



مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی

پیش حق



مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی

نگاهی به قانون روابط موجر و مستأجر

دکتر عبدالحسین شیروی*

اهداف قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۷۶) را می‌توان در یکسان کردن مقررات راجع به اجاره اماکن، بازگشت به مقررات قانون مدنی، ارائه یک چهره قابل قبول فقهی از سرفقلى، و حمایت از موجر خلاصه کرد. با وجود این، در تنظیم این قانون اندیشه حقوقی منسجمی حاکم نبوده است و در جاهایی قانون‌گذار به ترجمه بعضی از متون فقهی مبادرت کرده که وقوع آن‌ها در روابط موجر و مستأجر بسیار نادر است. هم‌چنین متن این قانون نشان از ضعف کار کارشناسی دارد.

هدف از این نوشته بررسی و نقد حقوقی این قانون و بیان مشکلات و ابهامات حقوقی است که در عمل ممکن است برای موجر یا مستأجر یا سیستم قضایی کشور پیش آید. این نوشته هم‌چنین آیین‌نامه اجرایی قانون را که با تأخیر زیاد تصویب شده مورد بررسی قرار داده، و تلاش می‌کند تا مشخص نماید که آیین‌نامه مزبور تا چه اندازه توانسته است ابهامات و مشکلات موجود در قانون را برطرف سازد و تا چه اندازه مطابق با قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ تنظیم شده است.

مقدمه

به طور کلی از قانون موجر و مستأجر ۱۳۷۶ استنباط می شود که قانون گذار در صدد است اجاره کلیه مکان های تجاری، مسکونی، آموزشی، یا دولتی را تابع قوانین و مقررات یکسانی کند تا ضمن ساده کردن قوانین اجاره، از موجر حمایت مؤثرتری نماید. نیز با حمایت از موجر، سرمایه گذاری در بخش مسکن و به خصوص برای ایجاد مکان های استیجاری را رونق داده، مالکان را به اجاره دادن املاک خود تشویق کند.

کمبود مسکن و مکان های آموزشی از یک طرف، و وجود اقشار آسیب پذیر فاقد مسکن از طرف دیگر، یکی از مشکلات اجتماعی زندگی شهری به خصوص در سه دهه گذشته بوده که برای حل این معضل، مقررات مربوط به اجاره دائماً دستخوش تغییرات شده است. تصویب مقررات و قوانین متفاوت برای اماکن مسکونی، تجاری، آموزشی و دولتی عمده تاً ناشی از تنگناها و نیازهای خاصی بوده است؛ مثلاً در سال ۱۳۵۶ مکان های تجاری، در سال ۱۳۶۲ مکان های مسکونی و سپس اجاره مکان های آموزشی و خوابگاه ها مورد توجه قانون گذار قرار گرفت و در ادامه تغییر قوانین مربوط به اجاره، قانون روابط موجر و مستأجر در سال ۱۳۷۶ تصویب شد تا اجاره کلیه اماکن تحت مقررات یکسانی قرار گیرد.

دلایل و انگیزه هایی که ممکن است در وضع این قانون نقش داشته باشند عبارت اند از:

۱- با از بین رفتن نیازها، ویژگی ها و دلایلی که موجب شده بود مقررات متفاوتی برای اجاره هر کدام از مکان های فوق وضع شود، نیازی به باقی ماندن مقررات خاص نبود؛ مثلاً کمبود مسکن یا فضا های آموزشی و خوابگاه ها باعث شده بود تا مقررات خاصی در این موارد تصویب شود ولی با وفور مسکن و رفع نیازهای اضطراری محل های آموزشی و خوابگاه ها، دیگر نیازی به آن قوانین خاص احساس نمی شد.

۲- وجود مقررات گوناگون اجاره علاوه بر پیچیده کردن روابط حقوقی موجر و مستأجر موجب می شود افراد جامعه به علت نا آگاهی از حقوق خود، از اجاره دادن املاک خود پرهیزند و به عکس، وجود قوانین ساده و یکنواخت موجب می شود مردم

با خیال راحت املاک خود را اجاره دهند و بدین وسیله مشکل مسکن مرتفع گردد.

۳- آن چه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ تحت عنوان «حق کسب یا پیشه یا تجارت» آمده بود اصولاً وجه شرعی نداشت و لازم بود تغییر کند. حتی آن دسته از قوانین خاص که بعد از انقلاب در مورد بعضی از این اجاره ها تصویب شده است نیز ناشی از مصلحت و اضطرار بوده است و و اصولاً نمی تواند برای همیشه پابرجا باشد.^۱

۴- قوانین موجر و مستأجر برخلاف هدف قانون گذار، در عمل مشکل مستأجرها را تشدید کرده و باعث شده بود مالکان از اجاره مکان های خالی خودداری کنند. ولی حمایت از موجر موجب شد تا مالکان برای اجاره املاک خود تشویق شوند که در عمل به رفاه بیش تر مستأجران می انجامد.

۵- احترام به اصل آزادی اراده و اجتناب از دخالت دولت در قراردادهای خصوصی. این که تا چه اندازه این توجیهات قابل دفاع است و تا چه حدی این قانون می تواند به اهداف خود برسد، امری است که از محدوده این گفتار خارج است. آن چه مسلم است این است که قانون گذار با تصویب این قانون قصد داشته است اولاً، ضمن بازگشت به مقررات قانون مدنی، مقررات یکنواختی را برای اجاره کلیه مکان های استیجاری وضع کند. ثانیاً، این مقررات مطابق با فتاوی فقهی رایج باشد. ثالثاً، حمایت لازم از موجر انجام گیرد به نحوی که پس از اتمام اجاره موجر بتواند به سرعت حکم تخلیه را اخذ کند.

طبق ماده ۱۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، آیین نامه اجرایی قانون بایستی ظرف مدت سه ماه توسط وزارتخانه های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران برسد که پس از ۲۱ ماه، در تیرماه ۱۳۷۸، به تصویب هیأت وزیران رسید.

هدف از این نوشته بررسی و نقد حقوقی این قانون و بیان مشکلات و ابهامات حقوقی است که در عمل ممکن است برای موجر یا مستأجر یا سیستم قضایی کشور پیش آید. هم چنین به بررسی آیین نامه اجرای قانون که با تأخیر زیاد تصویب شد می پردازد و تلاش می کند تا مشخص نماید که آیین نامه مزبور تا چه اندازه توانسته است ابهامات و مشکلات موجود در قانون را برطرف سازد و تا چه اندازه مطابق با قانون

روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ تنظیم شده است.

این بررسی در دو بخش و با ذکر مواد به ترتیبی که در قانون آمده است، انجام می‌گیرد.

الف) روابط موجر و مستأجر

ماده ۱: یکسان کردن قوانین اجاره

در این ماده آمده است:

از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آن که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.

چنان‌که بیان شد یکی از اهداف مهم این قانون ایجاد مقررات یکسان برای اجاره کلیه مکان‌ها اعم از مسکونی، تجاری، آموزشی و دولتی است. این امر آن‌قدر از دیدگاه قانون‌گذار اهمیت داشته است که علاوه بر ذکر تک تک مکان‌ها با آوردن عبارت «و نظایر آن» پوشیده تا اجاره هیچ مکانی خارج از قلمرو این قانون قرار نگیرد. طبق این ماده از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲ اجاره کلیه مکان‌ها که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.^۲ در تکمیل این ماده، ماده ۱۱ مقرر می‌دارد:

اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ابهامی که در این جا وجود دارد این است که چرا قانون‌گذار «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر» را در ردیف «قانون مدنی» قرار داده است؟ آیا منظور این است که شروط ضمن عقد اجاره همواره و بدون هیچ‌گونه محدودیتی صحیح است و لازم نیست مفاد

قانون مدنی راجع به شروط ضمن عقد در قرارداد اجاره رعایت شود؟ قانون‌گذار قطعاً چنین قصدی نداشته است؛ زیرا شروط ضمن عقد اجاره نیز همانند بقیه شروط ضمن عقد، تابع مقررات عمومی شروط مندرج در قانون مدنی است. پس منظور از عنوان کردن شرایط مقرر بین موجر و مستأجر یا صرفاً تأکید بوده و حاوی هیچ نکته جدیدی نیست و یا منظور از قانون مدنی در این ماده، صرفاً مقررات اجاره مندرج در قانون مدنی و نه کل آن است.

