

قائم‌مقامی خریدار عین مستأجره نسبت به حق تخلیه مالک قبلی

عباسعلی دارویی*

مشخصات رأی

شماره دادنامه: ۴۴۸/۹۰

خواهان: خانم (ز.ح.ز)

خوانده: آقای (م.ب) و خانم (ب.ب.پ.ج)

موضوع خواسته: تخلیه

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران

رأی دادگاه بدوی

خانم (ز.ح.ر) به وکالت از آقای (ا.آ.پ) و (م.آ.پ) به طرفیت (م.ب) و (ا.ب.پ.ج) و (ع.ن) و (م.ج) با توجه به توضیحات مندرج در جلسه اول دعوی تخلیه یک باب مغازه به لحاظ انتقال به غیر را اقامه نمود دادگاه اظهارات وکیل محترمه خواهان را استماع نمود اولاً خواهان اجازه‌نامه ای را ضمیمه دادخواست ننموده است و خواسته وی نیز احراز رابطه استیجاری نیست ثانیاً خواهان ها در سال ۸۹ ملک را خریداری نموده‌اند در حالی که ادعای انتقال به غیر در دوره مالکیت مالک قبلی به عمل آمده است و در بحث قائم‌مقامی باید توجه داشت که خریدار ملک کسبی قائم‌مقام بایع نسبت به عین ملک و حقوق راجع به ملک می‌باشد و حق تخلیه وابسته به ملک نیست بلکه حق شخص مالک در نتیجه‌ی تخلف احتمالی مستأجر است بنابراین این تصور که خریدار ملک قائم‌مقام بایع در اعمال حقوقی او نیز می‌باشد صحیح نمی‌باشد از همین رهگذر است که می‌گوییم بایع با انتقال ملک به دیگری به اسقاط عملی حق تخلیه خود پرداخته است و خواهان این دعوی که برای حق فسخ به وجود آمده برای مالک قبلی هیچ وجهی نپرداخته‌اند علاوه بر مشروحات فوق عادلانه نیست که بی‌جهت دارایی معادل حقوقی کسبی یک مغازه را تحصیل نمایند بنابراین دادگاه به استناد ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌نماید حکم صادر شده ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر تهران است.

مشخصات رأی

شماره دادنامه شعبه تجدیدنظر: ۱۰۷۳/۹۰

تجدیدنظر خواه: خانم (ز.ح.ز)

تجدیدنظر خوانده: آقای (م.ب) و خانم (ب.پ.ج)

مرجع رسیدگی: شعبه ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

متن رأی شعبه تجدیدنظر

تجدیدنظرخواهی ۱. آقای (ا.آ.پ) ۲. آقای (م.آ.پ) با وکالت خانم (ز.ح.ر) به طرفیت ۱. آقای (م.ب) ۲. خانم (ا.پ.پ.ج) ۳. آقای (ع.ن) ۴. آقای (م.ج) نسبت به دادنامه شماره ۴۴۸ مورخ ۹۰/۵/۱۸ صادره از شعبه ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر اساس آن حکم به رد دعوی تجدیدنظرخواهان به خواسته تخلیه یک باب مغازه لحاظ انتقال به غیر صادر گردیده است وارد و موجه نمی‌باشد زیرا دادنامه تجدیدنظرخواسته وفق مقررات و بر اساس محتویات پرونده صادر شده از ناحیه وکیل تجدیدنظرخواه علل و جهات موجهی که موجبات نقض از هم گسیختن دادنامه تجدیدنظرخواسته را فراهم نماید اقامه نشده است بر این اساس تجدیدنظرخواهی خارج از شقوق مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی تشخیص به استناد ذیل ماده ۳۵۸ همان قانون با رد تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته تأیید می‌شود رأی صادره است.

