

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوّب ۱۳۵۶

پژمان محمّدی * / محمّد ابو عطا**

تاریخ دریافت: ۱۳۹۶/۰۷/۲۵ تاریخ پذیرش: ۱۳۹۷/۰۲/۲۹

چکیده

در ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستاجر مصوّب ۱۳۵۶ ضمن پیش بینی مواعیدی برای پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت، مستاجر مشمول حکم تخلیه یا موعدی برای تقاضای صدور اجرائیه تخلیه (در مواردی که ضمن حکم تخلیه به پرداخت آن به مستاجر حکم نشده است) اعلام شده است. در صورت عدم رعایت محدودیت های زمانی مذکور از سوی موجر، حکم مزبور ملغی الأثر خواهد بود. اگرچه به کار بردن عبارت «ملغی شدن» حکم در قوانین دادرسی، بی سابقه نیست؛ اما نهاد ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر، مشمول قانون مذکور که بدون نقض حکم از سوی مرجع قضائی رخ می دهد و مانع از قطع رابطه استیجاری موجر و مستاجر می گردد، از جهاتی مبهم بوده، و مفهوم و شرایط این وضعیت و شیوه و تشریفات احتمالی تحقق آن در قانون روشن نیست. رویه قضائی و دکتیرین نیز چندان تلاشی در این زمینه انجام نداده اند. شرایط تحقق این وضعیت ویژه، بسته به این که حکم تخلیه مستاجر، با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت همراه باشد یا بدون آن، متفاوت است و در هر صورت، خودداری موجر از پرداخت به موقع این حق یا درخواست اجرای حکم تخلیه، شرط تحقق این وضعیت می باشد. با این حال، در قانون تشریفات برای بروز این وضعیت پیش بینی نشده است و به نظر می رسد خود به خود و بی نیاز از تصمیم دادگاه رخ می دهد.

کلیدواژه: حکم تخلیه، ملغی الأثر، موجر، مستاجر، حق کسب یا پیشه یا تجارت

* استاد حقوق خصوصی دانشگاه شهید چمران، اهواز، ایران (نویسنده مسئول)

۱- مقدمه

قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ با وجود نسخ شدن به موجب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ هنوز در نظام حقوقی ایران قابل اجراست. این مقاله درصدد است تا جلوه دیگری از نظم حمایت گرانه قانون مذکور به سود مستاجر را بازگو نماید: بی اعتبار شدن حکمی قطعی که ممکن است نتیجه سال ها بررسی و کوشش از ناحیه طرفین عقد اجاره و محاکم بدوی و تجدید نظر یا حتی دیوان عالی (در فرض فرجام خواهی) باشد.

به طور کلی، در عقد اجاره، مالکیت منفعت به طور موقت برای مستاجر محقق می شود؛ بنابراین، پس از پایان مدت اجاره، طبعاً مستاجر ملزم است که عین مستاجر را تخلیه کرده و به موجر اعاده کند. از این پس، سیمت امانت او زائل می شود و پس از مطالبه مالک مبنی بر استرداد مال، مستاجر در حکم غاصب تلقی شده و طبعاً در صورت تلف عین یا منافع، ضامن نیز خواهد بود (علامه حلی، ۱۴۱۳: ۳۰۱/۳؛ فیض کاشانی، ۱۴۰۱: ۱۱۲/۳؛ سیوری، ۱۳۶۴: ۱۴۰۴/۲؛ خمینی، بی تا: ۵۸۳/۱). احکامی که در قانون مدنی نیز پیش بینی شده است از جمله - و به ویژه- ماده ۶۳۱، بر ضمان مستاجر به شرح فوق صراحت دارد. با وجود این، روح حاکم بر قانون مصوب ۱۳۵۶ به طور کلی و از جمله حکم ماده ۲۸ آن، از بی میلی قانونگذار به تخلیه مستاجر مشمول این قانون نشان دارد، و امروز نیز با وجود حاکمیت قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ بر اجاره های منعقد شده بعد از این قانون، همچنان نسبت به اجاره های مشمول قانون ۱۳۵۶ اعمال می گردد. بر پایه این ماده، ممکن است به دلیل پرداخت نشدن حق کسب یا پیشه یا تجارت تعیین شده در حکم قطعی دادگاه صادر

۱- ملغی شدن حکم قطعی دادگاه در رابطه موجر و مستاجر به این ماده منحصر نمی شود: در ماده ۱۹ همین قانون پیش بینی شده است که حکم تجویز انتقال منافع صادره به سود مستاجر چنان چه ظرف ۶ ماهه از تاریخ ابلاغ مورد استفاده قرار نگیرد و مستاجر موقعیت اجاره ای خود را منتقل نماید (مجاز صادر توسط دادگاه)، بی اعتبار و ملغی الأثر می شود.

کننده حکم تخلیه در مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی قطعی مذکور (یا بیشتر در فرض توافق طرفین) یا در فرضی که حکم تخلیه، بدون حکم به پرداخت این حق صادر شده است با فرض سپری شدن یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تخلیه و عدم درخواست صدور اجرائیه تخلیه از سوی موجر محکوم^۱ له، حکمی که با طی شدن مراحل دادرسی قابلیت اجرا پیدا کرده است، بی اثر گردد. به این ترتیب، قانون ۱۳۵۶ پس از پیش بینی موانع زیادی بر سر راه تخلیه مستاجر (از جمله محدود کردن موارد فسخ، تشریفاتی کردن فسخ اجاره و لزوم اعطای مهلت به مستاجر و ...) برای موجری که این موانع را با پیروزی در اثبات دعوای خود و موانع پس از آن پشت سر گذاشته است، محدودیت جدی دیگری پیش بینی نموده است: الزام موجر به تقاضای صدور اجرائیه و پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت تعیین شده برای مستاجر در موعدی که قانون تعیین نموده است. عدم رعایت این تکلیف که سابقه چندانی در مورد سایر محکوم^۱ لهم دادنامه های قطعی ندارد^۱ همه کوشش های منتهی به رأی قطعی مذکور را بی اثر می سازد و حکم را در حالی از اثر و اعتبار می اندازد که دلیلی بر نقض آن وجود ندارد. به عبارت بهتر، نهاد بی اثر شدن حکم تخلیه مستاجر مربوط به حکم معتبر و اصولاً مطابق قانون است و چنین تصمیمی را بی اثر می سازد. بی اثر شدن حکم تخلیه مستاجر، موجب می شود امکان قطع رابطه حقوقی میان موجر و مستاجر که با حکم تخلیه فراهم شده و در صورت تخلیه عملی مستاجر، محقق می گردید از بین برود و رابطه حقوقی طرفین به وضعیت قبل از طرح دعوای تخلیه از سوی موجر برگردد. این که تشریفات احتمالی حکم مذکور چیست، به بررسی و شناخت شرایط تحقق این وضعیت و پیش از آن، مفهوم «ملغی الأثر شدن حکم» وابسته است. در خود

۱- بر اساس ماده ۱۶۸ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶: «هرگاه از تاریخ صدور اجرائیه بیش از پنج سال گذشته و محکوم^۱ له عملیات اجرایی را تعقیب نکرده باشد اجرائیه بلاثر تلقی می شود.»

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ————— ۳۲۸

قانون مذکور، دکتربن و حتّی رویّه قضائی، چندان تلاشی برای روشن شدن و تحلیل موارد گفته شده، دیده نمی شود و این تحقیق برای پاسخ به موارد، انجام شده است.

۲- مفهوم «ملغی الأثر شدن» حکم تخلیه مستاجر

در قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی، برای بیان سرنوشت آراء دادگاه ها و داوری، از مفاهیم و عبارات متعددی استفاده شده است: تأیید (از جمله مواد ۳ و ۳۵۵)، نقض (از جمله مواد ۴۰۱ الی ۴۱۲)، باطل، بطلان و ابطال (از جمله مواد ۴۸۹ و ۴۹۰)، الغاء (از جمله مواد ۱۱۲ و ۳۲۲)، اصلاح (از جمله مواد ۳۰۶ و ۴۰۳) و تصحیح (از جمله مواد ۳۰۹ و ۳۵۱)، بی اعتبار (از جمله مواد ۳۷۶) و تأخیر اجرای حکم (از جمله مواد ۳۸۶ و ۴۳۷). مقایسه این مفاهیم که در بسیاری از موارد همپوشانی زیادی دارند، موضوع این تحقیق نیست. از آن میان، واژه «الغاء» تصمیم دادگاه یا رأی داوری مبنی بر تخلیه، به بحث حاضر ارتباط دارد. ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ به جای عبارت الغاء حکم تخلیه، از «ملغی الأثر شدن» این حکم یاد کرده است. بنابراین، شناخت مفهوم «الغای حکم» و «ملغی الأثر شدن حکم» ضروری است.