با این که قانون‌گذار سعی کرده با تصویب این قانون جدید، اجاره کلیه مکان‌ها را تحت مقررات یکسانی قرار دهد، اجاره اماکن زیر مشمول این قانون نخواهند بود:^۲

۱- مکان‌هایی که قبل از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون اجاره شده باشند، حسب مورد تابع مقررات لازم‌الاجرا در زمان انعقاد اجاره خواهند بود.^۴ در این جا این سؤال مطرح است که چنین قراردادهایی چنانچه تعدیل، تمدید یا تجدید شوند تابع کدام قانون خواهند بود؟ از ظاهر ماده ۱ که مقرر داشته است: «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن... که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود» می‌توان برداشت کرد که تعدیل، تمدید یا تجدید اجاره سابق، در صورتی تابع قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ خواهد بود که عرفاً اجاره جدید تلقی شود. تبصره ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی، تمدید اجاره پس از لازم‌الاجرا شدن قانون را مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ می‌داند. در حالی که طبق بند ۲ ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی، روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر، در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون باشد، از شمول قانون خارج است.

۲- قراردادهایی که به طور شفاهی منعقد شده باشند نیز از شمول مقررات این قانون خارج هستند؛ زیرا طبق ماده ۱ اجاره مکان‌هایی که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع این قانون است. این مطلب در ذیل بند ۳ ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون با این عبارت نامأنوس آمده است: «نیز تصرفات بر حسب تراضی شفاهی با موجر به عنوان اجاره».

از آن جا که طبق بیان فوق، اجاره‌های غیرکتابی از شمول این قانون خارج‌اند و

قانون‌گذار نیز تکلیف این دسته از قراردادهای اجاره را مشخص نکرده است، ممکن است در این رابطه دو نظریه مطرح شود: اول این که اجاره‌های غیرکتابی نمی‌توانند از حمایت‌های مطرح شده در این قانون جدید بهره‌مند شوند ولی از حیث مقررات، تابع قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهند بود. نظر دیگر این است که این نوع اجاره‌ها مشمول قانون جدید نیستند و حسب مورد تابع مقررات قبلی از قبیل قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ یا ۱۳۶۲ خواهند بود.

با توجه به این که فلسفه و هدف تنظیم قانون جدید برگشت به مقررات فقهی و قانون مدنی و اجتناب از دخالت در اجاره اشخاص خصوصی است، نظریه اول بیش‌تر تقویت می‌شود و به دلیل این که اجاره نامه به صورت رسمی یا عادی نیست، نمی‌تواند از حمایت‌های مقرر در این قانون جدید بهره‌مند شود. ولی ظاهر ماده ۱ مطابق با نظریه دوم است؛ زیرا موضوع قانون جدید اجاره‌هایی است که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با سند رسمی یا عادی منعقد شده باشند. بنابراین همان‌طور که اجاره‌هایی که قبل از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد شده‌اند از شمول این مقررات خارج هستند، اجاره‌هایی هم که به صورت غیرکتابی منعقد شده باشند از شمول این قانون خارج‌اند و حسب مورد تابع مقررات خود می‌باشند.

نظریه دوم با بند ۴ ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی تقویت می‌شود که «موارد تخلیه اماکن استیجاری قبل از انقضای مدت مندرج در قرارداد» را از شمول قانون خارج کرده است. از این بند استظهار می‌شود که قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ فقط درصدد بیان مواردی است که موجر می‌تواند به سرعت تخلیه عین مستأجره را تقاضا کند و این قانون درصدد نسخ کل مقررات سابق نیست.

۳- چنان‌چه انتقال منافع به منظور اجاره باشد ولی قالب حقوقی انتخاب شده برای آن، عقد اجاره نباشد بلکه با صلح منافع، شروط ضمن عقد، و نظایر آن انجام گیرد، این انتقال، مشمول قانون جدید نخواهد بود. چنان‌چه بند ۳ ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی تصریح دارد که «روابط ناشی از صلح منافع و یا هر عنوان دیگر» از شمول قانون خارج است. سؤالی که در این جا مطرح می‌شود این است که چنین قراردادهایی که تابع قانون

جدید نیستند، تابع چه قانونی می‌باشند؟ فقط قانون مدنی یا حسب مورد تابع قوانین مربوطه خواهند بود؟ طبق تصریح ماده ۱ هر دو قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲، اگر انتقال منافع به منظور اجاره باشد انتخاب قالب حقوقی دیگر مثل صلح منافع، دخالتی در موضوع ندارد و از نظر حقوقی حسب مورد مشمول این دو قانون خواهند بود؛ زیرا از یک طرف شمول قوانین مزبور به آنها مسلم است و از طرف دیگر قانون جدید خلاف آن را مقرر نکرده است (چون قانون جدید فقط در مورد عقد اجاره است).

ابهام دیگر این است که اگر قرارداد اجاره‌ای ابتدا به صورت شفاهی منعقد شود و بعداً برای آن، اجاره نامه رسمی و یا عادی تنظیم گردد آیا می‌توان گفت آن اجاره با قرارداد رسمی یا عادی منعقد شده است؟ به نظر می‌آید این ابهام از به کار بردن غیردقیق کلمه «قرارداد» به جای «اجاره‌نامه» و کلمه «منعقد می‌شود» به جای «تنظیم می‌شود» ناشی شده است.

ماده ۲: شرایط قراردادهای عادی اجاره

ماده ۲ مقرر می‌دارد:

قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.

این ماده در مقام بیان شرایطی است که در تنظیم اجاره‌نامه‌های عادی باید رعایت شود. این شرایط بعضی ماهوی و بعضی شکلی هستند که در زیر بررسی خواهند شد.

شرط اول: قید مدت

قید مدت در اجاره یکی از شروط ماهوی و لازم در اجاره است که طبق مقررات قانون مدنی بدون آن اجاره باطل می‌باشد. ماده ۴۶۸ مقرر می‌دارد: «در اجاره اشیا مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است.» سؤالی که در این جا مطرح می‌شود این است که چرا قانون‌گذار در اجاره‌نامه‌های عادی این شرط را تکرار کرده است؟ مسلماً

عنوان کردن این شرط در اجاره‌نامه‌های عادی به معنای آن نیست که در اجاره‌نامه‌های رسمی چنین شرطی لازم نیست. پس عنوان این شرط صرفاً تأکید آن‌چه در قانون مدنی و به خصوص در ماده ۴۶۸ آمده است می‌باشد و این تأکید نه تنها مفید فایده‌ای نیست بلکه موهم این معنا است که در اجاره‌نامه‌های رسمی رعایت این شرط لازم نیست؛ زیرا رعایت شروط بعدی مانند تنظیم در دو نسخه و گواهی شهود، در اجاره‌نامه‌های رسمی لزومی ندارد.