مقدمه

مال موضوع یک قرارداد ممکن است بعد از عقد به دیگری انتقال یابد. لذا این سؤال مطرح می شود که قرارداد پیشین چه تأثیری بر منتقل الیه دارد؟ پاسخ این سؤال بستگی به سبب انتقال دارد. اگر انتقال غیرارادی یا ناشی از فوت مالک باشد، بی شک انتقال گیرنده یا انتقال گیرندگان (وراث) قائم مقام عام متوفی در قرارداد می شوند و قرارداد با تمام شرایط به طرفیت ورثه یا وراث ادامه می یابد (ماده ۴۴۵ ق.م). اما، اگر انتقال ارادی باشد بطور مطلق نمی توان گفت که تمام آثار عقد قبلی به منتقل الیه سرایت می کند و او جانشین کامل انتقال دهنده در قرارداد می شود؛ بلکه به حدود قائم مقامی او (منتقل الیه) بستگی دارد که آیا قرارداد قبلی هم به تبع انتقال مال به منتقل الیه انتقال می یابد؟ یا قرارداد پیشین به جای خود باقی و صرفاً مال منتقل می شود. توضیح اینکه گاهی با انتقال مال، قراردادی که این مال قبلاً موضوع آن بوده به همراه مال منتقل می شود؛ برای مثال: مطابق ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ اگر مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد، قرارداد اجاره با تمام شرایط به مستأجر جدید انتقال می یابد.^۱

مطابق ماده ۱۲ قانون کار با انتقال مالکیت کارگاه، قراردادهای کاری که کارفرما با کارگران منعقد کرده است به کارفرمای جدید منتقل می شود و کارفرمای جدید قائم مقام تعهدات و حقوق کارفرمای سابق خواهد بود.^۲

مطابق ماده ۳ قانون اصلاح قانون بیمه اجباری مسئولیت مدنی دارندگان وسایل نقلیه (مصوب ۱۳۸۷/۲/۳۱)، با انتقال وسیله نقلیه، قرارداد بیمه به منتقل الیه وسیله نقلیه منتقل

۱. «... در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را داشته باشد، هر یک از مستأجرین نیز می تواند در صورت فسخ و یا انقضاء مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید.»

۲. ماده ۱۲ قانون کار: « هر نوع تغییر حقوقی در وضع مالکیت کارگاه از قبیل فروش یا انتقال به هر شکل، تغییر نوع تولید، ادغام در مؤسسه دیگر، ملی شدن کارگاه، نوع مالک و امثال این، در رابطه قراردادی کارگرانی که قراردادهای قطعیت یافته است مؤثر نمی باشد و کارفرمای جدید، قائم مقام تعهدات و حقوق کارفرمای سابق خواهد بود.»

می‌شود.^۱ در این موارد نیز می‌توان گفت منتقل‌الیه نسبت به قراردادی که انتقال دهنده مال پیش از انتقال راجع به مال منعقد کرده است، قائم‌مقام عام خواهد بود چون قرارداد تماماً، اعم از حقوق و تعهدات، به منتقل‌الیه انتقال می‌یابد. اما، همیشه با انتقال مال، قرارداد به تبع آن منتقل نمی‌شود. برای مثال اگر (الف) مالی را به (ب) بفروشد و (ب) نیز آن را به (ج) بفروشد، نمی‌توان گفت که قرارداد بین الف و ب به ج، به سبب اینکه جانشین (ب) شده است، منتقل می‌شود. با وجود این نمی‌توان گفت که در این موارد منتقل‌الیه نسبت به قرارداد قبلی کاملاً بیگانه است پس، باید ضابطه و معیاری باشد تا تعیین کند که منتقل‌الیه نسبت به کدام آثار عقد قائم‌مقام مالک قبلی می‌شود. در این مورد ضابطه‌ای که داده شده است مبتنی بر تفکیک میان آثار عینی و شخصی عقد است به این ترتیب که اگر عقدی حق عینی به سود یا زیان مالک به وجود آورد، انتقال‌گیرنده قائم‌مقام او است^۲ زیرا، این گونه پیمان‌ها در واقع باعث فزونی یا کاهش حق مورد انتقال است. مالک نیز آنچه را دارد، با همه اوصاف و چگونگی آن، به دیگری انتقال می‌دهد، مانند فرضی که مالکی در قراردادی حق عبور از باغ خود را به همسایه دهد یا حق ارتفاق دیگری به سود ملک بدست آورد، سپس آن را بفروشد، خریدار باید آن حق را محترم بدارد؛ همچنین می‌تواند از حق ارتفاق تحصیل شده استفاده کند (ماده ۱۰۲ ق.م.ا).^۳ اما در مورد قراردادهای شخصی که موضوع آن ایجاد تعهدی به سود یا زیان مالک است، انتقال‌گیرنده قائم‌مقام او نیست، هر چند که راجع به مال مورد انتقال باشد. پس اگر مالکی با دیگری قراردادی درباره رنگ اطاق‌ها یا سمپاشی مزرعه خود بسته باشد، خریدار ملک به این قرارداد پای بند نمی‌شود و از آن استفاده نمی‌کند.^۴ پس، ملاحظه می‌شود که حدود قائم‌مقامی منتقل‌الیه حسب اینکه

