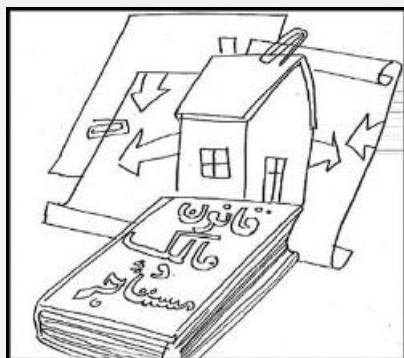


## فرق واگذاری با انتقال در قانون روابط موجر و مستاجر

واژه واگذاری یا واگذار در ماده ۱۴ (بند ۲) و تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۲ مرداد ۱۳۵۶ آمده است. ماده ۱۰ قانون مشعر است بر اینکه: «مستاجر نمی‌تواند...



واژه واگذاری یا واگذار در ماده ۱۴ (بند ۲) و تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۲۲ مرداد ۱۳۵۶ آمده است. ماده ۱۰ قانون مشعر است بر اینکه: «مستاجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار با او داده شده باشد. هرگاه مستاجر تمام یا قسمتی از مورد اجاره را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ اجاره درخواست تنظیم اجاره نامه با هر یک از مستاجرین بنماید.

در صورتی که مستاجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر داشته باشد هر یک از مستاجرین نیز می‌توانند در صورت فسخ یا انقضاء مدت اجاره اصلی درخواست تنظیم اجاره نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند». ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶ مشعر است بر اینکه «در موارد زیر موجر می‌تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌نماید این حکم علیه مستاجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد.

دوم - در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجره اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد». ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶ و تبصره ۱ آن مشعر است بر اینکه «هرگاه در اجاره نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره نامه ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند، در این صورت دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود، مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود..... تبصره ۱ - در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد. و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت. ...

در ماده ۱۰ دو واژه انتقال دادن و واگذار نمودن با حرف «یا» از هم جدا دیده می‌شود و آمده است که هرگاه مستاجر عین مستاجر را به غیر اجاره دهد مالک می‌تواند در صورت انقضاء مدت یا فسخ درخواست تنظیم اجاره با مستاجر جدید را بنماید. که معلوم می‌شود مقصود این است که اگر مستاجرین مدت معامله کند این انتقال اجاره است و اگر مدت در بین نباشد و معامله کند این را قانونگذار نه انتقال اجاره که اصطلاح برای مورد خاص است بلکه واگذار کردن نامیده است.

در ماده ۱۴ با توجه به صدر ماده در رابطه با درخواست مالک حسب مورد به صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه می‌باشد بند ۲ مقید است اینکه مستاجر عین مستاجر را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند و عبارت بعدی که چنین است: «بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستاجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد» دل مطلب است زیرا اولاً به غیری که عملاً با او واگذار شده است وصف مستاجر لاحق اعطا شده و ثانیاً به اجاره نامه مندرج در ماده ۱۹ که در صورت نداشتن حق انتقال به غیر و حاضر نشدن مالک به پرداخت تمام سرقفلی با اجازه دادگاه تنظیم می‌شود اشاره گردیده است و با این اوصاف جای شکی باقی نمی‌ماند که مقصود از واگذاری در این بند هم انتقال سرقفلی است.

اینکه در صدر ماده قید شده است حکم تخلیه علیه مستاجر یا متصرف اجرا می‌شود مصداق اجرای حکم علیه مستاجر تغییر شغل است که در بند ۷ آمده است.

در تبصره ۱ ماده ۱۹ هم آمده است که هرگاه مستاجر مورد اجاره را به غیر واگذار نماید به درخواست موجر حکم تخلیه صادر و علیه متصرف یا مستاجر اجرا خواهد شد و مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه را خواهد داشت.

در اینجا مقصود از متصرف همان غیر است که عین مستاجر با او واگذار شده باشد که اگر مقصود از واگذاری معامله سرقفلی نباشد تعلق نصف سرقفلی با او توجیه قانونی و حقوقی نخواهد داشت.

با این اوصاف شمول ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶ و ماده ۱۹ آن و تبصره ۱ آن فرع بر احراز انتقال و واگذاری حقوق استیجاری است.

