



آثار انتقال تبعی عقد اجاره در فقه، حقوق ایران و انگلیس

محمود صوفی آبادی^۱، سید حسین صفائی^۲، میر قاسم جعفرزاده^۳

تاریخ دریافت: ۱۳۹۷/۱۲/۰۲ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۰۲/۱۶

صفحات ۱۶۱ تا ۱۸۸

چکیده

موقعیتی که از قرارداد برای طرفین قرارداد حاصل می شود در برخی موارد قابل انتقال است طرف عقد می تواند شخص ثالثی را قائم مقام خود سازد و وضع حقوقی خود را اعم از حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد به دیگری انتقال دهد و مقصود این است که انتقال گیرنده جانشین طرف قرارداد شود و از تمام حقوق و تعهداتی که از قرارداد برای طرف عقد حاصل گشته برخوردار شود. از جمله عقود که قانونگذار انتقال موقعیت قراردادی را در آن پیش بینی کرده است عقد اجاره است. انتقال عقد اجاره شامل هر نوع انتقال عقد می گردد: اجاره هم به عنوان یک عقد به صورت ارادی از ناحیه مستأجر، تبعی از ناحیه مالک و قهری از سوی طرفین قابل انتقال است. قانون مدنی ایران در ماده ۴۹۸ انتقال تبعی اجاره را مقرر داشته است. مهمترین اثر انتقال تبعی عقد اجاره همانند انتقال ارادی قرارداد، قائم مقامی شخص ثالث (انتقال گیرنده) و انتقال حقوق و تعهدات ناشی از عقد اجاره اصلی به منتقل الیه می باشد. بررسی نحوه قایم مقامی خریدار در انتقال تبعی اجاره نشان می دهد که نسبت به جانشینی خریدار عین مستاجر در رابطه با انتقال حق دریافت اجاره بها و حق فسخ و تخلیه به وی، در حقوق ایران و رویه قضائی دیدگاه واحدی، اتخاذ نشده است. در حقوق انگلستان نیز با انتقال تبعی اجاره به خریدار، وی موظف به قرارداد اجاره می شود و علی رغم انتقال حقوق قراردادی به خریدار، فروشنده نیز دارای مسئولیت تلقی می گردد.

واژگان کلیدی: انتقال تبعی عقد اجاره، حقوق و تعهدات انتقالی، قایم مقامی خریدار.

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، دانشکده حقوق، الهیات و علوم سیاسی، واحد علوم تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

** استاد گروه حقوق خصوصی، دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دانشگاه تهران، ایران. نویسنده مسئول، ایمیل: hsafai@ut.ac.ir

*** دانشیار گروه حقوق مالکیت فکری و فضای مجازی، دانشکده حقوق، دانشگاه شهید بهشتی، تهران، ایران

مقدمه

عقد اجاره به عنوان یکی از رایج‌ترین قراردادها در بین مردم از جایگاه و اهمیت ویژه‌ای در نظام حقوقی ایران و سایر کشورها برخوردار است. در حقوق ایران از جمله قراردادهایی که قانونگذار ایران انتقال قرارداد را در آن پیش‌بینی کرده عقد اجاره است. قرارداد اجاره معوض (غیر رایگان) است؛ یعنی همان‌گونه که مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود و می‌تواند از آن بهره‌برد، در عین حال نیز موظف است که مبلغ معینی را به عنوان اجاره‌بها به مالک یا اجاره‌دهنده بپردازد یا اینکه تعهد به پرداخت آن نماید. این‌که چه مبلغی و در چه بازه‌ی زمانی به عنوان اجاره‌بها به مالک باید پرداخت شود، به توافق مالک و مستأجر مرتبط است، اما در صورتی که در قرارداد اجاره این‌گونه توافق کنند که مستأجر به‌طور کلی اجاره‌بها نپردازد، قرارداد اجاره باطل خواهد بود. منظور از باطل بودن قرارداد اجاره نیز به معنای این است که این قرارداد هیچ اثری نخواهد داشت و گویا هیچ قراردادی منعقد نشده است. معمولاً در عرف به این ترتیب است که مستأجر به‌صورت ماهیانه مبلغی را به‌عنوان اجاره‌بها پرداخت می‌کند اما اگر طرفین قرارداد اجاره بر پرداخت مبلغ معینی به‌عنوان اجاره‌بها توافق کنند اما زمان پرداخت آن را مشخص نمایند، مستأجر موظف است در همان زمان انعقاد قرارداد آن را بپردازد. به عبارت بهتر، اگر طرفین قرارداد اجاره تصمیم دارند که اجاره‌بها در بازه‌ی زمانی خاصی پرداخت شود باید آن را در قرارداد به صراحت بیان کنند.

انتقال عقد اجاره به هر سه قسم انتقال قرارداد امکان وقوع دارد: انتقال ارادی از ناحیه مستأجر، انتقال تبعی از ناحیه موجر و انتقال قهری از ناحیه موجر و مستأجر. در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ قانونگذار تحت عنوان انتقال منافع به نوعی به انتقال ارادی اشاره نموده است و در مواد ۴۹۷ و ۴۹۸ ق.م. نیز به ترتیب به دو قسم دیگر انتقال قرارداد یعنی انتقال قهری و تبعی تصریح شده است. یکی از تصرفات معمول پس از اجاره دادن عین مستأجره، انتقال و فروش عین مستأجره است که به

موجب ماده ۴۹۸ ق.م.قائم مقامی خریدار را به دنبال دارد. در این نوشتار بر آنیم تا به بررسی نحوه قایم مقامی خریدار بپردازیم لذا ابتدا به بیان مفهوم انتقال عقد اجاره، اقسام و آثار آن خواهیم پرداخت و در ادامه حقوق و تعهدات انتقالی به خریدار (موجر لاحق) را مورد بحث قرار خواهیم داد و در این راستا پرداخت اجاره بها و انتقال حق فسخ و تخلیه به خریدار را به طور خاص بررسی خواهیم کرد.

۱ - مفهوم انتقال عقد اجاره:

۱-۱: مفهوم انتقال عقد

انتقال قرارداد یا عقد یک اصطلاح حقوقی دارای مفهوم ویژه ای است که در قوانین و مقررات موضوعه ایران موارد و مصادیق متعددی از آن ملاحظه می شود ولیکن تعریفی از آن در قوانین ما به عمل نیامده است و در مورد امکان و شرایط انتقال عقد نیز قانون مدنی ایران حکمی ندارد. در فقه اسلامی نیز عنوان خاصی برای انتقال عقد دیده نمی شود.

انتقال عقد عبارت است از اینکه شخص پس از انعقاد یک قرارداد موقعیت خود را از لحاظ طرف پیمان بودن به دیگری منتقل سازد (غمامی، ۱۳۷۷: ۱۵) و نیز اظهار نظر شده به اینکه انتقال عقد عبارت از حالتی است که به موجب آن شخص ثالث جانشین یکی از طرفین عقد می شود. و قائم مقامی وراثت و منتقل الیه همان مفهوم انتقال عقد را می دهد (کاتبی، ۱۳۵۳: ۷۰).

به نظر یکی دیگر از اساتید حقوق، انتقال قرارداد و به تعبیری انتقال موقعیت قراردادی یک عمل حقوقی مرکب از انتقال طلب و انتقال دین است چنانکه صاحب قولنامه ای که در آن تعهد به بیع و پرداخت ثمن شده است با موافقت طرف دیگر قرارداد خود را به شخص ثالث انتقال می دهد و با این انتقال آن شخص جایگزین انتقال دهنده در حقوق و تعهدات وی می گردد و طرف دیگر قرارداد اصلی می تواند اجرای تعهدات ناشی از قرارداد را از انتقال گیرنده بخواهد (صفائی، ۱۳۹۵: ۲۷۶).

۱۶۴.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

انتقال عقد به مفهوم قائم مقامی و جانشینی ثالث در موقعیت طرف عقد است همچنین انتقال عقد، قرارداد فرعی نیست زیرا در قرارداد فرعی، انتقال عقد صورت نمی‌گیرد بلکه رابطه طرفین ادامه می‌یابد منتها یکی از آنان با شخص ثالثی نیز طرف قرارداد قرار می‌گیرد. انتقال تبعی به عنوان یکی از اقسام انتقال عقد، ناشی از عقدی است که موضوع آن انتقال مال می‌باشد اما به لحاظ پیوستگی و ارتباطی که قرارداد به مال موضوع مبادله پیدا می‌کند به تبع مال به انتقال گیرنده منتقل می‌شود (شعاریان، ۱۳۸۸: ۵۶). معادل انگلیسی واژه انتقال Conveyance, Transfer, Assignment می‌باشد. در حقوق انگلیس اغلب نویسندگان انگلیسی پس از طرح اصل نسبی بودن قرارداد به عنوان یکی از استثنائات قاعده مذکور، موضوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد را مطرح ساخته و در تحلیل قضیه، به دو نوع ارادی و غیر ارادی آن اشاره نموده‌اند و در این خصوص بیشتر اصطلاح Assignment مورد استفاده آنان بوده است (Atiyah, ۱۹۸۹, p. ۳۷۹).