در اصطلاح علم حقوق، عبارت ملغی الأثر شدن حکم قطعی، چندان مورد استفاده قرار نگرفته است و شاید حکم ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶، جزو معدود موارد کاربرد آن باشد. برای تشخیص مفهوم این عبارت لازم است آثار یک حکم قطعی به لحاظ حقوقی شناخته شود تا لغو شدن این آثار، معنا پیدا کند. یک حکم قطعی در دنیای حقوق چندین اثر به وجود می آورد:

الف- بسته به این که حکم اعلامی باشد یا تأسیسی؛ هر حکم، متضمّن دست کم آثار تأیید و اعلام کنندگی یا ایجاد وضعیّت جدید و حقوق و تکالیف ویژه ای برای محکوم له و محکوم علیه می باشد (حیاتی، ۱۳۹۰: ۵۲؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۷۵: ۲/ ۱۷۵ به بعد). حکم تخلیه، ضمن احراز رابطه استیجاری میان طرفین، ممکن است وقوع

تخلّف را اعلام و با فسخ قرارداد و الزام مستاجر به تخلیه، حقوق و تکالیف جدیدی برای دو طرف ایجاد نماید.

ب- قابلیت اجرای حکم قطعی، از مهمّ ترین آثار آن است و در واقع، هدف از مراجعه مردم به دادگستری بیشتر رسیدن به این اثر می باشد. محکوم علیه شخصی است که با رغبت، وظیفه خود را انجام نداده و محکوم له را برای رسیدن به حقّ خویش به مراجعه به دادگستری ناگزیر ساخته است.

ج- هر حکم قطعی به لحاظ صدور آن از جانب مقام ذیصلاح دولتی، سندی رسمی محسوب شده، و به این عنوان، توسط طرفین دعوا قابل استفاده و استناد می باشد. در نتیجه، این اعتبار قانونی، اثبات خلاف مندرجات رأی قطعی جز از طریق ادّعی جعل ممکن نیست (شمس، ۱۳۸۱: ۲/۲۲۶).

د- قاعده فراغ دادرس، به این معنا که قاضی با صدور رأی، اختیار بررسی و قضاوت مجدد در آن دعوا را نداشته باشد.

ه- قاعده اعتبار امر قضاوت شده که از طرح دوباره و رسیدگی به دعوی که در آن حکم قطعی صادر شده است، جلوگیری می نماید.

و- قابلیت استناد رأی در مقابل و توسط همگان با وجود نسبی بودن اثر حکم، قاعده ای معقول است و بر اساس این قاعده، حکم تنها برای طرفین مؤثر است، اما هر رأی توسط همگان قابلیت استناد دارد (مردانی، ۱۳۹۰: ۲۲).

ز- علاوه بر این، قابلیت شکایت و اعتراض در مورد احکام هر چند قطعی در موارد خاصی مانند اعاده دادرسی و اعتراض ثالث، پیش بینی شده است و حکم قطعی تخلیه نیز از این آثار بهره مند است. با بیان این مقدمه، باید بررسی کرد حکمی که از این آثار تهی باشد، چه معنایی دارد؟ حکم قطعی بی اثر، از لحاظ حقوقی، وجود ندارد. به نظر می رسد «حکم ملغی الأثر» یا «بی اثر شده»، حکمی صحیح و قانونی و قطعی است که از لحاظ حقوقی هیچ اعتباری ندارد و باید آن را از عالم حقوق حذف شده دانست. بنابراین، بی اثر شدن حکم تخلیه مستاجر، وضعیتی است که در آن با وجود

همه رسیدگی ها و حکم صادره شده و قطعیت یافته، رابطه حقوقی طرفین دعوا و حقوق و تکالیف ایشان مانند زمان قبل از طرح دعوا می باشد؛ نه موجر حقی برای اجرای حکم دارد، نه مستاجر حقی قطعیت یافته به دریافت حق کسب یا پیشه یا تجارت یا تکلیفی به تخلیه. در واقع، ملغی الأثر شدن حکم، به معنای بازگشت کامل طرفین به قبل از طرح دعوا و قرار گرفتن آنها در آن شرایط است. با بروز این وضعیت، وضع موجر و مستاجر به گونه ای است که از لحاظ قانونی دست کم نتیجه دعوی میان آنها، ناموجود و بی سابقه تلقی می گردد. با این وصف، ملغی الأثر بودن یک حکم، با وضعیت الغای حکم^۱ که نیازمند تصمیم گیری قضائی است ولی موجب حذف دادرسی و ادله و آثار آن از رابطه طرفین نمی شود، متفاوت است. با این حال،

۱- اگرچه بی اثر شدن حکم، بی آن که تصمیمی قضائی را ضروری سازد موجب لغو و به عبارت بهتر، نقض حکم هم می گردد اما میان این دو مفهوم (ملغی الأثر شدن حکم و الغاء یا نقض آن) فاصله زیادی وجود دارد:

۱- نقض یا لغو نیازمند صدور رأی از یک مرجع قضائی غالباً برتر از دادگاه صادرکننده رأی منقوض است در حالی که بی اثر شدن حکم، خود به خود و قاعدتاً زمانی رخ می دهد که پرونده نزد مرجع تالی است؛ ۲- در بسیاری از موارد، نقض یک حکم با فراهم کردن امکان رسیدگی مجدد در مرجع دیگر همراه است ولی در حالت بی اثر شدن حکم، چنین امری وجود ندارد؛ ۳- نقض یک حکم در دادگاه، مستلزم رسیدگی و احراز نادرستی رأی منقوض در دادگاه نقض کننده آن می باشد در حالی که بی اثر شدن حکم بدون رسیدگی و درباره حکم معتبر و قانونی صورت می پذیرد؛ ۴- در وضعیت بی اثر شدن یک حکم، آن چه بی اثر می شود بنابر اصل، رأی قانونی و صحیح و معتبر است در حالی که بر اساس اصول، رأی منقوض، نادرست و بی اعتبار بوده است؛ ۵- نقض یک حکم موجب از بین رفتن تمام آثار آن حکم نمی شود و به عنوان نمونه در نقض حکم، به هر دلیل که رخ دهد دست کم دعوی منتهی به حکم منقوض به همان کیفیت قابلیت طرح دوباره ندارد؛ ۶- نقض حکم صادره در دعوی تخلیه لزوماً به زیان موجر نیست و چه بسا حکم به بی حقی موجر صادره از دادگاه بدوی، در مرجع تجدیدنظر نقض گردد اما بی اثر شدن حکم تخلیه همواره به زیان موجر است؛ ۷- نقض حکم زمانی رخ می دهد که دعوی میان طرفین پایان پذیرفته و فیصله نیافته است در حالی که بی اثر شدن حکم تخلیه پس از تصمیم گیری و صدور حکم بر تخلیه مستاجر و قطعیت آن رخ می دهد؛ ۸- نقض حکم در بسیاری از موارد، قابلیت اعتراض و تجدیدنظر خواهی دارد اما در وضعیت ملغی الأثر شدن حکم تخلیه، وضع چنین نیست.

برخی باور دارند که بی اثر شدن یک حکم، کلّ دعوا و رأی قطعی صادره در آن خصوص و آثار آن را از رابطه طرفین حذف می کند (نهرینی، ۱۳۹۲: ۲۸). شاید یکی از نزدیک ترین حالات به بی اثر شدن حکم تخلیه، موضوع ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ ردّ رأی داور توسط طرفین دعوا باشد (ماده ۴۸۶ قانون آئین دادرسی مدنی). در این فرض، رأی داور بدون آن که باطل شده باشد، با توافق طرفین یا کلاً بی اثر می گردد.

