

مهلت اعمال حق فسخ موضوع قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶

مهدی فتاحی *

مقدمه

براساس ماده ۲۱۹ قانون مدنی، «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد، بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی فسخ شود»؛ بنابراین، یکی از راه‌های انحلال عقد لازم، اعمال حق فسخ از سوی ذوالخیار است. از مذاقه در باب خیارات قانون مدنی، مشخص می‌شود که خیارات از حیث مهلت اعمال حق فسخ بر سه دسته تقسیم می‌شوند؛ الف) برای اعمال برخی از اقسام خیارات از جمله خیار مجلس، حیوان و خیار شرط، مدت‌زمان مشخصی وجود دارد که پس از سپری شدن آن زمان، حق فسخ از بین می‌رود؛ ب) اعمال برخی از خیارات از قبیل خیار غبن، عیب، تدلیس، فوری بوده و پس از گذشت مهلتی که عرفاً باید خیار بی‌درنگ اعمال شود خیار، ساقط می‌گردد؛ ج) برای اعمال بعضی از انواع خیارات از قبیل خیار تبعض صفقه، خیار تخلف از شرط، خیار تفلیس و تأخیر ثمن و غیره نیز مهلتی پیش‌بینی نشده است.

در قانون روابط موجر و مستأجر (۱۳۵۶)، در شرایط خاصی به مؤجر اجازه داده شده است که قرارداد اجاره را فسخ کند و تخلیه عین مستأجره را از دادگاه درخواست نماید. برای نمونه، در صورت تعدی یا تفریط مستأجر در عین مستأجره، انتقال بدون مجوز عین مستأجره به دیگری، تغییر شغل و غیره، موجر می‌تواند قرارداد اجاره را فسخ و بدون پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر یا پرداخت نصف آن، مورد اجاره را از تصرف مستأجر خارج نماید.

مسئله خاصی که در دعاوی فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره بروز می‌کند و یکی از مصادیق آن در رأی پیش‌رو رخ داده است اینکه موجر مدت‌زمان قابل توجهی پس از وقوع تخلفات موجب فسخ، دعاوی یادشده را طرح می‌نماید یا مالک

بعدی مورد اجاره، درصدد اعمال حق فسخ ناشی از تخلفاتی می‌افتد که در زمان مالک سابق، روی داده است. در اینجا این پرسش مطرح می‌شود که: اعمال حق فسخ یادشده، محدود به مهلت خاصی است یا هرگاه موجر اراده کند می‌تواند حق فسخ خویش را اعمال، و قرارداد اجاره را فسخ نماید؟

مشخصات رأی بدوی

شماره دادنامه: ۹۳۰۹۹۷۲۱۶۰۴۰۰۸۷۱

تاریخ صدور رأی: ۱۳۹۳/۹/۱۷

خواسته: فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره

مرجع رسیدگی: شعبه ۳۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران

وقایع پرونده

در تاریخ ۹۳/۶/۲، خواهان شرکت ن. (سهامی خاص) با وکالت آقای س. ه. فرزند س.، دادخواستی به‌طرفیت خوانده آقای ن. ع. پ. و به‌خواسته تخلیه تقدیم می‌نماید. به شرح دادخواست تقدیمی و دفاعیات به‌عمل‌آمده، خواهان عنوان نموده طبق سند مالکیت شماره ۴۷۸۰۲۹ - ج ۹۱، مالک شش‌دانگ یک باب مغازه به پلاک ثبتی ۴۰۳۵۸ فرعی از ۱۷۰ اصلی مجزی‌شده از ۳۹۸۱۴ فرعی از اصلی مذکور قطعه ۶۵ تفکیکی بوده که به‌موجب اجاره‌نامه رسمی شماره ۴۰۷۷۷ مورخ ۸/۱۲/۶۳ دفترخانه ۲۸۴ تهران، ملک مذکور را به خوانده اجاره داده؛ لکن مستأجر با احداث نیم‌طبقه و ایجاد پلکان و ساخت سالن و اتاق باعث نقض مفاد قرارداد و تعدی و تفریط در عین مستأجره شده؛ لذا به شرح خواسته، تقاضای رسیدگی دارد؛ همچنین خواهان با اضافه نمودن خواسته اعاده به وضع سابق، گزارش تأمین دلیل و کارشناسی‌های انجام‌شده را به عنوان دلیل اثباتی خود به دادگاه ارائه نموده است. خوانده در مقام دفاع، عنوان نموده از اقدامات انجام‌شده، ضرری به خواهان وارد نشده و استفاده از فضای بالای مغازه، آن هم با چند تخته و پیچ و مهره، که برداشتن آن خیلی ساده و بدون خسارت به مغازه ظرف یک‌ساعت انجام می‌شود عرفاً تعدی نبوده، زیرا ضرری به موجر وارد نمی‌نماید. از طرفی، خواهان با احداث بالکن موافقت نموده و دلیل آن، دعاوی متعددی است که تحت عنوان تعدیل

