

بازخوانی موارد تخلیه اماکن تجاری بدون تقصیر مستأجر، با تأکید بر رویه قضایی

رضا زارعی*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۱۲/۰۲

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۰۸/۱۰

چکیده

علی‌رغم عدم انتفای اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با انقضای مدت اجاره و تداوم آنها تا ارتکاب یکی از تقصیرهای منصوص قانونی از جانب مستأجر، قانونگذار در این قانون مواردی را پیش‌بینی نموده است که به صرف انقضای مدت اجاره و بدون لزوم انجام هیچ‌گونه تقصیری از جانب مستأجر، امکان درخواست تخلیه عین مستأجره از جانب موجر وجود دارد. این موارد که در ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ پیش‌بینی گردیده‌اند، راهکاری در جهت تعدیل حکم قانونی تمدید خودکار اجاره‌های مشمول این قانون و به نوعی احترام به حق مالکیت مالک عین مستأجره در مقابل حق مستأجر مبنی بر تمدید خودکار اجاره‌های مشمول این قانون محسوب می‌گردند. این نوشتار در تلاش است تا ضمن بررسی این موارد و شرایط و آثار آنها با محوریت رویه قضایی، در موضوعات اختلافی و نیز مواردی که با سکوت یا ابهام قانونی همراه گردیده‌اند، راهکارهای مناسبی را ارائه نماید.

واژگان کلیدی: تخلیه، مکان تجاری، اجاره، عین مستأجره.

*استادیار دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد شیراز.

مقدمه

در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶،^۱ رابطه استیجاری با انقضای مدّت پایان نمی‌پذیرد^۲ و این رابطه تا حصول یکی از موارد تخلیه منصوص قانونی ادامه می‌یابد. در این راستا، موارد تخلیه مقرر در این قانون را می‌توان به موارد تخلیه به دلیل تقصیر مستأجر (مندرج در ماده ۱۴) و موارد تخلیه بدون تقصیر مستأجر (مندرج در ماده ۱۵) تقسیم‌بندی نمود که موارد اخیر با توجه به تصریح قسمت ابتدایی ماده ۱۵ قانون پیش-گفته و نیز اشاره قسمت پایانی آن به تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر در هنگام تخلیه، منصرف به اماکن استیجاری تجاری می‌باشد و مقاله حاضر در نظر دارد تا به بررسی موارد تخلیه بدون تقصیر مستأجر بپردازد؛ اما پیش از آن ضرورت دارد که شرایط عمومی اقامه دعاوی موضوع ماده اخیرالذکر مورد توجه قرار گیرند.

۱. شرایط اقامه دعاوی تخلیه موضوع ماده ۱۵ قانون روابط موجر و

مستأجر مصوب ۱۳۵۶

شرایط عمومی اقامه دعاوی موضوع ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ در دو بند مورد بررسی قرار می‌گیرند که عبارتند از یکی، لزوم اقامه دعوا توسط مالک عین مستأجره و دیگری، لزوم انقضای مدّت اجاره.

۱-۱. لزوم اقامه دعوا توسط مالک عین مستأجره

قانونگذار در بندهای ۱ و ۳ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ از واژه «مالک» در مورد شخص ذی‌نفع در

۱. که از این پس به دلیل رعایت اختصار، ق. ۱۳۵۶ نامیده می‌شود.

۲. ماده ۷ این قانون به روشنی مؤید همین موضوع است؛ زیرا به مستأجر حق داده است که بعد از انقضای مدّت اجاره و امتناع موجر از تمدید آن، برای اجبار موجر به تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه نماید و بیان می‌دارد: «در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره‌نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده مدت آن منقضی گشته، طرفین راجع به تنظیم اجاره‌نامه یا تعیین اجاره‌بها و شرایط آن اختلاف داشته باشند هر یک می‌تواند برای تعیین اجاره‌بها (در مواردی که اجاره‌نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره‌نامه به دادگاه مراجعه کند...» و مطابق قسمت اخیر ماده ۹ همین قانون: «... هرگاه موجر حاضر به امضای اجاره‌نامه نشود نماینده دادگاه اجاره‌نامه را به مدت یک سال از طرف او امضا خواهد کرد...» قسمت اخیر ماده ۱۰ همین قانون نیز چنین حقی را برای منتقل‌الیه (مستأجر دوم) در مقابل مالک پیش‌بینی نموده است: «... در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستأجرین نیز می‌تواند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی، درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند.»

اقامه دعوی تخلیه استفاده نموده است، اما در بند ۲ این ماده واژه «موجر» در این خصوص بکار رفته است. بنابراین، در اختصاص دعوی تخلیه اماکن تجاری موضوع بندهای ۱ و ۳ این ماده به «مالک» - و نه مستأجر کل - تردیدی وجود ندارد. در اثبات لزوم مالکیت متقاضی دعوی تخلیه بر عین مستأجره برای اقامه دعوی تخلیه موضوع بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶، از یک سو می‌توان به ماده ۱۶ همین قانون اشاره نمود که در بیان ضمانت اجرای ماده ۱۵ در مورد هر سه بند آن از واژه «مالک» استفاده می‌کند و از سوی دیگر می‌توان چنین استدلال کرد که با توجه به ماده ۱۰ قانون فوق‌الذکر و نیز رأی وحدت رویه شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، بعد از انقضای مدت اجاره اصلی - که شرط اقامه دعوی موضوع این بند می‌باشد - رابطه استیجاری بین مالک و مستأجر اول (کل) به پایان می‌رسد و رابطه استیجاری بین مالک و مستأجر دوم برقرار می‌شود و به همین دلیل در این فرض، مستأجر اول حق اقامه دعوی تخلیه علیه مستأجر دوم را نخواهد داشت و در نتیجه، مستأجر اول نمی‌تواند از بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ جهت اقامه دعوی تخلیه علیه مستأجر دوم بهره‌بردار. تنها فرضی که باقی می‌ماند این است که مدت اجاره دوم داخل در اجاره اصلی باشد که در این فرض نیز علاوه بر ملاک‌های بندهای ۱ و ۳ ماده ۱۵ و نیز ماده ۱۶ ق. ۱۳۵۶ که همگی به امکان اقامه دعوی موضوع ماده ۱۵ به وسیله «مالک» اشاره دارند، باید گفت از آنجا که تخلیه موارد ماده ۱۵ باید با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر انجام گیرند و با توجه به ماهیت این حق و این که چنین حقی علی‌الاصول از جانب مالک عین مستأجره به مستأجر پرداخت می‌شود لذا امکان استفاده مستأجر از موارد تخلیه مندرج در این ماده به دلیل موضوعیت نداشتن و غیر منطقی بودن پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت از جانب

۱. در این خصوص نظریه اداره حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۷۹۲۲ مورخ ۱۳۷۵/۱۲/۲۵ بیان می‌دارد: «سوال: مستأجر یک باب مغازه، مورد اجاره را با اجازه مالک به شخص ثالثی اجاره داده است. مدت اجاره منقضی گردیده و مستأجر علیه منتقل - الیه دادخواست تخلیه به لحاظ احتیاج شخصی مطرح کرده است. آیا دادگاه می‌تواند به درخواست ایشان ترتیب اثر داده و در صورت احراز نیاز شخصی، حکم بر تخلیه مورد اجاره در قبال پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت صادر نماید؟ پاسخ: با انتقال مورد اجاره از ناحیه مستأجر به شخص ثالث با موافقت مالک، روابط استیجاری بین مستأجر و مالک قطع و رابطه استیجاری بین منتقل‌الیه (مستأجر جدید) با مالک برقرار می‌شود؛ لذا بعد از انقضای مدت، مستأجر سابق رابطه‌ای با مستأجر لاحق ندارد تا بتواند علیه او دادخواست تخلیه مطرح سازد. به عبارت دیگر، مستأجر سابق ذینفع در طرح چنین دعوی نیست» (حسینی، ۱۳۸۷، ص ۱۸۷).

مستأجر به مستأجر دیگر عین مستأجره، منتفی می‌باشد.

