

تخلیه اماکن تجاری به دلیل انتقال به غیر بین مستأجرین مشاعی

عبدالرضا اسدی آقبلاغی*

مشخصات رأی^۱

خواهان: آقایان ۱- (ح. ر. ف.) و ۲- (ف. الف. ط.)
خوانده: آقایان ۱- (ن. الف. ب.) و ۲- (م. الف. الف.)
موضوع خواسته: تخلیه دو باب مغازه به لحاظ انتقال به غیر و خسارت دادرسی
مرجع رسیدگی: شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران

متن رأی شعبه بدوی

درخصوص دعوی آقایان ۱- (ح. ر. ف.) و ۲- (ف. الف. ط.) به طرفیت آقایان ۱- (ن. الف. ب.) و ۲- (م. الف. الف.) به خواسته تخلیه دو باب مغازه جزء پلاک ثبتی ۳۳۶ فرعی از ۱۳۸ اصلی واقع در بخش ۱۲ تهران به لحاظ انتقال به غیر و خسارت دادرسی نظر به اینکه خواهان‌ها اعلام نموده‌اند که مالک مشاعی مغازه‌های مذکور می‌باشند که وفق قرارداد عادی مورخ ۱۳۵۴/۷/۳۰ به خوانندگان اجاره داده‌ایم ولیکن خواننده ردیف دوم مورد اجاره سهم خود را به خواننده ردیف اول انتقال داده است در حالی که حق انتقال به غیر را نداشته است دادگاه با توجه به اینکه خواننده ردیف اول نسبت به سه‌دانگ پلاک مذکور ذی‌نفع می‌باشد و تخلیه ملک موجب تضییع حقوق احتمالی وی می‌باشد و طرح دعوی با کیفیت معنونه قابلیت استماع ندارد لذا دادگاه مستنداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی خواهان‌ها را صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

* قاضی دادگستری و دانشجوی دکتری فقه و حقوق خصوصی دانشگاه شهید مطهری (ره) رایانامه:

abdolrezaasadi.1356@yahoo.com

۱- ر.ک: مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر حقوقی (شهریور ۹۱)، تهران، پژوهشگاه قوه قضاییه، چاپ اول،

مشخصات رأی

شماره دادنامه: ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۰۷۲۸ مورخ: ۱۳۹۱/۶/۲۰

تجدیدنظرخواهان: ۱- (ح.ر.ف.) و ۲- (ف.الف.ط.)

تجدیدنظرخواندگان: ۱- (م.الف.الف.) و ۲- (ن.الف.ب.)

مرجع رسیدگی: شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

متن رأی شعبه تجدیدنظر

تجدیدنظرخواهی آقایان (ح. ر. ف.) و (ف. الف. ط.) به طرفیت آقایان (م. الف. الف.) و (ن. الف. ب.) از دادنامه شماره ۱۳۹۰/۱۲/۲۷-۱۷۷ شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران مبنی بر قرار رد دعوی نخستین به خواسته تخلیه دو باب مغازه جزء پلاک ثبتی ۳۳۶ فرعی از ۱۳۸ اصلی واقع در بخش ۱۲ تهران به لحاظ انتقال سهم مورد اجاره شریک مستأجر به مستأجر دیگر متضمن هیچ‌یک از بندهای ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نبوده و دادنامه تجدیدنظرخواسته شایسته تأیید است. زیرا با استفاده از مفهوم و منطوق بند ۲ ماده ۱۴ و ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تخلف از شرط سلب حق انتقال به غیر هنگامی مصادق 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 و اگذار گردیده باشد. بنابراین در مانحن‌فیه که احد از مستأجرین قدرالسهم خویش را به شریک (مستأجر دیگر) که در مورد اجاره به نحو مشاع تصرف استیجاری داشته منتقل نموده مرتکب تخلف از شرط سلب حق و اگذاری نشده، زیرا مستأجر دیگر که شخصیت وی مورد شناسایی موجر بوده، غیر تلقی نمی‌گردد، بنا به جهات یادشده دادنامه تجدیدنظر خواسته منطبق با موازین و مقررات و قواعد حاکم بر قانون مذکور صادر گردیده و خدشه و تزلزلی بر آن مترتب نمی‌باشد. لذا با استناد به ماده ۳۵۳ از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته تأیید می‌گردد. این رأی قطعی است.