۳- موجبات لازم بی اثری حکم تخلیه

با توجه به مفهوم و نتایج ملغی شدن آثار حکم تخلیه و به تبع حذف آن از رابطه طرفین دعوا و قائم مقام آنان، وجود برخی شرایط برای تحقق این وضعیّت، ضروری است. حقّ کسب یا پیشه یا تجارت در قرارداد های مشمول این قانون به هر مستاجری تعلق می گیرد و جز در برخی موارد که صرفاً بنا به رویه مسلّم قضائی، در نتیجه تخلف وی، این حقّ جزئاً یا کلاً ساقط می شود (محمدی، ۱۳۹۴: ۴۲۲ به بعد)؛ بر خلاف نظر غالب (رویه قضائی ایران در ارتباط با دادگاه های عمومی حقوقی، ۱۳۸۷: ۷۲/۱۰؛ کشاورز، ۱۳۸۲: ۲۳) به ویژه رویه قضائی و رأی اصراری شماره ۱۹ مورخ ۱۳۷۴/۴/۲۰ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور (رویه قضائی ایران در ارتباط با دادگاه های عمومی حقوقی، ۱۳۸۷: ۷۳/۱۰-۷۵). باید اصل استحقاق مستاجر و تعلق این حقّ به وی را به عنوان قاعده پذیرفت. این حالات و شرایط را جداگانه تحلیل می نمایم:

۳-۱- حکم تخلیه همراه با پرداخت حقّ کسب یا پیشه یا تجارت

برای تحلیل دقیق این دسته از وضعیّت ها، لازم است آنها را در چند بند مجزاً بررسی کنیم:

در مواردی که موجد به دلیل انقضای مدّت و اثبات نیاز شخصی یا در برخی موارد، نیاز افراد تحت تکفل خود، به محلّ مورد اجاره یا ضرورت نوسازی ملک مورد اجاره (بند های ماده ۱۵ قانون ۱۳۵۶) یا در فرض انتقال غیر قانونی اجاره به غیر که مستلزم پرداخت نیمی از حقّ کسب یا پیشه یا تجارت (حسب مورد به مستاجر

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ————— ۳۳۲

متخلف یا متصرف ملک) می باشد، دادگاه ملزم است ضمن صدور حکم بر تخلیه مستاجر، موجر را حسب مورد به پرداخت تمام یا نیمی از حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر یا متصرف غیر قانونی ملک (منتقل الیه اجاره) ملزم نماید (مواد ۱۵ و ۱۹ قانون ۱۳۵۶). در لزوم شامل شدن حکم تخلیه بر پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت در چهار حالت فوق، تردیدی نیست.

در مواردی که مستاجر به میل خویش اجاره را فسخ و محل را تخلیه نمی کند (موارد مندرج در ماده ۱۲) یا مورد اجاره جزئاً یا کلاً تلف می شود و اجاره نسبت به جزء یا کل منفسخ می گردد (مواد ۴۸۳ و ۴۹۶ قانون مدنی) یا اجاره اقاله می شود، تردید باقی است؛ و به ویژه، زمانی که مستاجر پس از انحلال رابطه، محل را تخلیه نمی کند این سؤال مطرح می شود که آیا نباید دادگاه همزمان با صدور حکم تخلیه وی، موجر را به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت ملزم نماید؟ اگرچه پاسخ به این سؤال فرصت بیشتری می طلبد اما به جهت ارتباط پاسخ با بحث حاضر، به حد ضرورت مطرح می شود:

همانگونه که گفته شد اصل، بر تعلق حق کسب یا پیشه یا تجارت به هر مستاجر مشمول قانون ۵۶ می باشد و پس از ایجاد حق به سود شخص، سقوط آن مستلزم وجود دلیل (اراده صاحب حق یا قانون) است. در فرض پذیرش وجود حق مذکور برای هر مستاجری، فسخ اجاره از ناحیه مستاجر یا اقاله یا انفساخ عقد اجاره، موجب زوال حق وی نیست. با این حال، برای پیوندن دادن لزوم پرداخت این حق به تخلیه مستاجر و مقدم دانستن پرداخت آن بر تخلیه باید به مبانی حمایتی قانون ۱۳۵۶۵۶ از مستاجر و حفظ تعادل میان موجر و مستاجر در اعمال حقوق خود تکیه کرد. تخلیه مستاجر بدون پرداخت حق وی، ممکن است موجب شود وی پس از تخلیه، در وضعیت دشوار روبرو شدن با موجر معسر، قرار بگیرد. با این حال، روشن است که در مورد انحلال رابطه به هر یک از دلایل فوق، امکان ادامه رابطه استیجاری وجود ندارد؛

حال آن که در موارد مندرج در مواد ۱۵ و ۱۹، اگر عین مستاجر تخلیه نشود امکان بقای اجاره وجود دارد. به عبارت دیگر، در موارد اخیر، مستاجر از رابطه قراردادی موجود خارج می شود، ولی در فرض انحلال اجاره به خواست مستاجر یا اقاله یا انفساخ آن، اجاره ای باقی نیست و بنابراین، اصرار بر پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت پیش از تخلیه وی، ضرورت ندارد. علاوه بر این، در این موارد، موجر هم اندازه یا گاهی کمتر از مستاجر در انحلال رابطه نقش دارد؛ لذا به نظر می رسد در این موارد، تأخر تخلیه بر پرداخت، ضرورت نداشته باشد و در نتیجه، این موارد جزو مصادیق قسمت اول ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ محسوب نمی شوند و مستاجر می تواند پس از تخلیه، به هر ترتیب حقوق خویش را مطالبه نماید.

۱-۱-۳- اختصاص ملغی الأثر شدن به وجود حکم «تخلیه» قطعی

تصوّر بی اثر شدن حکم تخلیه، خود به خود ضرورت وجود یک حکم قطعی تخلیه مستاجر را ضروری می سازد. جدا از این که مستاجر، مستحق دریافت حق کسب یا پیشه یا تجارت باشد یا خیر، لازم است حکم تخلیه وی صادر و قطعی شده باشد. بنابراین، در تمام مواردی که تخلیه مستاجر، در نتیجه توافق و سازش موجر و مستاجر صورت پذیرفته و حکمی از دادگاه در این زمینه صادر نمی شود یا مستاجر به دلیل انقضای مدّت وفق ماده ۱۳ قانون ۱۳۵۶، محلّ را تخلیه و تحویل می دهد، یا اجاره را فسخ می نماید و محلّ را تخلیه می کند، به دلیل عدم صدور حکم از سوی مرجع صالح، بروز وضعیّت «ملغی الأثر شدن حکم تخلیه» منتفی است. علاوه بر این، ممکن است بنا به درخواست موجر، دادگاه صرفاً در خصوص فسخ اجاره حکم صادر نموده و تخلیه مستاجر، مورد حکم قرار نگرفته باشد. در این حالت نیز اگرچه به ندرت رخ می دهد اما قانوناً با توجه به محدودیّت محکمه به خواسته خواهان (ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی) در فرض تصوّر آن و صدور حکم قطعی بر فسخ اجاره ۱۳۵۶، صرفنظر از آن که حق کسب یا پیشه یا تجارت موضوع حکم باشد یا خیر، این وضعیّت قابل تحقّق نیست. همچنین روشن است که ضرورت وجود «حکم»، موجب

می شود در مواردی که تخلیه مستاجر بنا به اجرائیه صادر شده از مرجع ثبتی انجام می گیرد، عدم پیگیری آن توسط موجر، اگرچه ممکن است مبنای پیش بینی وضعیّت مذکور (ملغی الأثر شدن حکم تخلیه) در آن مورد نیز موجود باشد، به ملغی شدن عملیات اجرا منتهی نمی شود. مراد از حکم تخلیه، حکم قطعی تخلیه است؛ اعمّ از این که در مرحله تجدیدنظر قطعی شده باشد یا به دلیل عدم تجدیدنظر خواهی از سوی ذینفع، در همان دادگاه بدوی قطعیت یافته باشد. حکم غیر قطعی، غیر قابل اجراست و موجر به استفاده از آن مجاز نیست و به تبع عدم اجرای آن نیز مسقط حقّ وی نمی باشد. همچنین مرجع صادر کننده حکم تخلیه قطعی، تأثیری در این امر ندارد. بنابراین، چنان چه حکم تخلیه در موارد استثنائی از سوی شورای حلّ اختلاف (بر اساس قانون شورا های حلّ اختلاف مصوّب ۱۳۸۷ نه قانون فعلی)، صادر شده، یا حکم صادره از دادگاه در نتیجه فرجام خواهی در دیوان عالی کشور، تأیید شده باشد بروز وضعیّت ملغی الأثر شدن حکم، ممکن به نظر می رسد. با این حال، با توجه به پیش بینی دو نوع حکم تخلیه موقت (موضوع ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۶)^۱ و دائمی (ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶)، ملغی الأثر شدن حکم تخلیه به تخلیه دائمی، محدود است و تخلیه موقت، موجب قطع رابطه استیجاری نمی شود و با پایان مدّت تخلیه، ملک به مستاجر تحویل داده می شود. بنابراین، عدم بازگشت مستاجر یا تأخیر وی در تحویل گرفتن ملک مورد تخلیه موقت، موجب قطع رابطه طرفین یا سقوط حقّ کسب یا پیشه یا تجارت وی نمی گردد.