اجاره‌بها مطرح شده و متعرض بالکن نیم‌طبقه نشده‌اند. درحالی‌که این بالکن، از ۱۸ سال قبل به‌منظور جاسازی کارتن‌های مقوایی و اشیاء اضافی تعبیه شده و مورد موافقت موجر با مدیریت قبلی قرار گرفته که مستند آن دعاوی مطروحه تحت عنوان افزایش اجاره‌بها در شعبات ۱۴ و ۸۷ و ۳۷ تهران در سال‌های ۱۳۸۴ و ۱۳۸۷ می‌باشد. دادگاه با عنایت به جمیع اوراق و محتویات و ملاحظه دادنامه‌های صادره ازجمله ۹۷۵ مورخ ۲۴/۸/۸۴ شعبه محترم ۱۴ و دادنامه ۱۵۶ مورخ ۳۱/۲/۸۷ شعبه محترم ۳۷، استحضار خواهان را از تغییرات انجام‌شده و در سنوات قبل محرز می‌داند. کما اینکه مراتب، مورد پذیرش وکیل خواهان نیز قرار گرفته است. لکن خواهان مدعی است این اطلاع قبلی، مسقط حق فسخ خواهان نیست؛ چراکه سکوت، اجازه محسوب نشده و گذشت زمان نیز تأثیری در تخلف مستأجر ندارد. ضمن آنکه به دلیل اطلاق تبصره ۲ ماده ۷ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶، رضایت ضمنی تلقی کردن گذشت زمان، فاقد محل قانونی و شرعی است. دادگاه با عنایت به جمیع اوراق و محتویات پرونده مناقشه‌ای درخصوص اینکه تغییرات مورد بحث، در ملک موضوع اجاره از مدت‌ها قبل وجود آمده و مالک نیز مطلع از آن بوده و اقدامی هم در جهت اعمال حق فسخ ننموده بلکه حتی پس از انجام تغییرات، درخواست تعدیل اجاره‌بها نموده که قطعاً تعیین مال‌الاجاره جدید با لحاظ تغییرات جدید بوده و ای بسا بر ارزش مال‌الاجاره افزوده ملاحظه نمی‌نماید و اگر هم دفاعیات خواهان را بپذیریم باید قائل شویم به اینکه حق فسخ در قراردادهای، فاقد زمان است. درحالی‌که استنباط عمومی از حق فسخ به عنوان استثنایی بر اصل صحت و لزوم قراردادهای این است که اعمال حق فسخ از حیث زمان نامحدود نیست و مواد ۴۰۱ و ۴۱۵ و ۴۲۰ و ۴۳۵ و ۴۴۰ قانون مدنی نیز مؤید این برداشت است. ضمن آنکه تغییرات ایجادشده توأم با تخریب نبوده و صرفاً جهت استفاده بهینه بوده و اطلاق تعدی و تفریط نسبت به آن، محل تردید جدی است؛ لذا دادگاه، حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره، حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل اعتراض در مرجع محترم تجدیدنظر استان تهران است.