۱. ماده ۳: «از تاریخ انتقال وسیله نقلیه کلیه تعهدات ناشی از قرارداد بیمه موضوع این قانون به منتقل‌الیه منتقل می‌شود و انتقال‌گیرنده تا پایان مدت قرارداد بیمه، بیمه‌گذار محسوب خواهد شد.»

۲. کاربونه، حقوق مدنی، ج ۴، تعهدات، ش ۵۹، ص ۲۰۷، به نقل از کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی - قواعد عمومی قراردادها - جلد سوم، انتشارات شرکت سهامی انتشار سال ۱۳۸۰، ش ۶۱۸، ص ۲۸۸.

۳. کاتوزیان، همان منبع

۴. ناصر کاتوزیان، همان منبع

قائم مقامی ناشی از انتقال قرارداد (Cession de contract) یا انتقال مال (ayant cause) باشد متفاوت است. یعنی قائم مقامی ناشی از انتقال قرارداد یک قائم مقامی کامل و قائم مقامی ناشی از انتقال مال ناقص است.

یکی از جاهایی که مباحث و مسائل فوق مطرح می شود، جایی است که مالک عین مستأجره در مدت اجاره عین مستأجره را منتقل می کند. بنابراین باید دید که عقد اجاره نسبت به مالک جدید چه وضعیتی می یابد. پاسخ بستگی دارد به این که آیا اساساً مالک جدید قائم مقام مالک قبلی در عقد اجاره می شود یا خیر؟ در صورت مثبت بودن پاسخ، این قائم مقامی از نوع انتقال قرارداد است یا انتقال مال؟ در هر صورت آیا حق تخلیه ای که برای مالک پیشین بوجود آمده است، به مالک جدید منتقل می شود یا خیر؟ موضوع رأی را که در پیش روداریم همین است که با محوریت پرسش های فوق مورد نقد و تجزیه و تحلیل قرار می گیرد. مطالب این مختصر علاوه بر مقدمه در چهار قسمت ارائه می شود. قسمت اول (بند الف) موضوع دعوی بطور خلاصه بیان می شود. قسمت (ب) به مبانی و مستندات آراء صادره پرداخته می شود. در قسمت (ج) مبانی و مستندات آراء مزبور تجزیه و تحلیل می شود. و سرانجام نتیجه گیری می شود (قسمت د).

الف - خلاصه موضوع دعوی

مستأجر یک محل کسب و پیشه که در اجاره نامه وی حق انتقال به غیر سلب شده است، بدون اذن مالک اجاره را به غیر واگذار می کند. سپس موجر (مالک) بدون اعمال فسخ و تخلیه، عین مستأجره را می فروشد. خریدار عین مستأجره به استناد انتقال بدون اذنی که در زمان مالکیت مالک سابق صورت گرفته است و به قائم مقامی او علیه مستأجر جدید به استناد بند ۲ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۷ دعوی تخلیه اقامه می کند که منجر به صدور دادنامه شماره ۹۰۰۴۴۸ از شعبه ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران گردیده که به موجب آن دعوی تخلیه مردود اعلام می شود. رأی مزبور عیناً از سوی شعبه چهل و

چهارم دادگاه تجدیدنظر استان تهران طی دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۷۰۲۲۴۰۱۰۷۳ تأیید می‌شود.