همچنین باید در نظر داشت که مبنا و دلیل صدور حکم تخلیه مستاجر از حیث ضرورت وجود این شرط، بی تأثیر است؛ بنابراین تخلف مستاجر به هر شکل که باشد

۱- ماده ۲۲ مقرر می دارد: «هرگاه مستاجر، مانع مالک از انجام تعمیرات ضروری شود دادگاه مستاجر را به رفع ممانعت ملزم و مهلت مناسبی برای انجام تعمیرات تعیین می نماید. در صورت ادامه ممانعت دادگاه می تواند حکم به تخلیه موقت بنا به رأی مدت مذکور بدهد....»

(تعذی، تفریط، تغییر شغل، انتقال غیر مجاز مورد اجاره یا قرارداد به غیر، خودداری از تمدید اجاره از سوی مستاجر بدون عذر موجه)، یا نیاز موجر یا وابستگان وی و ضرورت نوسازی ملک از جهت بحث حاضر - و البته نه همه آثار - یکسان انگاشته می شوند و در هر یک از این حالات، با وجود شرایط، حکم قطعی تخلیه بی اثر می شود. به علاوه، این که موضوع حکم تخلیه، تمام ملک مورد اجاره باشد یا بخشی از آن، محکوم علیه تخلیه تمام مستاجرین مشاع باشند یا بعضی از آنها، حکم به تخلیه به درخواست بعضی از مالکین مشاع صادر شده باشد یا تمام آنها، به همراه فسخ اجاره باشد (موارد موضوع ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶) یا به لحاظ پایان مدت اجاره، بدون نیاز به فسخ، حکم بر تخلیه صادر شده باشد، ویژگی های موجر و مستاجر (حقیقی، حقوقی، دولتی یا خصوصی و شغل آنها) و ملک مورد اجاره یا نوع تخلف مستند رأی قطعی دادگاه، غیابی یا حضوری بودن رأی، و این که موجر بعد از تخلیه مستاجر، تکالیفی داشته باشد یا نه (ماده ۱۶ قانون ۱۳۵۶ به موارد تخلیه مستاجر موضوع ماده ۱۵ همان قانون که موجر را به احداث بنا یا استفاده از محل تخلیه شده ملزم نموده است ناظر است)، در احراز این شرط بی تأثیر می باشند.

۲-۱-۳- سپری شدن موعد قانونی

ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ ضمن تمایز میان «مواردی که حکم تخلیه عین مستاجر با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می شود» و «سایر موارد»، حسب مورد، مدت اعتبار حکم تخلیه را محدود کرده است. بر این اساس، اعتبار و لازم - الاجراء بودن حکم قطعی تخلیه مستاجر، بسته به این که ضمن تخلیه، مستحق دریافت حق کسب یا پیشه یا تجارت شناخته شده باشد یا نه؟ به دو مدت زمان با مبدأ محاسبه و طول متفاوت، محدود شده است: ^۱در مورد حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه

۱- اگرچه برخی نویسندگان (کشاورز، ۱۳۸۲: ۲۳۱) و رویه غالب قضائی از جمله مستند به حکم این ماده نتیجه گرفته اند که پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستاجر مشمول قانون ۱۳۵۶ استثنائی و محدود به موارد خاصی است ولی باید پذیرفت این ماده صرفاً با پیش بینی دو حالت متفاوت (حکم تخلیه با پرداخت حق کسب

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ————— ۳۳۶

یا تجارت، موجر محکوم له موظف است حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تخلیه، وجه معینه بابت حق مذکور را تودیع نماید، یا ترتیب پرداخت آن به مستاجر را بدهد. در موردی که حکم تخلیه با لزوم پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت همراه نمی باشد (مصادیق فراوانی که بیشتر صرفاً رویه قضائی تأیید کرده است هر چند در قانون چنین وضعیتی برای آنها در نظر گرفته نشده است: ضمانت اجرای تخلفات مستاجر مشمول بند های ۸، ۲، ۷ و ۹ ماده ۱۴ قانون مصوب ۱۳۵۶)، موجر محکوم له موظف است حداکثر ظرف مدت یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، صدور اجرائیه تخلیه را درخواست نماید. با این حال، این سؤال مطرح می شود که در فرضی که موجر، ظرف مهلت سه ماهه حق کسب یا پیشه یا تجارت را تودیع یا پرداخت می نماید ولی تخلیه مستاجر را در مهلت یک ساله مذکور درخواست نمی کند، آیا نمی توان گفت به ملغی الأثر شدن حکم تخلیه قائل شد؟ همچنین باید به اثر قرارداد خصوصی در این مورد توجه داشت.

در مورد این حالت لازم است که الف: مهلت قانونی و قراردادی آن بیان گردد؛ ب: در این میان، تعیین مبدأ و غایت مهلت مذکور نیز بسیار مهم است.

الف) مهلت پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت

بر اساس ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ دو نوع مهلت برای موجر در نظر گرفته شده است: مهلت قانونی پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تخلیه در نظر گرفته شده است. ماه بر اساس قانون آئین دادرسی مدنی (ماده ۴۴۳) سی روز بدون احتساب روز ابلاغ و روز اقدام و تعطیل بودن روز اقدام (ماده ۴۴۴ همان قانون) مشخص می شود. با این حال، تعیین مهلت قراردادی توسط طرفین ممکن است.

یا پیشه یا تجارت و حکم تخلیه بدون الزام به پرداخت همزمان آن) برای هر حالت، جداگانه تعیین تکلیف کرده است. بنابراین می توان نتیجه گرفت در برخی موارد ممکن است دعوای مطالبه حق مذکور از ناحیه مستاجر تخلیه شده و بدون وجود دعوای تخلیه، مطرح شود (ر.ک: محمدی، ۱۳۹۴: ۴۲۹).

اگرچه قانون ۱۳۵۶ متضمن احکام آمره است (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۸۷/۱؛ لطفی، ۱۳۹۱: ۲۲۱ به بعد؛ محمدی، ۱۳۹۴: ۱۴۸ به بعد) ولی این امر، مانع از توافقاتی که مستقیماً یا غیر مستقیم به سود بقای مستاجر در ملک باشد، نمی شود. بدین ترتیب، ماده قانون ۱۳۵۶ اجازه داده است موجر و مستاجر از قبل به هنگام انعقاد قرارداد یا پس از آن یا حتی پس از صدور حکم تخلیه، توافق نمایند که موجر برای پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مدبتی بیش از سه ماه فرصت تأدیه داشته باشد. این امکان از آن جهت قابل توجیه است که بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۷ قانون ۱۳۵۶ مهلت در نظر گرفته شده در حکم دادگاه برای تخلیه مستاجر (مهلت تا دو ماه)، از زمان پرداخت این حق به مستاجر یا تودیع آن شروع می شود و افزایش مهلت سه ماهه به سود موجر، خود به خود به افزایش مدت تصرف و بقای مستاجر در ملک منجر می گردد. با این توضیحات مشخص است که هر چند ممکن است کاستن مهلت سه ماهه موجر با توافق مستاجر ظاهراً موجب دسترسی سریع تر مستاجر به حق کسب یا پیشه یا تجارت شود اما به دلیل تسریع در تخلیه وی با اهداف و مبانی قانون ۱۳۵۶ در تضاد است و به همین دلیل، ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ اراده طرفین را به امکان افزایش مهلت موجر در پرداخت این حق، محدود کرده و در ماده ۳۰ همین قانون، اراده آنها را برای کاستن این مدت، بی تأثیر دانسته است (برای دیدن نظر مخالف ر.ک: فلاح، ۱۳۸۸: ۳۵۷/۲؛ احمدی، ۱۳۷۲: ۱۵۰).