مشخصات رأی قطعی

شماره دادنامه: ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۱۷۰۰۵۴۳

تاریخ صدور رأی: ۱۳۹۴/۵/۱۰

خواسته: تجدیدنظرخواهی از رأی شماره ۹۳۰۹۹۷۲۱۶۰۴۰۰۸۷۱ مورخ ۹۳۰۹۹۳/۹/۱۷

شعبه ۳۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

متن رأی

«در خصوص تجدیدنظرخواهی شرکت ن. سهامی خاص به طرفیت آقای ن. ع. پ. نسبت به دادنامه شماره ۹۳/۰۰۸۷۱ که براساس آن، درباره دعوی تخلیه ملک موضوع پرونده، حکم به رد دعوا صادر گردیده است. نظر به اینکه در این مرحله از دادرسی، دلیلی جهت نقض رأی صادره اقامه نشده و با توجه به اینکه عرفاً هیچ‌گونه تعدی و تفریطی که بتواند مبنای تخلیه قرار گیرد محقق نشده و با عنایت به اینکه رأی موصوف براساس مقررات، صادر و فاقد خدشه و منقصت است؛ لذا نظر به مراتب، تجدیدنظرخواهی را مردود اعلام و مستنداً به مواد ۳۵۱ و ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن اصلاح عنوان حکم به رد به حکم بر بطلان دعوا، دادنامه معترض‌عنه را تأیید و استوار می‌نماید. این رأی، قطعی است.»

نقد و بررسی

۱. توصیف رأی بدوی؛ حکم به رد دعوا یا حکم به بطلان دعوا

نخستین ایراد وارد بر رأی بدوی - همان‌گونه که در رأی دادگاه تجدیدنظر ذکر شده است - استفاده از عنوان «حکم به رد دعوا» می‌باشد. هرچند دلیل اصلاح حکم به رد دعوا به «حکم به بطلان دعوا»، در رأی دادگاه تجدیدنظر اعلام نگردیده است اما به نظر می‌رسد، با توجه به ملاکی که در ماده ۲۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی در باب تمیز انواع رأی آمده است، بتوان مبنای تغییر یادشده را به‌دست داد. براساس ماده پیش‌گفته، «چنانچه رأی دادگاه راجع به ماهیت دعوا و قاطع آن به‌طور جزئی یا کلی باشد، «حکم» و در غیر این صورت «قرار» نامیده می‌شود؛ بنابراین، استفاده از عنوان قانونی «حکم» در رأی دادگاه به این معناست که تصمیم قضایی دادگاه، راجع به ماهیت دعوا و قاطع آن می‌باشد. از سوی دیگر، رد دعوا ناظر

بر مواردی است که دادگاه بدون ورود به ماهیت دعوا با بدون اظهارنظر درباره آن، پرونده را با تصمیم قطعی که قرار نامیده می‌شود، از دادگاه خارج می‌کند؛^۱ بنابراین، رد دعوا معطوف به مواردی است که رأی دادگاه بدون ورود به ماهیت دعوا صادر شده است. با توجه به اینکه در دعوی یادشده، دادگاه به ماهیت دعوا ورود و راجع به اختلاف طرفین اتخاذ تصمیم کرده است، استفاده از عنوان رد دعوا، که موضوع قرارهای صادره از محاکم دادگستری واقع می‌شود، صحیح نیست.

اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه نیز در نظریه شماره ۷/۱۴۴۱ مورخ ۱۳۷۷/۰۴/۲۹، اعلام کرده است: «حکم به رد دعوا معنی ندارد؛ زیرا رد دعوا قرار است نه حکم؛ بنابراین، اگر قاضی پس از رسیدگی ماهوی، دعوا را غیرموجه تشخیص دهد، باید حکم بر بی‌حقی یا بطلان دعوا یا عدم ثبوت آن بدهد. ولی اگر قبل از رسیدگی به ماهیت، به علت استرداد دعوا بخواهد رأی بدهد، باید قرار رد دعوا صادر کند».^۲

فلذا برخلاف قرارها که موضوع و عنوان آن در قانون آمده است، به موضوع حکم در قانون اشاره شده است؛^۳ اما با توجه به اینکه موضوع حکم «حق» می‌باشد که دادگاه، پس از رسیدگی قضایی یا آن را محرز می‌داند یا مردود، به نظر می‌رسد در صورتی که دعوی خواهان را ماهیتاً احراز نکند، باید حکم بر بی‌حقی خواهان در خصوص خواسته صادر نماید.

۲. حق فسخ: استثنای اصل لزوم یا اصل صحت؟

موضوع قابل تأمل دیگری که در رأی دادگاه بدوی آمده است این ادعاست که حق فسخ، استثنایی بر اصل صحت و لزوم قراردادهای می‌باشد. اظهارنظر فوق، از این حیث محل ایراد است که فسخ را به عنوان استثنای اصل صحت ذکر کرده

۱. نهرینی، فریدون، «تشخیص ماهیت و نوع رأی دادگاه»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، مقاله

۱۸، دوره ۴۱، ش ۲، تابستان ۱۳۹۰: ص ۳۰۵.