شرط دوم: تنظیم در دو نسخه

شرط دوم، تنظیم اجاره‌نامه‌های عادی در دو نسخه است و به نظر می‌رسد منظور قانون‌گذار، تنظیم اجاره‌نامه حداقل در دو نسخه است و اجاره‌نامه‌های تنظیمی به وسیله مشاوران املاک که در سه نسخه تنظیم می‌شوند قطعاً ایرادی ندارند. این‌که اجاره‌نامه عادی باید در دو نسخه تنظیم شود ظاهراً یک اقدام احتیاطی است تا هر کدام از طرفین یک نسخه داشته باشند و یکی از طرفین نتواند رأساً در مفاد اجاره‌نامه تغییراتی به وجود آورد. قانون‌گذار ضمانت اجرای خاصی برای عدم تنظیم اجاره‌نامه عادی در دو نسخه بیان نکرده است. این امر در پایان این قسمت بیشتر بررسی خواهد شد.

شرط سوم: امضای طرفین

اجاره‌نامه‌های عادی باید توسط طرفین امضا شوند تا بدان وسیله فرد اراده خود را مبنی بر قبول مفاد قرارداد بیان نماید. تا این حد، مطلب واضح و از دیدگاه حقوقی روشن است و ذکر آن در این ماده صرفاً یک تأکید است و متضمن هیچ نکته جدیدی نیست. بر عکس، عنوان امضا این ابهام را به وجود می‌آورد که امضا جنبه موضوعیت دارد و اثر انگشت یا استفاده از مهر کافی نیست و حتماً باید به امضای موجر و مستأجر برسد. چنین نتیجه‌ای مسلماً قابل دفاع نیست؛ زیرا همان‌طور که امضا می‌تواند حاکی از اراده انشایی باشد، مهر و انگشت نیز می‌تواند چنین نقشی داشته باشد.

شرط چهارم: گواهی دو نفر شهود

آخرین شرطی که قانون جدید برای اجاره‌نامه‌های عادی لازم دانسته است گواهی دو نفر از افراد مورد اعتماد طرفین است. این گواهی اصولاً به وسیله امضا یا مهر کردن متن اجاره‌نامه واقع می‌شود و لازم نیست حتماً قید «گواهی می‌شود» و نظایر آن در اجاره‌نامه نوشته شود. به نظر می‌رسد گواهی شهود لازم نیست در زمان انعقاد عقد اجاره باشد و می‌تواند حتی بعداً در هر دو نسخه صورت گیرد. ابهامی که این شرط دارد این است که از یک طرف طبق ماده مذکور گواهی این دو نفر به عنوان شهود است در نتیجه اعتبار آن تابع شرایط قبول شهادت مندرج در ماده ۱۳۱۳ قانون مدنی (بلوغ، عقل، عدالت، ایمان و طهارت مولد) می‌شود و از طرف دیگر قید «مورد اعتماد طرفین» را آورده است. حال این سؤال مطرح است که آیا گواهی کنندگان باید علاوه بر شرایط عمومی شهود، مورد اعتماد طرفین نیز باشند؟ یا این که صرف مورد اعتماد طرفین بودن کافی است و نیازی به احراز شرایط عمومی نیست؟ در هر دو صورت، به نظر می‌رسد اضافه کردن قید مورد اعتماد طرفین توجیه و دلیل قانع کننده‌ای ندارد و فقط موجب ابهام بیش‌تر ماده می‌شود.

سؤال دیگر این است که آیا هر دو نفر باید مورد اعتماد طرفین باشند یا هر کدام از طرفین می‌تواند یک گواه مورد اعتماد خودش را معرفی کند؟ طبق ظاهر این ماده دو گواه باید مورد اعتماد طرفین باشند، حال اگر در شرایطی دو نفر مورد اعتماد طرفین یافت نشد، تکلیف چیست؟

شرط پنجم: تصریح به با سرقتی یا بدون سرقتی بودن اجاره

ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی مقرر می‌دارد که در اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که برای استفاده تجاری واگذار می‌شود، باید تصریح شود که عقد اجاره با سرقتی یا بدون سرقتی واقع شده است. در اجاره‌نامه‌های رسمی این امر به عهده دفاتر اسناد رسمی و در اجاره‌نامه‌های عادی به عهده طرفین است.

ضمانت اجرای تخلف از این شروط

با این که قانون جدید شرایط فوق را در اجاره نامه های عادی لازم دانسته است، هیچ ضمانت اجرای مشخصی را برای تخلف از آن ها پیش بینی نکرده است. در صورتی که اجاره نامه عادی بدون قید مدت تنظیم شود، یا به امضای طرفین نرسیده باشد، ضمانت اجرای آن در صورت اول طبق ماده ۴۶۸ قانون مدنی بطلان اجاره است و در صورتی که قرارداد به امضای طرفین نرسیده باشد، قابل استناد به طرفین نخواهد بود؛ زیرا آن ها خود را به محتوای آن پایبند نکرده اند. البته این بدین معنا نیست که قرارداد اجاره ای بین طرفین وجود ندارد؛ زیرا اجاره می تواند به طور شفاهی منعقد شود و حتی اجاره نامه ای نیز برای آن تنظیم گردد ولی به امضای طرفین نرسد.

اشکال بیش تر در جایی است که اجاره نامه عادی در دو نسخه تنظیم نشده یا به وسیله دو فرد مورد اعتماد طرفین گواهی نشده باشد. چون در این موارد اجاره نامه عادی فاقد شرایط مقرر در ماده ۲ است، به نظر می رسد که موجد نمی تواند از تسهیلات مقرر در ماده ۳ استفاده کرده و خواستار تخلیه سریع مورد اجاره شود. طبق بند ۵ ماده ۲ آیین نامه اجرایی، در صورتی که سند عادی اجاره طبق ضوابط مقرر در ماده ۲ قانون تنظیم نشده باشد، مورد از شمول قانون خارج است. این سؤال در این جا مطرح می شود که چنین اجاره هایی تابع چه قانونی هستند؟ دو نظریه بالا در این جا نیز مطرح است. به نظر می رسد با توجه به قصد قانون گذار مبنی بر محدود کردن قلمرو قوانین روابط موجد و مستأجر ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ به اجاره های قبلی، این اجاره ها فقط تابع قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین خواهند بود. در مورد ضمانت اجرای شرط پنجم در اجاره نامه عادی، به نظر می رسد که این شرط فاقد ضمانت اجرا است و تکلیفی است که آیین نامه خود رأساً مقرر داشته و در قانون روابط موجد و مستأجر ۱۳۷۶ از آن اثری نیست.

ملاحظات عبارتی ماده ۲

۱- قانون گذار به جای به کار بردن عبارت ساده «اجاره نامه عادی» عبارت «قراردادهای عادی اجاره» را به کار برده است که دقیق نیست.

۲- قانون گذار به جای این که بیان کند در اجاره مدت باید معین باشد (چنان که در ماده ۴۶۸ قانون مدنی عنوان کرده است) عنوان نموده که در اجاره مدت باید قید شود. ظاهر

ماده ۲ این است که اگر مدت اجاره، مثلاً عمر موجر یا مستأجر باشد این اجاره به دلیل قید شدن مدت، صحیح است در حالی که طبق قانون مدنی، این اجاره به جهت معین نبودن باطل است. از آنجا که به نظر نمی‌رسد قانون‌گذار می‌خواسته از مقررات قانون مدنی عدول کند، پس منظور او از «قید مدت» همان معین بودن مدت اجاره است که به طور نارسا مطرح کرده است.

ماده ۳: تقاضای تخلیه

طبق تصریح ماده ۳:

پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضائیه، انجام خواهد گرفت.