اما پرسشی که در خصوص اقامه دعاوی این ماده توسط «مالک» مطرح می‌گردد این است که آیا اقامه‌کننده دعوا لزوماً باید دارای سند رسمی مالکیت عین مستأجره باشد یا در این موارد سند عادی مالکیت و یا هر دلیل دیگری که مثبت مالکیت خواهان باشد کفایت می‌کند؟

در پاسخ ممکن است گفته شود که در این موارد سند عادی مالکیت عین که مورد اعتراض خوانده (مستأجر) قرار نگرفته باشد و یا هر دلیل دیگری مانند اقرار مستأجر به مالکیت خواهان بر عین مستأجره می‌تواند کافی دانسته شود و دادگاه نباید در این موارد به مسئله مالکیت عین و یا حداقل رسمی بودن سند مالکیت ورود نماید.^۱ برخی در این خصوص فراتر رفته و حتی ایراد مستأجر به عدم مالکیت موجر را نیز قابل استماع نمی‌دانند.^۲ اما باید گفت این نظرات در جایی که ملک مذکور دارای سابقه ثبتی است قابل پذیرش نیستند، زیرا به وضوح مخالف مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت می‌باشند که «مالک» شناختن افراد توسط محاکم و ادارات را منوط به ثبت نام آنها در دفتر املاک دانسته‌اند. بنابراین، باید گفت در مواردی که دعاوی تخلیه صرفاً باید توسط «مالک» عین مستأجره اقامه گردد، در صورت ایراد مستأجر به عدم مالکیت خواهان و یا حتی در صورت عدم ایراد مستأجر به این مسئله، دادگاه رسیدگی‌کننده مکلف است موضوع مالکیت خواهان بر عین مستأجره را مورد توجه قرار دهد و در صورت عدم ارائه سند رسمی مالکیت توسط خواهان در این موارد، نسبت به صدور قرار رد دعوا اقدام نماید.^۳

۱. در این خصوص شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۱۰۵۷ مورخ ۱۳۸۳/۷/۲۱، اقرار خوانده (مستأجر) به مالکیت خواهان (موجر) را جهت احراز مالکیت موجر بر عین مستأجره کافی دانسته است: «... نظر به این که خوانده دعوی [مستأجر]، به شرح لایحه‌ای که به دادگاه تقدیم داشته به رابطه استیجاری طرفین و مالکیت خواهان‌ها اقرار دارد، مع‌الوصف رد دعوی به علت عدم احراز مالکیت خواهان‌ها و جاهت [قانونی] ندارد و با استناد به قسمت آخر ماده ۳۵۳ از قانون آیین دادرسی مدنی با نقض قرار تجدیدنظرخواسته پرونده امر برای رسیدگی ماهیتی اعاده می‌گردد. این رأی قطعی است» (زندی، ۱۳۸۸، ص ۱۷۱).

۲. در این خصوص طبق نظر جمعی از قضات دادگستری استان تهران، «با توجه به مواد ۳۶۲، ۳۳۹ و ۴۷۳ قانون مدنی ... کسی که ملکی را از دیگری اجاره می‌نماید و تصرفات او از [جانب] اجاره‌دهنده است نمی‌تواند ایراد عدم مالکیت اجاره‌دهنده را بنماید [و] به ایراد مذکور توجه نخواهد شد» (دفتر مطالعات و تحقیقات کمیسیون امور قضایی و حقوقی معاونت آموزش و تحقیقات علمی و قضایی دادگستری استان تهران، ۱۳۷۷، ص ۲۱).

۳. برای نمونه، در دادنامه شماره ۱۱۹۵ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱۹ صادره از شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران آمده است: «در

۱-۲. لزوم انقضای مدّت اجاره

با توجه این که قسمت نخست ماده ۱۴ ق. ۱۳۵۶ بیان می‌دارد، «در موارد زیر موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند ...» لذا باید گفت که امکان اقامه دعوا توسط موجر مستند به جهات مقرر در این ماده، قبل یا بعد از انقضای مدّت اجاره وجود دارد؛ زیرا امکان درخواست «فسخ» اجاره در این ماده منصرف به مواردی است که مدّت اجاره منقضی نگردیده باشد و امکان درخواست «تخلیه» ناظر بر مواردی است که مدّت اجاره به پایان رسیده باشد و در این موارد درخواست فسخ اجاره مفهومی ندارد. اما بر خلاف این حکم، ماده ۱۵ این قانون به لزوم اقامه دعوا «پس از انقضاء مدّت اجاره» تصریح دارد. بنابراین، اگر موجر قبل از انقضای مدّت اجاره نسبت به اقامه دعاوی موضوع این ماده اقدام نماید دعوی اقامه شده به دلیل عدم رعایت شرایط قانونی اقامه دعوا با قرار عدم استماع دعوا و یا قرار رد دعوا مواجه خواهد شد. علت تفاوت احکام مواد ۱۴ و ۱۵ ق. ۱۳۵۶ را می‌توان عدم انجام تخلف توسط مستأجر در موارد ماده ۱۵ و متخلف و مقصر بودن مستأجر در موارد ماده ۱۴ این قانون دانست.

۲. موارد تخلیه بدون تقصیر مستأجر (موضوع ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶)

موارد مذکور در ماده فوق عبارتند از: ۱- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید ۲- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب ۳- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر و نزدیکان او برای سکونت و این موارد در ادامه به ترتیب مورد بررسی قرار می‌گیرند. البته، به دلیل اهمیت رویه قضایی در این موضوع، تا حد امکان سعی شده است تا از آرای

↓
خصوص تجدیدنظرخواهی نسبت به دادنامه شماره ۹۳۲ در تاریخ ۱۳۸۳/۷/۲۵ صادره از شعبه ۸۷ دادگاه عمومی تهران، اجمال دعوی، تخلیه ید عین مستأجره به علت تعدی و تفریط است. با توجه به اوراق [پرونده] معلوم می‌شود عین مستأجره در پلاک ثبت شده واقع است؛ مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت، مالک در این گونه املاک کسی است که ملک به نام وی ثبت و یا رسماً به وی انتقال داده شده باشد و در تخلیه ملک نیز باید بدو مالکیت موجر محرز باشد؛ در این پرونده ادعای خواهان به استناد سند عادی است، تا زمانی که ملک رسماً به وی انتقال داده نشده باشد، چنین دعاوی قابلیت استماع ندارد؛ لذا با استناد به ماده ۳۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی، با رد تجدیدنظرخواهی دادنامه را تأیید می‌نماید. این رأی حضوری و قطعی است» (زندگی، ۱۳۸۸، ص ۱۷۶). البته لازم به ذکر است که با توجه به قواعد حاکم بر آیین دادرسی مدنی به نظر می‌رسد که صدور قرار رد دعوا به دلیل ذی‌نفع نبودن خواهان، در این موارد مناسب‌تر از قرار عدم استماع دعوا باشد.

محاکم حقوقی، نظرات مطروحه در نشست‌های قضایی و همچنین نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه - که تأثیر زیادی بر آرای محاکم دارند - استفاده شود.

۲-۱. احداث ساختمان جدید

صدر ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ و بند ۱ آن مقرر داشته است: «علاوه بر موارد مذکور در ماده قبل، در موارد زیر نیز پس از انقضاء مدت اجاره، درخواست تخلیه محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جایز است: ۱- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید، مشروط بر این که پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری‌ها مکلفند در صورت مراجعه مالک با رعایت مقررات مربوط، پروانه ساختمان و یا گواهی موردنظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند...».

با توجه به نص این بند اولاً، برای اقامه دعوی تخلیه و پیروزی در این دعوا، صرف ارائه «پروانه ساختمانی» و یا «گواهی شهرداری» کفایت می‌کند و خواهان نیاز به اقامه دلیل دیگری در این خصوص ندارد؛ البته شهرداری‌ها عملاً از صدور «گواهی» در این مورد خودداری و صرفاً اقدام به صدور «پروانه ساختمانی» می‌نمایند. در هر صورت با توجه به اطلاق این بند، شهرداری‌ها مکلفند به صرف درخواست مالک، پروانه ساختمانی مربوطه را صادر کنند و به همین دلیل نمی‌توانند صدور این پروانه را منوط به وجود شرایط خاصی نمایند.^۱ ثانیاً، با توجه به صراحت این بند، ارائه اسنادی غیر از «پروانه ساختمانی» یا «گواهی شهرداری» مبنی بر صدور متعاقب پروانه ساختمانی، نمی‌تواند برای تخلیه مورد اجاره منشأ اثر دانسته شود.^۲

۱. در این خصوص، رأی وحدت رویه شماره ۱۱۰ مورخ ۱۳۷۰/۸/۲۱ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری بیان می‌دارد: «نظر به قسمت آخر بند یک ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که در صورت مراجعه مالک به منظور احداث ساختمان جدید، شهرداری‌ها را مکلف نموده پروانه ساختمانی صادر و تسلیم نمایند، بخشنامه ۵۲۰۱/۸۰۳ مورخ ۱۳۶۳/۱/۲۵ معاونت فنی شهرداری از این جهت که تمدید نمودن پروانه را در این خصوص مستلزم رضایت مستأجرین توصیف نموده است، خلاف قانون تشخیص گردیده و در اجرای ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد» (مکرم، ۱۳۸۰، ص ۳۵).