مقدمه

از جمله دعاوی متداول در دادگاه‌های عمومی حقوقی، دعاوی تخلیه اماکن تجاری است که حسب مورد مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ یا قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و قانون مدنی می‌باشند. یکی از این دعاوی تخلیه عین مستأجره به جهت انتقال به غیر می‌باشد.

مطابق فقه^۱ و قانون مدنی^۲ مستأجر می‌تواند مورد اجاره را به غیر واگذار کند، مگر در قرارداد اجاره شرط مباشرت مستأجر یا عدم انتقال شده باشد لیکن مطابق مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ مستأجر نمی‌تواند مورد اجاره را به غیر منتقل کند مگر در قرارداد اجاره انتقال شرط شده باشد.

این مقاله ناظر بر قراردادهای اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ می‌باشد که در آن اجازه انتقال به غیر، شرط نشده و با وجود ممنوعیت از انتقال به غیر، مستأجر وی مورد اجاره را به غیر منتقل می‌کند. شخص دیگری که مورد اجاره به وی منتقل می‌گردد ممکن است ثالث یا مستأجر مشاعی باشد و آراء مورد نقد، راجع به مورد دوم است که یکی از مستأجرین قدرالسهم خود را به مستأجر دیگر انتقال داده و موجر به لحاظ اینکه اجازه وی اخذ نشده و اجازه انتقال نیز در قرارداد شرط نشده، دادخواست تخلیه عین مستأجره را مطرح نموده است.

موضوع این دعوا از جمله موارد اختلافی در بین محاکم عمومی حقوقی است، برخی محاکم عبارت «دیگری» و «غیر» مندرج در مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹ قانون روابط موجر و

۱. سید محمد کاظم طباطبایی یزدی، عروۃ الوثقی، جلد ۵ (قم، موسسه النشر الاسلامی، ۱۴۲۸ ه.ق) ص ۳۶ و ۵۳ و محمدحسن نجفی، جواهرالکلام فی شرح شرائع الاسلام، جلد ۲۷ (بیروت، دارالاحیاء التراث العربی) ص ۲۲۸ و ۲۲۹ و سیدابولقاسم الموسوی الخویی، المستند فی شرح العروۃ الوثقی، جلد ۳۰ (قم، موسسه احیاء آثارالامام الخوئی، ۱۴۲۲ ه.ق) ص ۱۶۰ و ۱۶۱.

۲. ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، عقود معین، جلد اول (تهران، شرکت انتشار، ۱۳۷۶) ص ۳۷۴ و ۴۰۵ و سید حسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۲ (تهران انتشارات اسلامی، ۱۳۷۴) ص ۸ و ۹ و سیدعلی حائری شاه باغ، شرح قانون مدنی، جلد اول (تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۶) ص ۴۳۱ و ۴۳۲.

مستأجر مصوب ۱۳۵۶ را اعم از ثالث و مستأجر مشاعی تلقی و در نتیجه حکم به تخلیه عین مستأجره صادر می‌نمایند و برخی محاکم «دیگری» و «غیر» را فقط شامل ثالث دانسته و انتقال مورد اجاره بین مستأجرین مشاعی را از جهات تخلیه نمی‌دانند. حال سولاتی که مطرح می‌شود عبارتند از:

اولاً: شرایط و ارکان دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر کدامند؟

ثانیاً: آیا شخصیت و قدرالسهم مستأجر برای موجد در عقد اجاره اهمیت دارد؟

ثالثاً: کلمه «دیگری» و «غیر» در این مواد شامل مستأجر مشاعی نیز می‌گردد یا خیر؟

رابعاً: آیا انتقال مورد اجاره به شریک مشاعی از جهات تخلیه به لحاظ انتقال به غیر محسوب می‌گردد یا خیر؟