ب) آغاز و پایان مهلت پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت

در ماده ۲۸ قانون مذکور مشخص نشده است که مبدأ محاسبه سه ماه قانونی یا مدت قراردادی بیشتر از ابلاغ رأی قطعی به موجر شروع می شود یا مستاجر؛ اما روشن است که تکلیف پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت بر عهده موجر است و مهلت نیز برای انجام این تکلیف توسط وی، در نظر گرفته شده است. بنابراین، شروع مهلت (قانونی یا قراردادی) از زمان ابلاغ رأی قطعی به موجر است هر چند ابلاغ این رأی به مستاجر پیش یا پس از آن تاریخ باشد (شهری و خرازی، ۱۳۸۰: ۲۵۶)؛ همچنین این

که ابلاغ به کدام شکل صورت پذیرفته باشد اهمیت ندارد؛ بلکه کافی است که ابلاغ حکم، اعتبار قانونی داشته باشد. علاوه بر این، ابلاغ حکم قطعی یا قطعی شده، ملاک است. بنابراین، با ابلاغ رأی غیابی و سپری شدن مدّت بیست روز، مبدأ مذکور حاصل نمی‌شود. رأی غیابی پس از ابلاغ ظرف مدّت بیست روز، قابل واخواهی و تا بیست روز پس از آن قابل تجدید نظر است. همچنین، حکم تخلیه حضوری غیر قطعی تنها پس از تأیید در دادگاه تجدید نظر استان یا سپری شدن مدّت بیست روز مهلت تجدید نظرخواهی قطعیت پیدا می‌کند. در این موارد نیز ملاک شروع مهلت، ابلاغ به موجر است نه مستاجر. همچنین، اگرچه تجدید نظرخواهی خارج از موعد نیز قابلیت طرح و رسیدگی باشد موجر وظیفه دارد پس از قطعیت حکم به علت عدم تجدید نظرخواهی، ظرف مهلت مقرر نسبت به پرداخت حقّ مستاجر اقدام نماید و اشتباه در محاسبه مهلت و مدّت ها و نپرداختن حقّ مستاجر پس از قطعیت رأی، موجب تضییع حقوق موجر می‌گردد. با این وصف، می‌توان نتیجه گرفت که لزومی به درج مهلت پرداخت حقّ کسب یا پیشه یا تجارت در حکم تخلیه مستاجر وجود ندارد و حتّی اشتباه دادگاه در قید این مهلت یا مبدأ آن یا قابل فرجام دانستن رأی قطعیت یافته، موجب تغییر مبدأ مهلت پرداخت توسط موجر نمی‌گردد (احمدی، ۱۳۷۲: ۲۵۱ و ۲۵۲؛ اختلاف نظر های قضائی در مسائل قانون مدنی: ۲۱۵ و ۲۱۶؛ و برای دیدن نظر مخالف ر.ک: کشاورز، ۱۳۸۲: ۲۷۳). پایان مهلت موجر برای پرداخت، به هر ترتیب که شروع شده باشد سپری شدن مهلت قانونی (سه ماه) یا قراردادی (بیش از سه ماه) می‌باشد. چنان چه مدّت مذکور به پایان برسد و در این مدّت، موجر تمام حقّ کسب یا پیشه یا تجارت معین شده در حکم را پرداخت یا تودیع نموده باشد، حکم تخلیه ملغی الأثر می‌گردد.

۳-۱-۳- نپرداختن حقّ کسب یا پیشه یا تجارت در مهلت مقرر

۱- ایشان نتیجه می‌گیرند که در صورت عدم ذکر مهلت ها، رأی باید اصلاح و ابلاغ شود.

در ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶، پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت به دو شکل پیش بینی شده است: «تودیع وجه معینه در صندوق دادگستری» و «ترتیب دادن پرداخت وجه معینه به مستاجر»؛ بنابراین موجر محکوم له حق دارد به منظور تخلیه مستاجر و استفاده از آثار حکم صادره، ظرف مهلت سه ماه از ابلاغ رأی قطعی به وی یا قطعی شدن حکم تخلیه، نسبت به انجام یکی از دو مورد فوق اقدام نماید. دو شیوه تعیین شده، در عرض هم بوده، و تقدّم و تأخّر ندارند. بنابراین، بر خلاف قاعده معمول مندرج در ماده ۲۷۳ قانون مدنی که مدیون زمانی حق مراجعه به حاکم به منظور ادای دین را دارد که طلبکار از قبول آن امتناع نموده باشد، موجر محکوم له حق دارد از ابتدا وجه را به صندوق دادگستری تودیع نماید.

در تودیع وجه حق کسب یا پیشه یا تجارت، قانونگذار به طور خاص از صندوق دادگستری نام برده است و روشن است که منظور ماده ۲۸ مذکور واریز وجه به حسابی است که واحد اجرای احکام مجری حکم تخلیه به وی معرفی نموده است. بنابراین بر خلاف موردی که در قانون فوق الذکر امکان پرداخت اجاره بها به صندوق ثبت اسناد و املاک پیش بینی شده است (پرداخت اجاره بهای ماهیانه)، پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت به صندوق دادگستری به معنای پرداخت است و تأدیه به صندوق ثبت، پرداخت محسوب نمی شود. با این حال، صندوق دادگستری لزوماً حساب مشخصی است و واریز به هر حسابی ولو متعلق به دادگستری، واریز وجه محسوب نمی شود. استثناء بودن این حکم، موجب تقویت این نظر می شود. در مبحث تودیع وجه به نظر می رسد آن چه مهم است رعایت محدودیت زمانی (سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی قطعی یا قطعی شده) می باشد و در نتیجه، بر خلاف قاعده معمول که تجزیه طلب طلبکار ممکن نیست (ماده ۲۷۷ قانون مدنی) در این مبحث کافی است موجر در طول مدت سه ماهه مذکورف همه مبلغ حق کسب یا پیشه یا تجارت را هر چند به تقسیط به این حساب تودیع نموده باشد. در این حالت، تجزیه طلب زبانی به طلبکار نمی زند و مستاجر می تواند تمام قبوض واریز وجه را با هم و به صورت یکجا

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ————— ۳۴۰

از دادگستری اخذ و وصول نماید. همچنین به نظر می رسد صرف تودیع در مهلت سه ماهه، به منزله واریز وجه معینه است هر چند تسلیم این قبوض به دادگستری خارج از مهلت سه ماه انجام شود. در این مورد، عدم مراجعه یا عدم دریافت وجه توسط مستاجر محکوم به تخلیه، تأثیری در قابلیت اجرای رأی نخواهد داشت (حسینی، ۱۳۸۷: ۲۸۰-۲۸۱). در مورد «ترتیب دادن پرداخت وجه معینه به مستاجر» ظاهراً قانونگذار آگاهانه به جای استفاده از عبارت «پرداخت به مستاجر»، از عبارت مذکور استفاده نموده است که تفاوت آنها آشکار است. بر اساس این تغییر عبارت، چنان چه موجر و مستاجر توافقی برای پرداخت انجام دهند یا به نحوی مبلغ را میان خود محاسبه نمایند و به عنوان نمونه تهاتر رخ دهد یا تبدیل تعهد نمایند، به منزله پرداخت تلقی می شود. ابراء ذمه موجر محکوم له از تمام یا بخشی از وجه نیز به منزله ترتیب دادن پرداخت محسوب می شود. در این بحث، مهم اراده و مقصود مستاجر است و چنان چه به هر نحو چنین نظری ابراز شود، از لحاظ ماده ۲۸ مذکور شرط اجرای حکم تخلیه مستاجر قابل تحقق است. با این حال، روشن است که تأدیه وجه به اشخاص فاقد سمت یا توافق با آنها، ترتیب دادن پرداخت وجه معینه محسوب نمی شود. به نظر می رسد در حالت ترتیب دادن پرداخت، چنان چه مستاجر راضی نباشد، تقسیط وجه حق کسب یا پیشه یا تجارت، ممکن نیست هر چند در این مورد نیز دور از ذهن نیست که به موجر حق داده شود تا پایان مهلت سه ماهه، تمام وجه معینه را به مستاجر بپردازد؛ خواه یکجا باشد خواه با تقسیط آن به اقساط مختلف؛ با این حال، اعمال قاعده منع تجزیه طلب (ماده ۲۷۷ ق.م.) در این مورد نیز منطقی است. در مجموع، چنان چه در پایان مهلت، موجر تمام وجه معینه را به یکی از دو شکل فوق تأدیه ننموده باشد یا ترتیب پرداخت آن را نداده باشد، حکم تخلیه، ملغی الأثر می شود.