۱-۲- مفهوم انتقال عقد اجاره و اقسام آن:

با در نظر گرفتن مفهوم «انتقال عقد» و «قائم مقام» و «انتقال موقعیت قراردادی» می‌توان گفت مفهوم انتقال عقد اجاره به این معنی است که عقد اجاره با تمام آثار حقوقی خود اعم از حقوق و تعهدات قابل انتقال به دیگری می‌باشد.

مواد ۴۹۸ و ۴۹۷ قانون مدنی و ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که به ترتیب در آنها مقرر شده «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است...» و «عقد اجاره بواسطه فوت موجر یا مستأجر باطل نمی‌شود». و مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود نمی‌تواند مفهومی جز انتقال عقد اجاره و جانشینی و قائم مقامی منتقل‌الیه داشته باشد و به اقسام سه‌گانه انتقال عقد اجاره اشاره دارد. ماده ۴۹۸ به پیروی از فقه امامیه، انتقال تبعی عقد اجاره را در حقوق ایران بیان می‌کند. یکی از اقسام انتقال عقد اجاره در فقه، انتقال تبعی است که با واگذاری مالکیت عین مستأجره از ناحیه موجر

محقق می‌گردد. به نحویکه اکثریت فقهای امامیه با وقوع بیع عین مستأجره نه بیع و نه اجاره را باطل و یا منفسخ تلقی نکرده‌اند (طوسی، ۱۴۱۷، ج ۳: ۴۹۹). در انگلیس، مشابه آنچه در فقه و حقوق ما در نظر گرفته است. مالک می‌تواند پس از اجاره، مالکیت آن را به دیگری منتقل نماید و این امر تاثیری در حقوق مستاجر نخواهد داشت.

در انتقال تبعی عقد اجاره در حقوق انگلیس، انتقال مالکیت مورد اجاره سبب انتقال اجاره دانسته شده است (Assignment of Reversion) و خریدار قائم مقام فروشنده می‌باشد و در این خصوص تفاوتی میان علم و جهل خریدار وجود ندارد و اینکه فروشنده هنگام فروش عین مستأجره را در تصرف داشته باشد یا نه تأثیری در قضیه نخواهد داشت و خریدار ملزم به عقد اجاره و رعایت حقوق مستاجر خواهد بود. و حتی ضرورتی ندارد که مالک هنگام فروش خریدار را در جریان اجاره سابق قرار دهد. بنابر این انتقال اجاره به واسطه فروش مورد اجاره نه به قرارداد اجاره خاتمه می‌دهد و نه مستاجر را از حق استیفای منافع محروم می‌سازد. و خریدار به قایم مقامی از سوی مالک مستحق دریافت اجاره بها خواهد بود. (B.mitchell.op.cit p.۹۳)

حقوق ایران راجع به تعلق اجاره بها به فروشنده یا خریدار صراحت ندارد با این وجود در برخی از آراء قضائی استحقاق خریدار نسبت به اجاره بها مورد تأیید قرار گرفته است.

۲- آثار انتقال تبعی عقد اجاره:

اثر قایم مقامی خریدار در موقعیت فروشنده نسبت به اجاره سابق، انتقال کامل حقوق و تعهدات ناشی از انتقال اجاره به اوست. که از عبارت بقای اجاره پس از انتقال عین مستاجر مذکور در ماده ۴۹۸ قانون مدنی قابل استنتاج است. در حقوق انگلیس انتقال تعهدات ناشی از قرارداد به معنای واقعی کلمه امکان ندارد و در انتقال عقد، اجرای تعهدات به انتقال گیرنده تفویض می‌گردد. با این وجود در حقوق این کشور، انتقال تبعی، سبب می‌شود تا تعهدات ناشی از اجاره متصل به مال

۱۶۶.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

فرض شود و به خریدار انتقال یابد و همچنین حقوق ناشی از اجاره نیز به او تعلق می‌گیرد. (ibid)

با در نظر گرفتن این موضوع که حقوق و تعهدات متقابل موجر و مستاجر متنوع و متعدد می‌باشد ابتدا به بیان حقوق و تعهدات انتقالی به خریدار می‌پردازیم و سپس نحوه قایم مقامی خریدار را بررسی خواهیم کرد و در ادامه به دو موضوع پرداخت اجاره بها و حق فسخ و تخلیه خریدار اشاره می‌کنیم.

۱-۲: تعهدات انتقالی به موجر لاحق

۱-۱-۲: تسلیم عین مستاجر به مستاجر

موجر موظف است عین مستاجر را جهت انتفاع مستاجر، به او تسلیم کند تا بتواند در منفعی که به او تملیکشده است تصرف کند. این امر با تسلیم عین به او ملازمه دارد. حال در صورتی که مالک، مال خود را اجاره داده باشد و قبل از تسلیم آن به مستاجر، آن مال را انتقال دهد در این صورت منتقل الیه به عنوان نائب و قائم مقام موجر سابق، باید آن مال را در اختیار مستاجر قرار دهد تا مستاجر بتواند استفاده مطلوب را از آن بکند. و اگر مالک جدید به این تکلیف خود عمل نکند مستاجر دقیقاً همان اعمالی که در جهت تحویل عین مستاجر می‌توانست علیه مالک سابق انجام دهد با انتقال عقد، می‌تواند علیه مالک جدید انجام دهد. (ماده ۴۸۹ ق.م) از جمله اینکه:

الف - از تسلیم اجاره بها امتناع کند، زیرا تا زمانی که عین مورد اجاره، به مستاجر تسلیم نشده منفعت نیز به قبض او در نیامده است و در نتیجه، مستاجر می‌تواند از حق حبس استفاده کند و ایفای به عهد خود را موکول به اجرای تعهد مالک جدید در باب تسلیم منفعت سازد.

ب- الزام مالک جدید را به تسلیم از دادگاه بخواهد و در صورتی که اجبار او ممکن نباشد اجاره را فسخ کند. چنانکه ماده ۴۷۶ قانون مدنی در این باره می‌گوید "موجر باید عین مستاجر را تسلیم مستاجر کند و در صورت امتناع، موجر اجبار میشود و در صورت تعذر اجبار، مستاجر خیار فسخ دارد". (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۳۹۵)

۲-۱-۲: عدم انجام تغییرات منافی مقصود مستأجر در عین مستأجره

به استناد ماده ۴۸۴ ق.م. موجر نمی‌تواند در عین مستأجره تغییری دهد که بهره‌برداری مستأجر را غیر ممکن سازد مگر در مواردی که تعمیر و تغییر برای حفظ عین مستأجره ضرورت داشته باشد. چراکه روابط موجر و مستأجر با تملیک منافع پایان نمی‌پذیرد، اجاره عقدی است مستمر که تعهد دو طرف تا پایان مدت باقی می‌ماند. موجر در صورتی به طور قطع نسبت به اجاره بها حق پیدا می‌کند که عین را آماده انتفاع نگه دارد: او نه تنها مکلف است تعمیرات لازم را به هزینه خود انجام دهد، بلکه باید از تعمیر غیرضروری و تغییر عین پرهیز کند، زیرا چنین اعمالی مانع از بهره‌برداری مستأجر می‌شود و نوعی مزاحمت است.

بنابراین، موجر نمی‌تواند، برخلاف تعهدی که درباره منتفع ساختن مستأجر از مورد اجاره و عدم مزاحمت او دارد، در عین مستأجره تغییری دهد که بهره‌برداری مستأجر را غیرممکن سازد. حال با انتقال عین مستأجره به غیر و به تبع آن انتقال عقد اجاره پیوسته به مال، تکلیف مطرح در ماده ۴۸۴ ق.م. به عهده مالک جدید قرار می‌گیرد و نباید در عین مستأجره تغییرات منافی مقصود مستأجر انجام دهد.