ب - مبانی و مستندات آراء

۱- مبانی و مستندات رأی شعبه محترم ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران شعبه محترم ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران به چند جهت دعوی تخلیه خواهان را مردود اعلام کرد:

۱. خریدار ملک کسبی فقط نسبت به حقوقی که وابسته به عین ملک باشد قائم‌مقام بایع است و می‌تواند به جانشینی او حقوق مزبور را اعمال کند و نسبت به حقوقی که به شخص مالک اختصاص دارد و مربوط به عین ملک نیست، خریدار، قائم‌مقام فروشنده نیست. حق تخلیه‌ای که در نتیجه تخلف مستأجر ایجاد می‌شود از حقوق وابسته به ملک نیست بلکه حقوق شخص مالک در نتیجه تخلف مستأجر است. بنابراین خریدار، در این مورد، قائم‌مقام فروشنده نیست و نمی‌تواند به قائم‌مقامی فروشنده و حق تخلیه‌ای که برای او ایجاد شده است، درخواست تخلیه نماید.

۲. بایع با انتقال ملک به دیگری به اسقاط عملی حق تخلیه خود پرداخته است؛ بنابراین حقی وجود ندارد که خریدار به قائم‌مقامی فروشنده آن را اعمال کند.

۳. خریدار هیچ وجهی در قبال انتقال حق فسخ فروشنده به او پرداخته است. یعنی اگر مقصود فروشنده انتقال حق تخلیه نیز باشد، باید معادل آن، در عوض قراردادی، مبلغی لحاظ شود؛ بدیهی است که ارزش ملک بدون سرقفلی بیشتر از ملکی است که دارای مستأجر صاحب سرقفلی است. بنابراین عادلانه نیست که بی‌جهت دارایی معادل حقوق کسبی یک مغازه را تحصیل نماید.

تنها مستند قانونی رأی هم ماده ۱۹۷ قانون آ.د.م است البته رأی مزبور علاوه بر ماده مزبور مستند به اصول حقوقی نیز می‌باشد که مطابق ماده ۳ قانون آ.د.م می‌تواند رأی رامستند سازد.

۲- مبانی و مستندات رأی شعبه ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران دادگاه تجدیدنظر استان تهران بدون هیچ استدلالی صرفاً بر این اساس که تجدیدنظرخواه علل و جهات موجهی که موجبات نقض و از هم گسیختن دادنامه را فراهم نماید، اقامه ننموده است و به جهت خروج از شقوق مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آ.د.م، رأی بدوی را عیناً تأیید نموده است.

ج - نقد مبانی و مستندات آراء

قبل از شروع بحث باید گفت که رأی دادگاه تجدیدنظر به جهت اینکه مستند و مستدل نبوده و عیناً رأی بدوی را تأیید نموده است در خور نقد نیست و هر آنچه که در مورد رأی بدوی گفته شود، شامل آن نیز خواهد شد. چون تأیید عینی رأی بدوی بیانگر قبول جهات و مبانی آن رأی نیز می‌باشد.

اما در تحلیل رأی بدوی می‌توان گفت که:

۱- مبانی رأی با یکدیگر در تعارضند: بدین ترتیب که از یک طرف دادگاه معتقد است که حق تخلیه به جهت اینکه یک حق شخصی است نه یک حق عینی و وابسته به ملک، بنابراین به خریدار منتقل نشده و یا خریدار قائم‌مقام فروشنده نسبت به حق تخلیه نمی‌شود؛ اما از طرف دیگر بیان می‌دارد که بائع با انتقال ملک به دیگری به اسقاط عملی حق تخلیه اقدام نموده است. اگر حق تخلیه به جهت شخصی بودن قابلیت انتقال نداشته باشد، اسقاط آن بی معناست. لازمه اسقاط حق تخلیه امکان انتقال است. دادگاه محترم جهت اثبات این اسقاط و عدم واگذاری حق تخلیه به قرینه عدم دریافت وجهی در قبال این انتقال تمسک می‌کند که باز با اعتقاد وی مبنی بر عدم قابلیت انتقال حق تخلیه ناسازگار است. به بیان دیگر لازمه مبنای دوم و سوم رأی اعتقاد به قابلیت انتقال حق تخلیه است.