۲. شهری، غلامرضا و دیگران، مجموعه تنقیح شده قوانین و مقررات حقوقی تهران: انتشارات روزنامه

رسمی، چاپ اول، زمستان ۱۳۸۴، ج ۱، ص ۲۱۷.

۳. نهرینی، فریدون، پیشین، ص ۳۰۶.

است زیرا حق فسخ، «حقی است که به دو طرف عقد یا یکی از آنها یا شخص ثالث، اختیار فسخ عقد را می‌دهد».^۱ بنابراین، سخن از وجود یا عدم حق فسخ، فرع بر احراز صحت عقد می‌باشد و تا وقوع قرارداد اثبات نشود حق فسخ با فقد معنا روبه‌روست؛ درحالی که مجرای اصل صحت، حکم بر وقوع قرارداد در مواردی است که در صحت یا بطلان عقد، محل تردید است؛ لذا با توجه به تقدم رتبی و شأنی اصل صحت بر اصل لزوم قراردادها که حق فسخ به عنوان استثنای بر آن شمرده می‌شود، ادعای پیش‌گفته مبنی بر اینکه حق فسخ، استثنای اصل صحت قلمداد می‌گردد، مخدوش است.

۳. مهلت اعمال حق فسخ و مبنای آن

۱. آنچه که دادگاه بدوی با استنباط از استثنایی بودن حق فسخ، در باب محدود بودن مهلت اعمال حق فسخ بیان داشته است درخور تأیید و موافق اصول حقوقی است، زیرا در قراردادها اصل، بر لزوم می‌باشد. ماده ۲۱۹ قانون مدنی در این خصوص می‌گوید «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام آنها لازم‌الاتباع است، مگر اینکه به رضای طرفین، اقاله یا به علت قانونی، فسخ شود». از جمله آثار و نتایجی که بر موضوع فوق، مترتب می‌شود این است که اگر وجود یا عدم وجود خیار، مورد شک و تردید قرار گیرد، اصل بر عدم خیار است و طرفی که وجود خیار را ادعا می‌کند «مدعی» محسوب می‌شود.^۲ همچنین می‌توان به این نظر قائل شد که اگر در این موضوع که مهلت اعمال حق فسخ محدود به حدود عرفی یا مطلق است، تردیدی حادث گردد اصل، بر محدود بودن مهلت اعمال خیار خواهد بود. فلذا، جز در خیاراتی که مهلت اجرای آنها فوری است و باید حق فسخ در «نخستین فرصت ممکن و در مهلتی که انسان متعارف در آن شرایط کاری را بی‌درنگ انجام می‌دهد»^۳ اعمال شود و نیز در خیاراتی که مهلت اجرای آنها معین است از قبیل خیار مجلس، که طبعاً اعمال آنها فقط در چارچوب زمانی مشخص

۱. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم: انحلال قرارداد تهران: انتشارات شرکت

سهامی انتشار، ۱۳۸۷، صص ۵۴ - ۵۵.

۲. کاتوزیان، ناصر، همان، ص ۵۷.

۳. همان، ص ۷۱.

صورت می‌پذیرد، اعمال سایر خیارها باید در مهلت معقولی انجام گیرد. به عبارت دیگر، اگر خیار فسخ در این مهلت اعمال نشود، می‌تواند مثبت رضای به عقد تلقی گردد.^۱ بنابراین، حق فسخ موجر در موارد مشخص مذکور در قانون روابط موجر و مستأجر (۱۳۵۶)، هر چند در شمار خیار «فوری» یا «مدت‌دار» نیامده است اما اعمال حق، محدود به مهلت معقول و متعارف است و پس از سپری شدن این مدت، حق فسخ از میان می‌رود.

۲. دلیل دیگری که می‌تواند ادعای فوق را تقویت نماید، مبنای تصویب قانون پیش‌گفته است. این قانون بر مبنای عدالت توزیعی و در راستای حمایت از حقوق مستأجران، تصویب و تشریح شده است.^۲ این ویژگی، در تفسیر و تحلیل احکام و مقررات این قانون، خصوصاً حق فسخ و تخلیه عین مستأجره که منجر به منتفی شده جزئی یا کلی حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر می‌شود، باید لحاظ گردد و نه تنها «درمورد تردید منطقی درمورد وجود یا عدم حق فسخ و تخلیه، تفسیر در مسیر نفی این حق صورت گیرد»،^۳ بلکه در تحلیل محدود بودن مهلت اعمال حق فسخ نیز مدنظر باشد و در مواردی که از زمان ایجاد حق، مدت‌زمان زیادی سپری گردد، بی‌آنکه موجر به اعمال حق اقدام نماید، می‌توان حکم بر عدم بقاء حق نمود.