در این مقاله با محوریت سولات فوق بر آنیم به نقد و بررسی رأی صادره از شعبه ۱۶۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران و شعبه ۵۶ دادگاه تجدید نظر استان تهران بپردازیم. مباحث این مقاله در چهار قسمت ارائه می‌شود: در قسمت الف، خلاصه موضوع بیان می‌گردد. در قسمت ب، شرایط و ارکان دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر بررسی می‌شود. در قسمت ج، مبانی حقوقی و مستندات آرای صادره و نقد و بررسی آراء مزبور از نظر خواهد گذشت. و در قسمت د، نظر و تحلیل نویسنده و جمع‌بندی مطالب ارائه می‌گردد.

الف) خلاصه موضوع

آقایان ح.ر.ف و ف.الف.ط مالکین مشاعی دو باب مغازه واقع در بخش ۱۲ تهران وفق قرارداد عادی اجاره ۱۳۵۴/۷/۳۰ دو باب مغازه را به آقایان ن.الف.ب و م.الف.الف مشترکاً اجاره داده‌اند و در قرارداد اجاره، حق انتقال به غیر شرط نشده لیکن آقای م.الف.الف سهم خود را از مورد اجاره به شریک خود (مستأجر مشاعی) بدون اخذ موافقت مالکین انتقال می‌دهد. مالکین به جهت انتقال مورد اجاره به غیر بدون موافقت آنان دادخواست تخلیه دو باب مغازه را تقدیم دادگاه نموده و دادگاه بدوی بدون استدلال ماهوی قرار رد دعوا صادر می‌کند که دادگاه تجدیدنظر ضمن استدلال در ماهیت دادنامه بدوی را تأیید می‌کند.

ب) شرایط و ارکان دعوای تخلیه به جهت انتقال به غیر

۱. شرایط دعوا: شرایط دعوی تخلیه همان شرایط عمومی دعوا می‌باشد (ذی‌نفعی خواهان - ذی‌حقی خواهان^۱ - ذی‌سمت بودن خواهان - اهلیت طرفین). دعوی مزبور شرایط اختصاصی ندارد.

۲. ارکان دعوا: هر دعوایی واجد ارکانی بوده که به منزله ستون‌های آن محسوب می‌گردند. ورود به ماهیت دعوا مستلزم شناسایی و بررسی وجود آنها است. برای دعوای تخلیه نیز ارکانی احصا شده که عبارتند از:

۱. مالکیت خواهان (موجر)

خواهان باید مالک عین مستأجره باشد حسب مواد ۲۲، ۴۷، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک محاکم، شخصی را مالک اموال غیر منقول می‌دانند که نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. در اینکه آیا خواهان تخلیه نیز باید مالک رسمی باشد، تصریحی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نشده اما رویه قضایی غالب بر این است که خواهان بایست مالک رسمی باشد. این گروه رأی وحدت رویه^۲ شماره ۶۷۲ - ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور در خصوص دعوی خلع ید را به تخلیه نیز تسری می‌دهند اما گروهی دیگر به استناد ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی «قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶» مصوب ۱۳۷۸ و ماده ۴۷۳ قانون مدنی معتقدند که مالکیت عادی نیز کافی است. به نظر

۱. عبدالله شمس، آیین دادرسی مدنی، جلد اول (تهران، نشر میزان، ۱۳۸۲) ص ۲۱۵ به بعد و احمد متین دفتری، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، جلد اول (تهران، انتشارات مجد، ۱۳۸۱) ص ۲۱۰ و ۲۱۱.

شایان ذکر است در خصوص شرط ذی‌حقی خواهان بین حقوقدانان اختلاف نظر بوده و برخی این را جزء شروط عمومی دعوا نمی‌دانند. (ر.ک عبدالله شمس، پیشین)

۲. رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ - ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور «خلع ید از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از اثبات و احراز مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رأی شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان ... صحیح و قانونی تشخیص می‌شود». مجموعه آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور حقوقی (تهران، انتشارات فردوسی، ۱۳۸۶) ص ۷۴۸.

