



Succession in the Right of Eviction in the Framework of the Landlord-Tenant Relations Law of 1977

Masoumeh Khalatabadi Farahani¹, Soheil Taheri^{2*}, Abolfazl Ahmadzadeh³

1. PhD Student, Department of Law, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

2. Assistant Professor, Department of Law, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran: (Responsible Author)

3. Assistant Professor, Department of Law, Shahr-e-Qods Branch, Islamic Azad University, Tehran, Iran.

ARTICLE INFORMATION

Article Type: Original Research

Pages: 827-845

Article history:

Received: 31 Aug 2022

Edition: 2 Nov 2022

Accepted: 31 Dec 2022

Published online: 21 Feb 2023

Keywords:

eviction right - succession - lease contract - Landlord-Tenant Relations.

Corresponding Author:

Soheil Taheri

Address:

Iran, Tehran, Islamic Azad University, Shahr-e-Qods Branch, Department of Law.

Orchid Code:

0009-0002-3188-100X

Tel:

02146896000

Email:

s.taheri@qodsiau.ac.ir

ABSTRACT

Background and Aim: One of the controversial and challenging issues in jurisprudence and doctrine is the transfer or non-transfer of the right to evict the tenant, which was created during the ownership of the former owner, to the new owner. Considering the significant financial aspects of this right, determining the duty regarding this issue is very important.

Materials and Methods: The current research is of a theoretical type and its method is descriptive and analytical; The tool for collecting information is library-based and by referring to documents, books and articles.

Findings: both general approaches of transferring and not transferring the right to eviction can be identified with different arguments in judicial opinions and legal writings.

Ethical Considerations: In order to organize this research, while observing the authenticity of the texts, honesty and fidelity have been observed.

Conclusion: The right to vacate is not one of the rights that can be transferred along with the property, and vicegerent does not have an example in it, so the transferee as a special vicegerent will not be able to invoke the right to vacate created during the time of the former owner.

Cite this article as:

Khalatabadi Farahani M, Taheri S, Ahmadzadeh A . Succession in the Right of Eviction in the Framework of the Landlord-Tenant Relations Law of 1977. *Economic Jurisprudence Studies* 2022-2023; Review on New Researches of Jurisprudence and Law



فصلنامه مطالعات فقه اقتصادی، دوره چهارم، شماره پیاپی ۵، سال ۱۴۰۱

قائم‌مقامی در حق تخلیه در چارچوب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

معصومه خلعت‌آبادی فراهانی^۱، سهیل طاهری^{۲*}، ابوالفضل احمدزاده^۳

۱. دانشجوی دکتری، گروه حقوق، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

۲. استادیار، گروه حقوق، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران: (نویسنده مسئول).

۳. استادیار، گروه حقوق، واحد شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

چکیده

زمینه و هدف: یکی از موضوعات اختلافی و چالش برانگیز در رویه قضایی و دکترین، انتقال یا عدم انتقال حق تخلیه عین مستأجره که در زمان مالکیت مالک سابق ایجاد شده است به مالک جدید است. با توجه به جنبه‌های مالی قابل توجه این حق، تعیین تکلیف در خصوص این مسئله از اهمیت به‌سزایی برخوردار است.

مواد و روش‌ها: پژوهش حاضر از نوع نظری و روش آن به‌صورت توصیفی تحلیلی است. ابزار جمع‌آوری اطلاعات به‌صورت کتابخانه‌ای و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

یافته‌ها: هر دو رویکرد کلی مبنی بر انتقال و عدم انتقال حق تخلیه با استدلال‌های مختلف در آرای قضایی و نوشته‌های حقوقی قابل شناسایی است.

ملاحظات اخلاقی: در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

نتیجه‌گیری: حق تخلیه از جمله حقوقی نیست که به‌همراه عین منتقل شود و قائم‌مقامی در آن مصداق ندارد. بنابراین منتقل‌الیه در جایگاه قائم‌مقام خاص امکان استناد به حق تخلیه ایجادشده در زمان مالک سابق را نخواهد داشت.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۸۲۷-۸۴۵

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۶/۹

تاریخ اصلاح: ۱۴۰۱/۰۸/۱۱

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۱۰/۱۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۱۲/۲

واژگان کلیدی:

حق تخلیه، قائم‌مقامی، قرارداد اجاره، روابط موجر و مستأجر.

نویسنده مسئول:

سهیل طاهری

آدرس پستی:

ایران، تهران، شهر قدس، دانشگاه آزاد اسلامی.