۳. به‌علاوه، عدم اعمال حق فسخ اجاره از سوی موجر، می‌تواند اسقاط ضمنی حق فسخ تلقی شود؛ زیرا یکی از طرق اسقاط حق خیار، اسقاط ضمنی و عملی است. اگر موجر با علم به وجود علل و اسباب تحقق حق فسخ، در مدت‌زمان زیادی اقدامی در راستای فسخ و تخلیه عین مستأجره ننماید، بلکه با انجام اعمالی از قبیل تعدیل اجاره‌بها و غیره، رضایت ضمنی خود را به رابطه قراردادی اعلام نماید، در دید عرف، آنچه رخ می‌دهد به‌منزله اسقاط حق فسخ تلقی می‌شود.

۱. همان، ص ۷۵.

۲. فتاحی، مهدی، «نسبت میان حق سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت با تأملی بر رویه قضایی»، فصلنامه قضاوت، مقاله ۴، دوره ۱۵، ش ۸۳ پاییز ۱۳۹۴: ص ۱۰۱.

۳. بابایی، ایرج، «بررسی انتقال حق طرح دعوی تخلیه مورد اجاره تجاری به خریدار در پرتو یک رأی»،

فصلنامه رأی (مطالعات آراء قضایی)، دوره ۱، ش ۱، زمستان ۱۳۹۱: ص ۴۰.

نتیجه

در دعوی مورد بحث، موجر مدت‌ها پس از اعمال تغییرات در عین مستأجره توسط مستأجر، اقدام به طرح دعوی فسخ و تخلیه عین مستأجره می‌نماید. دادگاه بدوی با استظهار محدود بودن مهلت اعمال حق فسخ و سایر دلایل، دعوا را نپذیرفته، حکم به رد آن صادر می‌کند. گذشته از عنوان «حکم به رد دعوا» و ادعای مستثنی بودن حق فسخ بر اصل صحت که محل خدشه و ایراد است، استدلال دادگاه صحیح به نظر می‌رسد؛ زیرا از یک‌سو، استثنایی بودن حق فسخ، مفید تفسیر محدود این حق بوده و در مواردی که مدت‌ها پس از ایجاد حق، موجر دعوی یادشده را طرح می‌نماید، حکم بر عدم بقاء حق می‌شود. از سوی دیگر، طبیعت و ماهیت احکام قانون روابط موجر و مستأجر (۱۳۵۶)، که از رویکرد حمایتی برخوردار است نیز مستلزم تفسیر مقررات این قانون، در راستای حمایت از حقوق مستأجران و تضییق دامنه مواردی است که منجر به انتفای جزئی یا کلی حق کسب و پیشه و تجارت می‌شود.

فهرست منابع

۱. بابایی، ایرج، «بررسی انتقال حق طرح دعوی تخلیه مورد اجاره تجاری به خریدار در پرتو یک رأی»، فصلنامه رأی (مطالعات آراء قضایی)، دوره ۱، ش ۱ زمستان ۱۳۹۱.
۲. شهری، غلامرضا، محمدهاشم صمدی‌اهری، فریدون تحصیلدوست، حمیدرضا گودرزی و عباسعلی رحیمی‌اصفہانی، مجموعه تنقیح‌شده قوانین و مقررات حقوقی، ج ۱ تهران: انتشارات روزنامه رسمی، چاپ اول، زمستان ۱۳۸۴.
۳. فتاحی، مهدی، «نسبت میان حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با تأملی بر رویه قضایی»، فصلنامه قضاوت، مقاله ۴، دوره ۱۵، ش ۸۳، پاییز ۱۳۹۴.
۴. کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم: انحلال قرارداد تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۷.
۵. نهرینی، فریدون، «تشخیص ماهیت و نوع رأی دادگاه»، فصلنامه مطالعات حقوق خصوصی، مقاله ۱۸، دوره ۴۱، ش ۲، تابستان ۱۳۹۰.