بر اساس این ماده موجر می‌تواند پس از انقضای مدت اجاره به سرعت حکم تخلیه را گرفته و از مستأجر خلع ید کند. با توجه به این که طبق ماده ۲، اجاره‌نامه ممکن است به صورت رسمی یا عادی تنظیم شود، قانون‌گذار در هر دو مورد گرفتن سریع حکم تخلیه را پیش‌بینی کرده است. چنانچه اجاره‌نامه به طور رسمی تنظیم شده باشد، موجر می‌تواند به دوایر اجرای ثبت مراجعه کرده و تقاضای تخلیه کند. دوایر اجرای ثبت موظف‌اند در ظرف یک هفته پس از تقاضای تخلیه، از مستأجر خلع ید کنند.^۵ طبق ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی، درخواست صدور اجراییه جهت تخلیه مورد اجاره، از دفترخانه تنظیم‌کننده سند به عمل می‌آید. سردفتر موظف است پس از احراز هویت و صلاحیت درخواست‌کننده، اوراق اجراییه را در ظرف مدت ۲۴ ساعت جهت اقدام به اداره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال دارد (ماده ۱۱ آیین‌نامه اجرایی). اداره ثبت باید در ظرف ۲۴ ساعت نسبت به تشکیل پرونده و صدور دستور ابلاغ و تخلیه به مأمور اقدام نموده و مأمور مکلف است تا ظرف ۴۸ ساعت اوراق اجراییه را ابلاغ و اجرا کند (ماده ۱۲ آیین‌نامه اجرایی).

در مواردی که اجاره نامه به صورت عادی تنظیم شده باشد، تقاضای تخلیه باید به دادگاه صالح تقدیم شود. دادگاه باید ظرف یک هفته به ضابطین دادگستری دستور دهد تا حکم تخلیه را اجرا کنند.

اشکالات و ابهامات این ماده عبارت اند از:

۱- در صورتی که اجاره نامه رسمی باشد، آیا می شود عملیات اجرایی را با حکم دادگاه متوقف کرد؟ به نظر می رسد مستأجر می تواند با اخذ دستور موقت از دادگاه، عملیات اجرایی را متوقف کند. در این صورت، تنظیم اجاره نامه به صورت عادی برتری پیدا می کند؛ زیرا در اجاره نامه عادی، موجر با هزینه کم تر و به طور مطمئن تری حکم تخلیه را اخذ می کند.

۲- تقدیم اجاره نامه عادی به دادگاه صالح و صدور دستور تخلیه به ضابطین قوه قضاییه در ظرف یک هفته نیز با ابهامات فراوانی روبه رو است. از جمله این که: اولاً، دادگاه در ظرف این مدت چه نوع بررسی انجام می دهد؟ مسلماً یک رسیدگی ماهوی در کار نیست؛ زیرا رسیدگی ماهوی منوط به طی تشریفات مشخصی از قبیل ابلاغ، حضور طرفین و استماع اظهارات آنان است که عملاً انجام آن ها در ظرف یک هفته امکان پذیر نیست. به نظر می رسد که دادگاه فقط اجاره نامه را از لحاظ داشتن شروط قید مدت، تنظیم در دو نسخه، امضای طرفین و گواهی دو نفر، بررسی می کند. دادگاه بدون رسیدگی ماهوی می تواند وجود قید مدت، امضای طرفین و گواهی دو نفر را احراز کند ولی حکم به جعلی نبودن امضای طرفین یا یکی از آن ها و یا گواهی شهود معتبر و مورد اعتماد طرفین، بدون رسیدگی ماهوی ممکن نیست. هم چنین در جایی که در قرارداد تصریح نشده است که این قرارداد در دو نسخه تنظیم شده، اثبات تنظیم قرارداد در دو نسخه نیز نیاز به رسیدگی ماهوی دارد.

۳- آیا در اجاره نامه عادی، موجر باید دادخواست تخلیه تنظیم کرده و تمبر باطل کند یا این صرفاً یک درخواست است و مقررات شکلی راجع به تنظیم دادخواست در آن ملحوظ نیست؟ ظاهر ماده ۳ این است که رعایت شرایط و مقررات مربوط به تنظیم دادخواست لازم نیست و طبق ماده ۳ آیین نامه اجرایی:

رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده ۲ قانون، بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد.

۴- آیا مستأجر می‌تواند با طرح این مطلب که قرارداد ارائه شده فاقد شرایط صحت یا شرایط مقرر در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ است، از دادگاه توقف حکم تخلیه را تقاضا کند؟ ظاهر ماده ۵- که بررسی آن متعاقباً مطرح می‌شود - چنین تقاضایی را منتفی دانسته است.

ملاحظات عبارتی ماده ۳

۱- از آن‌جا که در این ماده تقاضای تخلیه مستند به اجاره‌نامه رسمی و عادی هر دو با هم عنوان شده است، متن از لحاظ نگارشی فاقد روانی و سادگی لازم است.

۲- به جای استفاده از کلمه «مأنوس» «دادگاه صالح» قانون‌گذار از کلمه مبهم «مرجع قضایی» استفاده کرده است.

۳- عبارت «به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضائیه» عبارتی نامأنوس و مبهم است؛ زیرا از یک طرف مشخص نیست منظور از مقام قضایی چه کسی است^۶ و از طرف دیگر، آیا منظور از آوردن قید «در مرجع قضایی» این است که مقام قضایی حتماً باید در مرجع قضایی حکم تخلیه را صادر کند و حق ندارد در منزل خود یا در خیابان به این کار اقدام کند؟ به نظر نمی‌رسد که چنین اموری اساساً مدنظر قانون‌گذار بوده باشد.

۴- با توجه به این‌که طبق قانون دادگاه‌های عمومی و انقلاب «واحد اجرای احکام» عهده‌دار اجرای احکام دادگاه‌های عمومی، اعم از کیفری یا حقوقی می‌باشد، معلوم نیست چرا در ماده ۳ «ضابطین قوه قضائیه» به جای «واحد اجرای احکام» به کار رفته است.^۷ ماده ۶ آیین‌نامه اجرایی مقرر می‌دارد: «اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجراییه ندارد و توسط مأمور، ابلاغ و اجرا می‌گردد.»

ماده ۴: استرداد اسناد یا وجوه اخذ شده به مستأجر

در ماده ۴ مقرر شده است:

در صورتی که موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد، تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند یا وجه مذکور به مستأجر و یا سپردن آن به دایره اجراست. چنانچه موجر مدعی ورود خسارت به عین مستأجره از ناحیه مستأجر و یا عدم پرداخت مال الاجاره یا بدهی بابت قبوض تلفن، آب، برق و گاز مصرفی بوده و متقاضی جبران خسارت وارده و یا پرداخت بدهی های فوق از محل وجوه یاد شده باشد، موظف است همزمان با تودیع وجه یا سند، گواهی دفتر شعبه دادگاه صالح را مبنی بر تسلیم دادخواست مطالبه ضرر و زیان به میزان مورد ادعا به دایره اجرا تحویل نماید. در این صورت دایره اجرا از تسلیم وجه یا سند به مستأجر به همان میزان خودداری و پس از صدور رأی دادگاه و کسر مطالبات موجر، اقدام به رد آن به مستأجر خواهد کرد.