۲. در همین راستا شعبه ۲۱۰ دادگاه عمومی تهران در دادنامه شماره ۲۲۲ مورخ ۱۳۷۴/۳/۱۷ چنین مقرر داشته است: «در خصوص دعوی شرکت ... به طرفیت ... مبنی بر تقاضای صدور حکم بر تخلیه سه باب مغازه ... به لحاظ اقدام به احداث ساختمان جدید از ناحیه شرکت خواهان به استناد نامه شماره ۱۱۴/۷۴۳۹ مورخ ۱۳۷۲/۷/۱۳ دبیرخانه کمیسیون ماده پنج، نظر به این که نامه مستند مزبور صرفاً ناظر بر درخواست صدور مجوز جهت عملیات تخریب و قطع اشجار و خاک‌برداری

با توجه به این که پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری جزء ادله اثبات دعوا محسوب می‌گردند علی‌الاصول ایرادی بر ارائه آنها در مرحله تجدیدنظرخواهی متصور نمی‌باشد؛ زیرا آنچه که مطابق ماده ۳۶۲ ق.آ.د.م در مرحله تجدیدنظر غیر قابل استماع اعلام گردیده «ادعای جدید» است نه دلیل جدید (شمس، ۱۳۸۳، ج ۲، ص ۳۹۲). بنابراین، اگر خواهان (مالک مورد اجاره) در هنگام تقدیم دادخواست و یا در جریان رسیدگی مرحله بدوی این مدارک را به دادگاه ارائه نکرده باشد و به همین دلیل در این مرحله حکم به سود او صادر نشده باشد می‌تواند در مرحله تجدیدنظر با ارائه این مستندات، نقض حکم بدوی را تقاضا نماید.^۱

اما موضوعی که بررسی آن لازم به نظر می‌رسد مدت اعتبار پروانه ساختمانی است و پرسش اینجا است که با توجه به محدود بودن مدت اعتبار پروانه ساختمانی صادره از شهرداری‌ها، معتبر بودن این پروانه در کدام یک از زمان‌های تقدیم دادخواست، صدور حکم و یا اجرای حکم ملاک می‌باشد؟ نویسندگان حقوقی صراحتاً این موضوع را مورد بررسی قرار نداده‌اند و صرفاً به صورت ضمنی در این مورد به اظهار نظر پرداخته‌اند و از

محل بوده و در سطر هشتم آن صراحت دارد [که] موضوع صدور پروانه ساختمانی در اداره کل شهرسازی و معماری تحت اقدام می‌باشد، با وصف مذکور، نامه مورد استناد شرکت خواهان منطبق با موضوع پروانه ساختمانی و گواهی موضوع بند یک ماده ۱۵ قانون موجر و مستأجر [مصوب ۱۳۵۶] نبوده ... لذا بنا به مراتب فوق دعوای خواهان در شرایط فعلی موجه نبوده، قرار رد آن صادر و اعلام می‌گردد» (مکرم، ۱۳۸۰، ص ۱۸). البته به نظر می‌رسد که صدور قرار رد دعوا با توجه به ورود دادگاه رسیدگی کننده به ماهیت دعوا صحیح نباشد و دادگاه می‌بایست در این خصوص با صدور حکم نسبت به بی-حقی خواهان اعلام نظر نماید.

۱. در همین خصوص در رأی شماره ۶۹۵ مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۱۴ صادره از شعبه ۱۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران آمده است: «در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای ... با وکالت از جانب شرکت ... نسبت به دادنامه شماره ۲۲۲ مورخ ۱۳۷۴/۳/۱۷ صادره از شعبه ۲۱۰ دادگاه عمومی تهران، نظر به این که دادگاه بدوی، نامه شماره ۱۱۴/۷۴۳۹ مورخ ۱۳۷۲/۷/۱۳ دبیرخانه کمیسیون ماده پنج مستند دعوای تجدیدنظرخواه را منطبق با پروانه ساختمانی یا گواهی موضوع بند یک ماده ۱۵ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ندانسته و به همین دلیل قرار رد دعوای تجدیدنظرخواه را صادر نموده است و در این مرحله آقای وکیل تجدیدنظرخواه اقدام به تقدیم پروانه ساختمانی شماره ۴۹۸ مورخ ۱۳۷۴/۱۰/۲۵ در این خصوص نموده است، بنابراین دادگاه ایراد معترض را وارد تشخیص، با فسخ قرار معترض عنه، پرونده را به دادگاه عمومی صادرکننده قرار احاله تا با عنایت به بند یک ماده ۲۳ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب رسیدگی ماهوی نمایند» (مکرم، ۱۳۸۰، ص ۲۷). البته همان طور که پیشتر نیز بیان گردید، دادگاه بدوی در این مورد می‌بایست به دلیل ورود در ماهیت دعوا، نسبت به صدور حکم اقدام می‌نموده صدور قرار که در این صورت دادگاه تجدیدنظر نیز در این موارد باید با نقض حکم بدوی، نسبت به صدور حکم به نفع تجدیدنظرخواه اقدام نماید.

جمله در این خصوص گفته شده است که «بدون وجود یا بدون اعتبار پروانه ساختمان، امکان ساخت و ساز وجود ندارد و حداقل بر خلاف مقررات شهرداری است و دادگاه یا مدیر اجرای احکام حقوقی نمی‌تواند در مواقعی که امکان نوسازی یا احداث بنا وجود ندارد حکم را اجرا نماید...» (فلاح، ۱۳۸۸، ج ۲، ص ۳۰). از این نظر چنین برداشت می‌شود که نویسنده، زمان اجرای حکم را در این خصوص معتبر می‌داند. همچنین در اظهار نظر دیگری گفته شده است که «موجر باید به محدود بودن مدت اعتبار پروانه ساختمانی و طولانی بودن تشریفات دادرسی توجه داشته باشد و بلافاصله پس از تحصیل پروانه، اقدام به طرح دعوی کند...» (کشاورز، ۱۳۸۸، ص ۱۷۰). آنچه که از این نظر قابل برداشت می‌باشد این است که قطعاً زمان تقدیم دادخواست به عنوان ملاک اعتبار پروانه ساختمانی مورد نظر نویسنده نبوده است اما در خصوص تأیید و یا ردّ زمان صدور یا اجرای حکم صراحتی ندارد.

به نظر می‌رسد که بهترین ملاک در این مورد، زمان صدور حکم (بدوی و تجدیدنظر) باشد؛ زیرا اگر صرفاً زمان تقدیم دادخواست ملاک اعتبار پروانه ساختمانی قرار گیرد این نتیجه حاصل می‌شود که در صورت انقضای مدت پروانه ساختمانی در خلال دادرسی، دادگاه باید مستند به پروانه‌ای غیر معتبر حکم به تخلیه صادر نماید که با اصول دادرسی همخوانی ندارد. همچنین، اگر زمان اجرای حکم ملاک عمل قرار گیرد این تالی فاسد را در پی دارد که با توجه به تشریفات طولانی قطعیت، ابلاغ و اجرای آرای محاکم، حکمی که با رعایت تمام تشریفات دادرسی و به صورت صحیح صادر، تأیید و قطعی شده است صرفاً به این جهت که بعد از صدور حکم و قبل از اجرای آن، مدت اعتبار پروانه ساختمانی منقضی گردیده است قابل اجرا نباشد و محکوم‌له مجبور باشد بعد از اخذ مجوز جدید مجدداً اقامه دعوا نماید و همین مراحل را طی کند و وقت دادگاه صرف رسیدگی به دعوی شود که قبلاً در مورد آن حکم مقتضی صادر شده است. خواننده دعوا نیز در تمام طول دادرسی سعی می‌کند به طرق گوناگون باعث اطاله دادرسی شود تا بدین وسیله موجبات عدم امکان اجرای حکم صادره را فراهم آورد.