البته منظور از تغییری که ماده ۴۸۴ ق.م از آن نام می‌برد تغییر مادی است نه حقوقی (کاتوزیان، ۱۳۷۸:۴۰۴). بنابراین، انتقال مورد اجاره به دیگری حق فسخ به مستأجر نمی‌دهد. چنانکه ماده ۴۹۸ ق.م، برای رفع هرگونه توهّم، در این مورد می‌گوید: "اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است ...". ولی، اگر انتقال گیرنده آگاه از اجاره نباشد. می‌تواند ببيع یا صلح مبنای انتقال را فسخ کند (ملاک ماده ۵۳ ق.م.). با وجود این، در جایی که مستأجر مایل است تنها با شخص موجر طرف قرارداد باشد، می‌تواند حق فسخ اجاره را در صورت انتقال عین برای خود شرط کند. بدین ترتیب، هرگاه مورد اجاره به کسی انتقال یابد که با نظر مستأجر مخالف است، می‌تواند به عنوان خیار تخلف از شرط اجاره را فسخ کند. (بند ۳ از ماده ۱۲ قانون

۱۶۸.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

روابط موجر و مستاجر) در این صورت، منافع بقیه مدت اجاره به فروشنده باز می‌گردد.

۳-۱-۲: انجام تعمیرات اساسی و پرداخت مخارج جهت انتفاع از عین مستاجره

باید دانست که هزینه‌های لازم برای نگهداری عین و مخارج مربوط به انتفاع به عهده موجر است. مبنای تعهد موجر این است که، چون او در برابر گرفتن اجاره ملتزم شده است که قابلیت انتفاع از عین را در اختیار مستاجر گذارد. به عنوان لازمه این التزام، باید تعمیرات و مخارج لازم را نیز بر عهده بگیرد.

البته این قاعده تکمیلی است یعنی این در صورتی است که موجر و مستاجر خلاف ماده ۴۸۶ ق. م. توافق نکرده باشند و همچنین اگر عرف نیز حکمی بر خلاف ماده ۴۸۶ ق. م. داشته باشد، حکم عرف مقدم بر قانون است.

حال اگر موجر جدید همانند موجر سابق، به تکلیف خود در باب نگهداری عین و مخارج مربوط به انتفاع مورد اجاره عمل نکند، مستاجر می‌تواند الزام موجر جدید را از باب قائم مقام و جانشین موجر سابق، از دادگاه خواهد. دادگاه موجر را به انجام تعمیر و پرداخت مخارج محکوم می‌کند و هر گاه از اجرای حکم امتناع ورزد، با فروش سایر اموال موجر با استفاده از اجار بها، وسایل اجرای حکم فراهم می‌شود و همچنین موجر باید زیان‌های ناشی از تقصیر خود را نیز جبران کند.

۴-۱-۲: پرداخت حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، در مواردی که مستاجر عین مستاجره را تحویل موجر می‌دهد (مواد ۱۲ و ۱۴) در صورتی که تخلیه عین مستاجره با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت همراه باشد مالک جدید ملک به عنوان قائم مقام مالک قبلی مکلف است این مبلغ را به صندوق دادگستری بپردازد با ترتیب پرداخت آن را به مستاجر بدهد. امضای موجر و اعلام رضایت خود در ذیل سند اجاره‌ی تنظیمی فی مابین مستاجر سابق با مستاجر جدید، حاکی از تأیید واگذاری منافع عین مستاجره و تعلق حق سرقفلی به مستاجر سابق و واگذاری و تحقق رابطه استیجاری با مستاجر

جدید است. نصف حق کسب و پیشه‌ای که مالک سهم مشاعی باید در ازای تخلیه به علت انتقال به غیر بپردازد، برحسب مورد به مستاجر یا منتقل‌الیه داده خواهد شد. در حقوق انگلیس حق سرفعلی (Good will, keymoney) در قالب یک شهرت و مایه تجاری مورد حمایت قرار می‌گیرد و مانند سایر حقوق مالی قابلیت انتقال به غیر را دارد البته مفهوم سرفعلی در این کشور با آنچه در حقوق ایران مورد شناسایی قرار گرفته تفاوت وجود دارد. همچنین در حقوق انگلستان برای مستاجر تکالیفی در مقابل موجر پیش بینی شده است که عبارتند از: پرداخت اجاره بهای مقرر تکلیف به پرداخت وثیقه برای هزینه‌های سنگین اعلام سریع خرابی و نقص در مال مورد اجاره بیمه کردن ملک استیجاری طبق مفاد اجاره نامه تخلیه ملک استیجاری در صورت نگهداری حیوانات بر خلاف مفاد اجاره نامه و در صورت دریافت اظهارنامه تخلیه از سوی موجر پس از یکماه و نیز در صورت تأخیر در پرداخت اجاره بها و در صورت واگذاری مورد اجاره به غیر در صورت نداشتن چنین حقی (www.land lord zone.com). در حالیکه در حقوق ایران پرداخت وثیقه به منظور تضمین تخلیه از سوی مستاجر صورت می‌گیرد و تخلیه ملک در صورت نگهداری حیوانات نیز از موارد تخلیه در حقوق ایران به شمار نیامده است.

۲-۲: حقوق انتقالی به مالک جدید:

۲-۲-۱: حق انجام تعمیرات ضروری در جهت حفظ عین مستاجر

برابرماده ۴۸۵ قانون مدنی انجام تعمیراتی که تاخیر در آنها موجب ضرر موجر باشد حق موجر است و مستاجر نمی‌تواند مانع تعمیرات مزبور گردد هر چند انجام این تعمیرات مستاجر را از استیفای منفعت از عین مستاجر کلاً یا بعضاً برای تمام یا قسمتی از عین مستاجر غیر ممکن کند.

حال در صورت انتقال عین مستاجر به مالک جدید، و به تبع آن انتقال تمام حقوق و تعهدات به خریدار جدید، حق مطرح در این بحث نیز به مالک جدید منتقل می‌شود.

۱۷۰.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

۲-۲-۲: حق فسخ عقد اجاره

به استناد ماده ۴۸۷ ق.م مالک جدید دقیقاً همانند مالک سابق، در صورت قادر نبودن بر منع مستاجر از تعدی و تفریط، حق فسخ اجاره را پیدا می‌کند. همچنین به موجب ماده ۴۹۲ ق.م خریدار جدید عین مستاجر به عنوان قائم مقام مالک قبلی، در صورت قادر نبودن بر منع مستاجر، در استعمال عین مستاجر در غیر موردی که ذکر شده یا از اوضاع و احوال استنباط می‌شود که از مصادیق تعدی به شمار می‌آید حق فسخ عقد اجاره را دارد. پس می‌توان گفت خریدار جدید نیز به خاطر انتقال عین به وی و به جهت قائم مقامی که پیدا می‌کند حق فسخ مندرج در این مواد به وی منتقل می‌شود.

۲-۲-۳: حق مطالبه و دریافت اجاره بها

ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ آمده: "مستأجر باید در موعد تعیین شده اجاره بها را بپردازد ... و این عیناً تکرار بند ۳ ماده ۴۹۰ ق.م. است که مقرر کرده "مستأجر باید مال الاجاره را در مواردی که بین طرفین مقرر است تادیه کند و در صورت عدم تعیین موعد نقداً بپردازد. مستأجر مکلف است مال الاجاره معین را، در اقساط و مواعیدی که برای تادیه آن در نظر گرفته شده است، به مالک تسلیم کند. البته در خصوص استحقاق فروشنده یا خریدار نسبت به اجاره بهای مقرر، قانون مدنی حکمی ندارد و رجوع به مبانی فقهی موضوع، نشان می‌دهد که استحقاق فروشنده نسبت به مطالبه اجاره بها به طور ضمنی تأیید شده است. (حسینی شیرازی، ۱۴۲۷:۵۰۲ و نجفی، ۱۴۲۷:۱۶۴) اگر چنین باشد، باید گفت قاعده عمومی بقای اجاره و انتقال حقوق و تعهدات آن به خریدار، در خصوص حق مطالبه اجاره بها، تخصیص یافته است و خریدار در این رابطه، قائم مقام فروشنده تلقی نمی‌گردد، در تأیید این نظر می‌توان گفت: چون اجاره بها به محض انعقاد اجاره به مالکیت موجر (فروشنده) در آمده است، لذا اساساً انتقال اجاره بها، موضوعیت ندارد و چون انتقال عقد، در آینده مؤثر است و حقوق سابق بر انتقال، متعلق به ناقل (در فرض مورد نظر فروشنده) می‌باشد،

در زمان انتقال تبعی اجاره، چنین حقی (مطالبه اجاره بها) برای خریدار وجود نخواهد داشت.