این ماده تقاضای تخلیه را منوط به استرداد وجوه و اسنادی دانسته که موجر تحت هر عنوانی غیر از اجاره بها از مستأجر دریافت کرده است؛ مثلاً اگر موجر وجوه یا اسنادی را به عنوان ودیعه، تضمین یا قرض الحسنه و مانند آن از مستأجر دریافت کرده باشد، تقاضای تخلیه منوط به این است که آن وجوه یا اسناد به مستأجر یا دایره اجرا تحویل داده شود. اگر موجر مدعی است که مستأجر اجاره بها را پرداخت نکرده، یا به مورد اجاره خسارت وارد کرده، یا قبض های آب و برق و گاز و تلفن را پرداخت نکرده است، چنانچه گواهی دادگاه صالح را مبنی بر دادخواست این خسارات به دایره اجرا ارائه دهد، دایره اجرا به همان میزان از وجوه دریافتی کسر کرده و بقیه را به مستأجر مسترد می دارد. مقدار کسر شده تا تعیین تکلیف نهایی دادخواست نزد دایره اجرا به صورت امانت نگهداری می شود.

ظاهراً این ماده به مواردی اختصاص دارد که اجاره نامه به صورت رسمی تنظیم شده و مرجع انجام تخلیه، دوایر اجرای ثبت هستند؛ زیرا طبق ماده ۳ فقط در اجاره نامه های رسمی حکم به تخلیه از طریق دوایر اجرا امکان پذیر است و در اجاره نامه های عادی

مرجع قضایی و ضابطین قوه قضاییه این وظیفه را به عهده دارند. با وجود این، استظهار مذکور به نظر منطقی نمی آید و باید دایره اجرا را به گونه ای تفسیر کرد که دایره اجرای ثبت و واحد اجرای دادگاه های عمومی را نیز شامل بشود. در این صورت این سؤال مطرح می شود که چرا ماده ۳ واحد اجرای دادگاه های عمومی را مطرح نکرده و برعکس از ضابطین قوه قضاییه صحبت کرده است؟ با این که ماده ۶ آیین نامه اجرایی از اجرای حکم توسط مأمور اجرا و به دستور مقام قضایی سخن می گوید، ماده ۲۰ آیین نامه دایره اجرا را صالح برای تودیع اسناد مزبور می داند. ماده ۲۰ آیین نامه مقرر می دارد:

چنانچه موجر مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده و در سند اجاره (عادی و یا رسمی) درج شده باشد یا توسط خود موجر عنوان شود، در این صورت تخلیه و تحویل مورد اجاره به موجر موکول به استرداد سند و یا وجه یاد شده به مستأجر و ارائه رسید آن به ضمیمه درخواست تخلیه به مرجع قضایی و یا ارائه آن به دایره اجرای ثبت و یا سپردن آن بر حسب مورد به دایره اجرای دادگستری و یا دایره ثبت می باشد.

در بسیاری از اجاره ها مستأجر مبلغی را تحت عنوان رهن به موجر پرداخت می کند. به نظر می رسد قانونگذار با آوردن عبارت «مبلغی به عنوان ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن از مستأجر دریافت کرده باشد» می خواهد بدون صحه گذاشتن بر عنوان رهن، به مستأجر امکان دهد تا قبل از تخلیه بتواند آن پول پیش پرداختی را از موجر مسترد دارد.

ملاحظات عبارتی ماده ۴

- ۱- کلمات «قبوض»، «مال الاجاره» و «عین مستأجره» در این ماده می توانست با کلمات ساده تر «قبض ها»، «اجاره بها» و «مورد اجاره» جایگزین شود.
- ۲- استفاده از کلمه «مشابه» در عبارت «و یا سند تعهدآور و مشابه آن» مناسب یک متن قانونی نیست.

ماده ۵: اعتراضات مستأجر به مفاد قرارداد

بر اساس ماده ۵:

چنانچه مستأجر در مورد مفاد قرارداد ارائه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد، ضمن اجرای دستور تخلیه شکایت خود را به دادگاه صالح تقدیم و پس از اثبات حق مورد ادعا و نیز جبران خسارت وارده، حکم مقتضی صادر می‌شود.

از دیدگاه قانون‌گذار اجرای حکم سریع تخلیه آنقدر با اهمیت و حیاتی تلقی شده است که ادعای مستأجر - هر چه باشد - نمی‌تواند باعث توقف اجرای تخلیه شود. تخلیه باید در هر حال صورت گیرد، و اگر مستأجر مدعی حقی باشد باید آن را در دادگاه صالح ثابت کند. در این صورت، دادگاه ضمن صدور حکم مقتضی، حکم به جبران خسارت وارده به مستأجر خواهد داد. این مطلب در ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی به نحو زیر مورد تأکید قرار گرفته است:

در غیر از موارد مذکور در ماده ۴ قانون، چنانچه مستأجر مدعی حقی باشد می‌تواند طبق مقررات از دادگاه عمومی محل وقوع ملک درخواست احقاق حق کند. این امر مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد، فقط دادگاه پس از ثبوت ادعا به تأمین حقوق مستأجر و جبران خسارت او حکم می‌نماید. در این خصوص مستأجر می‌تواند تأمین حقوق خود را از دادگاه درخواست نموده و دادگاه مکلف است نسبت به آن تصمیم مقتضی اتخاذ نماید.

با توجه به این‌که در اجاره‌نامه‌های عادی دادگاه رسیدگی ماهوی نمی‌کند، صرف ارائه یک اجاره‌نامه عادی به دادگاه که ظاهری صحیح دارد، کافی است تا دادگاه حکم به تخلیه دهد.^۸ حال اگر مستأجر ادعا کند که اجاره‌نامه ارائه شده اساساً جعلی است یا اجاره طبق سند عادی دیگری تجدید شده یا تمدید گشته است، به ادعای او توجهی نمی‌شود و حکم تخلیه به هر حال انجام می‌گیرد؛ هر چند حکم به تخلیه بدون رسیدگی ماهوی، منطقی به نظر نمی‌رسد. این در حالی است که طبق نظر شورای نگهبان در مورد دعوای تصرف عدوانی، خلع ید متصرفی که ادعای مالکیت دارد بدون رسیدگی ماهوی، فاقد وجهه شرعی است؛^۹ هر چند مستأجر ادعای حقی در مورد اجاره بنماید یا

اساساً قرارداد عادی ارائه شده را نفی کند؟ برای تعدیل این روش غیرمنطقی، ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی مقرر می‌دارد:

در صورتی که دستور تخلیه مورد اجاره صادر شود و مستأجر نسبت به اصالت قرارداد مستند دستور شکایتی داشته و یا مدعی تمدید قرارداد اجاره باشد، شکایت خود را به دادگاه عمومی محل وقوع ملک تقدیم می‌نماید. اعلام شکایت مانع اجرای دستور تخلیه نمی‌باشد، مگر این که دادگاه رسیدگی کننده، شکایت مستأجر را مدلل بداند. در این صورت پس از اخذ تأمین متناسب با ضرر و زیان احتمالی موجر، قرار توقیف عملیات اجرایی تخلیه را صادر خواهد نمود.

هر چند این ماده مجوز توقیف عملیات تخلیه را در مواردی مقرر داشته و از این جهت منطقی‌تر و با اصول حقوقی سازگارتر است، ولی ظاهراً بر خلاف مفاد ماده ۵ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ می‌باشد.

ملاحظات عبارتی ماده ۵

۱- عبارت ماده ۵ که می‌گوید: «چنانچه مستأجر در مورد مفاد قرارداد ارائه شده از سوی موجر مدعی هرگونه حقی باشد» از این جهت مبهم است که قید «در مورد مفاد قرارداد ارائه شده» را اضافه کرده است.

۲- به کار بردن کلمه «شکایت» به جای «دادخواست» در امور حقوقی مناسب نیست.