بنابراین، باید گفت که زمان تقدیم دادخواست و یا زمان اجرای حکم نمی‌تواند معیار مناسبی در مورد اعتبار پروانه ساختمانی تلقی گردد و به همین دلیل، زمان صدور حکم بهترین ملاک در این خصوص می‌باشد، البته با این توضیح که اگر از حکم صادره در

مرحله بدوی، تجدیدنظرخواهی نشود ملاک اعتبار پروانه ساختمانی، زمان صدور حکم بدوی می‌باشد، اما اگر از حکم دادگاه بدوی تجدیدنظرخواهی شود در هر صورت زمان صدور حکم دادگاه تجدیدنظر ملاک خواهد بود، به این معنی که اگر پروانه ساختمانی در زمان صدور حکم بدوی دارای اعتبار باشد اما در زمان رسیدگی دادگاه تجدیدنظر فاقد اعتبار گردد دادگاه تجدیدنظر نمی‌تواند حکم دادگاه بدوی را تأیید نماید؛ زیرا در زمان صدور حکم با پروانه‌ای مواجه است که فاقد اعتبار می‌باشد. همچنین از جانب مقابل، اگر پروانه ساختمانی در زمان صدور حکم دادگاه بدوی فاقد اعتبار بوده و به همین دلیل حکم علیه خواهان (مالک) صادر گردیده باشد و در مرحله تجدیدنظر، پروانه ساختمانی معتبر از جانب تجدیدنظرخواه (مالک) به دادگاه ارائه شود، دادگاه تجدیدنظر با نقض حکم بدوی، به سود تجدیدنظرخواه اقدام به صدور حکم خواهد نمود. البته ذکر این نکته نیز لازم است که در صورت انقضای مدت اعتبار پروانه ساختمانی بعد از صدور حکم تخلیه، اگرچه امکان تخلیه عین مستأجره وجود دارد،^۱ اما مالک (محکوم‌له) باید جهت احداث ساختمان جدید مجدداً مجوزهای لازم را از شهرداری اخذ نماید؛ زیرا در هر صورت احداث ساختمان جدید با پروانه ساختمانی که مدت آن منقضی گردیده مخالف قوانین و مقررات شهرداری است و امکان‌پذیر نمی‌باشد. در این فرض، مهلت محکوم‌له (مالک) برای اخذ پروانه ساختمانی جدید و شروع به احداث ساختمان، با توجه به ماده ۱۶ ق. ۱۳۵۶ بیشتر از ۶ ماه از تاریخ تخلیه نخواهد بود.

قانونگذار هیچ قیدی در خصوص نیاز مورد اجاره به نوسازی و تجدید بنا ندارد و به همین دلیل، قدیمی یا نوساز بودن عین مستأجره تأثیری بر صدور حکم از جانب دادگاه نخواهد داشت. به عبارت دیگر، حتی اماکن استیجاری نوسازی که هیچ‌گونه نیازی به تجدید بنا در مورد آنها احساس نمی‌شود نیز مشمول مقررات این بند از ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ می‌شوند و موجر می‌تواند با اخذ مجوزهای مربوطه نسبت به تخلیه این اماکن اقدام

۱. در این خصوص نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه به شماره ۷/۷۴۷ مورخ ۱۳۶۱/۲/۲۱ بیان می‌دارد: «به موجب بند یک ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، ارائه پروانه ساختمانی شهرداری جهت صدور حکم تخلیه به استناد تجدید بنا ضروری تشخیص گردیده و ضمانت اجرای عدم شروع به احداث ساختمان نیز در ماده ۱۶ قانون مذکور قید شده و در مرحله دستور اجرای حکم، توجه به پروانه ساختمان یا بقای اعتبار آن، مجوز قانونی ندارد، زیرا مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی، احکام قطعی دادگستری باید به موقع اجرا گذاشته شود» (حسینی، ۱۳۸۷، ص ۱۸۶).

نماید.^۱ همچنین با توجه به عبارات این بند، موجر نمی‌تواند به دلیل تعمیرات جزئی و یا حتی اساسی عین مستأجره، به استناد این بند تخلیه مورد اجاره را تقاضا نماید و این نتیجه از واژه «احداث» مندرج در این بند استنباط می‌شود؛ زیرا این واژه عرفاً ناظر به ساخت و ساز مجدد و منصرف از تعمیرات جزئی یا اساسی مورد اجاره است و عبارت «ساختمان جدید» مندرج در این بند نیز مؤید همین موضوع می‌باشد؛ چراکه به ساختمان تعمیر شده ساختمان جدید گفته نمی‌شود.^۲ البته با توجه به اطلاق اصطلاح «ساختمان جدید»، تفاوتی نمی‌کند که این ساختمان، تجاری و یا مسکونی باشد اما در هر صورت مورد اجاره فعلی باید از جمله اماکن تجاری باشد.

۲-۲. احتیاج برای کسب

بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ در مقام بیان یکی دیگر از موارد تخلیه مقرر می‌دارد: «۲- تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت». در این بند و بر خلاف بندهای ۱ و ۳ این ماده، در خصوص شخص ذی‌نفع برای اقامه دعوای تخلیه از واژه «موجر» استفاده شده است نه «مالک»؛ اما با توجه به دلایلی که سابقاً بیان گردید باید واژه «موجر» مذکور در این بند را ناظر به موجری دانست که مالک عین مستأجره است و به همین علت مستأجر کل نمی‌تواند با استفاده از این بند تخلیه مورد اجاره را تقاضا نماید. با توجه به نص بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶، «شخص» موجر باید به مورد اجاره برای «کسب یا پیشه یا تجارت» «احتیاج» داشته باشد. بنابراین اولاً، موجر نمی‌تواند به‌طور

۱. نظر اکثریت قضات دادگاه‌های حقوقی دو تهران در جلسه مورخ ۱۳۶۷/۸/۱۹ نیز مبنی بر این بوده است که «حسب مدلول بند یک ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر [مصوب ۱۳۵۶]، صرف پروانه ساختمان یا گواهی شهرداری برای رسیدگی به دعوای تخلیه کفایت می‌کند و دادگاه نباید وارد این مقوله شود که آیا ساختمان واقعاً نیاز به نوسازی دارد یا خیر» (نویخت، ۱۳۷۲، ص ۹۳).

۲. برای نمونه در دادنامه شماره ۳۰۳ مورخ ۱۳۸۲/۳/۲۴ صادره از شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران آمده است: «اعتراض آقای ... نسبت به دادنامه شماره ۹۸۶ در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲۷ صادره از شعبه ۳۰۵ دادگاه عمومی تهران وارد است، زیرا خواسته خواهان در دادخواست، تخلیه به علت تجدید بنا ذکر شده ولیکن مستند وی که یک نسخه فتوکپی پروانه شهرداری می‌باشد حکایت از احداث ساختمان جدید ندارد بلکه بازسازی بنا می‌باشد که دلیل تخلیه محسوب نمی‌گردد، به لحاظ این که مورد نظر قانونگذار که در بند یک ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ صراحتاً ذکر شده، احداث ساختمان جدید است که خواهان چنین مدرکی ارائه نداده است و مستند وی پروانه بازسازی است که با قانون روابط موجر و مستأجر مطابقت ندارد، بنابراین طبق ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی رأی معترض‌عنه را نقض و با توجه به کیفیت طرح دعوی، حکم به رد دعوای خواهان صادر و اعلام می‌نماید ...» (زند، ۱۳۸۸، ص ۴۸).