در فقه امامیه، آنچه در این ارتباط شهرت یافته، این است که عین مستأجره تا انقضای مدت اجاره، مسلوب المنفعه به خریدار منتقل می‌شود و راجع به تعلق اجاره بها به فروشنده، تصریحی دیده نمی‌شود. (حر عاملی، ۱۴۲۷: ۱۳۴؛ شیخ طوسی، ۱۴۲۷: ۴۹۹؛ محقق کرکی، ج ۷، ص ۸۴، ابن زهره. ۱۴۱۷، ص ۲۸۶؛ خویی، ۱۳۹۰، ص ۱۱۵؛ بجنوردی، ۱۴۱۹، ج ۷، ص ۶) شاید دلیل این امر را در تملیکی بودن اجرت المسمی می‌توان جستجو کرد. می‌دانیم در فقه امامیه، مالک به محض انعقاد عقد، مالک اجاره بها می‌شود و به این دلیل، آنچه قبلاً به ملکیت فروشنده درآمده است، نمی‌تواند با انتقال تبعی اجاره، به خریدار منتقل شود.

در میان فقهای مالکی دو نظر ارائه شده است، برخی معتقداند که اجاره بها پس از انتقال و فروش عین مستأجره، از آن بایع است، در حالی که بعضی دیگر اجاره بهای باقی مانده مدت اجاره را متعلق به مشتری دانسته‌اند. (موسوعه جمال عبدالناصر، ۲۹۲: ۱۴۱۰)

برخی از حقوقدانان ما، به استناد این که پس از اجاره، موجر مالک اجاره بها شده است، معتقدند که به رغم فروش عین مستأجره، مال الاجاره باید به فروشنده پرداخت شود (امامی، ۱۳۶۶: ۲۳)

این نظر، اگر مبتنی بر انتقال مالکیت اجاره بها به محض انعقاد اجاره باشد، قابل پذیرش است، زیرا اجاره بها می‌تواند عین شخصی و معین باشد و بدیهی است که است که چنین اجرتی، همزمان با انعقاد اجاره به مالکیت موجر درآمده است، هر چند که به او تسلیم نشده باشد و فروش عین مستأجره بر مالکیت فروشنده نسبت به اجاره بهای یاد شده خالی وارد نمی‌سازد و اوست که پس از انتقال مالکیت، می‌تواند تسلیم اجاره بها را از مستأجر تقاضا کند، هر چند سمت خود را در قرارداد اجاره به واسطه انتقال تبعی عقد از دست داده باشد.

۱۷۲.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

با وجود این، در بسیاری از قراردادهای اجاره، اجرات المسمی به صورت کلی فی الذمه و یا وجه نقد تعیین می‌شود و پرداخت آن نیز معمولاً به اقساط محاسبه و مقرر می‌شود. در چنین فرضی که بسیار شایع و رایج است، نمی‌توان ادعا نمود که به محض انعقاد اجاره، مال الاجاره به مالکیت فروشنده درآمده است. مگر اینکه بگوییم با انعقاد اجاره، موجر مالک ما فی الذمه مستأجر نسبت به مال الاجاره می‌گردد.

پرداخت اجاره بها آن هم به صورت پول رایج یا مال کلی فی الذمه، برای مالک حق دینی ایجاد می‌کند و نمی‌توان برای او حق عینی تصویر نمود (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۲۸۹، ۲۹۰)

اگر بپذیریم که انتقال تبعی اجاره، سبب انتقال حقوق و تعهدات آتی فروشنده به خریدار می‌گردد، تصور این که به عنوان قاعده کلی، خریدار مستحق وصول اجاره بهای آتی است. دور از ذهن نمی‌باشد. حتی اگر در خصوص استحقاق خریدار نسبت به اجاره بهای آتی تردید حاصل شود، اصل قائم مقامی او اقتضا می‌کند که در این خصوص نیز، قائم مقام فروشنده فرض شود، و بتواند اجاره بهای آینده را از مستأجر مطالبه کند.

درست است که تملیک اجاره بها از طرف مستأجر به موجر در فقه شهرت دارد، اما عرف مسلم را نیز نباید از نظر دور داشت. امروز کدام مالکی است که بتواند اجاره بهای تمامی مدت اجاره را به هنگام انعقاد اجاره دریافت نماید و یا اجاره بهای مقرر در عقد، عین معین باشد تا بتوان ادعای مالکیت فروشنده بر اجاره بها را نمود. در قانون مدنی و فقه نیز نشانه‌هایی وجود دارد تا اجاره بها را در مقابل منافع استیفا شده قرار داده و بین آن دو تلازم ایجاد کند، زیرا اگر در اثنای اجاره، مدت عین مستأجره تلف شود، اجاره از زمان تلف، منفسخ می‌شود و همانگونه که برخی از نویسندگان اظهار داشته‌اند، اجاره بها به نسبت زمان پس از انحلال، به مستأجر مسترد می‌گردد و هر گاه آن را نپرداخته باشد، ساقط می‌شود. (کاتوزیان، ۱۳۴۷: ۳۲۵) بنابراین تعلق اجاره بهای آینده به خریدار عین مستأجره قابل قبول خواهد بود. از طرفی بند سوم ماده ۴۹۰ قانون

آثار انتقال تبعی عقد اجاره در فقه، حقوق ایران و انگلیس..... ۱۷۳

مدنی در خصوص تکلیف مستأجر به ادای اجاره بها در اقساط مقرر، ظهور در حق دینی مالک دارد و در ماده ۴۹۵ ق.م. نیز همین دیدگاه مورد توجه قانونگذار قرار گرفته است. بعلاوه قضات دادگاه‌های سابق حقوقی ۲ تهران به اتفاق آرا اجاره بهای اقساطی را حق دینی دانسته‌اند. (نویخت، ۱۳۷۰: ۳۰۵).

در حقوق انگلیس، عقد اجاره عهدی است و تمامی حقوق و تعهدات فروشنده به خریدار تسری می‌یابد و بنابراین، خریدار حق مطالبه اجاره بهای ایام پس از انتقال را دارا می‌باشد، اجاره بها وابسته و متصل به مورد اجاره می‌باشد و قاعده کلی این است که خریدار حق مطالبه اجاره بها را خواهد داشت و به همین دلیل، اگر مستأجر نیز به طور ارادی، اجاره را منتقل کند، پرداخت اجاره بهای باقی مانده مدت به عهده انتقال گیرنده (یعنی مستأجر دوم) خواهد بود. (Mitchell, OP. Cit., p۹۳.)

هم چنین، رویه قضایی اغلب محاکم، حکایت از آن دارد که مستأجر، پس از انتقال عین مستأجره، مکلف به پرداخت اجاره بها در حق خریدار می‌باشد و برخی از آراء نیز شرط برخلاف این حکم (یعنی پرداخت اجاره بها به فروشنده) را قابل ترتیب اثر نمی‌دانند. (۴۹ Am Jur ۲d, op. cit., p. ۱۳۶)

در حقوق مصر نیز، همین قاعده حاکم است و قائم مقامی خاص خریدار در عین مستأجره سبب می‌شود تا کلیه حقوق و تعهدات به او منتقل گردد و بنابراین خریدار است که می‌تواند پس از تملک عین مستأجره، اجاره بهای باقی مانده مدت را از مستأجر طلب کند. (السنهوری، ۱۹۸۶: ۸۳۹)

۲-۲-۴: حق درخواست تخلیه در پایان مدت قرارداد

عقد اجاره با انقضای مدت آن پایان می‌یابد مستأجر باید مورد اجاره را آن‌گونه که تحویل گرفته است، باز پس دهد و موجر نیز باید مبلغی را که به عنوان ودیعه، قرض الحسنه یا به عنوان دیگر در زمان انعقاد قرارداد از مستأجر دریافت کرده، مسترد کند و حال اگر مستأجر بعد از انقضای مدت تحویل نداد مالک جدید به عنوان قائم مقام

۱۷۴.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

مالک قبلی حق در خواست تخلیه عین مستأجره و اخذ اجرت المثل نسبت به مدت اضافی را دارد.

البته در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، در مورد اجاره محل کسب، به موجر اجازه فسخ و تخلیه به استناد انقضای مدت داده نشده است. مستأجر می‌تواند، هرگاه بخواهد، بعد از پایان مدت اجاره، محل پیشه یا تجارت خود را تخلیه کند و به موجر تحویل دهد. ولی، موجر به عهد قانونی و قراردادی خویش پای‌بند است و نمی‌تواند به بهانه پایان مدت تخلیه ید مستأجر را درخواست کند و باید اجرت المثل دوران تصرف او را برابر با اجاره بها بگیرد، مگر اینکه قانون اجازه درخواست تعدیل اجاره را به او بدهد. (ماده ۴)

ادامه این وضع نیز گاه مستأجر را راضی نمی‌کند. در این صورت، او می‌تواند الزام موجر را به تنظیم اجاره نامه بر مبنای همان شرایط پیشین از دادگاه بخواهد. در نتیجه، باید گفت مالکیت موجر به چیزی نزدیک به حق "اجاره بها خواستن" محدود می‌شود. و حق تخلیه جز در موارد محدود و مشخص ندارد. البته او می‌تواند حق محدود را به دیگران انتقال دهد، ولی جانشین او نیز پای‌بند به همین وضع است.