۳- نگارش ماده روان نیست و اشکالاتی دارد؛ زیرا عبارت «ضمن اجرای دستور تخلیه» به مستأجر بر می‌گردد، در حالی که عبارت «جبران خسارت وارده» متوجه موجر است و عبارت «حکم مقتضی صادر می‌شود» به صورت فعل مجهول آمده است.

تقاضای مهلت از جانب مستأجر

در صورتی که مستأجر نتواند مورد اجاره را در موعد مقرر تخلیه کند و یا تخلیه آن باعث عسر و حرج شود، ممکن است از دادگاه تقاضای مهلت کند؛ ولی با این که ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ تقاضای مهلت مبتنی بر عسر و حرج مستأجر را پذیرفته است، قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ آن را مطرح نکرده است. از این عدم

بیان ممکن است چنین استظهار شود که قانون‌گذار نخواسته در هیچ موردی، حتی در صورت عسر و حرج مستأجر، حکم تخلیه فوری به تأخیر افتد. از آن جا که عسر و حرج از قواعد پذیرفته شده فقهی^{۱۱} و حقوقی^{۱۲} است، دادگاه‌ها ممکن است چنین استظهاری را خلاف مقررات فقهی و حقوقی تلقی کرده و در مواردی که عسر و حرج مستأجر با عسر و حرج موجر تعارض نداشته باشد، به مستأجر مهلت دهند.

با این حال، ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی برخلاف مقررات قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، استمهال مستأجر را با قیودی پذیرفته و مدت آن را حداکثر یک ماه قرار داده است. ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی مقرر می‌دارد:

چنانچه در زمان اجرای دستور تخلیه مراجع قضایی و دوایر اجرای ثبت، به علت وقوع حوادث غیرمترقبه، مستأجر قادر به تخلیه مورد اجاره نباشد و استمهال نماید، مراتب درخواست وی توسط مأمور اجرا به مقام قضایی دستوردهنده گزارش می‌شود. مقام قضایی صالح مربوط می‌تواند با استمهال مستأجر برای یک نوبت به مدت حداکثر یک ماه موافقت کند.^{۱۲}

اصولاً آیین‌نامه اجرایی نباید مقررات جدید وضع کند بلکه باید مقررات عام مقرر در قانون را برای اجرا مهیا سازد؛ زیرا وظیفه وضع قانون به عهده قوه قانون‌گذار است و اصولاً این وظیفه قابل واگذاری نیست.^{۱۳} با وجود این، ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی در مقام وضع قانون شرایطی را برای استمهال در نظر گرفته که به علت عدول از محدوده مجاز تنظیم آیین‌نامه اجرایی، قابل اجرا نمی‌باشد. طبق اصل ۱۷۰ قانون اساسی، دادرسان دادگاه‌ها باید از اجرای آیین‌نامه‌های مخالف قوانین خودداری کنند و هر کس می‌تواند ابطال این گونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند. پس در صورت وقوع حوادث غیرمترقبه و یا عسر و حرج مستأجر، دادرسان مقید به مفاد ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی نیستند و می‌توانند طبق قواعد عمومی مربوط به حوادث غیرمترقبه و عسر و حرج عملیات تخلیه را متوقف کنند.

(ب) سرقفلی

قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ برداشتی جدید از مفهوم سرقفلی را مطرح می‌کند که نه کاملاً با سابقه فقهی آن هماهنگی دارد نه با پیشینه آن در عرف و قوانین. از یک طرف برای مشروع نشان دادن سرقفلی، آن را پولی می‌داند که موجر یا مستأجر در ازای رضایت به انعقاد قرارداد اجاره یا اسقاط حق خود اخذ می‌کند. تا این اندازه سرقفلی با مقررات عمومی قراردادها و هم‌چنین با نظرهای فقهی رایج هماهنگ است؛ زیرا هرکسی اصولاً می‌تواند برای انجام کاری که بدان مجبور نیست یا برای اسقاط حق مالی خود، مبلغی را تقاضا کند و اهمیتی ندارد که نام و عنوان آن چه باشد. لحن ماده ۶ که می‌گوید: «هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید» و هم‌چنین ماده ۷ که مقرر می‌دارد که: «مستأجر می‌تواند از موجر یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت کند» و ماده ۸ که می‌گوید: «مستأجر می‌تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید»، همه نشان می‌دهد که سرقفلی صرفاً یک عنوان است و مشروعیت آن بستگی به اصول کلی حقوقی دارد که هر کس می‌تواند برای اسقاط حق مالی خود یا رضایت دادن به انعقاد عقدی، مبلغی را تقاضا کند.

از طرف دیگر، قانون‌گذار به سرقفلی استقلال داده و آن را مالی دانسته که قیمت آن ممکن است بالا و پایین رود و کسی که موظف به پرداخت سرقفلی می‌شود باید قیمت روز را پرداخت کند.^{۱۴} این برداشت از سرقفلی نه سابقه فقهی ندارد و نه با مطالب مطرح شده در بالا سازگار است که قانون‌گذار سعی نموده اخذ سرقفلی را با عنوان این که آن مبلغی است که به ازای رضایت به انجام معامله یا به ازای اسقاط حق پرداخت می‌شود، توجیه کند. این مطلب در توضیح مواد زیر بیش‌تر تبیین خواهد شد.

ماده ۶: اخذ سرقفلی به وسیله موجر یا مستأجر

ماده ۶ مقرر می‌دارد:

هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. هم‌چنین مستأجر می‌تواند در اثنای مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آن‌که در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر، از وی سلب شده باشد.

قانون‌گذار در این ماده سعی دارد سرقفلی را طوری ترسیم کند که از لحاظ فقهی اشکالی نداشته باشد. با توجه به این‌که هیچ‌کس را نمی‌توان مجبور کرد که ملک خود را اجاره دهد، مالک می‌تواند برای انعقاد قرارداد اجاره با فردی مبلغی را از او تقاضا کند. هم‌چنین اگر حق انتقال به غیر از مستأجر سلب نشده باشد می‌تواند برای واگذاری مورد اجاره به فرد خاصی مبلغی را از او تقاضا کند. تا این اندازه به نظر می‌رسد که قانون‌گذار در مشروعیت بخشیدن به سرقفلی موفق بوده است. سؤالی که مطرح می‌شود این است که چرا اخذ چنین مبلغی فقط در املاک تجاری مجاز اعلام شده است؟

ملاحظات عبارتی ماده ۶

- ۱- عبارت «هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید» دقیق نیست؛ زیرا مالک با اجاره منافع ملک خود را واگذار می‌کند نه خود ملک را. بهتر بود از عبارت ساده «هرگاه مالک، ملک تجاری خود را اجاره دهد» استفاده می‌شد.
- ۲- ظاهر عبارت «هم‌چنین مستأجر می‌تواند در اثنای مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آن‌که در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد» این است که مستأجر می‌خواهد مورد اجاره را به مستأجر دیگری - و نه به موجر - واگذار کند که در این صورت می‌تواند مبلغی را از موجر یا مستأجر بعدی تقاضا کند. اضافه کردن «از موجر» با ذیل ماده که می‌گوید: «مگر آن‌که در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد» سازگار نیست؛ زیرا این قید اخیر فقط در مورد اخذ سرقفلی از مستأجر دیگر است و نه از موجر.

۳- عبارت «می تواند مبلغی را... دریافت کند» بیش تر لحن فتوایی را دارد که در مقام بیان جواز شرعی اخذ سرقفلی است و بهتر بود از عبارت «می تواند مبلغی را... تقاضا کند» استفاده می شد.

تبصره های ۱ و ۲ ماده ۶: پرداخت سرقفلی در زمان تخلیه

در تبصره ۱ ماده ۶ مقرر شده است:

چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید، پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.