مثال به دلیل نیاز فرزند خود به مورد اجاره، تقاضای تخلیه نماید؛ زیرا این جهت از تخلیه صرفاً در مورد احتیاج «شخص موجر» پیش‌بینی شده است.^۱ ثانیاً، موجر در این موضوع مدعی محسوب گردیده و بار اثبات نیاز به مورد اجاره بر دوش او می‌باشد. ثالثاً، اثبات نیاز به مورد اجاره در آینده، نمی‌تواند مستند دعوی تخلیه قرار گیرد بلکه آنچه اهمیت دارد اثبات نیاز فعلی شخص موجر به عین مستأجره است.^۲ رابعاً، نیاز موجر به مورد اجاره باید برای «کسب یا پیشه یا تجارت» باشد و به همین دلیل، اثبات نیاز به مورد اجاره جهت اموری غیر از کسب و پیشه نمی‌تواند موجب صدور حکم تخلیه مستند به این بند گردد.^۳ خامساً با توجه به معنای عرفی «احتیاج»، توسعه کسب و پیشه و به دست آوردن سود بیشتر و حتی بیکار بودن موجر و استفاده او از مورد اجاره برای سرگرمی و رهایی از بیکاری نمی‌تواند مجوز تخلیه عین مستأجره تلقی گردد، بلکه صرفاً در صورتی موجر می‌تواند به استناد این بند تقاضای تخلیه نماید که در صورت عدم استفاده از مورد اجاره، زندگی مادی او دچار وقفه و مشکل گردد.^۴

۱. رویه قضایی محاکم نیز مؤید همین نظر می‌باشد و برای نمونه در رأی شماره ۷۸۰ مورخ ۱۳۷۷/۴/۲۴ صادره از شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی تهران آمده است: «نظر به این که مفاد متن دادخواست تقدیمی، مؤید درخواست خواهان مشعر بر تخلیه به منظور استفاده فرزندش از مورد اجاره می‌باشد، مورد مذکور از موارد ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تلقی نمی‌شود، زیرا قانونگذار تخلیه را به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت پذیرفته نه احتیاج فرزند او، فلذا موضوع تخلیه به لحاظ نیاز فرزند به اشتغال به کار در محدوده بند ۲ ماده ۱۵ قانون موصوف نمی‌گنجد. [بنابراین] حکم به رد دعوا صادر و اعلام می‌گردد» (نوبخت، ۱۳۷۲، ص ۱۸۴).
۲. به عنوان مثال در رأی شماره ۴۰۶ مورخ ۱۳۶۷/۶/۲۷ صادره از شعبه ۵۴ دادگاه حقوقی دو تهران آمده است: «مقصود از نیاز شخصی مالک برای تخلیه مورد اجاره، نیاز فعلی است نه نیاز آتی ...» (کامیار، ۱۳۷۷، ص ۱۸۳).
۳. برای نمونه در رأی شماره ۲۷۸ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۱ صادره از شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی تهران آمده است: «در خصوص دعوی آقای ... عضو هیأت امنای مسجد ... به طرفیت آقای ... مبنی بر تخلیه مورد اجاره به لحاظ نیاز شخصی مسجد برای تأسیس کتابخانه و بخش فرهنگی مسجد، قطع نظر از این که در اجرای قرارهای معاینه و تحقیق محلی به شرحی که در پرونده مضبوط است، نیاز مسجد احراز نمی‌گردد، اساساً به فرض ثبوت نیاز، نظر به این که در بند ۲ از ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، نیاز شخصی به منظور کسب یا پیشه یا تجارت که متضمن و بیانگر منفعت مادی است پیش‌بینی شده و نظر به این که در مانحن‌فیه، قصد و اراده هیأت حقوقی مسجد از تخلیه مورد اجاره، تأسیس کتابخانه به منظور ترویج مسایل فرهنگی می‌باشد ... با وصف مذکور دعوی مطروحه در نظر دادگاه غیر ثابت تشخیص و حکم به رد آن صادر و اعلام می‌گردد» (حسینی، ۱۳۸۷، ص ۱۸۴).
۴. به عنوان مثال رأی شماره ۱۵ مورخ ۱۳۷۷/۸/۹ صادره از شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان مازندران آورده است: «... شهادت شهود و اظهارات متداعیین در مراحل دادرسی حکایت از آن دارد که مالکان متقاضی تخلیه به علت نیاز شخصی، به پیشه میل‌لنگ تراشی اشتغال داشته و فی‌الواقع نیت و منظور آنان بسط و رونق کسب و کار به نظر می‌آید تا رفع حوایج ضروری جهت گذراندن عمر و ادامه زندگی ... و نظر به این که توسعه کسب و کار و بسط ید و تحصیل درآمدهای بیشتر

اما پرسشی که در خصوص این بند مطرح می‌گردد این است که آیا موجر باید شخصاً توانایی و امکان اشتغال در مورد اجاره را داشته باشد یا این که مباشرت مستقیم موجر و توانایی او در اداره عین مستأجره ضروری نمی‌باشد؟ به طور مثال، اگر موجر سال‌خورده و علیلی باشد و شخصاً توانایی کسب و کار نداشته باشد آیا می‌تواند با اثبات احتیاج خود به مورد اجاره، تقاضای تخلیه نماید؟ با توجه به عبارت «احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت» در این بند، به نظر می‌رسد که مباشرت و توانایی موجر برای کسب و کار شرط تخلیه عین مستأجره می‌باشد و استثنایی بودن موارد تخلیه در ق. ۱۳۵۶ و لزوم اکتفا به قدر متیقن در این موارد نیز این نظر را تأیید می‌کند.^۱ لذا اقتضا دارد که موجر، نوع شغل مورد نظر خود را در دادخواست تخلیه قید کند تا دادگاه با بررسی سوابق و تجارب موجر، توانایی او را در جهت دایر کردن شغل مذکور احراز نماید^۲ و عبارت «حداقل مدت یک سال از محل مورد اجاره به نحوی که ادعا کرده استفاده ننماید» مذکور در ماده ۱۶ ق. ۱۳۵۶ که در مقام بیان ضمانت اجرای ماده ۱۵ این قانون است نیز مؤید همین نظر می‌باشد. علاوه بر این، در همین راستا موجر باید مجوزهای مربوط به شغل مورد نظر مانند گواهی ثبت شرکت، پروانه و کالت دادگستری، مجوز تأسیس مطب، مجوزهای اداره بهداشت، اماکن و ... را نیز به دادگاه ارائه نماید؛ چراکه ارائه این مستندات در جهت بررسی امکان مباشرت مستقیم موجر در استفاده از مورد اجاره توسط دادگاه رسیدگی‌کننده، ضروری می‌باشد.^۳

مورد نظر مقنن [در بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶] نبوده است نتیجتاً ضمن قبول تجدیدنظرخواهی، دادنامه تجدیدنظرخواسته نقض می‌گردد...» (رسولی، ۱۳۷۹، ص ۱۳۰).

۱. برای مثال رأی شماره ۳۱۸ مورخ ۱۳۶۴/۴/۲۵ صادره از شعبه ۴۲ دادگاه عمومی صلح تهران آورده است: «خواسته خواهان دایر بر تخلیه به علت نیاز شخصی محرز نیست، چه این که با توجه به کهولت سن خواهان، وی قادر به اشتغال در محل مزبور نمی‌باشد...» (حسینی، ۱۳۸۷، ص ۱۸۱).

۲. برای نمونه در رأی شماره ۷۱۴ مورخ ۱۳۶۷/۷/۲۱ صادره از شعبه ۴۰ دادگاه حقوقی ۲ تهران آمده است: «... در مورد دعوای تخلیه به لحاظ نیاز شخصی، نظر به این که خواهان که خانم خانه‌دار و بازنشسته می‌باشد، دلیل و مدرکی مبنی بر این که قادر به دایر نمودن شغل مناسب و مجاز در محل مورد اجاره باشد ارائه ننموده ... نیاز شخصی خواهان به تخلیه مورد اجاره جهت کسب احراز نمی‌گردد و دعوای مطروحه مبنی بر تخلیه بلا دلیل تشخیص و حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌گردد» (رسولی، ۱۳۷۹، ص ۱۲۰).