۲-۲-۵: حق درخواست تخلیه با انتقال مالکیت:

در انتقال رسمی ملک مورد اجاره از ناحیه موجر به شخص ثالث که از مصادیق «قائم مقام خاص» است، این سوال مطرح می‌شود که آیا منتقل الیه، دارای همان حقوق و اختیارات ناقل (موجر) در تخلیه ملک تجاری در صورت تخلف مستأجر که مربوط به زمان قبل از انتقال ملک مورد اجاره است، خواهد بود؟ به عنوان مثال، اگر در زمان مالکیت رسمی موجر بر عین مستأجره، مستأجر وی، مرتکب تعدی یا تفریط یا انتقال مورد اجاره به غیر، بدون رضایت مالک شود و سپس این ملک، رسماً به دیگری انتقال یابد، آیا منتقل الیه، قائم مقام خاص ناقل خواهد بود و می‌تواند با تقدیم دادخواست به خواسته تخلیه مورد اجاره به لحاظ تعدی یا تفریط یا انتقال مورد اجاره به غیر و یا نظایر آن، درخواست تخلیه مورد اجاره را بنماید؟ تکلیف ماده ۲ قانون آیین دادرسی

دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) برای دادگاه ها این است که صرفاً به دعاوی شخص یا اشخاص ذی نفع یا وکیل یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنان رسیدگی نمایند. در این خصوص آراء و نظریات متعددی از سوی نویسندگان حقوقی، قضات و وکلا ابراز گردیده است. که ابتدا آراء دادگاه های بدوی و تجدیدنظر ذکر شده و سپس دیدگاه های مختلف مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۲-۳ مشروح آرای صادره توسط دادگاه های بدوی و تجدیدنظر استان تهران

الف: به موجب دادنامه شماره ۹۸۸ مورخ ۱۳۹۱/۱۰/۵ شعبه ۲۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران، «در خصوص دعوی آقای ... به خواسته تخلیه به دلیل انتقال به غیر، ... دادگاه، حسب محتویات پرونده و با عنایت به پاسخ استعلام ثبتی مثبت تحت شماره ۳۳۶ - ۱۳۹۱/۹/۱۸ که دلالت بر انتقال رسمی ملک به تاریخ ۱۳۸۹/۴/۲۹ دارد، نظر به اینکه خواهان، دلیل و مدرکی دال بر نقل و انتقال ملک در زمان مالکیت خواهان ارائه نداده، فلذا دعوی مزبور غیرثابت تشخیص، مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی، حکم به رد دعوی صادر و اعلام می گردد...». با تجدیدنظرخواهی ... نسبت به دادنامه مذکور، پرونده به شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع و طی دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۳۲۳ مورخ ۱۳۹۲/۳/۲۰ به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است: «تجدیدنظرخواهی ... وارد نمی باشد، زیرا اگر مستاجر، به فرض تخلف کرده باشد، در زمان مالکیت سابق بوده است و حق فسخ ناشی از تخلف مستاجر، با انتقال مالکیت، منتقل نمی شود و حق مستقلی است که نیاز به تصریح انتقال آن دارد، لذا تجدیدنظرخواهی متضمن جهت نقض نیست ... و دادنامه تجدیدنظرخواسته را عیناً تایید می نماید» (مجموعه آرای قضایی دادگاه های تجدیدنظر استان تهران (حقوقی)، ۱۳۹۴:۲۱۴)

ب: به موجب دادنامه شماره ۵۰۱ مورخ ۱۳۹۱/۵/۳۱ شعبه ۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران، «با التفات به کلیه اوراق پرونده و رسیدگی های به عمل آمده، دعوی اقامه شده خواهان مبنی بر انسداد درب غیر مجاز یک باب مغازه شش دهنه جزو پلاک

۱۷۶.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

ثبتي شماره ۱۷۲ واقع در بخش ۳ تهران، موضوع اجاره نامه رسمي ۴۸۰۷۹ مورخ ۱۳۵۹/۹/۱۷ تنظيمي در دفترخانه شماره ۲۵۰ تهران با احتساب خسارات دادرسي، مآلاً غيروارد و به عقیده دادگاه، متكي به ادله قانوني نمی‌باشد، زیرا قدر متيقن اين است که به موجب بند ۷ قرارداد موضوع بحث، موجر، حق هرگونه تغييراتي که به منظور بهتر استفاده کردن در مورد می باشد، به مستاجرین داده و مستاجرین، با اعطای این اختیار، قراردادی نسبت به احداث درب که موجر مدعی آن است، اقدام نموده‌اند و از طرفی، حسب مستندات ابرازی، بالاخص مفاد فتوکپی مصدق اسناد مالکیت پیوست عرض حال تسلیمی، موجر، ملک متنازع فيه را با وضع موجود خریداری کرده، از این رو چنانچه در این خصوص، ادعایی مطرح بود، توسط مالک وقت می بایست اقامه می‌گردید، که این گونه عمل نشده و عدم اقدام مالک وقت در این خصوص، محمول بر رضایت عملی به چنین اقدامی بوده است. بنابراین، دادگاه، دعوی اقامه شده را بر مبنای آن جهاتی که قلم گرفته شده، متكي به دليل ندانسته و به استناد ماده ۱۹۷ از قانون آیین دادرسی مدنی، به بطلان دعوی خواهان حکم می نماید...». با تجدیدنظرخواهی بعمل آمده نسبت به دادنامه مذکور، پرونده به شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع و طی دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۲۷۰۰۱۵۹ مورخ ۱۳۹۲/۲/۱۴ به شرح ذیل اتخاذ تصمیم شده است: «... با توجه به مندرجات پرونده، استدلالات دادگاه بدوی، صحیح به نظر نمی‌رسد، زیرا، اجازه موجر به مستاجر، به انجام هرگونه تغييرات به منظور بهتر استفاده کردن، صرفاً باید در حد تغييرات که مضر به حقوق موجر و سايرين نباشد، تفسير کرد. گذاشتن درب، تغيير محسوب نمی‌شود، بلکه تصرف غيرمجاز در اعيان مستاجر است. از طرفی، اصل بر این است که کلیه حقوق مالک نسبت به مورد معامله، به خریدار جدید انتقال می‌یابد. همین‌طور، در مقام تردید در رضایت یا عدم رضایت مالک قبل، اصل، عدم رضایت و نیز استصحاب بقای این حق بر فرض انتقال است. لذا تجدیدنظرخواهی، موجه تلقی و دادگاه مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، حکم بر نقض رای بدوی و محکومیت

آثار انتقال تبعی عقد اجاره در فقه، حقوق ایران و انگلیس.....۱۷۷

خوانندگان به انسداد درب سوم و اعاده عین مستاجر به وضع سابق، مطابق قرارداد اجاره و پرداخت هزینه دادرسی مطابق تعرفه در حق خواهان بدوی صادر می نماید. رای صادره حضوری و قطعی است». (مجموعه آرای قضایی دادگاههای تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) ۱۳۴:۱۳۹۴)

ج: به موجب دادنامه شماره ۹۷۴ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۳۰ شعبه ۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران، «درخصوص دادخواست شهرداری به طرفیت خوانندگان ... به خواسته صدور حکم محکومیت خواننده ردیف اول به تخلیه یک باب مغازه به دلیل انتقال به غیر، ... دادگاه، دعوی خواهان را وارد تشخیص ... حکم به تخلیه مورد اجاره موصوف ... صادر می نماید ...». با تجدیدنظرخواهی بعمل آمده نسبت به دادنامه مذکور، پرونده به شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع و طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۹۸۸ مورخ ۱۳۹۱/۷/۲۹ به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است: «تجدیدنظرخواهی ... وارد و موجه می باشد، زیرا مالکیت شهرداری، از سال ۱۳۸۳ مستقر شده است، در حالی که انتقال منافع عین مستاجر، سابق بر آن انجام شده است و اگر چه مستاجر سابق، بدون اجازه، منافع را منتقل کرده باشد، حق فسخ برای مالک سابق به وجود آمده بود که اعمال نکرده است و انتقال مالکیت ملک به شهرداری، دلالتی بر انتقال حق فسخ یا تخلیه ندارد، بلکه متضمن اسقاط حق مالک سابق می باشد. لذا دادگاه، ضمن پذیرش تجدیدنظرخواهی، مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، با نقض دادنامه، حکم به بی حقی خواهان نخستین صادر می کند». (مجموعه آرای قضایی دادگاههای تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) ۱۳۹۳:۳۴)