کد ارکید:

0009-0002-3188-100X

تلفن:

۰۲۱۴۶۸۹۶۰۰۰

پست الکترونیک:

s.taheri@godsiau.ac.ir

۱. مقدمه

مدت قرارداد طرفین داشته است و مبنایی است برای برهم زدن رابطه قانونی طرفین عقد اجاره (فتاحی، ۱۳۹۷، ۴۱).

در هر حال، حق تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ بسیار با اهمیت و دارای ما به ازای مالی است که اهمیت آن متأثر از حقوق و امتیازاتی است که در این قانون برای مستأجر در نظر گرفته شده است. هنگامی که رابطه بین موجر و مستأجر از چارچوب قراردادی خارج و پس از اتمام مدت اجاره در چارچوبی قانونی قرار می‌گیرد، بر هم زدن نظمی که قانون‌گذار در این قانون در نظر گرفته است نیازمند دلایلی قوی است. دلایلی که در خود این قانون بر شمرده شده است: پرداخت نکردن اجاره‌بها تحت شرایط خاص، انتقال به غیر، تعدی و تفریط و نیاز شخصی. برای موجری که به‌موجب قرارداد اجاره بخش عمده‌ای از حقوق مالکانه را از دست داده است، بازپس‌گیری عین مستأجره بسیار ارزشمند و مطلوب است. به‌ویژه که در برخی از موارد تخلیه حق کسب، پیشه و تجارت نصف می‌شود یا به‌طور کامل از بین می‌رود. این مطلوبیت نه‌تنها برای مالک اولیه (موجر) وجود دارد؛ بلکه به طریق اولی برای شخصی که متعاقب انتقال قراردادی مالکیت عین را به‌دست می‌آورد نیز وجود دارد. به‌بیان دیگر، متعاقب واگذاری مالکیت عین توسط مالک اولیه، در صورت تحقق یکی از موارد تخلیه به شرح فوق، منتقل‌الیه نیز درصدد استفاده از این حق و تخلیه عین مستأجره برخواهد آمد. اگر موجب تخلیه در زمان مالکیت منتقل‌الیه رخ دهد، شک و شبهه‌ای در ایجاد چنین حقی برای وی وجود ندارد؛ اما اشکال

نهاد اجاره در نظام حقوقی ما از جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. قانون‌گذار از دیرباز برای تنظیم روابط طرفین قرارداد اجاره و حفظ حقوق دوجانبه اهتمام خاصی داشته است. با پیچیده شدن روابط اجتماعی و اقتصادی مسائل جدیدی بین طرفین رابطه استیجاری مطرح شد که بسیاری از آن‌ها جدید و بی‌سابقه است. حق تخلیه، حقی است که در چارچوب قوانین تنظیم‌کننده روابط موجر و مستأجر، برای موجر ایجاد شده است و به‌موجب آن می‌تواند، مورد اجاره را از ید مستأجر خارج کند. بدیهی است که مفهوم تخلیه صرفاً در حالتی متبادر به ذهن می‌شود که عقد اجاره بین طرفین بنابر دلایلی نظیر اتمام مدت، فسخ، انفساخ و اقاله دیگر معتبر تلقی نشود اما در چارچوب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، این مفهوم از حقیقت خود فاصله گرفته است و معنای خاصی به خود گرفته است. در این قانون، از آنجایی که صرف اتمام مدت موجبی برای تخلیه محسوب نمی‌شود، حق تخلیه پیش‌بینی شده بسیار حائز اهمیت است. با توجه به عبارات به‌کار رفته در مواد مختلف قانون مذکور، به نظر می‌رسد که حق تخلیه متفاوت از حق فسخ است. هرچند در موارد فسخ، تخلیه عین مستأجره نیز از آثار آن است اما از تطبیق مواد این قانون این نتیجه حاصل می‌شود که حق فسخ اختصاص به مدت قرارداد اجاره دارد اما به-محض اینکه مدت قراردادی تمام شد، رابطه بین طرفین، از چارچوب قراردادی خارج شده است و چارچوب قانونی به خود می‌گیرد و از آنجایی فسخ اختصاص به روابط قراردادی دارد، مفهوم تخلیه به-صورت مطلق در معنای جدید و خاص خود به‌کار گرفته شده است که اختصاص به زمان بعد از اتمام

عمده در جایی بروز می‌کند که منتقل‌الیه بخواهد از حقی که موجب آن در زمان مالکیت انتقال‌دهنده ایجاد شده است استفاده و عین مستأجره را تخلیه کند. در چنین فرضی امکان استناد به حق تخلیه ایجادشده قبل از انتقال محل سؤال است که موجبات اختلاف نظر و رویه را بین صاحب‌نظران و محاکم قضایی ایجاد کرده است.