۳. برای مثال دادنامه شماره ۱۳۹۰ مورخ ۱۳۸۴/۹/۳۰ صادره از شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران آورده است: «... دلایل تجدیدنظرخواهان برای اشتغال نامبردگان کافی نیست، زیرا صرف اطلاع داشتن از حرفه یا آموختن تجربی یک شغل،

پرسش دیگر در مورد این بند آن است که اگر موجر پس از صدور حکم تخلیه به دلیل نیاز شخصی و قطعیت یافتن این حکم و قبل از صدور اجرائیه مورد اجاره را انتقال دهد آیا منتقل‌الیه می‌تواند اجرای حکم را درخواست نماید؟

در پاسخ به پرسش فوق نظر اقلیت قضات دادگاه‌های حقوقی دو تهران در نشست قضایی مورخ ۱۳۶۷/۹/۳ مبنی بر این بوده است که منتقل‌الیه به عنوان قائم‌مقام انتقال-دهنده (موجر) محسوب می‌شود و در نتیجه، مطابق قاعده کلی مندرج در قانون اجرای احکام مدنی که برای قائم‌مقام نیز حق درخواست صدور اجرائیه را پیش‌بینی نموده است،^۱ منتقل‌الیه می‌تواند اجرای حکم تخلیه را تقاضا نماید؛ اما نظر اکثریت قضات نشست قضایی فوق عبارت بود از این که «دایر مدار رأی صادره، نیاز خواهان دعوی به ملک خود بوده است؛ بنابراین اگر او ملک خویش را بفروشد رأی دادگاه موضوعاً منتفی می‌شود و جانشین محکوم‌له نمی‌تواند از مزایای آن حکم که قائم به شخص مالک سابق بوده است استفاده و درخواست صدور اجرائیه نماید» (نوبخت، ۱۳۷۲، ص ۲۷۰).

به هر جهت به نظر می‌رسد که با توجه به فلسفه تخلیه موضوع بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ مبنی بر نیاز شخصی موجر به استفاده از عین مستأجره برای کسب و کار، باید نظر دوّم (نظر اکثریت نشست قضایی فوق‌الذکر) را تأیید کرد؛ زیرا آنچه که باعث صدور حکم تخلیه و محروم کردن مستأجر از ادامه تصرفات در مورد اجاره شده نیاز موجر برای استفاده شخصی از عین مستأجره برای کسب و کار بوده است که در فرض انتقال مورد اجاره توسط موجر قبل از صدور اجرائیه، این علت منتفی می‌گردد. مضافاً این که استثنایی بودن موارد تخلیه در ق. ۱۳۵۶ و لزوم اکتفا به قدر متیقن در مورد آنها نیز این نظر را تأیید می‌نماید.

برای اشتغال کافی نیست و با توجه به مقررات هر صنف، داشتن مدرک و پروانه آن شغل نیز لازم است و [به همین دلیل] به نظر نمی‌رسد خواهان‌ها بتوانند به شغل دوزندگی در مورد اجاره اشتغال ورزند و من حیث المجموع دلایل آنان به منظور نیاز شخصی [موضوع بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶] کافی به نظر نمی‌رسد، بنابراین دادگاه با استناد به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی نامبردگان، دادنامه تجدیدنظرخواسته را تأیید و ابرام می‌نماید. این رأی قطعی است» (زندى، ۱۳۸۹، ص ۱۶۲).

۱. ماده ۲ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می‌دارد: «احکام دادگاه‌ای دادگستری وقتی به موقع اجرا گذارده می‌شود که به محکوم‌علیه یا وکیل یا قائم‌مقام قانونی او ابلاغ شده و محکوم‌له یا نماینده و یا قائم‌مقام قانونی او کتباً این تقاضا را از دادگاه بنماید».

اما اگر موجر بعد از صدور اجرائیه و اجرای حکم تخلیه مورد اجاره را منتقل کند آیا ضمانت اجرای ماده ۱۶ ق. ۱۳۵۶ شامل منتقل‌الیه نیز می‌گردد؟ به بیان دیگر، آیا منتقل‌الیه نیز مکلف است که حداقل به مدت یک سال از مورد اجاره به نحوی که موجر ادعا کرده است استفاده نماید و در غیر این صورت به پرداخت مبلغی معادل یک سال اجرت-المثل در حق مستأجر محکوم خواهد شد؟

به نظر می‌رسد که این ضمانت اجرا در فرض مورد پرسش، سالبه به انتفای موضوع است؛ زیرا چنین ضمانت‌اجرایی صرفاً ناظر و قائم به شخص موجر (انتقال‌دهنده) و ادعای او در خصوص نیاز شخصی به مورد اجاره جهت کسب و کار می‌باشد و در نتیجه، بعد از انتقال مورد اجاره توسط او، نمی‌توان منتقل‌الیه را از این جهت قائم‌مقام موجر دانست.

۲-۳. احتیاج برای سکونت

بند ۳ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ مقرر می‌دارد: «در صورتی که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود، درخواست تخلیه نماید». قانونگذار در این بند از واژه «احتیاج» استفاده نموده است و به همین دلیل ممکن است چنین استنباط گردد که «احتیاج» اشخاص مذکور در این بند، شرط درخواست تخلیه مورد اجاره نمی‌باشد؛ اما با توجه به سیاق عبارات این بند - که به‌طور ضمنی حکایت از لزوم اثبات «احتیاج» اشخاص مذکور در این بند دارد - و ملاک بند ۲ همین ماده و نیز فلسفه موارد تخلیه ماده ۱۵ که همان احترام به اصل تسلیط و مقدم داشتن نیاز مالک بر نیاز مستأجر می‌باشد، باید گفت که مالک جهت تخلیه مورد اجاره مستند به بند ۳ این ماده، قطعاً باید «احتیاج» خود و یا سایر افراد مذکور در این بند را اثبات نماید. البته در عمل، به علت بالا بودن مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت، مالکین از مقررات این بند جهت تخلیه مورد اجاره استفاده نمی‌کنند، مگر آن که قصد داشته باشند بعد از مدتی استفاده مسکونی از مورد اجاره، مجدداً از آن استفاده تجاری نمایند.

آنچه که از عبارات بند مذکور ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ استنباط می‌شود این است که مورد اجاره باید همزمان و به صورت بالفعل قابلیت استفاده مسکونی داشته باشد؛ بنابراین،

۱. این مدت با توجه به ماده ۱۶ ق. ۱۳۵۶ نباید کمتر از یک سال از تاریخ تخلیه مورد اجاره باشد.

ادعای مالک مبنی بر این که مورد اجاره به صورت بالقوه قابلیت استفاده مسکونی دارد و با اندک تغییراتی این امکان فراهم می‌شود نباید مورد توجه دادگاه رسیدگی کننده قرار گیرد (ر.ک: کشاورز، ۱۳۸۸، ص ۱۷۶؛ فلاح، ۱۳۸۸، ج ۲، ص ۸۵). در هر صورت، معد بودن مورد اجاره برای سکونت امری است که باید با توجه به تمامی شرایط و جوانب از جمله وضعیت داخلی مورد اجاره و نیز موقعیت مکانی آن احراز گردد. بدیهی است در صورتی که مورد اجاره فاقد شرایط سکونت باشد، اعلام آمادگی و رضایت موجر و سایر اشخاص مذکور در بند ۳ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ جهت سکونت در مورد اجاره با همان وضعیت، نمی‌تواند موجب صدور حکم تخلیه گردد؛ چراکه آنچه در این خصوص اهمیت دارد قابلیت مورد اجاره برای سکونت است نه رضایت موجر برای سکونت در عین مستأجره.^۲

قانونگذار در بند ۳ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ علاوه بر سکونت خود مالک، سکونت «اولاد یا پدر یا مادر یا همسر» مالک را نیز از موجبات تخلیه مورد اجاره محسوب داشته است که در این خصوص ذکر چند نکته حایز اهمیت است:

اولاً، اولاد علاوه بر پسر و دختر شامل خنثی نیز می‌گردد، اما در هر صورت صرفاً ناظر بر اولاد بلاواسطه مالک می‌باشد و در نتیجه، اولاد اولاد مشمول مقررات این بند نمی-

۱. در این خصوص، رأی شماره ۲۲ مورخ ۱۳۷۴/۳/۱۰ صادره از شعبه ۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران آورده است: «... مفهوم عبارت معد برای سکنی در نظر قانونگذار وسیع‌تر از آن است که صرفاً در محدوده وضعیت داخلی مورد اجاره به کار گرفته شود؛ به عبارت دیگر برای احراز این که محلی برای سکونت معد است یا نه، علاوه بر وضعیت داخلی آن، از حیث شکل ساخت و تعداد اطاق‌ها و تأسیسات و تسهیلاتی که برای آن در نظر گرفته شده، اقتضا دارد به موقعیت آن در رابطه با کل ساختمان یا مجتمع و محل وقوع آن نیز توجه شود...» (رسولی، ۱۳۷۵، ص ۱۱).