در پایان بحث شرایط لازم برای بی اثر شدن حکم تخلیه همراه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت، اشاره به این نکته نیز ضروری است که در صورت وجود یا

احراز هر یک از شرایط، حکم تخلیه بی اثر می شود: سپری شدن مهلت سه ماه، نبودن حکم تخلیه یا نپرداختن وجه معینه بابت حق کسب یا پیشه یا تجارت در مهلت، هر یک به تنهایی موجب لغو شدن آثار حکم مذکور می گردد.

اینک می توان پرسید آیا تودیع یا پرداخت مبلغ کسب یا پیشه یا تجارت از سوی موجر در مهلت قانونی برای جلوگیری از بی اثر شدن حکم تخلیه کافی است یا همانند وضعیّت احکام تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت، موجر علاوه بر این، باید اجرای حکم را درخواست نماید تا مانع لغو شدن حکم تخلیه شود؟ اگر چنین باشد، مهلت تقاضای اجرای حکم تا چه زمانی است؟ در ماده ۲۸ در حالت مورد بحث، چنین امری پیش بینی نشده و گویی صرف پرداخت وجه معینه برای جلوگیری از لغو شدن حکم تخلیه کفایت می کند، اما به نظر می رسد همانگونه که در مورد احکام تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت، موجر موظف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، اجرای حکم را درخواست نماید و گرنه حکم بی اثر می شود، در این مورد نیز صرف تأدیه وجه بدون تقاضای اجرای حکم، برای جلوگیری از لغو آثار حکم کفایت نمی کند (نوبخت، ۱۳۷۲: ۲۷۸؛ شمسی پور، ۱۳۸۸: ۲۲۲ و برای دیدن نظر مخالف ر. ک: یوسف زاده، ۱۳۹۰: ۲۰۱). در این صورت، منطقی است که گفته شود موجر علاوه بر پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت در مهلت قانونی یا قراردادی باید حداکثر ظرف مهلت یک سال از این امر، اجرای حکم را درخواست نماید. این دیدگاه از آن جهت قابل تقویت است که در اجاره ۱۳۵۶ قطع رابطه استیجاری میان طرفین به تخلیه قانونی وابسته است و تصور اشتباه مستاجر و تخلیه زود هنگام وی، چنین سببی را ایجاد نمی کند.

۲-۳- حکم تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت («سایر موارد»)

قانونگذار احکام تخلیه را به دو حالت تقسیم نموده و با بیان بخشی از آنها با عنوان «احکام تخلیه همراه پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت»، احکام باقیمانده را که

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ————— ۳۴۲

عملاً بخش عمده مصادیق احکام تخلیه هستند با عنوان «سایر موارد» معرفی کرده است.

دکترین و رویه قضائی عملاً مصادیق پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت را محدود و استثنائی می دانند. در نتیجه، این نگرش با خارج کردن این موارد استثنائی، تمام حالات تخلیه مستاجر مشمول «سایر موارد» می گردند. در این دیدگاه، فسخ اجاره از سوی مستاجر (ماده ۱۲ قانون ۱۳۵۶) انفساخ اجاره به دلیل تلف عین مستاجر (ماده ۴۸۳ و ۴۸۹ ق.م.)، عدم تمایل مستاجر به ادامه رابطه استیجاری در پایان مدت اجاره (مواد ۱۳ و ۱۹ قانون ۱۳۵۶)، اقاله اجاره و فسخ به دلیل تخلف مستاجر، موجب فراهم کردن سبب قطع رابطه استیجاری و عدم تعلق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر می گردند. در برخی از موارد فوق، اساساً حکم تخلیه ای وجود ندارد و بنابراین از مبحث حاضر خارج هستند؛ اما همانگونه که پیش از این گفته شد، تعلق حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستاجر، اصل است و سقوط آن نیازمند وجود مبنای قانونی است. بنابراین، جز در مواردی که قانوناً یا به موجب تفسیر رویه قانونی، سقوط حق کسب یا پیشه یا تجارت پذیرفته شده است، در تمام مواردی که مستاجر به تخلیه محکوم می شود، حق دارد مستقلاً حق کسب یا پیشه یا تجارت خود را با طرح دعوا یا بدون آن، مطالبه و دریافت نماید. پس در این بحث، مصادیق «سایر موارد» صرفاً به احکام تخلیه مستاجر بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت، محدود می باشند.

معمولاً مستاجر محکوم به تخلیه تنها پس از صدور اجرائیه و سپری شدن مواعد و مهلت ها، محل را تخلیه می کند ولی ممکن است هر چند نامعمول باشد، مستاجر پس از محکوم شدن در دعوی تخلیه، بدون آن که حق کسب یا پیشه یا تجارت برای وی در نظر گرفته شود، بی آن که منتظر دستور و اخطار دادگاه بماند به تخلیه ملک و تحویل آن به مالک اقدام نماید. در این صورت، رعایت و توجه به شرط مذکور ضروری نیست و به عبارت بهتر، مستاجر نمی تواند به بهانه عدم درخواست موجر برای

اجرای حکم تخلیه، استرداد ملک و بازگشت به آن را مطالبه کند. تخلیه، وظیفه مستاجر بوده و اجرای آن یعنی تمکین نسبت به حکم قطعی دادگاه؛ در مقابل، چنان چه مستاجر نخواهد با وجود محکومیت، از حکم تمکین نماید موجر حق دارد اجرای حکم را از دادگاه بدوی درخواست کند. قانون ۱۳۵۶ به طور استثنائی مهلت اجرای حکم تخلیه را در این موارد، حداکثر به یک سال قانونی یا مدت بیشتری که طرفین دعوا توافق نمایند، محدود کرده است. به عبارت بهتر، موجری که حکم تخلیه مستاجر را به دست آورده است برای حفظ اعتبار و آثار این رأی، ناگزیر است حداکثر ظرف مدت یک سال قانونی یا مدت قراردادی بیشتر، اجرای حکم را از دادگاه درخواست نماید. در این مورد نیز مهلت قانونی، حداکثر یک سال شمسی یا هر مدت بیشتری که در مورد توافق طرفین باشد (مهلت قراردادی)، ملاک است. بر این اساس، چنان چه موجر محکوم له در مهلت قانونی، اجرای حکم تخلیه را درخواست نماید و مهلت یک سال قانونی یا مدت توافقی بیشتر از آن سپری شود، حکم تخلیه خود به خود بی اثر می شود و تخلیه مستاجر پس از این تاریخ هرچند به میل خود باشد، موجب بازگشت آثار حکم تخلیه نمی گردد. به عبارت بهتر، در این فرض مستاجر حق دارد تحویل ملک به خود برای ادامه تصرفات استیجاری را درخواست نماید. در این مورد نیز لازم است شرایط سه گانه تحقق وضعیت ملغی الأثر شدن حکم، جداگانه مورد تحلیل قرار بگیرد.