می‌رسد با توجه به تصریح مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک و رأی وحدت رویه مزبور، خواهان تخلیه، باید مالک رسمی باشد و آلا ذی‌نفع، شناخته نشده و قرار رد دعوی صادر خواهد شد.

۲. احراز رابطه استیجاری بین خواهان (موجر) و خوانده (مستأجر)

تخلیه از آثار اجاره است. بنابراین در دعوی تخلیه خوانده بایست مستأجر و خواهان موجر باشد. ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ضمن تصریح به این رابطه، هر نوع قراردادی را که افاده رابطه استیجاری کند ولو ظاهر آن قرارداد اجاره نباشد، مشمول این قانون نموده است.

۳. انقضای مدت اجاره

حسب مواد ۱۵ و ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی موجر زمانی می‌تواند تقاضای تخلیه کند که مدت اجاره مطابق قرارداد تمام شده باشد. (البته در صورت فسخ قرارداد قبل از انقضای مدت اجاره امکان تخلیه فراهم است) مطابق فقه و مقررات قانون مدنی با انقضای مدت اجاره عقد اجاره باطل و مستأجر بایست عین مستأجره را به موجر تحویل دهد و شرط دیگری لازم نیست اما در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هر چند انقضای مدت اجاره شرط لازم برای تخلیه است اما شرط کافی محسوب نمی‌گردد یعنی صرف انقضای مدت اجاره، موجب تخلیه و الزام مستأجر به تحویل عین مستأجره نیست بلکه می‌بایست یکی از جهات هفت‌گانه تخلیه نیز فراهم باشد که یکی از آنان، انتقال مورد اجاره به غیر است. لذا اگر یکی از این جهات موجود نباشد، موجر نمی‌تواند تخلیه عین مستأجره را مطالبه کند.

سه رکن مزبور در رابطه با دعاوی تخلیه صرفنظر از اینکه کاربری عین مستأجره چیست باید وجود داشته باشد. لیکن در دعاوی تخلیه اماکن تجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ علاوه بر این سه رکن باید یکی از جهات هفت‌گانه تخلیه نیز موجود باشد که عبارتند از:

۱. انتقال مورد اجاره به غیر

۲. تغییر شغل

۳. عدم پرداخت اجاره بها

۴. تعدی و تفریط مستأجر

۵. نیاز شخصی موجر

۶. تخریب و بازسازی

۷. امکان استفاده مسکونی از محل تجاری

حال با آشنایی اجمالی با شرایط و ارکان دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر، به بررسی مبانی حقوقی و مستندات آرای صادره و نقد آرا در قسمت‌های بعدی خواهیم پرداخت.

ج) مبانی حقوقی و مستندات آرای صادره و نقد و بررسی آرا

۱. مبانی حقوقی و مستندات رأی شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران و نقد آن

۱.۱. مهمترین استدلال دادگاه بدوی در رد دعوی خواهان‌ها، ذی‌نفع بودن احداث خواندگان و تضييع حقوق احتمالی (وجود ضرر محتمل) برای وی است؛ در حالی که اولاً ذی‌نفع بودن که از شرایط دعوا محسوب می‌شود، مربوط به خواهان است نه خوانده؛ یعنی خواهان بایست ذی‌نفع در اقامه دعوی باشد و اینکه از دعوی نفعی عاید خوانده شود یا خیر، مطرح نبوده و محکمه به دنبال احراز آن نیست؛ در تشخیص خوانده ملاک این است که از اقامه دعوا، ضرر احتمالی متوجه وی خواهد شد یا خیر پس استدلال دادگاه محل خدشه است چون اگر ضرر احتمالی متوجه خوانده نباشد، اصولاً وی نمی‌تواند جز خواندگان قرار گیرد و دعوا متوجه او نخواهد بود.

۱.۲. دادگاه بدوی علی‌رغم ورود به ماهیت، قرار رد دعوا صادر کرده است در حالی که می‌بایست حکم به بطلان دعوی^۱ صادر می‌نمود چراکه صدور قرار زمانی است که دادگاه بدون ورود به ماهیت و به لحاظ موجود نبودن یکی از شرایط دعوا، پرونده را مختومه و قرار صادر کند در حالی که در مانحن فیه شرایط دعوی موجود بوده است.