۲. برای نمونه در رأی شماره ۵۵۸ مورخ ۱۳۷۳/۹/۷ صادره از شعبه دو دادگاه حقوقی یک تهران آمده است: «... آنچه از نظریه کارشناس و توضیحات بعدی وی احراز می‌گردد این است که مورد اجاره در وضعیت فعلی مناسب برای سکنی نمی‌باشد و با عنایت به این که به لحاظ مناسب نبودن مورد اجاره جهت سکنی، شرط قانونی برای تخلیه مورد اجاره با فرض ثبوت نیاز شخصی تجدیدنظرخوانندگان حاصل نبوده و نتیجتاً این که موجبی برای تخلیه مورد اجاره نخواهد بود و از آن جایی که برای تشخیص مناسب بودن یا عدم تناسب مورد اجاره برای سکونت، توان بالقوه و بالفعل موجر ملاک نبوده بلکه اصول فنی و شرایط متعارفی که رعایت آنها در خصوص محل سکنی ضروری است، ضابطه و ملاک می‌باشد و کارشناس منتخب دادگاه هم با ملحوظ داشتن این اصول فنی و شرایط متعارف، مورد اجاره را برای سکونت مناسب ندانسته، لذا مدافعات وکیل تجدیدنظرخوانندگان به این که موکلین وی در مورد اجاره به کیفیت موجود قادر به سکونت بوده و این محل برای آنان مناسب خواهد بود، موجه نبوده و مؤثر در مقام نخواهد بود؛ بنا به مراتب ... دادگاه اعتراض وکیل تجدیدنظرخواه را در این قسمت وارد تشخیص و ضمن فسخ دادنامه تجدیدنظرخواسته در قسمت مربوط به تخلیه مورد اجاره، حکم به رد دعوی تخلیه خواهان‌های بدوی صادر و اعلام می‌نماید» (کامیار، ۱۳۷۶، ص ۱۸۸).

گردد. «اولاد» قطعاً شامل فرزند قانونی مالک می‌گردد، اما آیا شامل فرزند طبیعی، ولد به شبهه و فرزندخوانده نیز می‌شود؟ به نظر می‌رسد با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۶۱۷ مورخ ۱۳۷۶/۴/۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که فرزند طبیعی را صرفاً در برخی احکام منصوص قانونی مانند عدم توارث، از فرزند قانونی متمایز می‌داند، مقررات این بند به دلیل عدم وجود منع صریح قانونی، شامل فرزند طبیعی و به طریق اولی ولد به شبهه نیز می‌گردد. همچنین، با توجه به مواد ۲ و ۱۱ قانون حمایت از کودکان بدون سرپرست مصوب ۱۳۵۳ که حقوق و تکالیف فرزند تحت سرپرستی و سرپرست او را نظیر حقوق و تکالیف «اولاد و پدر و مادر» اعلام و صرفاً برخی حقوق خاص مانند حق توارث را بین آنها منتفی دانسته است باید گفت که اثبات نیاز فرزندخوانده به سکونت در مورد اجاره نیز از موجبات تخلیه مقرر در بند ۳ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ محسوب می‌گردد. در هر صورت، از لحاظ منطقی، تخلیه مورد اجاره به دلیل نیاز «اولاد» برای سکونت منوط به این است که او امکان سکونت مجزا از دیگران را داشته باشد. بنابراین، اگر به طور مثال فرزند موجه دارای معلولیت باشد یا به سنی نرسیده باشد که بتواند مستقل از پدر و مادر خود زندگی کند، تخلیه مورد اجاره از این جهت امکان‌پذیر نخواهد بود. اما در فرض متعدد بودن «اولاد»، آیا برای تخلیه مورد اجاره، اثبات نیاز شخصی هر کدام از آنها به سکونت در مورد اجاره کفایت می‌نماید یا نیاز تمامی آنها در این خصوص باید اثبات گردد؟ به نظر می‌رسد که در این فرض، اثبات نیاز شخصی هر یک از آنها برای تخلیه مورد اجاره کفایت می‌کند؛ زیرا بر خلاف نیاز مالکین متعدد ملک مشاع به مورد اجاره جهت کسب (موضوع بند ۲ ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶) که نیازمند اثبات نیاز شخصی تمامی مالکین می‌باشد، در مسئله مورد بحث به دلیل مفروز بودن مالکیت، اشکال مربوط به لزوم وجود اذن تمامی شرکا برای تصرف در مورد اجاره وجود ندارد و در نتیجه، مالک می‌تواند به دلخواه خود با اثبات نیاز شخصی هر یک از فرزندان، تخلیه مورد اجاره را تقاضا نماید. مضافاً این که با توجه به ماهیت خاص «سکونت»، امکان استفاده همزمان چند نفر از اولاد و احیاناً خانواده آنها از یک محل واحد وجود ندارد تا این که مالک مکلف به اثبات نیاز تمامی فرزندان خود به مورد اجاره دانسته شود. البته اگر مورد اجاره مشاع باشد، به دلیل لزوم وجود اذن تمامی شرکا برای تصرف مادی در مال مشاع، امکان تقاضای تخلیه و در اختیار گرفتن مورد اجاره به جهت نیاز شخصی یکی از شرکا یا اقربای او، بدون رضایت سایر شرکا وجود

نخواهد داشت.

ثانیاً، قانونگذار در خصوص پدر و مادر مالک از حرف «یا» استفاده کرده است؛ به همین دلیل، اثبات نیاز شخصی هر یک از آنها برای تخلیه مورد اجاره کفایت می‌نماید. ثمره عملی این موضوع در جایی که والدین مالک به صورت مستقل و جدای از یکدیگر زندگی می‌کنند و یا یکی از آنها فوت کرده است نمود پیدا می‌کند.

ثالثاً، منظور از «همسر» در این بند، همسر دائمی می‌باشد؛ زیرا اگرچه برای تخلیه عین مستأجره به جهت نیاز اشخاص مذکور در این بند (اولاد، پدر یا مادر، همسر)، لازم نیست که این اشخاص تحت تکفل مالک عین مستأجره باشند و پرداخت نفقه آنها لزوماً بر عهده مالک باشد، بلکه صرف قرابت آنها با مالک از این جهت کفایت می‌کند و قانونگذار به دلیل همین قرابت و رابطه نزدیک این اشخاص با مالک عین مستأجره، نیاز آنها را بر نیاز مستأجر ارجح دانسته است، اما رابطه و قرابت زوجه موقت با مالک را نمی‌توان از این جهت کافی دانست؛ زیرا قانونگذار با توجه به فلسفه ماده ۱۵ این قانون، صرفاً تأمین نیاز اقربای درجه اول مالک را از موجبات تخلیه مورد اجاره دانسته است و زوجه غیر دائم را نمی‌توان جزء اقربای درجه اول مالک محسوب داشت. شاهد این ادعا، عدم توارث زوجه غیر دائم از زوج حتی با شرط ضمن عقد می‌باشد (ر.ک: امامی، ۱۳۸۷، ص ۲۶۱؛ شهیدی، ۱۳۹۰، ص ۱۸۹). بنابراین، اثبات نیاز زوجه موقت مالک عین مستأجره، حتی در فرضی که مالک با توجه به شرط ضمن عقد نکاح ملزم به پرداخت نفقه گردیده باشد نمی‌تواند از این جهت مستند دعوای تخلیه قرار گیرد؛ زیرا چنین شرطی به منزله نادیده گرفتن مقررات آمره ق. ۱۳۵۶ در خصوص محصور و محدود بودن موارد تخلیه اماکن استیجاری مشمول این قانون می‌باشد.

ذکر نیاز «همسر» مالک در کنار نیاز «خود» مالک در این بند ناظر به مواردی است که زوجه با رضایت شوهر و یا حکم دادگاه می‌تواند مسکن جدای از زوج داشته باشد؛^۱ اما اگر در این موارد زوجه دارای تمکن مالی بوده و شخصاً دارای منزل مسکونی باشد آیا امکان تخلیه مورد اجاره توسط زوج (مالک مورد اجاره) به دلیل نیاز همسر برای سکونت وجود دارد؟

۱. ر.ک به مواد ۱۰۰۵، ۱۱۱۴ و ۱۱۱۵ قانون مدنی.