د: به موجب دادنامه شماره ۷۰۸ مورخ ۱۳۹۰/۷/۳۰ شعبه ۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران، «آقایان دعوی تخلیه عین مستاجر به لحاظ تغییر شغل و خسارات دادرسی را اقامه نمودند، ... صرفنظر از اینکه در اجاره نامه مستند دعوی خواهان، مستاجر، حق کسب و کار در امر ابزار فروشی را دارد، محرز است که خواهانها در سال ۱۳۸۹، مالک عین مستاجر شدند و ادعای حدوث تخلف در زمان مالکیت مالک قبلی، برای

۱۷۸.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

خواهان‌ها سودی ندارد، زیرا مالک قبلی، با واگذاری عین مستاجر به خواهان‌ها، حق تخلیه مورد ادعای خود را عملاً اسقاط نموده است و با انتقال عین ملک به خواهان‌ها، آنان قائم مقام مالک قبلی نسبت به حقوق عینی ملک می‌شوند و حق تخلیه، یک حق شخصی برای مالک قبلی است نه حق عینی تا مالکان کنونی، خود را قائم مقام مالک قبلی در اعمال حق تلقی کنند و با توجه به اسقاط عملی حق ادعایی مالک قبلی، دیگر وی حقی ندارد که آن را به فرض، به خواهان‌ها صلح نموده باشد. بنابر مراتب مذکور و با عنایت به مفهوم قائم مقامی در انتقال اعیان غیرمنقول و احکام خاص ناظر بر آن، ... حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌گردد». با تجدیدنظرخواهی بعمل آمده نسبت به دادنامه مذکور، پرونده به شعبه ۵۰ دادگاه تجدید نظر استان تهران ارجاع و طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۰۸۳۰ مورخ ۱۳۹۱/۸/۶ به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است: «... اساساً استدلال دادگاه صادرکننده رای معترض عنه، بر این مبنا قرار گرفته که حق درخواست تخلیه به لحاظ تغییر شغل از ابزار فروشی به فروش لوازم آتش نشانی، یک حق شخصی می‌باشد که چون مالک وقت عین مستاجر، از این حق خود استفاده نکرده، به معنی آن است که آن را ساقط کرده و پس از انتقال عین ملک مورد اجاره به خواهان‌های اصلی حاضر، این حق شخصی وجود ندارد تا بتوان از آن بهره مند شد. اینک این دادگاه، از مراجعه به تمامی لوایح پیوست اوراق پرونده، دادنامه صادر شده و مورد اعتراض را، درخور نقض و فسخ تشخیص می‌دهد، زیرا همانگونه که از مندرجات رای مذکور برمی‌آید، تغییر شغل از ابزار فروشی به فروش لوازم آتش نشانی، محقق شده است و در این مساله، شک و شبهه‌ای وجود ندارد و از طرف دیگر، شخصی بودن حق تخلیه که این حق برای مالک، پیش بینی شده و مالک (اعم از مالک جدید و یا قدیم) هم هیچ‌گاه این حق خود را ساقط نکرده و یا آن را معامله و مبادله نکرده است، لذا در مانحن فیه، استحقاق بهره مندی از این حق را دارد. در نتیجه، اساس استدلال دادگاه صادر کننده رای معترض عنه، مخدوش و شایسته نقض و فسخ می‌باشد ... ضمن نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته، حکم به تخلیه عین مستاجر

آثار انتقال تبعی عقد اجاره در فقه، حقوق ایران و انگلیس..... ۱۷۹

صادر و اعلام می کند» (مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران، ۱۳۹۳، ۲۹).

و: شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۱۳۹۵/۲۲۰۳۰۹۹۷ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۱۱، دادنامه شماره ۱۰۹۷ مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۱۷ شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران را با استدلال ذیل تایید نموده است: «تجدیدنظرخواهی ... که به موجب آن، دعوی تخلیه عین مستاجر به جهت انتقال به غیر، محکوم به رد اعلام شده است، وارد و موجه نمی‌باشد، زیرا بر اساس اظهارات وکلای اصحاب دعوی در جلسه رسیدگی، نقل و انتقالات راجع به منافع، قبل از استقرار مالکیت تجدیدنظرخواه بوده است و اگر به فرض هم که نقل و انتقال، بدون رضایت مالک سابق بوده است، حق خیار فسخ و حق تخلیه عین مستاجر، برای او به وجود آمده است که در زمان مالکیت خود، حق خود را اعمال نکرده است و انتقال مالکیت ملک دیگری، به طور 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. لذا دادگاه، با رد تجدیدنظرخواهی، مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، دادنامه تجدیدنظرخواسته را نتیجتاً تایید و استوار می‌کند.» (مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران، همان، ۲۹)

هم‌به موجب دادنامه شماره ۹۰۰۶۳۸ مورخ ۱۳۹۰/۶/۱۹ شعبه ۲۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران، «در خصوص دعوی آقای ... به خواسته صدور حکم تخلیه یک باب مغازه و فسخ اجاره نامه ۱۳۰۳ - ۱۳۴۷/۲/۴ دفترخانه ۲۸۱ تهران به جهت تغییر شغل مجاز، وکیل خواهان توضیح داده است، موکل از تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۳ مالک ملک شده و قبل از مالکیت موکل، خواننده در زمان سابق تخلف نموده است و شغل خود را از شیشه فروشی به فروش پلاستیک و مصنوعات آن تغییر داده است. صرفنظر از اینکه شغل اخیر خواننده، از مشاغل مشابه سابق بوده، مضاف بر اینکه بر فرض وقوع

۱۸۰.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

تخلف، تاریخ آن قبل از مالکیت خواهان بوده و خواهان، با وضعیت حاضر نسبت به خرید آن اقدام نموده است، از طرفی حق ایجاد شده برای مالک سابق، قابلیت انتقال به مالک جدید را نداشته، بنابر مراتب مرقوم، دادگاه ... حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌دارد». دادنامه مذکور به موجب دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۶۳۸ مورخ ۱۳۹۱/۶/۱۴ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران تایید گردیده است (مجموعه آرای قضایی دادگاههای تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) ۱۳۹۱: ۷۲)

و: شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۸۴۰ مورخ ۱۳۹۱/۶/۲۶، دادنامه شماره ۲۲۷ مورخ ۱۳۹۰/۳/۲۸ شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران مبنی بر صدور حکم تخلیه به لحاظ انتقال به غیر را با استدلال ذیل نقض نموده است: «... برای این محکمه محرز است که خواهان‌های دعوی اصلی، با علم به تصرف خواندگان دعوی اصلی به عنوان مستاجر و اینکه ملک مورد نزاع در اجاره آنها می‌باشد، آگاهانه مبیع را مورد معامله قرار داده‌اند و بعد از انتقال مبیع به خواهانها از سوی مستاجر (تجدیدنظرخواه)، انتقالی صورت نگرفته است. انتقال سرقفلی ملک یاد شده از سوی آقایان ... در سال ۱۳۷۴، با توجه به تاریخ مالکیت خواهان‌های دعوی اصلی، مثبت حق تخلیه علیه تجدیدنظرخواهان نمی‌باشد، به عبارت دیگر، مندرجات سند رسمی مورخ ۱۳۸۷/۷/۱۶ ... حکایت از آن دارد که حق تخلیه به علت انتقال به غیر که از حقوق مالکین قبلی بوده، به مالکین جدید منتقل نشده است و با لحاظ انتقال به غیر در زمان مالکیت مالکین قبلی و دریافت اجاره توسط بعضی از وراث و تنفیذ مراتب توسط بعض دیگر از وراث، استنباط این محکمه این است که این حق تخلیه، ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن پذیرش تجدیدنظرخواهی، دادنامه معترض عنه در این قسمت به مالکین جدید منتقل نشده است و نسبت به این حق، قائم مقام شناخته نمی‌شوند. لذا به استناد ماده نقض و با توجه به مراتب یاد شده، حکم بر بی‌حقی و بطلان دعوی خواهانهای اصلی مبنی بر درخواست تخلیه صادر و اعلام می‌گردد ...». (همان: ۷۰)

بنا بر آنچه گفته شد، در اینکه آیا حق فسخ و تخلیه ناشی از تخلف مستاجر، با انتقال مالکیت، منتقل می شود یا خیر، دو نظریه در رویه قضایی مشاهده می شود علمای حقوق نیز در این زمینه اختلاف نظر دارند.