۱-۲-۳- وجود حکم قطعی تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت

توضیحات مربوط به شرط اول حالت حکم تخلیه به همراه حق کسب یا پیشه یا تجارت در این مورد نیز قابل استفاده است. تمایز حکم تخلیه از دستور تخلیه یا حکم به فسخ اجاره یا سایر احکامی که در باب اجاره قانون ۱۳۵۶ مطرح می شود، ضروری است. مرجع صدور حکم، نوع تخلف مستاجر، تعداد مستاجرین محکوم شده یا محکوم نشده، تعداد موجرین، ویژگی های ملک موضوع تخلیه، غیابی یا حضوری

تمییز ملغی الأثر شدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ————— ۳۴۴

بودن حکم در فرض قطعی شدن آن و مهلت در نظر گرفته شده در رأی برای تخلیه، تأثیری در موضوع ندارند. گفته شد که رویه قضائی، تخلف مستاجر را علاوه بر آن که موجد حق فسخ به سود موجر می داند (ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶) به گونه ای سختگیرانه و تا حدودی در تعارض با مبانی قانون ۱۳۵۶، مسقط حق کسب یا پیشه یا تجارت مستاجر که در گذر زمان و در طول اجاره مستمر، میزان آن افزایش یافته است، معرفی کرده است (شمسی پور، ۱۳۸۸: ۱۴۷). اگرچه می توان باور داشت که بر اساس قانون مذکور، تخلفات مستاجر، فقط حق بر هم زدن رابطه معمولاً طولانی و غیر قابل خدشه و تقریباً اجبارکننده استیجاری را به موجر داده است و تنها در یک مورد (انتقال غیر قانونی اجاره به غیر موضوع بند ۲ ماده ۱۴ و ماده ۱۹ قانون ۱۳۵۶) به کاهش میزان (نه زوال اصل) حق تا نیمی از ارزش آن حکم داده است اما به هر حال، رویه قضائی، این باور خوش بینانه را بر نتاییده و بر نادرستی آن تأکید دارد. علاوه بر موارد فوق که تخلیه مستاجر بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت انجام می شود، موارد دیگری نیز وجود دارد که با توجه به اصل استحقاق دریافت این حق و اصل ایجاد حق کسب یا پیشه یا تجارت در هر اجاره مشمول قانون ۱۳۵۶، ممکن است در عین برخورداری مستاجر از چنین حقی، تخلیه وی با پرداخت این وجه، همراه نباشد.

۲-۳-۲- سپری شدن مهلت موجر برای درخواست اجرای حکم تخلیه

در قانون اجرای احکام مدنی در هیچ موردی عدم درخواست اجرای حکم توسط محکوم له موجب نمی شود حق وی که به حکم قطعیت یافته تکیه دارد، تضییع شود و به عبارت بهتر، اجرای حکم مدنی، مشمول مرور زمان نمی شود. اعتبار احکام، دائمی است و محکوم له هر وقت بخواهد می تواند اجرای حکم را درخواست کند. در مقابل، محکوم علیه نیز همواره و در هر زمان به تمکین و اجرای حکم محکومیت خود الزام دارد و حتی عدم اجرای اختیاری حکم قطعی ممکن است آثار زیادی از جمله در برخی موارد بازداشت محکوم علیه و غیره را برای وی به همراه داشته باشد.

ماده ۲۸ قانون مذکور، پس از بیان مهلت پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت در مورد احکامی که متضمّن این امر هستند، اعلام کرده است: «در سایر موارد نیز هرگاه موجر طرف یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی الأثر است مگر این که بین موجر و مستاجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد.»

۳-۲-۳- عدم درخواست اجرای حکم تخلیه توسط موجر (محکوم له)

برای اجرای هر حکم قطعی علاوه بر سایر شرایط (صدور حکم قطعی یا قطعی شده و ابلاغ آن)، درخواست اجرای حکم توسط محکوم له بدون هیچ محدودیت زمانی، ضروری است (نهرینی: ۱۳۹۲: ۲۸). با این حال، در ماده ۲۸ قانون ۱۳۵۶ اجرای حکم تخلیه مستاجری که بدون حق دریافت حق کسب یا پیشه یا تجارت، به تخلیه محکوم شده است، علاوه بر نیاز به درخواست اجرای حکم از سوی موجر، به رعایت محدوده زمانی یک ساله از تاریخ ابلاغ حکم قطعی یا مدت بیشتر از آن به شرط توافق طرفین، مقید شده است و نتیجه این شرط قانونی آن است که مستاجر تا زمانی که موجر محکوم له اجرای حکم را از دادگاه بدوی درخواست نکرده است، حق دارد از تخلیه ملک خودداری کند و این امر، مغایر اعتبار و الزام آور بودن رأی قطعی است. به عبارت بهتر، رسیدگی قضائی و حکم قطعی تخلیه، مستاجر را متخلف از قرارداد اجاره یا دست کم، شایسته تخلیه معرفی می نماید و به همین دلیل او را محکوم می شناسد، اما این حکم به محکوم حق داده است در ملک موضوع حکم تخلیه، متصرف بماند.

به هر حال، چنان چه محکوم له در مهلت یک سال از ابلاغ رأی قطعی برای صدور اجرائیه به دادگاه بدوی اجراکننده رأی درخواست قانونی ندهد، حکم صادره ملغی الأثر می شود. روشن است تقدیم درخواست از سوی شخص مجاز (محکوم له یا نماینده مجاز وی اعم از وکلای دادگستری) ملاک است. بنابراین، درخواست اجرای حکم تخلیه از سوی سایر افراد، در این بحث مؤثر نیست. درخواست اجرا نیز باید

دارای شرایط قانونی باشد و از جمله هزینه برگه اجرائیه پرداخت شده و مشخصات حکم مورد تقاضای اجرا دقیقاً ذکر شده باشد. با این حال، درخواست قانونی و واجد شرایط اجرای حکم تخلیه از سوی موجر برای جلوگیری از بی اعتبار شدن رأی کفایت می کند، هر چند ممکن است واحد اجرای احکام دادگستری به هر دلیل آن را به اجرا در نیاورد یا مدیر اجرا، اجرائیه ای صادر ننماید. درخواست اجرای حکم، کتبی است و پس از پرداخت هزینه مربوطه با دستور رئیس دادگاه در دفتر یا سامانه ثبت شده و در صورت برخورداری از شرایط، به صدور اجرائیه منتهی می گردد. صرف درخواست کردن از سوی موجر برای ممانعت از بی اثر شدن حکم تخلیه کفایت می کند، هر چند به صدور اجرائیه یا تخلیه منتهی نشود.

۴- تشریفات ملغی الأثر شدن حکم قطعی تخلیه

با بررسی و جستجو در اندک منابع مربوط به بحث و قوانین و مقررات موجود، مشخص نمی شود که برای ملغی الأثر شدن حکم تخلیه قطعی مستاجر، چه ترتیباتی لازم است. این سؤال بی پاسخ مانده است که آیا این «وضعیت» به تصمیم گیری قضائی یا اداری محکمه نیاز دارد یا خیر؟ اگر چنین باشد، کدام مرجع صلاحیت دارد؟ دادگاه صالح برای اجرای حکم یا دادگاه تجدید نظر استان؟ و ترتیب این امر چگونه است؟

در قوانین دادرسی و خود قانون ۱۳۵۶ در مورد چگونگی بروز این وضعیت و اقدامات موجر محکوم له، محکوم علیه و محاکم مرتبط صراحتی دیده نمی شود. به عبارت بهتر، هیچگونه تکلیف یا تشریفات برای بروز این وضعیت و به تبع آثار آن پیش بینی نشده است و ظاهراً باید ملغی الأثر شدن حکم، بی نیاز از درخواست ذینفع یا تصمیم گیری دادگاه در نظر گرفته شود. نحوه انشاء و نگارش متن ماده ۲۸ مذکور که به صورت بیان ضمانت اجرای پرداختن وجه معین حق کسب یا پیشه یا تجارت در

مهلت مقرر در نظر گرفته شده است، رخ دادن وضعیتی بی اثر شدن حکم تخلیه به خودی خود و فارغ از تصمیم قضائی یا درخواست ذینفع را تأیید می کند. در این ماده از عبارت «ملغی الأثر خواهد بود» استفاده شده است و این عبارت، در واقع بر عدم نیاز به فاعل و تصمیم گیری برای تحقق آن تأکید دارد. در رویه قضائی نیز نمونه چندان از تصمیم گیری های قضائی در این مورد دیده نمی شود. دکتترین نیز کاملاً در این مورد، ساکت است. به لحاظ منطقی، بی اثر شدن حکم تخلیه به صورت خود به خود قابل توجیه است، زیرا چگونه ممکن است حکم تخلیه که غالباً در دادگاه تجدید نظر قطعیت می یابد توسط دادگاه بدوی که مجری حکم است، لغو گردد. اداره حقوقی دادگستری در نظریه مشورتی شماره ۷/۷۹۲۸ مورخ ۱۳۸۰/۹/۱۱ اعلام کرده است: «چنان چه موجر، حق کسب و پیشه و سرقفلی را در مهلت مقرر تودیع ننموده و مغازه نیز با صدور اجرائیه تخلیه گردیده باشد، حکم صادره کأن لم یکن بوده و وضع سابق نیز باید اعاده گردد» (نهرینی، ۱۳۹۲: ۲۷۸). این نظر، دست کم از این جهت که بدون لزوم به تصمیم گیری خاص قضائی یا حتی اداری از سوی دادگاه در مورد لغو آثار حکم تخلیه قطعی، حکم صادره را «کأن لم یکن» معرفی نموده است، فقدان ضرورت رعایت تشریفات یا تصمیم گیری را تأیید می نماید، بنابراین هم مستاجر محکوم حق دارد و هم خود دادگاه مجری حکم موظف است چنان چه حکم تخلیه ملغی الأثر گردید، به این وضعیت استناد نمایند و مانع اجرای حکم گردد.