در پاسخ گفته شده است: «... از آنجایی که اگر موجر خود منزل یا محل کسب مستقل می‌داشت نمی‌توانست [به دلیل نیاز شخصی خودش] محل تصرفی مستأجر را تخلیه نماید، در این مورد خاص به قیاس اولویت، در حق همسر خویش نیز نمی‌تواند از دادگاه حکم تخلیه بخواهد» (فلاح، ۱۳۸۸، ج ۲، ص ۹۰). اما باید گفت که این نظر قابل پذیرش نیست؛ زیرا تمکن زوجه رافع مسؤولیت زوج در پرداخت نفقه نمی‌باشد؛ به عبارت دیگر، حتی در فرض تمکن مالی زوجه نیز مسؤولیت قانونی زوج در فراهم کردن نفقه، از جمله تهیه مسکن، به قوت خود باقی است (محقق داماد، ۱۳۷۹، ص ۲۸۹). بنابراین، اگر زوج (مالک عین مستأجره) اثبات نماید که برای سکونت همسر خود نیاز به مورد اجاره دارد، امکان تخلیه عین مستأجره مستند به این بند وجود دارد، اگرچه زوجه متمکن بوده و شخصاً دارای مسکن باشد.

نتیجه

به دلیل تمدید قانونی اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، بعد از انقضای مدت اجاره و در نتیجه، خلاف قاعده بودن تخلیه عین مستأجره در این قانون خصوصاً در جایی که مستأجر مرتکب تقصیری نگردیده است باید موارد و شرایط تخلیه مورد اجاره بدون تقصیر مستأجر در قانون مذکور به صورت مضیق تفسیر شود و در این خصوص به قدر متیقن اکتفا گردد. با توجه به لزوم پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر در هنگام تخلیه در موارد تخلیه مندرج در ماده ۱۵ ق. ۱۳۵۶ و نیز ماهیت این موارد، اقامه دعاوی مزبور صرفاً از جانب مالک عین مستأجره امکان‌پذیر است و مستأجر کل، حتی در فرضی که مدت اجاره دوم داخل در مدت اجاره اصلی باشد نمی‌تواند مستند به این جهات، تخلیه عین مستأجره را درخواست نماید. علاوه بر آن، اقامه دعاوی مزبور صرفاً پس از انقضای مدت اجاره امکان‌پذیر است.

همچنین، صرف ارائه «پروانه ساختمانی» و یا «گواهی شهرداری» برای اقامه دعاوی تخلیه به لحاظ احداث ساختمان جدید و پیروزی در این دعوا کفایت می‌کند و موجر نیازی به اقامه دلیل دیگری ندارد. در این خصوص، زمان تقدیم دادخواست و یا زمان اجرای حکم نمی‌تواند معیار مناسبی در مورد اعتبار پروانه ساختمانی تلقی گردد و به همین دلیل، زمان صدور حکم بهترین ملاک در این مورد می‌باشد.

در خصوص تخلیه به لحاظ نیاز شخص مالک به عین مستأجره جهت اشتغال، آنچه اهمیت دارد اثبات نیاز فعلی (و نه آینده) شخص موجر به عین مستأجره است، به گونه‌ای که در صورت عدم استفاده از مورد اجاره، زندگی مادی او دچار وقفه و مشکل گردد. در این جهت از تخلیه، مباشرت و توانایی موجر برای کسب و کار شرط تخلیه عین مستأجره می‌باشد و این امر اقتضای آن را دارد که موجر نوع شغلی که قصد دایر کردن آن را دارد در دادخواست تخلیه قید نماید تا دادگاه با بررسی سوابق و تجارب موجر توانایی او را در جهت دایر کردن شغل مذکور احراز کند.

در خصوص تخلیه عین مستأجره به لحاظ نیاز شخص موجر و نزدیکان او برای سکونت باید گفت که مورد اجاره باید همزمان و به صورت بالفعل قابلیت استفاده مسکونی داشته باشد و آنچه در این خصوص اهمیت دارد قابلیت مورد اجاره برای سکونت است نه رضایت موجر برای سکونت در عین مستأجره.

فهرست منابع

- ۱- امامی، سیدحسن؛ حقوق مدنی، جلد سوم، انتشارات اسلامی، چاپ یازدهم، ۱۳۸۷.
- ۲- حسینی، سید محمدرضا؛ روابط موجر و مستأجر در رویه قضایی، انتشارات نگاه بینه، چاپ سوم، تهران، ۱۳۸۷.
- ۳- دفتر مطالعات و تحقیقات کمیسیون امور قضایی و حقوقی معاونت آموزش و تحقیقات علمی و قضایی دادگستری استان تهران؛ مجموعه دیدگاه‌های قضایی قضات دادگستری استان تهران، انتشارات کتابخانه گنج‌دانش، چاپ اول، تهران، ۱۳۷۷.
- ۴- رسولی، عبدالرحمن؛ نمونه آرای محاکم دادگستری ایران، مجموعه اول، انتشارات نارون، چاپ دوم، تهران، ۱۳۷۵.
- ۵- رسولی، عبدالرحمن؛ نمونه آرای محاکم دادگستری ایران، مجموعه دوم، انتشارات فردوسی، چاپ اول، تهران، ۱۳۷۹.
- ۶- زندگی، محمدرضا؛ رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی، جلد پنجم، انتشارات جنگل، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸.
- ۷- زندگی، محمدرضا؛ رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی، جلد ششم، انتشارات جنگل، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۹.
- ۸- شمس، عبدالله؛ آیین دادرسی مدنی، جلد دوم، انتشارات دراک، چاپ پنجم، تهران، ۱۳۸۳.
- ۹- شهیدی، مهدی؛ ارث، انتشارات مجد، چاپ ششم، تهران، ۱۳۹۰.
- ۱۰- فلاح، محمدرضا؛ ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، جلد دوم، انتشارات جنگل، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۸.
- ۱۱- کاتوزیان، ناصر؛ عقود معین ۱ (معاملات معوض - عقود تملیکی)، شرکت سهامی انتشار، چاپ دهم، تهران، ۱۳۸۷.
- ۱۲- کامیار، محمدرضا؛ گزیده آرای دادگاه‌های حقوقی، مجموعه اول، انتشارات حقوقدان، چاپ دوم، تهران، ۱۳۷۶.
- ۱۳- کامیار، محمدرضا؛ گزیده آرای دادگاه‌های حقوقی، مجموعه دوم، انتشارات حقوقدان، چاپ دوم، تهران، ۱۳۷۷.

- ۱۴- کشاورز، بهمن؛ *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام*، انتشارات کشاورز، چاپ هشتم، تهران، ۱۳۸۸.
- ۱۵- محقق داماد، سید مصطفی؛ *بررسی فقهی حقوق خانواده (نکاح و انحلال آن)*، انتشارات مرکز نشر علوم اسلامی، چاپ هفتم، تهران، ۱۳۷۹.
- ۱۶- مکرم، علی؛ *نرم/فزار موازین قضایی*، انتشارات مکرم، ۱۳۸۰.
- ۱۷- نوبخت، یوسف؛ *اندیشه‌های قضایی (مجموعه نظریه‌های قضات دادگاه‌های حقوقی دو تهران)*، انتشارات کیهان، چاپ چهارم، تهران، ۱۳۷۲.

قضاوت

The Review of Vacation of Commercial Places without Tenant's Fault with Emphasis on Judicial Precedent

Rezā Zārei*

Received: 31/10/2016

Accepted: 20/02/2017

Abstract:

In spite of continuance of landlord and tenant law contracts with expiration of lease time and their continuation to one of the law violation on behalf of tenant, the legislator has provided some instances that the vacation of lease object is possible only with expiration of lease time and necessity to commit any violation on behalf of tenant. These instances provided by Article 15 of landlord and tenant law (1977) are ways to modify the legal right of automatic revival of the lease contracts between landlord and tenant and in the other hand are related to landlords property right against tenants right about the legal right of automatic revival of the lease. Studying these cases and their conditions with policy centrality, this article tried to provide the appropriate solutions in controversial instances and where that law is silent and ambiguous.

Key words: Vacation, Commercial place, Lease, Subject-Matter of lease.

*Assistant Professor of Law Faculty at Shirāz Branch of Islamic Azad University.
zareie.reza@gmail.com