طبق این تبصره، چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد، صرف این که مستأجر دوم سرقفلی داده باعث نمی شود که او بتواند پس از پایان اجاره از مالک تقاضای سرقفلی کند. در این ماده مشخص نشده است که آیا مستأجر دوم می تواند از مستأجر اول تقاضای سرقفلی کند. به نظر می رسد که مستأجر دوم چنین حقی ندارد؛ زیرا پرداخت سرقفلی برای این بوده که مستأجر اول رضایت داده و اجاره را به مستأجر دوم واگذار کرده است. در تبصره ۲ ماده مذکور آمده است:

در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادله روز را دارد.

این تبصره ابهامات زیادی دارد از جمله این که:

۱- در حالی که در صدر ماده از گرفتن مبلغی به عنوان سرقفلی صحبت می کند، این تبصره به انتقال سرقفلی اختصاص دارد. آیا منظور این است که چنانچه موجر سرقفلی را انتقال دهد، هنگام تخلیه حق مطالبه سرقفلی به قیمت روز را خواهد داشت ولی اگر موجر برای انعقاد اجاره، مبلغی را به عنوان سرقفلی تقاضا کند، هنگام تخلیه مستأجر نمی تواند از او تقاضای سرقفلی کند؟ مسلماً چنین امری صحیح نیست؛ زیرا طبق ماده ۹ چنانچه مستأجر به هر نحوی به مالک سرقفلی داده باشد (هر چند به او منتقل نشده

باشد) می‌تواند در هنگام تخلیه قیمت روز آن را تقاضا کند.

۲- انتقال سرقفلی به طریق صحیح شرعی به چه معنایی است؟ آیا منظور این است که انتقال سرقفلی حتماً باید در قالب عقد صلح یا به عنوان شرط ضمن عقد لازم باشد تا معتبر تلقی شود و چنانچه طبق ماده ۱۰ قانون مدنی انتقال پیدا کند هر چند از لحاظ قانونی صحیح است ولی از لحاظ شرعی کفایت نمی‌کند؟ به نظر می‌رسد قید «به طریق صحیح شرعی» حاوی نکته خاصی نبوده و صرفاً یک قید اضافی است.

ماده ۷: سرقفلی در عوض اسقاط حق (۱)

ماده ۷ مقرر می‌دارد:

هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره‌بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید، در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

قانون‌گذار در این ماده کوشش نموده است تا فرضی را مطرح کند که مستأجر دارای حقی است و برای اسقاط آن، مبلغی را به عنوان سرقفلی تقاضا می‌نماید. این فرض عبارت است از این که در اجاره شرط شود که مستأجر تا هر زمان بخواهد در عین مستأجره تصرف کند، در حالی که مالک نه حق افزایش اجاره‌بها داشته باشد و نه بتواند تقاضای تخلیه کند، بلکه او موظف باشد عین مستأجره را هر سال به همان مبلغ به مستأجر اجاره دهد.^{۱۵} این شرط برای مستأجر حقی را به وجود می‌آورد که می‌تواند برای اسقاط آن مبلغی را از مالک به عنوان سرقفلی اخذ کند. مشخص نیست که قانون‌گذار چه هدفی از طرح این فرض داشته است که یک ماده از ۱۳ ماده این قانون مختصر را بدان اختصاص داده است. همان‌طور که قبلاً بیان شد، هر فردی می‌تواند اسقاط حق مالی خود را منوط به اخذ مبلغی کند، و ضرورتی نداشت که قانون‌گذار چنین فرض نادری را مطرح کند. علاوه بر این که وقوع چنین فرضی در خارج بسیار بعید است

و بدون در نظر گرفتن این ماده، از لحاظ حقوقی صحت چنین شرط مجهولی نیز قابل بحث است.

ملاحظات عبارتی ماده ۷

- ۱- بهتر بود به جای عبارت «هر ساله» از عبارت ساده تر «هر سال» استفاده می شد.
- ۲- بهتر بود به جای عبارت «عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید» از عبارت صحیح تر «عین مستأجره را به همان مبلغ به او اجاره دهد» استفاده می گردید.

ماده ۸: سرقفلی در عوض اسقاط حق (۲)

طبق ماده ۸:

هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

این ماده کوشش دیگری است تا برای مستأجر حقی فرض شود که برای اسقاط آن از موجر تقاضای مبلغی به عنوان سرقفلی کند. در این فرض، ضمن عقد اجاره شرط می شود که مالک عین مستأجره را به غیر از مستأجر اجاره ندهد، بلکه هر سال آن را به اجاره بهای متعارف به مستأجر متصرف اجاره دهد. در این صورت برای مستأجر حق مالی به وجود می آید و او می تواند برای اسقاط آن حق یا تخلیه مورد اجاره، مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه کند. در رابطه با این ماده باید توضیح داد که اولاً، این فرض همانند فرض ماده ۷ بسیار بعید است که در عمل واقع شود. ثانیاً، بدون در نظر گرفتن این ماده، صحت چنین شروط مجهولی مسلم نیست. ثالثاً، مستأجر در فرض این ماده و ماده قبل حق دارد برای اسقاط حق خود مبلغی را اخذ کند و هیچ دلیلی ندارد که آن را به عنوان سرقفلی اخذ کند و یا مقدار آن با ارزش سرقفلی برابر باشد. رابعاً، ظاهر مواد ۸ و ۹ پیش بینی سرقفلی در اجاره کلیه اماکن اعم از تجاری و مسکونی است؛ زیرا در این دو فرض قید تجاری وجود ندارد.

ملاحظات عبارتی ماده ۸

در عبارت «مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید» دو امر «مطالبه» و «دریافت» عنوان شده است، در حالی که به کلمه دریافت نیازی نیست.

ماده ۹: تقاضای سرقفلی از موجر

در ماده ۹ آمده است:

در ماده ۹ آمده است: چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی به مالک نپرداخته باشد و یا این که حقوق ضمن عقد را استیفا کرده باشد، هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت.

طبق مفهوم این ماده، مستأجر فقط در سه صورت ممکن است در ازای اسقاط حق خود از موجر سرقفلی دریافت کند: ۱- اجاره پایان نیافته و مستأجر برای اسقاط حق خود سرقفلی می‌گیرد. ۲- موجر سرقفلی دریافت کرده باشد. ۳- طبق شروط ضمن عقد، مستأجر حقوقی داشته و کاملاً آن‌ها را استیفا نکرده است.

ظاهر این ماده این است که چنانچه مالک سرقفلی دریافت کرده باشد، باید در هنگام تخلیه، قیمت روز آن را به مستأجر پرداخت کند. این امر با ماده ۱ که سعی می‌کرد اخذ سرقفلی توسط مالک را به ازای رضایت وی به انعقاد اجاره توجیه کند، سازگار نیست؛ زیرا اگر سرقفلی در ازای رضایت به انعقاد اجاره باشد، با انعقاد اجاره تعهد مالک پایان می‌پذیرد و مستأجر نباید پس از پایان اجاره بتواند تقاضای سرقفلی، آن هم به قیمت روز، بنماید. این تعارض ناشی از این است که قانون‌گذار در ماده ۱، سرقفلی را صرفاً یک عنوان دانسته است که موجر یا مستأجر برای مبلغی که اخذ می‌کنند به کار گرفته‌اند؛ در حالی که در تبصره ۲ ماده ۶ سرقفلی یک حق مالی مستقل محسوب شده است که می‌تواند قیمت‌اش در بازار بالا و پایین رود.

