون اساسی:

به‌منظور انجام مسئولیت‌های قوه قضاییه در کلیه امور قضایی و اداری و اجرایی مقام رهبری یک نفر مجتهد عادل و آگاه به امور قضایی و مدیر و مدبر را برای مدت پنج سال به‌عنوان رئیس قوه قضاییه تعیین می‌نماید که عالی‌ترین مقام قوه قضاییه است.

۱) ایجاد تشکیلات لازم در دادگستری به تناسب مسئولیت‌های اصل یکصد و پنجاه و ششم.

۲) تهیه لوایح قضایی متناسب با جمهوری اسلامی.

۳) استخدام قضات عادل و شایسته و عزل و نصب آنها و تغییر محل مأموریت و تعیین مشاغل و ترفیع آنان و مانند اینها از امور اداری، طبق قانون.

۲. اصل ۱۵۹ قانون اساسی:

مرجع رسمی تظلمات و شکایات، دادگستری است. تشکیل دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آنها منوط به حکم قانون است.

۳. منبع پیشین، ص ۲۶۶.

۴. منبع پیشین، ص ۲۶۷.

۵. منبع پیشین، ص ۳۸۳ - ۳۸۲.

د) رأی شماره ۱۳۴۱۰۰۲۲۱۰۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۹۱/۹/۲۵ صادره از شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام نقض رأی شماره ۴۲۹ مورخ ۹۱/۵/۱۵ صادر شده از شعبه ۲۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران.^۱

ه) رأی شماره ۱۳۹۷۰۱۳۲۱۸۰۲۲۱۸۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۹۱/۱۰/۱۸ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام ابرام رأی شماره ۱۰۶۷۲ مورخ ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۶۱۰ مورخ ۹۱/۷/۳۰ صادر شده از شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران.^۲

و) رأی شماره ۱۵۹۳۰۱۵۱۵۰۲۲۱۵۰۹۹۷۰۹۱۰ مورخ ۹۰/۱۲/۲۷ صادره از شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام نقض رأی شماره ۲۸۳ مورخ ۹۰/۵/۲۹ صادر شده از شعبه ۱۸۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران.^۳

نکته قابل ذکر و شایان توجه آن است که اولاً: قاطبه شعب تجدیدنظر، مدافع و قائل به این نظر هستند که جهت مطالبه قیمت روز املاک تصرف شده توسط نهادهای دولتی و عمومی، نیازی نیست ابتدا اصل استحقاق در دیوان عدالت اداری اثبات شود. ثانیاً: گرایش اکثریت قریب به اتفاق دادگاه‌های بدوی، معطوف به الزام مالک بر طرح ابتدایی دعوای استحقاق در دیوان عدالت اداری و آنگاه طرح دعوای مطالبه بهای روز املاک است.

۱. منبع پیشین، ص ۴۶۰.

۲. منبع پیشین، ص ۵۶۷-۵۶۶.

۳. منبع پیشین، ص ۷۸۰-۷۷۹.