درباره با پیشینه پژوهش حاضر می‌توانیم به مقاله محمدی و سالم‌پور تحت عنوان «رابطه تخلیه مستأجر با پرداخت سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶» اشاره کنیم. از نظر نویسندگان، در مورد زمان پرداخت سرقفلی حکم صریحی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مشاهده نمی‌شود. این عدم تعیین تکلیف باعث سردرگمی اشخاص و دادرسان شده است. اگر به ظاهر مواد به‌ویژه ماده ۳ قانون مذکور اکتفا کنیم و دستور تخلیه را در هر حال لازم الاجرا بدانیم ضرری که متوجه مستأجر می‌شود غیر قابل جبران خواهد بود. آنچه بدیهی است در حمایت از یک طرف نباید به طرف مقابل ظلمی روا شود. بلکه باید حقوق و منافع طرفین عقد محفوظ بماند. بنابراین همان‌گونه که موجر تحت حاکمیت قانون ۱۳۷۶ می‌تواند تخلیه محل را به‌صرف انقضای مدت تقاضا کند، مستأجر صاحب حق سرقفلی که با فعالیت تجاری موجب ارزش و رونق تجاری محل شده است، در هنگام تخلیه محق به دریافت حق خود است. بنابراین عادلانه‌تر این است که بگوییم تخلیه مستأجر موکول به پرداخت قیمت عادلانه سرقفلی است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۳، ۱۴۱-۱۸۰).

با بررسی پیشینه پژوهش حاضر این امر نمایان می‌شود که تمرکز پژوهش‌های حاضر بر جنبه‌های خاص روابط موجر و مستأجر مانند حق سرقفلی است، درحالی که تمرکز پژوهش حاضر بر جنبه‌های خاص روابط مزبور نیست و جنبه نوآوری تحقیق حاضر نیز در همین نکته است. در پژوهش حاضر سؤال اصلی این است که آیا منتقل‌الیه عین مستأجره در چارچوب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ می‌تواند به‌استناد حق تخلیه ایجادشده در زمان مالک سابق (موجر اولیه) اقدام به تخلیه عین مستأجره کند؟ به نظر می‌رسد که که حق تخلیه از جمله حقوقی نیست که به همراه عین منتقل شود و قائم-مقامی در آن مصداق ندارد. بنابراین منتقل‌الیه در قالب قائم‌مقام خاص امکان استناد به حق تخلیه ایجادشده در زمان مالک سابق را نخواهد داشت. برای بررسی دقیق‌تر موضوع، لازم است ابتدا پیشینه‌ای کوتاه درباره قانون روابط موجر و مستأجر و اهداف آن ذکر شود سپس تحلیل موضوع، بررسی اختلاف نظرها، استدلال‌ها و در نهایت پاسخ‌دهی به پرسش تحقیق بیان شود.

۲. ملاحظات اخلاقی

در تمام مراحل نگارش پژوهش حاضر، ضمن رعایت اصالت متون، صداقت و امانت‌داری رعایت شده است.

۳. مواد و روش‌ها

پژوهش حاضر از نوع نظری و روش آن به‌صورت توصیفی-تحلیلی است. ابزار جمع‌آوری اطلاعات

کتاب‌خانه‌ای و با مراجعه به اسناد، کتب و مقالات صورت گرفته است.

۴. یافته‌های تحقیق

هر دو رویکرد کلی مبنی بر انتقال و عدم انتقال حق تخلیه با استدلال‌های مختلف در آرای قضایی و نوشته‌های حقوقی قابل شناسایی است.

۵. بحث

۵-۱. پیشینه قانون‌گذاری روابط موجر و مستأجر

اجاره همه اماکن اعم از مسکونی و کسبی، به تبعیت از فقه امامیه، از زمان وضع و اجرای قانون مدنی در سال ۱۳۰۷ تا بعد از مواد ۴۶۶ الی ۵۰۶ این قانون بود. ولی مثل بسیاری دیگر از مسائل حقوقی، روابط موجر و مستأجر نیز در گذر زمان و تحت تأثیر تحولات در صنعت و توسعه دچار پیچیدگی‌ها و چالش‌هایی شد که به نظر می‌رسید مقررات قدیمی قانون مدنی دیگر پاسخ‌گو نخواهد بود. نخستین مداخله امری قانون‌گذار در این زمینه «قانون تعدیل مال الاجاره» مصوب دی‌ماه ۱۳۱۷ است. این قانون در مقام تصویب و اجرا دارای دو محدودیت زمانی و مکانی بود. به بیان دیگر، قلمرو زمانی آن صرفاً سه سال از تاریخ اجرا بود و اجرای آن محدود به مناطق خاصی از جمله شهر تهران و حومه می‌شد (درخشانی، ۱۳۵۱، ۱۳). نقطه عطف بعدی، تصویب آئین‌نامه «تثبیت قیمت‌ها» مصوب ۱۳۲۲ است که می‌توان گفت اسکلت قانون ۱۳۳۹ را پایه‌گذاری می‌کند.