۲-۴ - نظریه انتقال حق فسخ و تخلیه با انتقال مالکیت

طرفداران نظریه انتقال معتقدند کلیه حقوق مالک نسبت به مورد معامله به خریدار جدید منتقل می شود و در مقام تردید بقای این حق استصحاب می شود و لذا مادامی که مالک حق تخلیه خود را ساقط نکرده باشد منتقل الیه حق فسخ و تخلیه را دارد.

«وقتی مالی (اعم از عین یا حق) به دیگری منتقل می شود، حقوق وابسته آن نیز به منتقل الیه انتقال می یابد. در نتیجه، منتقل الیه می تواند به جانشینی از مالک قبلی، این حقوق را اجرا نماید. به عبارت دیگر، انتقال گیرنده، قائم مقام حقوق و تعهدات انتقال دهنده نسبت به مال موضوع انتقال می شود.» (دارویی، ۱۳۹۲: ۱۴)

و از طرفی وقتی موجر جاهل به حق تخلیه باشد سخن از اسقاط فعلی ممکن نخواهد بود و اینکه برخی از آراء محاکم، علت عدم قائم مقامی خریدار را شخصی بودن حق تخلیه دانسته شده صحیح نیست چون قائم مقامی خریدار ناشی از انتقال قرارداد اجاره است و در این قائم مقامی مقامی نیازی به تفکیک بین حقوق شخصی و عینی نیست و قرارداد با تمام سوابق آن به مالک جدید منتقل می شود.

۲-۵ - نظریه عدم انتقال حق فسخ و تخلیه با انتقال مالکیت

یکی از نویسندگان حقوقی، پس از ذکر این نکته که در قائم مقامی عام وراثت، تردیدی وجود ندارد و وراثت، جانشین مورث در مالکیت همه دارایی او می شوند، اعلام می دارد که: «در قائم مقام شدن کسی که مال معین یا حق خاصی از طرف قرارداد به او منتقل می شود، تردید و ابهام فراوان است. بیگمان، او را نباید جانشین انتقال دهنده نسبت به قراردادهایی دانست که با مال یا حق مورد انتقال، ارتباط ندارد، ... باید بین قراردادهای مربوط به حق عینی نسبت به مال مورد انتقال و قراردادهای شخصی تفاوت گذارد. ۱- درباره عقود که حق عینی به سود یا زیان مالک به وجود

۱۸۲.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

می آورد، انتقال گیرنده، قائم مقام او است ... ۲- در مورد قراردادهای شخصی که موضوع آن انجام تعهدی به سود یا زیان مالک است، انتقال گیرنده، قائم مقام او نیست، هرچند که راجع به مال مورد انتقال باشد. پس، اگر مالکی با دیگری قراردادی درباره رنگ اطاق ها یا سمپاشی مزرعه خود بسته باشد، خریدار ملک، به این قرارداد پای بند نمی شود و از آن استفاده نمی کند و «شخص ثالث» است، ... بنابراین، تمام مساله بدین باز می گردد که در آثار قراردادهای انتقال دهنده، کدامیک از حقوق و تعهدها با ملک در آمیخته و در زمره اوصاف و توابع آن قرار گرفته و کدامیک تنها راجع به ملک است و حاکم بر رابطه دو شخص. زیرا، تنها آثار گروه نخست است که به انتقال گیرنده می رسد و او را «قائم مقام» خاص طرف قرارداد می کند». (کاتوزیان، ۱۳۹۳، ج ۳، ۲۸۸)

نویسنده مذکور، در مبحث انتقال خیار به دیگران، معتقدند که: «انتقال موضوع قرارداد به دیگران، باعث واگذار شدن تبعی خیار فسخ نمی شود و گاه نیز نشانه اسقاط آن است، زیرا خیار، از توابع عقد است نه مال: برای مثال، اگر خریدار کامیونی، عیبی در آن بیابد و با وجود این، کامیون را به دیگری انتقال دهد، این اقدام، نشانه در گذشتن از خیار فسخ است (بند ۱ ماده ۴۲۹ ق.م.ا). بنابراین، انتقال گیرنده، به قائم مقامی خریدار حقی پیدا نمی کند تا به استناد آن عقد را برهم زند». (کاتوزیان، ۱۳۹۳: ۱۰۵) شعبه دوم دادگاه حقوقی ابهر در دادنامه شماره ۵۴۷ مورخ ۱۳۹۱/۴/۳۱ بین حقوق عینی و حقوق دینی تفاوت قایل شده و بر این باور است که: «...برخلاف حقوق عینی و توابع مبیع که خود به خود به همراه مبیع، منتقل می شوند، حقوق شخصی، به قائم مقام خاص منتقل نمی شود» (میرشکاری، ۱۳۹۰: ۴۵۱) و به همین دلیل، با این استدلال که مطالبه خسارت بر مبنای ضمان قهری، از آثار قراردادهای ملک یا توابع مبیع محسوب نمی شود تا بتوان خریدار را قائم مقام فروشنده دانست، با عدم احراز قائم مقامی خواهانها در دعوی مسوولیت مدنی، قرار عدم استماع دعوا صادر نموده است.

دلیل دیگری که قائلین ساقط شدن حق فسخ، به آن تمسک می‌جویند، فوری بودن اعمال خیار است.

«برخی دیگر بر این اعتقادند که چون اصل در معاملات، بر لزوم است، از این رو، در مواردی که برخلاف این اصل، خیار و بر هم زدن این لزوم، ثابت شده است، باید به کمترین چیزی که به وسیله آن، مطلوب حاصل گردیده و ضرر دفع می‌شود، اکتفا نمود. از این رو، در چنین مواردی که نص به خصوصی مبنی بر فوری یا غیرفوری بودن خیار وجود ندارد، اعمال خیار، فوری است.» (فیض کاشانی، بی تا، ج ۲: ۳۰۹) در حالیکه به نظر غالب نویسندگان حقوقی، قانونگذار ایران فقط خیار رویت و تخلف وصف، خیار غبن، خیار عیب و خیار تدلیس را فوری تلقی کرده است و در خیارات دیگر فوریت شرط نشده است و چون اصل بقاء حق و عدم فوریت خیار است تأخیر در به کار بردن خیار را نمی‌توان موجب سقوط آن دانست. (صفائی، ۱۳۹۵: ۳۲۷).

نویسندگانی که به منتقل‌الیه، اجازه فسخ اجاره را نمی‌دهند، همچنین به ماده ۴۵۱ قانون مدنی استناد می‌نمایند که مقرر می‌دارد: «تصرفاتی که نوعاً کاشف از بهم زدن معامله باشد، فسخ فعلی است.» مطابق نظر یکی از نویسندگان حقوقی، «حق خیار به تبع مورد معامله، به منتقل‌الیه جدید، از طریق معامله منتقل نمی‌شود؛ مثلاً هرگاه شخصی مالی را خریداری کند که معیوب بوده و به این طریق صاحب خیار عیب شده باشد و صاحب خیار، مبیع را به شخص دیگری بفروشد، این حق خیار، به تبع مورد معامله، به خریدار جدید منتقل نخواهد شد، زیرا انحلال عقد به وسیله اعمال خیار، اثری برای منتقل‌الیه که دخالتی در تشکیل عقد نداشته است، ایجاد نمی‌کند.» (شهیدی، ۱۳۸۴: ۷۳) «اصلی‌ترین علت عدم انتقال خیار به منتقل‌الیه جدید، فقدان ارتباط او با معامله سابق الانعقاد و عدم ورود زیان ناشی از آن به وی می‌باشد. در صورت تردید در انتقال خیار، اصل را باید بر عدم انتقال خیار به منتقل‌الیه جدید قرار داد. مضافاً اینکه اصل لزوم قراردادها طبق ماده ۲۱۹ ق.م.نیز، استحکام و استواری عقود را ایجاب می‌نماید.» (نهرینی، ۱۳۸۳: ۱۰۴)

نتیجه گیری:

عقد اجاره جایگاه سنتی انتقال عقد به شمار می‌رود حتی در کشورهایمانند انگلیس و آمریکا که انتقال دین شناسایی نشده است ضرورت‌های اجتماعی و نیازهای زندگی موجب به رسمیت شناخته شدن انتقال عقد اجاره گردیده است. انتقال عقد اجاره به مفهوم قائم مقامی و جانشینی ثالث در موقعیت طرف عقد است و این معنی در هر سه قسم انتقال ارادی، تبعی و قهری عقد اجاره صادق است و هر سه نوع آن در حقوق ایران و فقه اسلام مورد تأیید قرار گرفته است. مهمترین اثر انتقال تبعی عقد اجاره نیز قائم مقامی منتقل‌الیه (خریدار) است که در این صورت حقوق و تعهدات عقد اجاره اصلی به او تسری می‌یابد. بنابراین دو اثر مهم انتقال تبعی عقد اجاره یکی انتقال حقوق و اختیارات و دیگری تعهدات ناشی از عقد اجاره می‌باشد. در حقوق انگلیس مشابه آنچه در فقه و حقوق ما مورد نظر قرار گرفته مالک می‌تواند پس از اجاره، مالکیت آنرا به دیگری منتقل سازد و در این قسم از انتقال عقد (انتقال تبعی)، انتقال مالکیت مورد اجاره سبب انتقال اجاره می‌شود و خریدار قائم مقام فروشنده می‌گردد. هر چند که در انتقال تبعی اجاره به خریدار نیز مسئولیت فروشنده خاتمه نمی‌یابد و قاعده کلی این است که خریدار به قائم مقامی از فروشنده، حق مطالبه اجاره بها را دارد. فقه و حقوق ایران راجع به تعلق اجاره بها به فروشنده یا خریدار صراحت ندارد. تعدادی از فقهای امامیه بر آنند که اجاره بها به فروشنده باید پرداخت شود ولیکن در اقوال اکثریت آنان تصریحی در این مورد دیده نمی‌شود. از سوی دیگر برخی از ارای قضایی، استحقاق خریدار را نسبت به اجاره بهای باقیمانده مدت اجاره در فرض فروش عین مستأجره را مورد تأیید قرار داده‌اند. هر چند که میتوان چنین اظهار نظر کرد:

با توجه به پرداخت اقساطی اجاره بها و قائل شدن ماهیت دین برای آن، تعلق اجاره بهای آینده به خریدار عین مستأجره قابل توجیه است.

اما در مورد انتقال حق فسخ و تخلیه به خریدار عین مستاجر، در رویه قضایی ایران دو دیدگاه متفاوت وجود دارد: طرفداران نظریه انتقال معتقدند کلیه حقوق مالک نسبت به مورد معامله به خریدار جدید انتقال می یابد و در مقام تردید بقای این حق استصحاب می شود ولذا مادامی که مالک حق تخلیه خود را ساقط نکرده باشد منتقل الیه حق بهره مندی از این حق را دارد. لیکن طرفداران دیدگاه دوم بر این باورند حق فسخ ناشی از تخلف مستاجر با فروش عین مستاجر به خریدار جدید منتقل نمیشود و مالک با واگذاری عین مستاجر حق تخلیه را عملاً اسقاط نموده است. با توجه به این اختلاف موجود در رویه محاکم پیشنهاد می شود به منظور پایان دادن به اختلاف نظرها که در موارد مشابه، آرای متفاوتی از سوی دادگاهها اعم از بدوی و تجدیدنظر صادر شده، هیئت عمومی دیوان عالی کشور با صدور آرای وحدت رویه و یا مقنن با الحاق مواد و یا تبصره‌هایی به قانون روابط موجر و مستأجر، به این اختلاف نظرها خاتمه داده و رویه واحدی در محاکم دادگستری در باب انتقال عقد اجاره و روابط استیجاری حکم فرما شود.

۱۸۶.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین‌الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

منابع:

-ابن زهره، حمزه بن علی، (۱۴۱۷) *غنیة النزوع*، چاپ اول، قم، نشر موسسه امام صادق (ع).

-امامی، سید حسن، (۱۳۶۶) *حقوق مدنی*، دوره شش جلدی، چاپ ششم، تهران، نشر کتابفروشی اسلامیة.

-بجنوردی، سید محمد حسن، (۱۴۱۹) *القواعد الفقهیه*، ج ۷، چاپ اول، قم، نشر هادی،
-حسینی شیرازی، سید صادق، (۱۴۲۷) *المسائل الاسلامیه مع المسائل الحدیثه*، قم رشید.

-حلی، حسن بن یوسف، (۱۴۲۷) *تذکره الفقهاء*، ج ۲، قم، آل‌البيت.

-حلی، ابن ادریس، (۱۴۱۰) *السرائر*، ج ۲، چاپ دوم، قم، نشر جامعه مدرسین.

-حلی، جعفر بن حسن، (۱۴۰۸) *شرایع الاسلام*، ج ۲، چاپ دوم، قم، اسماعیلیان.

-خوئی، سید ابوالقاسم، (۱۳۹۰) *توضیح المسائل*، چاپ هشتم، قم.

-السنهوری، عبدالرزاق احمد، الوسیط، (۱۹۸۶) ج ۶، عقد الايجاره، بیروت، دارالاحیاء التراث العربی.

-سیستانی، سید علی، *الفتاوی المیسره*، (۱۴۱۷) چاپ سوم، نشر مکتبه السماتہ آیات الله سیستانی.

-شعاریان، ابراهیم، (۱۳۸۸) *انتقال قرارداد*، نظریه عمومی - عقود معین (مطالعه تطبیقی) انتشارات فروزش.

-صفائی، سید حسین، (۱۳۹۵) *دوره مقدماتی حقوق مدنی*، جلد دوم، قواعد عمومی قراردادها، چاپ ۲۴، (با تجدید نظر کامل)، نشر میزان.

-طوسی، ابوجعفر محمد بن حسن، (۱۳۸۷) *الخلاف*، ج ۳، چاپ اول، قم، نشر موسسه اسلامی.

آثار انتقال تبعی عقد اجاره در فقه، حقوق ایران و انگلیس.....۱۸۷

-غمامی، مجید، (۱۳۷۷) آزادی گزینش طرف قرارداد، مطالعات حقوق و علوم سیاسی، مجله تحصیلات تکمیلی دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران، ش ۱.
-کاتبی، حسینقلی، (۱۳۵۲) حقوق مدنی، عقود و تعهدات و الزامات، چاپ اول، تهران، نشر مدرسه عالی بازرگانی.

-کاتوزیان، ناصر، (۱۳۷۸) عقود معین، ج ۱، انتشارات بهنشر، ج هفتم.
-..... (۱۳۹۳) قواعد عمومی قراردادها، ج ۳، ج ۵، ج ۶، چاپ نهم، تهران، شرکتهای سهامی انتشار.

-کرکی، علی بن حسین، (۱۴۰۸) جامع المقاصد، ج ۸، چاپ اول، قم، نشر آل البيت.
-مجلس عالی شئون اسلامی، موسوعه جمال عبدالناصر (موسوم به موسوعه جمال عبدالناصر)، (۱۴۱۰) جلد دوم، مصر.

-مجموعه آراء قضائی دادگاههای تجدید نظر استان تهران، تدوین مرکز استخراج و مطالعات رویه قضائی کشور، چاپ اول، انتشارات مرکز مطبوعات قوه قضائیه، ۱۳۹۴، ۱۳۹۳، ۱۳۹۲.

-مکرم، علی، (۱۳۷۸) بانک اطلاعات موازین قضائی، نسخه سه چهارم.
-میرشکاری، عباس، (۱۳۹۴) رساله عملی در مسئولیت مدنی، شرکت سهامی انتشار، چاپ اول.

-نجفی، محمد حسن، (۱۴۰۴) جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، ج ۲۵، دار احیاء تراث العربی،

-نویخت، یوسف، (۱۳۷۰) اندیشه های قضایی، چاپ سوم، تهران، نشر کیهان،
-نهرینی، فریدون، (۱۳۸۳) ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران، انتشارات گنج دانش، ج ۱.

-Atiyah, P.S, An Introduction to the Law of Contract, 4th Ed London, Clarendon Press, (۱۹۸۹)

۱۸۸.....تحقیقات حقوقی تطبیقی ایران و بین الملل، سال دوازدهم، شماره چهل و سوم، بهار ۱۳۹۸

-Black H.c.,Black's law Dictionary, ۹ th ed,U.S.AWest Pub co,
(۱۹۸۳)

-Cheshire G.C.&Fiffot C.H.S.^ Furnston M.P.,Chire and Fiffot Law
of Contract, ^ th ed, LondonButterworths, (۱۹۷۲)

-Mitchell B. Land lord and Tenant Law, ۱ St ed, London, B SP.pub.(
۱۹۸۷)