۲- آنچه در این رأی بیشتر جای بحث و بررسی دارد مبنای نخست رأی، یعنی مسئله انتقال یا عدم انتقال حق تخلیه از مالک سابق به مالک جدید است. پاسخ و نتیجه گیری صحیح

این مسئله بستگی تام دارد به اینکه آیا اساساً در حقوق ایران خریدار عین مستأجره، قائم‌مقام مالک قبلی در عقد اجاره است یا خیر؟ اگر چنین است قائم‌مقامی وی ناشی از انتقال قرارداد است یا انتقال مال؟

اما راجع به اینکه آیا اساساً در حقوق ایران خریدار عین مستأجره و قائم‌مقام موجر در عقد اجاره هست یا خیر، قانون مدنی در ماده ۴۹۶ پاسخ مبهمی داده است. به موجب این ماده «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد.» آنچه در این ماده صریح و روشن است اینست که با انتقال عین مستأجره، عقد اجاره از بین نمی‌رود و آنچه ابهام دارد این است که آیا اجاره به طرفیت مالک قدیم ادامه می‌یابد یا مالک جدید؟ به عبارت دیگر آیا مالک جدید قائم‌مقام موجر در عقد اجاره می‌شود یا خیر؟

همین ابهام، سبب دو تفسیر متفاوت از ماده مزبور بین نویسندگان حقوق مدنی شده است. برخی^۱ قائل به قائم‌مقامی خریدار یا مالک جدید نیستند. با این استدلال که «انتقال عین بدون منفعت مدت اجاره، منافات با اجاره سابق ندارد. به عبارت دیگر عین مستأجره بصورت مسلوب‌المنفعه در مدت اجاره واگذار می‌شود؛ پس، هرگاه بعد از انتقال عین، اجاره فسخ یا اقاله شود، منافع مورد اجاره به موجر (مالک سابق) بر می‌گردد. زیرا مورد معامله در اثر انحلال عقد، به مالک قبل از عقد بر می‌گردد، فقط مشتری در صورتی که در حین عقد بیع جاهل باشد که منافعت مورد معامله قبلاً انتقال داده شده بوده و برای مدتی مسلوب‌المنفعه است، می‌تواند از نظر عیب، عقد را فسخ کند.» (وحدت ملاک از ماده ۵۳ ق.م.)

در مقابل و در رد نظر فوق گفته شده است: «اجاره عقدی است مستمر و در جریان مدت، دو طرف حقوق و تکالیفی در برابر یکدیگر دارند. وضع موجر وابسته به حق مالکیت عین است و به این اعتبار طرف حق و تعهد قرار می‌گیرد. برای مثال مالک باید عین مستأجره را

۱. امامی. سید حسن، حقوق مدنی - جلد دوم - انتشارات اسلامیه - سال ۱۳۶۶، ص ۳۱

تعمیر و برای انتفاع آماده نگاه دارد (ماده ۴۸۶ ق.م.) در برابر تعدی و تفریط مستأجر اجاره را فسخ کند (ماده ۴۸۷ ق.م.) پس از انتقال چه کسی در این وضع قرار می‌گیرد؟ آیا از موجر می‌توان انتظار داشت که مال فروخته شده را تعمیر کند یا از تجاوز و تقصیر مستأجر جلوگیری کند؟ او دیگر در این باره نفعی ندارد و بیگانه است و معنی ادامه اجاره این است که انتقال گیرنده یا مالک کنونی باید جانشین او گردد^۱.