۱- یکی از نویسندگان با انتخاب واژه «الغاء حکم» برای بیان این وضعیت، موضوع را به گونه ای مطرح کرده است که ممکن است خواننده این مطلب را درباه ضرورت تصمیم گیری پیرامون بی اثر شدن حکم تخلیه دچار دو دلی نماید. روشن است که الغای حکم به معنای نقض آن است و در نتیجه آن ممکن است رسیدگی به پرونده در مرجع دیگر ادامه یابد یا خاتمه پذیرد (نقض بلا ارجاع) ولی در هر دو حال، آثار رسیدگی های انجام گرفته پابرجا باقی می ماند و به عنوان مهم ترین نمونه ادله اثباتی موجود در پرونده و به ویژه دلایل اثباتی تحصیل شده در راستای رسیدگی دادگاه ها و در برخی موارد، رأی صادره، قابلیت استناد توسط طرفین و حتی اشخاص ثالث را دارد (ر.ک: نهرینی، ۱۳۹۲: ۲۸۰ به بعد).

نتیجه

ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، با پیش بینی برخی شرایط، به طور استثنائی، حکم قطعیت یافته تخلیه مستاجر را بی اثر دانسته است. این حکم در واقع، دنباله حمایت ها و مبانی خاص قانون برای حفظ موقعیت ثابت مستاجر مشمول این قانون و به تبع، نگه داشتن ثبات و رونق کسب و کار وی، وضع شده است. بر اساس این ماده، به هنگام قطعی شدن حکم تخلیه مستاجر، چنان چه موجر به دادن حق کسب یا پیشه یا تجارت ملزم شده باشد ولی وجه معینه را ظرف مدت سه ماه قانونی یا مدت بیشتر مورد توافق موجر و مستاجر پرداخت ننماید، حکم تخلیه صادره به سود وی، بی اثر می گردد. همچنین، چنان چه موجر در فرض اخذ حکم تخلیه بدون آن که ملزم به پرداخت وجه حق کسب یا پیشه یا تجارت شده باشد، ظرف مدت حداکثر یک سال از تاریخ ابلاغ رأی یا مدت بیشتری که با مستاجر در آن به توافق رسیده است، اجرای حکم تخلیه را درخواست ننماید، حکم تخلیه مذکور بی اثر می گردد. بنابراین، «ملغی الأثر شدن حکم تخلیه» وضعیتی است که در آن با وجود رسیدگی ها و صدور حکم قطعی تخلیه بنا به جهات مذکور در قانون، حکم بی اثر محسوب می - شود، به نحوی که از رابطه طرفین حذف و حتی توسط یا در مقابل اشخاص ثالث، قابلیت استناد نخواهد داشت.

تعیین دقیق شرایط تحقق این وضعیت (یعنی بی اثر شدن حکم قطعی تخلیه مستاجر مشمول قانون ۱۳۵۶) اهمیت زیادی دارد. فراهم شدن این شرایط در نتیجه کاهلی یا عمد موجر در انجام تکالیف مندرج در قانون و حکم تخلیه قطعی حاصل می شود. نپرداختن حق کسب یا پیشه یا تجارت معین شده به سود مستاجر در مهلت سه ماه یا بیشتر از زمان ابلاغ رأی قطعی تخلیه به موجر و عدم درخواست اجرای حکم تخلیه در فرضی که الزامی به دادن حق کسب یا پیشه یا تجارت بر عهده موجر قرار نگرفته است، ظرف حداکثر یک سال از تاریخ ابلاغ رأی قطعی به موجر، موجب تحقق این

وضعیت می گردد. در واقع، در حالت اخیر، حقّ موجد محکوم له به اجرای حکم تخلیه از حیث مدت اعتبار محدود شده است و این امر، در حقوق ایران، استثنائی است.

منابع

- احمدی، نعمت (۱۳۷۲)، بررسی قوانین مالک و مستاجر، تهران: اطلس.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۵)، دانشنامه حقوقی، ج ۳، چ ۴، تهران: امیرکبیر.
- حسینی، سید محمدرضا (۱۳۸۷)، قانون روابط موجد و مستاجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ در رویه قضائی، چ ۳، تهران: نگاه بینه.
- حلی (علّامه)، حسن بن یوسف (۱۴۱۳)، قواعد الاحکام، ج ۳، قم: مؤسسه النشر الاسلامی.
- حیاتی، علی عباس (۱۳۹۰)، اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران: میزان.
- حیاتی، علی عباس (۱۳۹۰)، آئین دادرسی مدنی در نظم حقوقی کنونی، تهران: میزان.
- خمینی (امام)، سید روح الله، تحریر الوسیله، ج ۲، قم: اسماعیلیان.
- زینالی، مهدی (۱۳۹۰)، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، تهران: جنگل.
- سیوری حلی (فاضل مقداد)، مقداد بن عبدالله (۱۴۰۴ق)، التنقیح الرائع لمختصر الشرائع، ج ۲، قم: کتابخانه آیه الله العظمی مرعشی نجفی (ره).
- شمس، عبدالله (۱۳۸۱)، آئین دادرسی مدنی، ج ۲، چ ۲، تهران: میزان.
- شمسی پور، غلامرضا (۱۳۸۸)، بررسی قوانین و مسائل مربوط به حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، تهران: بکا.
- شهری، غلامرضا؛ خرازی، محمد (۱۳۸۰)، مجموعه نظریه های مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه در مسائل مدنی، تهران: روزنامه رسمی.
- فلاح، محمدرضا (۱۳۸۸)، ثبوت و اثبات در قانون روابط موجد و مستاجر مصوب ۱۳۵۶، ج ۲، چ ۲، تهران: جنگل، جاودانه.
- فیض کاشانی، محمدمحسن (۱۴۰۱ق)، مفاتیح الشرائع، ج ۳، قم: کتابخانه آیه الله العظمی مرعشی نجفی (ره).
- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، حقوقی مدنی (درس هایی از عقود معین)، ج ۱، چ ۲، تهران: گنج دانش.

- تمییز ملغی الأثرشدن حکم تخلیه مستاجر مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ——— ۳۵۰
- کشاورز، بهمن (۱۳۸۲)، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چ ۴، تهران: کشاورز.
- لطفی، اسدالله (۱۳۹۱)، سلسله مباحث فقهی حقوقی عقد اجاره، تهران: جنگل.
- محمدی، پژمان (۱۳۹۴)، جایگاه قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در نظام حقوقی ایران، اهواز: دانشگاه شهید چمران.
- مردانی، نادر؛ قهرمان، محمد (۱۳۹۰)، اجرای احکام مدنی و احکام و اسناد لازم الاجراء خارجی در ایران، تهران: میزان.
- معاونت آموزش قوه قضائیه (۱۳۸۷)، رویه قضائی ایران در ارتباط با دادگاه های عمومی حقوقی، ج ۱۰، تهران: جنگل.
- معاونت آموزشی قوه قضائیه (۱۳۸۸)، اختلاف نظر های قضائی در مسائل قانون مدنی، تهران: قضا.
- نوبخت، یوسف (۱۳۷۲)، اندیشه های قضائی، چ ۴، تهران: کیهان.
- نهرینی، فریدون (۱۳۹۲)، ایستایی اجرای حکم دادگاه، تهران: گنج دانش.
- یوسف زاده، مرتضی (۱۳۹۰)، حقوق مدنی ۶ (عقود معین)، تهران: شرکت سهامی انتشار.