۱.۳. دادگاه بدوی صرفاً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی استناد کرده در حالی که شایسته بود به مواد مرتبط با دعوی از جمله مواد ۴۷۴ و ۴۹۴ قانون مدنی و مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نیز استناد می‌نمود.

۲. مبانی حقوقی و مستندات رأی شعبه ۵۶ دادگاه تجدید نظر استان و نقد آن دادگاه تجدید نظر، انتقال قدرالسهم احد از مستأجرین به مستأجر دیگر را از شمول شرط قانونی سلب حق واگذاری مورد اجاره به غیر، خارج و اجازه مالک را لازم ندانسته است. قبل از بررسی و نقد مبانی حقوقی و استدلال رأی دادگاه تجدید نظر استان تهران لازم است به سوالات ذیل پاسخ دهیم:

۱. آیا شخصیت و قدرالسهم مستأجر برای موجر در عقد اجاره اشیاء اهمیت دارد؟
۲. آیا مستأجر مشاعی، «غیر» محسوب می‌گردد و کلمات «دیگری» و «غیر» در مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ شامل وی می‌شود؟
۳. آیا انتقال مورد اجاره به شریک مشاعی از جهات تخلیه محسوب می‌گردد؟

در خصوص سوالات مزبور بین حقوقدانان و قضات اختلاف نظر وجود دارد برخی قضات معتقدند که^۲ «حسب مستفاد از مفهوم و منطوق بند ۲ ماده ۱۴ و ماده ۱۹ قانون روابط موجر

۱. چنانچه دادگاه بدون ورود به ماهیت دعوا اتخاذ تصمیم کند رأی دادگاه قرار محسوب می‌گردد و اگر پس از ورود به ماهیت اتخاذ تصمیم کند رأی دادگاه حکم محسوب می‌گردد. در دعاوی مالی اگر دعوی خواهان رد شود حکم به بی‌حقی صادر و در دعاوی غیر مالی حکم به بطلان دعوی صادر می‌شود.

۲. یوسف نوبخت، اندیشه‌های قضایی (تهران، انتشارات کیهان، ۱۳۷۳) ص ۲۴۳.

و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تخلف از شرط سلب حق انتقال به غیر وقتی 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 موردی که احد از مستأجرین قدرالسهم خود را به شریک خویش یعنی مستأجر دیگری که در ذرات مشاعی مستأجره تصرف استیجاری دارد، منتقل نماید، مرتکب تخلف از شرط سلب حق واگذاری نشده است زیرا مستأجر دیگر که شخصیت او مورد شناسایی موجر بوده، «غیر» تلقی نمی‌شود تا انتقال قسمتی از منافع مورد اجاره به او تخلف محسوب شود و مستوجب تخلیه و سلب نصف حقوق کسب و پیشه گردد؛ لذا ید منتقل‌الیه نسبت به کل شش دانگ منافع استیجاری خواهد بود».

اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه در نظریه مشورتی شماره ۷/۵۵۱۸ - ۱۳۷۶/۱۱/۳۰ آمده است^۱ «چنانچه مستأجر سهم خود را از مغازه مورد اجاره به شریک دیگر واگذار نماید، باتوجه به این که 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». همچنین در نظریه مشورتی ۷/۱۱۱۷ - ۱۳۸۶/۲/۲۹ آمده «چنانچه حق کسب و پیشه یا تجارت محل کار به یک یا چند نفر از ورثه منتقل شود یا به عبارت دیگر در سهم یک یا چند نفر از ورثه قرار گیرد انتقال به غیر محسوب نشده و مالک نمی‌تواند برای تخلیه مورد اجاره از مقررات این قانون استفاده کند (تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶). نتیجه اینکه در تنظیم سند صلح سرقفلی موضوع استعلام، نیاز به اذن مالک نمی‌باشد و وراثت مجاز به انتقال بین خود می‌باشند».

۱. غلامرضا شهری - محمد خرازی، مجموعه نظرهای مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه در مسائل مدنی (تهران، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۸۰) ص ۲۴۵.

