

\* دعاوی تخلیه و سکوت اجاره نامه  
- دکتر غلامرضا طیرانیان وکیل پایه یک دادگستری

غرض از تحریر مقاله حاضر ، اثبات این نکته است که طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ هر گاه در اجارهنامه مربوط به محل‌های کسب و پیشه و تجارت حق انتقال به غیر از مستاجر سلب نشده و صریحاً نیز این حق به مستاجر تفویض نگردیده و به عبارت دیگر ، اجارهنامه تنظیمی بین طرفین در این مورد ساکت باشد ، چنانچه مستاجر محل کسب را بدون اذن مالک به غیر منتقل کند ، این اقدام موجب تخلیه مورد اجاره نخواهد شد .

تعداد و شرکت طرفداران يك عقیده نباید مانع پذیرفتن استدلالی شود که خلاف نظریه اکثریت ارائه میگردد مشروط بر اینکه دلایل اقلیت قویتر و از نظر اصولی حقوقی منطقیتر باشد ، بر فرض که نظریه اکثریت خلاف ادعای فو باشد .

قبل از ورود در بحث ، توجه به نکات زیر که ما را در اثبات ادعا یاری میکند ، ضروری است :  
۱ - در قانون مصوب سال ۱۳۵۶ رابطه استیجاری یا ناشی از قرارداد کتبی است و یا رابطه مزبور بر اثر ترازی شفاهی و عملی بین مالک و مستاجر برقرار میشود .

۲ - مطابق قانون مصوب سال ۱۳۵۶ برای مستاجر پس از استیلاء بر مورد اجاره و استفاده از آن ، حقی به نام حق کسب و پیشه و تجارت بوجود میآید که به این دلیل حتی پس از اتمام مدت عقد اجاره ، مادام که مستاجر مرتکب یکی از تخلفات قانونی نشده ، نمیتوان مورد اجاره را از تصرف او خارج نمود .

۳ - هر گاه بر وجود حقی مبتنی بر قانون یقین حاصل شد ، این حق پایدار است و در مقام تردید و یا ظن و گمان ، که قدرت مقابله با یقین را ندارد ، باید حق مزبور را همچنان باقی و معتبر شناخت .

۴ - در امور ممنوعه ، محدودیت و یا سقوط حق اشخاص منحصراً در حد ضمانت اجراهائی قابل اعمال است که در قانون صریحاً و بدون ابهام به آن اشاره شده باشد والا در صورت ارتکاب آن امور باید در جستجوی آثاری برآمد که موجب محدودیت و یا سقوط حق نشود و صرفاً موجب بطلان عمل ممنوع گردد .

حال با توجه به نکات مزبور که برخاسته از عقل و منطق حقوقی است ، وارد بحث شده ، موادی از قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ را بررسی میکنیم که در ارتباط با موضوع مقاله است :

ماده ( ۱۴ ) « در موارد زیر موجر میتواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند . . . » :

۱ - در موردی که مستاجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجارهنامه و یا در موردی که اجارهنامه‌های در بین نباشد ، مورد اجاره را کلاً یا جزءً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملاً با وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحتالکفاله قانونی خود قرار دهد .

۲ - در موردی که عین مستاجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستاجر اجاره داده شده و مستاجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت و یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند ، بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستاجر لاحق اجارهنامه تنظیم شده باشد .

ماده ۱۹) در صورتی که مستاجر محل کسب یا پیشه و یا تجارت به موجب اجارهنامه حق انتقال به غیر داشته باشد، میتواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

هرگاه در اجارهنامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجارهنامه‌های در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، باید در مقابل تخلیه مورد اجاره حق کسب یا پیشه یا تجارت مستاجر را بپردازد والا مستاجر میتواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه نماید...

تبصره ۱ - در صورتی که مستاجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار کند، موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت...

البته در زمان حاضر که اماکن مسکونی تابع قانون و مقررات خاص خود بوده، از شمول مقررات روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ خارج شده، اشاره به بند يك ماده ۱۴ قانون مزبور صرفاً به منظور استفاده از مفاد آن برای کشف نظر مقنن است نسبت به انتقال آن دسته از محل‌های کسب و پیشه و تجارت که همچنان مانند گذشته مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ باقی مانده است.

برای درک مطلب لازم است عباراتی از مواد قانون فو را کنار یکدیگر بگذاریم. به این ترتیب:

« در موردی که مستاجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجارهنامه و یا در موردی که اجارهنامه‌های در بین نباشد... بند يك ماده ۱۴ ».