دکتر ناصر کاتوزیان که در کتاب توجیه و نقد رویه قضایی نشر دادگستر چاپ بهار ۱۳۷۷ ص ۲۳ به بعد در رابطه با قانون موجر و مستاجر مصوب ۵۶ بیان مطلب کرده است، در صفحه ۲۴ چنین آورده است «از سال ۱۳۲۴ که حمایت از مستاجر با حسن نیت

در برابر مالک آغاز شد و آئین نامه تعدیل ادامه تصرف مستاجر ملک را در برابر اجاره ثابت تامین کرد در قوانین مربوط به اجاره اعلام شده است حيله‌هایی که برای فرو ریختن چتر حمایت قانونگذار و فرار از اجرای قانون اندیشیده شود بی‌اثر است. در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ که هم اکنون نیز در اجاره محل‌های کسب و پیشه رعایت میشود برای تضمین حمایت قانون از مستاجر دو اعلام مهم و جالب به چشم می‌خورد.

الف - در توصیف رابطه متصرف و مالک دادرسی باید از صورت‌ها بگذرد و به مقصود واقعی دست یابد و در این باره از همه دلایل و امارات استفاده کند... ماده ۳۰ قانون برای بستن راه هرگونه تقلب در متنی عام مقرر می‌دارد: کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلا اثر و باطل است:..

ب - از این متن (ماده ۳۰) نتیجه گرفته می‌شود که: ۱- قانون امری است... ۲- دادگاه... باید به منظور واقعی دو طرف دست یابد و می‌تواند از همه دلایل به ویژه آماره‌های قضایی و اوضاع و احوال یاری بخواهد و همین امر به دادرسی اختیار فراوان در ارزیابی وقایع می‌بخشد... بحث بر سر این نیست که دو طرف چه گفته و نوشته‌اند دادگاه باید باین پرسش پاسخ دهد که آیا در پس پرده واژه‌ها... در نیت طرفین چه گذشته است. انتظار می‌رود که دادگاه به تحلیل و ارزیابی قرائنی دست زند که روزه‌ای به باطن دارد... آیا ریا و تصنعی صورت پذیرفته... آیا آنچه واقع شده تمهیدی مشروع است که مالک برای حفظ حقوق خود اندیشیده است؟ (در آراء مورد بحث مشار الیه مباشر و مدیر داخلی خارج از مصادیق واگذاری به غیر شناخته شده است) رای شعبه ۹ دیوانعالی کشور مؤید به رأی هیأت عمومی اصراری دیوانعالی کشور (پرونده ۱۰۱۶۹۴۴ ر.دیف ۳۴۶۶) حاکی از آن است که حتی معتبر شناختن اباحه استفاده و اذن در استفاده بدون انتقال حقوق استیجاری (موسوم به التی در میاندوآب) وتفویض نمایندگی برای پرداخت اجاره بها که در دادنامه شماره ۲۸۷۹۲۷-۹۲۷۵۹ شعبه ۹ آن دیوان پذیرفته شده تأیید و ابرام گردیده است.

استدلال شعبه ۹ مزبور این بوده است که مستاجر مغازه را که سرقفلی آن را داشته به خواننده دیگر با اثاثیه متعلق به خود اجاره داده است بشرط اینکه اجاره ماهیانه مغازه را مستاجر مستقیماً به مالک بپردازد این قرارداد با توجه باینکه مستاجر سرقفلی مغازه را خریداری کرده است منع قانونی ندارد و طبق ماده ۱۰ قانون مدنی بین طرفین نافذ و لازم الاجرا است.

در آراء محاکم تهران نیز دیده می‌شود که اگر کسی به علت کهولت و ناتوانی مورد اجاره را در اختیار فرزندش قرار دهد انتقال به غیر صورت نگرفته است و نیز دفاع مستاجر باینکه خواننده دیگر شاگرد وی بوده و محل کسب در قالب جعاله به مدیریت و عاملیت وی اداره می‌شده است مورد پذیرش قرار گرفته است.

نتیجتاً با توجه باینکه قانون امری و برای حمایت از مستاجر است و در مقام هر گونه تردید و شبهه و شک به نفع مستاجر و نه به ضرر او تفسیرپذیر خواهد بود، آیا توسعه دادن شمول عبارت واگذاری منتهی باین نتیجه غیر قابل قبول غیر عادلانه و غیرخردپذیر نخواهد شد که کسی که خود را مباشر (کسی که از سوی واحد کسبی به اتحادیه معرفی می‌شود و کارت مباشرت با اعتبار یک ساله با قید اینکه در صورت تغییر مباشر این کارت از درجه اعتبار ساقط است) میداند همان متصرف مستحق نصف سرقفلی شناخته شود؟