اما برخی معتقدند^۱ که «واگذاری منافع مورد اجاره، ولو از ناحیه یک شریک به شریک دیگر، نوعی انتقال به غیر است بنابراین ید مستأجر متصرف، نسبت به زاید بر میزان سهم خود، بدون رضایت مالک، غاصبانه و مستلزم تخلیه خواهد بود».

همچنین درست است که منتقل‌الیه مورد شناسایی مالک است لیکن مالک او را به عنوان مستأجر سه دانگ ملک می‌شناسد نه به عنوان مستأجر کل عین مستأجره و نسبت به سه دانگی که مربوط به ناقل است این منتقل‌الیه هیچ تفاوتی با اشخاص ثالث دیگر و هیچ امتیازی بر آنها ندارد.^۲

نگارنده بر این عقیده است:

اولاً: در فقه و قانون مدنی شخصیت و قدرالسهم مستأجر در اجاره اشیاء (فی نفسه) اهمیت چندانی ندارد به همین دلیل حسب ماده ۴۷۴ قانون مدنی، مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد مگر شرط خلاف شده باشد و عقد اجاره با فوت یا جنون طرفین به قوت خود باقی است؛^۳ اما در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ شخصیت و قدرالسهم مستأجر برای موجر اهمیت دارد چرا که حسب مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹ قانون مزبور، مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزاً یا به نحو اشاعه به دیگری واگذار کند و در صورت تخلف موجر می‌تواند تقاضای تخلیه وی را بنماید و به خاطر تخلف از قانون مستحق نصف حق کسب و پیشه و تجارت خواهد بود؛ بنابراین مذاق مقنن در قانون مزبور، که امره محسوب می‌گردد، براهمیت شخصیت و قدرالسهم مستأجر بوده و به هیچ وجه اجازه نمی‌دهد که شخص دیگری غیر مستأجر طرف موجر قرار گیرد حتی مستأجر نمی‌تواند قسمتی از منافع را به غیر واگذار کند یا شخصی را شریک خود کند و یا قدرالسهم خود در منافع اجاره را تغییر دهد و سیاق عبارات مقنن به خوبی نشانگر این

۱. یوسف نوبخت، پیشین، ص ۲۵۱.

۲. بهمن کشاورز، سرفعلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، (تهران، انتشارات کشاورز،

۱۳۸۵) ص ۱۹۷.

۳. سید محمد کاظم طباطبایی یزدی، پیشین، ص ۲۹ و سیدابولقاسم الموسوی الخوئی، پیشین ص ۱۲۸.

مطلب است؛ بنابراین چنانچه مستأجرین متعدد باشند، شخصیت مستأجرین و قدرالسهم آنان از منافع، برای موجر حائز اهمیت بوده و چنانچه یکی از مستأجرین بخواهد بدون اجازه مالک قدرالسهم خود را به مستأجر دیگر منتقل کند، برخلاف مذاق مقنن و روح قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ عمل کرده است.

بنابراین عدم امکان انتقال منافع مورد اجاره توسط مستأجر به غیر، ناشی از شرط قانونی مندرج در قرارداد و اهمیت شخصیت و قدرالسهم مستأجر می‌باشد. شایان ذکر است یکی از اقسام شروط، شرط قانونی است بدین معنا که در مواردی، مقنن مقرراتی را وضع می‌کند که نقش شروط ضمن عقد را دارند بنابراین همانطور که موجر می‌تواند انتقال منافع مورد اجاره به غیر را منع یا شرط مباشرت کند، مقنن نیز چنین اختیاری دارد. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مواد ۱۰، ۱۴ و ۱۹ منع انتقال منافع مورد اجاره به غیر و مباشرت مستأجر را به نحو شرط قانونی وضع نموده و تخلف از این شرط قانونی را جایز ندانسته، بنابراین قانون مزبور برخلاف نظر برخی حقوقدانان^۱ اصل انتقال‌پذیری منافع مورد اجاره را دگرگون نکرده، بلکه آن را مقید و محدود به رضایت مالک یا مباشرت مستأجر نموده لذا مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در راستای مقررات قانون مدنی (ماده ۴۷۴ و ۴۹۷) بوده و ناسخ آن نیست بنابراین شروط قانونی آمره مزبور، مفید منع انتقال منافع مورد اجاره به غیر بدون رضایت مالک بوده و شامل مستأجر مشاعی نیز می‌گردد چرا که برای خروج مستأجر مشاعی از دامنه شمول این شرط محتاج دلیل هستیم که دلیلی برای آن وجود ندارد و «بالقوه» و «المومنون عند شروطهم» این جا را نیز در بر می‌گیرد.