برخی دیگر از نویسندگان^۲ با مبنای دیگر قائم‌مقامی خریدار را اثبات می‌کنند. با این استدلال که «چون حق مالک بر تخلیه به علت تخلف مستأجر نتیجتاً در عین مستأجره ثابت شده است، در نتیجه حق تخلیه به تبع انتقال عین مستأجره به به خریدار منتقل می‌گردد.»

در حقوق فرانسه به موجب برخی آراء حق فسخی که در اثر خودداری مستأجر از انجام تعهدات، مثل خودداری از پرداخت اجاره بهاء برای موجر بوجود آمده است، خریدار عین مستأجره انتقال پیدا نمی‌کند.^۳ یعنی قائم‌مقامی خریدار پذیرفته نیست.

ملاحظه می‌شود که در نظام قانون مدنی، مسئله قائم‌مقامی مالک جدید عین مستأجره، محل تردید است هر چند اکثریت با قائلین به قائم‌مقامی خریدار است، اما این تردید در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ کمتر است. چون اجاره‌های مشمول قانون مدنی مقید به قید مدت است و اجاره با انقضاء مدت خاتمه می‌یابد. (ماده ۴۹۴ ق.م.) بنابراین می‌توان تصور کرد که بیع و اجاره عین مستأجره هر یک حیات حقوقی مستقل داشته و با یکدیگر تداخل نداشته باشند. بالاخره مالک کنونی با انقضاء مدت اجاره به مالکیت منافع دست می‌یابد؛ اما، در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ اجاره‌ها تقریباً بدون مدت هستند چون پس از انقضاء مدت اجاره، قرارداد قهراً و به حکم قانون تمدید می‌گردد. لذا خرید عین مستأجره بدون انتقال قرارداد اجاره، نفع معقولی برای خریدار ندارد چون، نه تنها

۱. ناصر کاتوزیان، همان منبع، ص ۶۲، ص ۲۹۵.

۲. مهدی شهیدی، حقوق مدنی، جلد چهارم (آثار قراردادها و تعهدات)، انتشارات مجد، سال ۱۳۸۹، ص ۱۰۳.

3. civ.soc.2odec.1957,D. 1958 , 81

به نقل از مهدی شهیدی، همان منبع

مالک جدید از اجاره بها محروم است، بلکه ممکن است هیچ گاه به منافع دست نیابد، زیرا، اگر قائل به قائم مقامی مالک کنونی نباشیم او هرگز نمی‌تواند اگر اسباب فسخ و تخلیه‌ای که به موجب مواد ۱۴ و ۱۵ این قانون ممکن است بوجود آید، استفاده و اجاره را فسخ کند و مالک قبلی هم ممکن است از حق فسخ یا تخلیه خود صرف‌نظر کند. بنابراین بنای طرفین در بیع عین مستأجره باید بر قائم مقامی مالک جدید در عقد اجاره باشد.

تا اینجا اثبات شد که در فروش یا واگذاری عین مستأجره مالک جدید، قائم مقام مالک سابق در عقد اجاره می‌شود. حال سؤال دیگری که مطرح می‌شود و مستقیماً موضوع رأی مورد نقد نیز می‌باشد این است که آیا حق فسخ یا تخلیه‌ای که برای مالک قبلی ایجاد شده است با انتقال عین مستأجره به مالک جدید منتقل می‌شود؟

پاسخ این سوال بستگی دارد به اینکه قائم مقامی مالک جدید ناشی از انتقال قرارداد است یا انتقال مال؟