« در موردی که عین مستاجر به منظور کسب یا پیشه یا تجارت خود مستاجر اجاره داده شده باشد... بند دو ماده ۱۴ »

« هرگاه در اجارهنامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجارهنامه‌های در بین نباشد... قسمت دوم ماده ۱۹ »

با توجه به مفاد بند ۱ و ۲ ماده ۱۴ تفاوت نظر مقنن سال ۱۳۵۶ نسبت به محل مسکونی و محل کسب کاملاً قابل تشخیص است به این معنی که در مورد محل مسکونی قانونگذار مقرر داشته هرگاه بین موجر و مستاجر اجارهنامه‌های وجود داشته باشد، تنها در صورتی انتقال مورد اجاره به غیرتخلف و موجب حق انتقال، برای موجر محسوب نمیشود که حق انتقال به غیر کتباً در اجارهنامه به او داده شده باشد والا بدون داشتن حق انتقال، حتی اگر حق مزبور صریحاً از او سلب نشده باشد، مستاجر محل مسکونی مورد اجاره را به غیر منتقل کند موجر میتواند تخلیه او را درخواست نماید. قانونگذار در مورد محل مسکونی حکم ماده ۱۰ قانون مزبور را به طور مطلق به موقع اجرا گذاشته است ولی در مورد محل‌های کسب چنین نیست.

موید صحت این استنباط قید کلمه « خود » میباشد به عنوان شرط مباشرت در استفاه از مورد اجاره توسط مستاجرین محل‌های کسب در مورد بند ۲ ماده ۱۴: از موجبات قانونی تخلیه، در حالی که این قید در مورد محل مسکونی در بند ۱ ماده مزبور مشاهده نمیشود.

بنابراین تخلیه محل کسب و پیشه و تجارت تنها در صورتی قانونی است که یا اجارهنامه‌های در بین نباشد و یا اگر بین موجر و مستاجر اجارهنامه تنظیم شده، در اجارهنامه صریحاً کلمه « خود » یا هر کلمه دیگری با این مفهوم مستاجر را مقید به مباشرت در استفاده از محل کسب نموده باشد و یا در اجارهنامه صریحاً حق انتقال مورد اجاره به غیر از مستاجر سلب شده باشد.

دقت در عبارت روشن و بدون خدشه قسمت دوم ماده ۱۹ ما را در این عقیده استوار میکند. از این قرار عبارتهای: - در اجارهنامه ۲ - حق انتقال به غیر سلب شده باشد یعنی ملاک امر در صدور حکم تخلیه متن اجارهنامه و شرایط مذکور در آنست و لاغیر و

سکوت اجارهنامه در مورد حق انتقال به غیر کافی برای صدور حکم تخلیه نیست . شرطیه بودن جمله مذکور در تبصره يك ماده ۱۹ . قانون موید مطلب است : « در صورتی که مستاجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید . . . » عبارت تا این جا به صورت شرطیه آمده و جزای آن چنین است : « . . . موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت . . . »

مقنن آگاه از مواد دیگر قانون روابط موجر و مستاجر که خود تصویب نموده نگفته ( و در این نگفتن تعمد داشته است ) که : در صورتی که مستاجر بدون رعایت مقررات این قانون ، تا گفته شود مقررات ماده ۱۰ قانون مزبور بطور مطلق و حتی در مورد محللهای کسب نیز کاربرد دارد ، بلکه به جای عبارت ( این قانون ) تصریح کرده است ( این ماده ) و این ماده یعنی ماده ۱۹ قانون مصوب ۱۳۵۶ .

با توجه به اینکه ماده ۱۹ که مورد نظر مقنن بوده تنها صدور حکم تخلیه را جزای مستاجری دانسته که با وجود سلب حق انتقال به غیر از او در اجارهنامه موجود و مکتوب ، به صورت شرط ضمن عقد ، از این شرط تخلف و منافع مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید . جمع مطلب این که ، انتقال مورد اجاره به غیر در مورد محللهای کسب و پیشه و تجارت تنها در صورت زیر قانونی است :

۱ - اجارهنامه‌های در بین نباشد ۲ - در اجارهنامه موجود برای استفاده مستاجر قید مباشرت « خود » شده باشد ۳ - در اجارهنامه موجود حق انتقال به غیر از مستاجر سلب شده باشد و در دو حالت دیگر یعنی : ۱ - اگر به مستاجر حق انتقال به غیر داده شده باشد ۲ - در مورد حق انتقال به غیر اجارهنامه ساکت باشد ، صدور حکم تخلیه مستاجر جایز و قانونی نیست و بقاء حق مستاجر در استیفاي منفعت از مورد اجاره و حق کسب و پیشه و تجارت او به حکم عقل و منطق و اصول حقوقی استصحاب میشود .