ماده ۱۰: تعیین میزان سرقفلی

ماده ۱۰ مقرر ساخته است:

در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می‌باشد هرگاه بین طرفین نسبت

به میزان آن توافق حاصل نشود، با نظر دادگاه تعیین خواهد شد.

این ماده باید در پرتو تبصره ۲ ماده ۶ بررسی شود، بدین معنا که مبلغی که موجر باید به عنوان سرقفلی به مستأجر پرداخت کند، باید به نرخ روز محاسبه گردد؛ زیرا سرقفلی مال است و همانند سایر اموال، قیمت روزش تابع عرضه و تقاضا خواهد بود که ممکن است از قیمت آن در روز انعقاد اجاره یا از مقداری که مستأجر به موجر پرداخته بیش‌تر یا کم‌تر باشد. حال چنان‌چه طرفین در میزان سرقفلی توافق نکردند، دادگاه با ملاحظه قیمت روز، آن را معین خواهد کرد.

تبصره ماده ۱۰: ممنوعیت اخذ وجوه دیگر

تبصره ماده ۱۰ مقرر می‌دارد:

مطالبه هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می‌باشد.

ظاهراً قانون‌گذار با عنوان این تبصره می‌خواهد به طور صریح اخذ هرگونه وجهی را خارج از مقررات این قانون، غیرمجاز اعلام کند. از این‌رو شایسته بود قانون‌گذار به جای عبارت «ممنوع می‌باشد» عبارت «مجاز نمی‌باشد» را - که بیش‌تر جنبه حقوقی دارد - به کار می‌برد.

نتیجه‌گیری

اهداف قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ را می‌توان در یکسان کردن مقررات راجع به اجاره اماکن، بازگشت به مقررات قانون مدنی، ارائه یک چهره قابل قبول فقهی از سرقفلی، و حمایت از موجر خلاصه کرد. این‌که تا چه اندازه این قانون می‌تواند در عمل به این اهداف برسد، خارج از این گفتار است. این مقاله به تحلیل حقوقی مواد این قانون و این‌که آیا اجزای آن با هم هماهنگ هستند پرداخته است. نیز رعایت اصول نگارش و قانون‌نویسی و چگونگی تنظیم مواد آن مورد بررسی قرار گرفت و این نتایج به دست آمد که:

اولاً، در تنظیم این قانون اندیشه حقوقی منسجمی حاکم نبوده است و در جاهایی

قانون‌گذار به ترجمه بعضی از متون فقهی مبادرت کرده که وقوع آن‌ها در روابط موجر و مستأجر بسیار نادر است.

ثانیاً، در تنظیم مقرراتی از این دست که به مقررات مادر معروف هستند، باید کار کارشناسی گسترده و دقیقی صورت گیرد در حالی که متن این قانون نشان از ضعف کار کارشناسی دارد.

ثالثاً، این مقررات باید با زبان فارسی روان تنظیم شده و از لحاظ نگارشی دقیق و قابل فهم باشد.

رابعاً، اصطلاحات حقوقی به کار رفته باید دقیق باشند و از به کار بردن اصطلاحات عامیانه در تنظیم قوانین خودداری شود.

ولی در تنظیم این قانون امور مذکور کاملاً رعایت نشده است، و همین موجب سردرگمی مردم و نظام قضایی خواهد شد و باعث می‌شود تا دادگاه‌ها رویه‌های متفاوتی در برخورد با مسائل مربوط به اجاره اتخاذ کنند. دیر یا زود نیاز به اصلاح این قانون روشن‌تر خواهد شد، هر چند آرای وحدت رویه ممکن است قبل از اصلاحات قانونی بتوانند بعضی از معضلات این قانون را حل کند. آیین‌نامه اجرایی قانون که پس از ۲۱ ماه از تصویب قانون منتشر شد، تلاش کرده است بعضی از ابهامات موجود در قانون را برطرف سازد ولی گاهی خود به قانون‌گذاری مبادرت کرده و مقرراتی را وضع نموده است که در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ از آن اثری نیست.

پی‌نوشت‌ها:

۱. مثلاً ماده واحده مورخ ۱۳۶۹/۱۰/۲۵ که مقرر می‌دارد «در مورد حق کسب یا پیشه تجارت مطابق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم خرداد ۱۳۵۶ عمل شود» یک نمونه از این قوانینی است که به وسیله تشخیص مصلحت نظام تصویب شده و بالآخره روزی می‌بایست تغییر کند.
۲. این قانون در تاریخ ۱۳۷۶/۶/۱۷ در روزنامه رسمی منتشر شده است و با توجه به ماده ۲ قانون مدنی که مقرر می‌دارد قوانین پانزده روز پس از انتشار در سراسر کشور لازم‌الاجرا می‌شوند، این قانون از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۲ لازم‌الاجرا شده است.
۳. اجاره اشخاص و حیوان (حمل و نقل) موضوعاً از این قانون خارج هستند؛ زیرا این قانون فقط مربوط به اجاره مکان‌ها است. البته تمایلاتی وجود دارد که قوانین کار (اجاره اشخاص) نیز تابع تراضی طرفین و قوانین مدنی شود.
۴. ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ و بند ۱ ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون مزبور.
۵. ماده ۹۳ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا است».
۶. در ماده ۴ آیین‌نامه از «رئیس حوزه قضایی یا دادگاه مرجع الیه» سخن گفته است.
۷. ماده ۲۷ آیین‌نامه اجرایی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب (مصوب ۱۳۷۳/۴/۲۵) مقرر می‌دارد: «واحد اجرای احکام عهده‌دار اجرای احکام دادگاه‌های عمومی، اعم از کیفری و حقوقی می‌باشد و بر اساس قوانین اجرای احکام و دستور دادگاه صادرکننده حکم یا اجرائیه، حسب ارجاع رئیس واحد اجرای احکام توسط مأمورین تحت امر خود اقدام می‌نماید».
۸. در ماده ۴ آیین‌نامه اجرایی، رئیس حوزه قضایی یا دادگاه مرجع الیه ملکف شده‌اند تا با احراز مالکیت یا ذی‌نفع بودن موجر، حسب مورد به صدور دستور تخلیه مبادرت کنند.
۹. شورای نگهبان در مورد دعوی تصرف عدوانی نظر داده است: «چنان‌چه متصرف ادعای مالکیت نماید و مدعی باشد که بد سابقه غاصبانه بوده است، انتزاع مال مورد دعوا از بد متصرف بدون رسیدگی ماهوی دلیل شرعی ندارد» (روزنامه رسمی شماره ۱۱۵۰۲ مورخ ۱۳۶۳/۶/۳).
۱۰. برای مستندات فقهی قاعده عسر و حرج ر.ک: سیدمحمدحسن بجنوردی، القواعد الفقهیه، ج ۱، ص ۲۲۴-۲۰۹.
۱۱. ماده ۲۷۷ قانون مدنی؛ ماده ۱۱۳۰ قانون مدنی و ماده ۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲.
۱۲. این ماده مقرر می‌دارد که چنان‌چه دوایر ثبت با درخواست استمهال مواجه شوند، باید به مقام قضایی دستور دهنده گزارش کنند، در حالی که دوایر ثبت در صورتی دخالت می‌کنند که اجاره‌نامه رسمی است و در این صورت مقام قضایی دستور دهند. وجود ندارد.
۱۳. اصل ۸۵ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
۱۴. تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.

۱۵. ماده ۱۵ آیین نامه اجرایی مقرر می دارد: «اجرای مقررات ماده ۷ قانون، ناظر به مواردی است که در عقد اجاره شرط شده اند که موجر هر ساله مکلف به تمدید مدت اجاره بدون افزایش اجاره بها می باشد.»



مرکز تحقیقات کامپیوتر علوم اسلامی