ثانیاً: مقنن در مقام بیان بوده و اگر قصد داشت که شریک مستأجر را از شمول موارد فوق‌الذکر خارج کند حتماً عبارتی که گویا باشد بکار می‌برد، کمالینکه در بند ۱ ماده ۱۴ قانون مزبور در خصوص اماکن مسکونی، مقنن «دیگری» و «غیر» را مشخص کرده است و

۱. ناصر کاتوزیان، پیشین، ص ۳۷۵.

با بیان «افراد تحت تکفل قانونی» دامنه و محدوده آن را معلوم کرده است بنابراین نمی‌توان به صرف معنی لغوی «دیگری» و «غیر» اکتفا نمود.

ثالثاً: با عنایت به این که حسب ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مالک، نسبت به سایرین در انتقال منافع اولویت دارد لذا انتقال قدرالسهم مستأجر به مستأجر دیگر به معنی نادیده گرفتن این حق اولویت است لذا بر فرضی که مالک حاضر به انتقال قدرالسهم مستأجر مشاعی به خود باشد، مستأجر دیگر نمی‌تواند منافع را به دیگری حتی مستأجر شریک انتقال دهد رویه قضایی نیز این حق اولویت را به رسمیت شناخته است^۱ «اگر مالک در قبال دعوی مستأجر دائر بر تجویز انتقال منافع به غیر حاضر به تحویل ملک به ازاء پرداخت سرقفلی نباشد دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع به غیر خواهد داد در این صورت نیازی به جلب نظر کارشناس برای تعیین میزان سرقفلی نیست و اگر مالک حاضر به پرداخت سرقفلی باشد دادگاه می‌بایست به هزینه مالک قرار کارشناسی جهت برآورد سرقفلی صادر کند. سپس به انشاء حکم متضمن دو معنی مبادرت کند به این بیان که تخلیه مستأجره در قبال پرداخت سرقفلی معین از طرف مالک صورت خواهد گرفت و چنانچه مالک ظرف سه ماه سرقفلی را نپردازد به موجب همان حکم مستأجر مجاز به انتقال منافع به غیر یا دریافت سرقفلی بهر میزان خواهد بود».

رابعاً: با عنایت به مطالب مزبور: ۱- مبانی و مستندات رأی شعبه ۵۶ دادگاه تجدید نظر استان تهران مبتنی بر نظر گروه اول می‌باشد و استدلال مندرج در رأی در راستای نظریه مورخ ۱۳۶۴/۱۰/۲۶ قضات صلح دادگاه‌های تهران و اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه می‌باشد؛ اما بنابر نظر گروه دوم و نگارنده، مبانی و مستندات رأی صادره واجد ایراد می‌باشد. ۲- دادگاه تجدید نظر به رغم ورود در ماهیت و استدلال، دادنامه بدوی را که متضمن قرار رد دعوی بوده، تأیید کرده است در حالی که بایست قرار را نقض و پرونده را جهت صدور حکم به دادگاه بدوی اعاده و پس از صدور حکم به بطلان دعوی توسط

۱. یوسف نوبخت، پیشین، ص ۲۲۲.

دادگاه بدوی آن را تأیید می‌نمود تا اعتبار امر مختوم داشته باشد در حالی که رأی بدوی و تجدید نظر چون قرار محسوب می‌شوند، واجد اعتبار امر مختوم نمی‌باشند.