ممکن است قاعده مطلق و کلی مذکور در ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ کسانی را در مورد صحت این عقیده دچار تردید حکمی کند . زیرا ماده مزبور مقرر داشته است : « مستاجر نمیتواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزءاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار کند ، مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد . . . »

میدانیم که در صورت تصویب موادی در ردیف بعدی هر ماده هر گاه مغایرتی بین مواد بعدی و مواد قبلی باشد ، مواد بعدی همواره ناظر بر مواد قبلی بوده حسب مورد یا مخصص مواد قبلی است یا حاکم و یا وارد بر آن مواد .

البته اگر پس از ماده ۱۰ بندهای يك و دو ماده ۱۴ در باب تعیین موارد تخلیه و یا مقررات ماده ۱۹ ( قسمت دوم و تبصره يك آن ) با توضیحي که گذشت ، تصویب نشده بود ، قاعده مذکور در ماده ۱۰ اطلا خود را در مورد محللهای کسب نیز حفظ میکرد ، ولی اینک با تصریح بند ۲ - ماده ۱۴ و تفاوت آن با بند يك ماده مزبور لزوم قید « خود مستاجر » و عبارات : ( در اجاره نامه ) و ( سلب شده باشد ) و ( بدون رعایت مقررات « این ماده » ) با قاطعیت ادعا میتوان کرد که ماده ۱۰ در مورد اماکن کسب و پیشه و تجارت اطلا خود را از دست داده است .

پرسشی که باقی میماند این است که پس چه اثر و ضمانت اجرائی حافظ مقررات ماده ۱۰ میباشد و مقنن از تصویب آن چه منظوری داشته است آن هم با اطلا خاصی که در این ماده به کار برده شده است ؟

اولاً - در قانونگذاری تصویب مقررات فاقد ضمانت اجراء سابقه دارد ، مانند ماده ۱۱۷۸ قانون مدنی که مقرر داشته است . « طفل باید مطیع ابوی خود بوده ، در هر سنی که باشد باید به آنها احترام کند . » تاکنون ندیده‌ایم اگر بیاحترامی به ابوی ، به صورت جرمی خاص ظاهر نشود ، این حکم از ضمانت اجرائی عملی برخوردار گردد .

ثانیاً - همانطور که میدانیم تخلف از اوامر و مقررات قانونی یا جرم کیفری است و یا جرم مدنی که در هر دو صورت لازم است جزای آن به صراحت در قانون ذکر شود و هر گاه بر معنی از ممنوعیات قانون ، جزائی معین پیشبینی نشود حداکثر اثری که بر تخلف از قانون میتوان قائل شد ، بطلان و بلااثر بودن عملی است که انجام شده است .

در نتیجه ، اگر مستاجر محل کسب که حق انتقال مورد اجاره ، در اجارهنامه موجود از او سلب نشده و اجارهنامه در مورد سلب یا عدم سلب این حق ساکت و بلاشرط است ، منافع عین مستاجره را به غیر منتقل نمود ، تنها ضمانت اجرای این عمل بطلان آن و بقاء رابطه اسیتجاری بین او و مالک و بقاء کلیه مسوولیتهایی است که در برابر مالک بر عهده اوست ، اگرچه تخلفات بعدی توسط منتقلالیه صورت گیرد . مگر اینکه موجر از حق مندرج در قسمت دوم ماده ۱۰ قانون استفاده و تنظیم اجارهنامه را با نفر دوم درخواست کند که این درخواست در واقع تنفیذ اقدام مستاجر اول تلقی شده رابطه موجر با مستاجر اول قطع و مسوولیتهای او نیز منتفی خواهد شد و جز این ( در مورد مفروض ) اثری بر ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ مترتب نمیشود و همین اندازه اثر ، ضامن اجرای معتبری برای این ماده محسوب میشود .

در زمان تصویب قانون فو حکم ماده ۱۰ در مورد محللهای مسکونی به طور مطلق جاری بوده ولی عمومیت و اطلاً ماده مزبور در مورد محللهای کسب و پیشه و تجارت به شرحی که در این مقاله آمد ، اعتبار خود را از دست داده است و تخلیه محل کسب در صورت انتقال آن بغیر ، از طرف مستاجر ، منحصر و مقید شده است به موردی که :

۱ - بین موجر و مستاجر اجارهنامه‌های وجود نداشته باشد .

۲ - در اجارهنامه موجود مستاجر متعهد شده باشد که خود شخصاً از مورد اجاره استفاده کند .

۳ - در اجارهنامه موجود ، حق انتقال به غیر ، صریحاً از او سلب شده باشد و به هر ، حال مالک راضی به انتقال نباشد .