بی‌شک قائم مقامی خریدار عین مستأجره، ناشی از انتقال قرارداد اجاره است^۱ چون هدف از اعطای قائم مقامی مالک جدید، بهره‌مندی او از حقوق ناشی از عقد اجاره است که مهم‌ترین آن، اجاره بها و تخلیه در صورت تخلف است و با قائم مقامی ناشی از انتقال مال نمی‌توان به این نتایج رسید زیرا در قائم مقامی ناشی از اتصال مال صرفاً حقوق عینی وابسته به مال به عنوان توابع مال به منتقل الیه انتقال می‌یابد حال آنکه بدیهی است که اجاره بها جزء حقوق شخصی است. مضافاً اینکه از ملاک ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ نیز می‌توان انتقال قرارداد اجاره را به دست آورد. چون مطابق این ماده انتقال مورد اجاره از سوی مستأجر باعث انتقال قرارداد اجاره به مستأجر جدید می‌شود. به همین قیاس نیز می‌توان گفت، انتقال عین مستأجره از سوی مالک، موجب انتقال عقد اجاره به مالک جدید می‌شود. از ماده مزبور می‌توان استنباط کرد که عقد اجاره، تابع مالکیت عین و منافع است و وقتی مالکیت هر یک تغییر کرد، طرفین اجاره هم به تبع آن تغییر می‌کنند.

۱. ناصر کاتوزیان، همان منبع، ص ۳۹۵.

بنابراین با انتقال عین مستأجره مالک قبلی جای خود را به مالک جدید می‌دهد و همان عقد اجاره با تمام شرایط و لواحق به طرفیت مالک جدید ادامه می‌یابد. در نتیجه حق فسخ یا تخلیه‌ای که برای مالک قبلی بوجود آمده است به‌عنوان جزیی از قرارداد همراه با انتقال قرارداد منتقل می‌شود چون حق فسخ جدای از قرارداد، موضوعیت و مالیت ندارد؛ بنابراین جزیی از قرارداد است.

علت اینکه شعبه محترم ۲۷، مالک جدید را قائم‌مقام مالک قبلی در حق تخلیه ندانست این بود که فقط قائم‌مقامی از نوع انتقال مال را مد نظر داشتند.

اما یک سؤال اثباتی اینجا مطرح می‌شود و آن اینکه آیا عدم اعمال فسخ و تخلیه پیش از انتقال به منزله اسقاط فعلی از سوی مالک قبلی نیست؟

در پاسخ باید بین فرضی که مالک قبلی در زمان انتقال عالم به حق تخلیه بوده یا جاهل، تفکیک قائل شد. در فرضی که مالک قبلی جاهل به حق تخلیه باشد بی‌شک این حق به تبع قرارداد به مالک جدید انتقال می‌یابد. اما در فرض علم به حق مزبور در زمان انتقال تردید ایجاد می‌شود. ممکن است در اثبات اسقاط این حق به عمومات ماده ۴۵۰ ق.م. تمسک جست که فروش یا رهن مبیع را از جمله تصرفاتی می‌داند که نوعاً کاشف از رضای معامله و امضای فعلی است. بدین عبارت: «تصرفاتی که نوعاً کاشف از رضای معامله باشد امضای فعلی است. مثل آنکه مشتری که خیار دارد با علم به خیار مبیع را بفروشد یا رهن گذارد». در فرض ما هم موجد با علم به خیار که موجد حق تخلیه است، بدون اعمال آن، عین مستأجره را واگذار می‌کند. پس، عمل او نوعی امضای فعلی معامله یا اسقاط فعلی حق تخلیه است. اما، در مقابل می‌توان گفت که فرض ماده ۴۵۰ ق.م. با فرض ما متفاوت است. علت اینکه در ماده ۴۵۰ ق.م. فروش مبیع نوعی اسقاط ضمنی خیار فسخ تلقی شده است این است که انتقال مبیع با بقاء حق فسخ منافات دارد. چون خیارات وسیله جبران ضررند. اگر خریدار با علم به خیار دست به فروش مبیع می‌زند، معلوم است که از جبران ضرر صرف‌نظر کرده است. مضافاً اینکه در فرض ماده ۴۵۰ ق.م. مورد عقد (مبیع قدیم و جدید) واحد است. در حالیکه در انتقال عین مستأجره، حق فسخ یا تخلیه‌ای که در عقد اجاره

بدست آمده است با فروش عین منافات ندارد چون موضوع دو قرارداد متفاوت است. پس، صرف انتقال عین مستأجره با فرض علم موجر به حق تخلیه دلالت بر اسقاط آن حق ندارد. مگر اینکه به دلایل دیگر اثبات شود که موجر پیش از انتقال آن حق را اسقاط کرده باشد. چون حقی که اثبات شده باشد وجود آن استصحاب می‌شود مگر این که خلاف آن اثبات شود و اثبات آن هم به عهده خواننده دعوی (مستأجر) است. زیرا، او به جهت اینکه اظهارش خلاف اصل است، مدعی محسوب می‌شود.