جمع بندی

از بررسی و نقد آرای صادره نتایج زیر به دست می‌آید:

۱. ارکان دعوای تخلیه به جهت انتقال منافع مورد اجاره، بین مستأجرین مشاعی با سایر دعوای تخلیه، یکی بوده که شامل (۱. مالکیت خواهان ۲. احراز رابطه استیجاری بین طرفین دعوا ۳. انقضای مدت اجاره) می‌شود.
۲. هرچند در فقه و قانون مدنی شخصیت و قدرالسهم مستأجر در قرارداد اجاره اشیاء (فی‌نفسه) اهمیت چندانی ندارد اما موجر می‌تواند انتقال منافع مورد اجاره به غیر را منع یا شرط مباشرت مستأجر را بنماید لیکن در قانون روابط موجر و مستأجر مصوت ۱۳۵۶ مقنن منع انتقال منافع مورد اجاره به غیر و مباشرت مستأجر را به نحو شرط قانونی قید نموده و تخلف از این شرط قانونی را نیز جایز ندانسته است بنابراین قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ اصل انتقال‌پذیری منافع مورد اجاره را دگرگون نکرده بلکه آنرا مقید و محدود به رضایت مالک نموده و به هیچ وجه در مقام نسخ مقررات قانون مدنی برنیامده است.
۳. امکان انتقال منافع مورد اجاره بین مستأجرین مشاعی میان حقوقدانان و قضات اختلافی و محل نزاع می‌باشد؛ رویه قضایی غالب، این انتقال را صحیح و محتاج اجازه و موافقت مالک نمی‌داند و از موجبات تخلیه به شمار نمی‌آورد اما به نظراقلیت و نگارنده، شرط قانونی محدودیت انتقال منافع مورد اجاره به غیر شامل مستأجرین مشاعی نیز می‌گردد و نیازمند موافقت و اجازه مالک است و در صورت تخلف از این شرط، مالک مجاز به طرح دعوای تخلیه عین مستأجره به جهت انتقال به غیر است.

۴. رأی صادره از شعبه ۱۴۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران فاقد مبانی حقوقی و مستندات بوده اما رأی شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران از این حیث ضعیفی ندارد هر چند از نظر شکلی واجد ایراد است، زیرا باید با نقض قرار و اعاده به دادگاه بدوی و پس از صدور حکم به بطلان دعوی، دادنامه بدوی را در ماهیت تأیید می‌نمود تا واجد اعتبار امر مختوم گردد.

فهرست منابع:

۱. امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد ۲، تهران، انتشارات اسلامی، ۱۳۷۴.
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، الفارق، جلد اول، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۸۸.
۳. حائری شاه باغ، سیدعلی، شرح قانون مدنی، جلد اول، تهران، انتشارات گنج دانش، ۱۳۷۶.
۴. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین، جلد اول، تهران، شرکت انتشار، ۱۳۷۶.
۵. کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، تهران، انتشارات کشاورز، ۱۳۸۵.
۶. شهری، غلامرضا - خرازی، محمد، مجموعه نظرهای مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه در مسائل مدنی، تهران، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، ۱۳۸۰.
۷. شمس، عبدالله، آیین دادرسی مدنی، جلد اول، تهران، نشر میزان، ۱۳۸۲.
۸. قربانی، فرج الله، مجموعه آراء وحدت رویه دیوانعالی کشور حقوقی، تهران، انتشارات فردوسی، ۱۳۸۶.
۹. طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم، عروۃ الوثقی، جلد ۵، قم، موسسه النشر الاسلامی، ۱۴۲۸ ه.ق.
۱۰. متین دفتری، احمد، آیین دادرسی مدنی و بازرگانی، جلد اول، تهران، انتشارات مجد، ۱۳۸۱.
۱۱. الموسوی الخوئی، سیدابولقاسم، المستند فی شرح العروۃ الوثقی، جلد ۳۰، قم، موسسه احیاء آثار الامام خوئی، ۱۴۲۲ ه.ق.
۱۲. نجفی، محمدحسن، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، جلد ۲۷، بیروت، داراحیاء تراث العربی، بی تا.
۱۳. نوبخت، یوسف، اندیشه های قضایی، تهران، انتشارات کیهان، ۱۳۷۲.