مستأجر می‌تواند به هر دلیل و اماره‌ای اثبات کند که حق تخلیه ساقط شده است. برای مثال، اگر مستأجر قبلی بدون اذن موجر مورد اجاره را منتقل کرده باشد و موجر پیش از انتقال از مستأجر جدید اجاره بها دریافت کرده باشد این عمل بی‌تردید دلالت بر اسقاط حق تخلیه دارد. حتی شاید بتوان گفت در نظر نگرفتن عوضی برای انتقال حق تخلیه و فروش عین مستأجره با فرض تداوم رابطه استیجاری همانگونه که در رأی دادگاه هم آمده است قرینه‌ای برای اسقاط حق تخلیه باشد.

نتیجه

از مجموع مطالبی که آمده است می‌توان نتیجه گرفت که:

در اجاره‌های مشمول قانون مدنی به جهت ابهامی که ماده ۴۹۸ ق.م دارد قائم‌مقامی مالک جدید در عقد اجاره محل تردید است. هر چند اکثریت، معتقد به قائم‌مقامی او هستند اما در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به جهت اینکه بدون مدت هستند و انتقال عین مستأجره بدن انتقال اجاره نفع معقولی برای منتقل‌الیه ندارد لذا بنای طرفین بر قائم‌مقامی منتقل‌الیه در عقد اجاره است و این قائم‌مقامی هم ناشی از انتقال قرارداد اجاره از مالک قبلی به مالک جدید است. در نتیجه، کلیه حقوق و تعهدات مالک قبلی به تبع عقد اجاره به مالک جدید منتقل می‌شود و بنابراین حق فسخ یا تخلیه‌ای که برای موجر پیش از انتقال بوجود آمده است به‌ویژه فرضی که جاهل به این حق باشد به‌عنوان جزئی از قرارداد به مالک جدید منتقل می‌شود. مگر این که به دلایلی ثابت شود که مالک قبلی این حق را پیش از انتقال صریحاً یا ضمناً اسقاط کرده است و عدم احتساب عوضی برای حق تخلیه و فروش عین مستأجره، بدون امکان تخلیه، می‌تواند قرینه یا اماره‌ای بر این اسقاط فعلی باشد. بنابراین رأی شعبه محترم ۲۷ از این جهت که علت عدم قائم‌مقامی خریدار را شخصی بودن حق تخلیه می‌داند صحیح نیست چون قائم‌مقامی خریدار ناشی از انتقال قرارداد اجاره است و در قائم‌مقامی ناشی از انتقال قرارداد، حاجت به تفکیک حقوق شخصی و عینی نیست. چون قرارداد با تمام لواحق آن به مالک جدید منتقل می‌شود.

ایراد دیگر رأی موصوف این است که به علم و جهل موجر نسبت به حق تخلیه اشاره‌ای نکرده است در حالیکه امری تعیین‌کننده است. اگر موجر جاهل به حق تخلیه باشد دیگر سخن از اسقاط فعلی ممکن نیست.

اما این سخن دادگاه محترم که عدم لحاظ عوضی در مقابل انتقال حق تخلیه قرینه‌ای بر اسقاط فعلی حق تخلیه باشد سخنی در خور تقدیر و تأیید است.

فهرست منابع

۱. امامی، حسن، حقوق مدنی، جلد دوم، انتشارات اسلامی، تهران، چاپ چهارم، سال ۱۳۶۶.
۲. کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد سوم، انتشارات شرکت سهامی انتشار، تهران، سال ۱۳۸۰.
۳. شهیدی، مهدی. حقوق مدنی، جلد سوم، آثار قراردادها و تعهدات، انتشارات مجد، سال ۱۳۸۰.