جالب توجه است که مفهوم حقوقی «حق کسب، پیشه و تجارت» برای نخستین بار به موجب بند الف ماده ۹ همین آئین‌نامه وارد ادبیات حقوقی کشور ایران شد. گام بعدی قانون‌گذار تصویب اولین قانون خاص حاکم بر اماکن کسبی با نام «قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۰ خرداد ماه ۱۳۳۹» (کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین) بود. از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون مزبور، اجاره تمامی اماکن کسب مشمول این قانون قرار گرفت و تنها در موارد سکوت در قبال موضوعی، امکان مراجعه به قانون مدنی به عنوان قانون مادر وجود داشت.

قانون فوق تا سال ۱۳۵۶ مجری بود اما در این سال مقنن با برخورداری از تجربه نزدیک به دو دهه اجرای قانون خاص در حوزه اماکن کسب و تجارت، در صدد بر آمد با رفع نواقص قانون سابق، قانون جامعی وضع کند. در نتیجه «قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ۱۳۵۶» مجلس شورا با اصلاحات بعدی که قانون کامل در حوزه اجاره اماکن کسبی بود، تصویب و قانون سال ۱۳۳۹ نسخ شد.

هرچند در این مقطع، اجاره اماکن مسکونی، مانند سابق تابع قانون مدنی بود اما مقنن، با توجه به تجربه وضع قانون خاص در امر اماکن کسبی، در صدد برآمد برای اماکن مسکونی نیز مقرر و ویژه‌ای وضع کند و تا حد ممکن اجاره این اماکن را از قانون مدنی خارج کند. در پاسخ به نیاز مزبور، قانون‌گذار «قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳ اردیبهشت ۱۳۶۲» مجلس شورای اسلامی و همچنین «آئین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ هیئت وزیران» را وضع و به این ترتیب، اجاره اماکن مسکونی نیز تابع قانون مستقل و خاص شد و تنها در موارد سکوت

نسبت به موضوعی، امکان مراجعه قانون مدنی وجود داشت.

منتهی قانون‌گذار به این تحول در زمینه اماکن مسکونی اکتفا نکرده است و بر خلاف مصالحی که وضع دو قانون تخصصی و متفاوت را در حوزه اماکن کسبی و مسکونی ایجاب می‌کرد، با نادیده انگاشتن تمام دست‌آوردهای مثبت حاصل از اجرای قوانین روابط موجر و مستأجر، اجاره هر دو اماکن را تابع قانونی واحد کرد. در جهت نیل به خواسته فوق، «قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۲۶ مرداد ۱۳۷۶ مجلس شورای اسلامی» وضع که از تاریخ ۱ مهرماه ۱۳۷۶ لازم اجرا شد و همچنین «آئین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۹ اردیبهشت ۱۳۷۸ هیأت وزیران با اصلاحات بعدی» لازم اجرا شد. با این وجود به موجب ماده ۱۱ قانون جدیدالتصویب، «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». بنابراین، هنوز هم قانون «روابط موجر و مستأجر» سال ۱۳۵۶ از اهمیت زیادی برخوردار بوده است و حاکم بر دعاوی حقوقی زیادی است. آنچه در تمامی تحولات فوق‌الذکر مشهود است، فلسفه و بنیان حمایتی قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر است. قانون‌گذار با مداخلات آمره خود سعی در ایجاد تعادل حقوقی بین مالک و مستأجر داشته است و نظر به برتری عرفی موجر در چنین قراردادهایی، جهت ایجاد تعادل مصلحت را در حمایت از مستأجر دیده است.

۵-۲. اهمیت حق تخلیه در چارچوب قانون

۱۳۵۶

حق تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ از دو جنبه واجد اهمیت است: نخست، پایانی است بر یک رابطه اجباری که قانون‌گذار به واسطه مقررات آمره ایجاد کرده است و به نوعی موجبات استیلائی دوباره مالک بر عین مستأجره را فراهم می‌آورد. دوم، در مواردی موجب نصف شدن یا ساقط شدن حق کسب، پیشه و تجارت مستأجر می‌شود. بنابراین، حق مذکور از بعد اقتصادی دارای ارزشی دوچندان است. چنان‌که درباره انتقال به غیر، حق کسب، پیشه و تجارت به تصریح تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون مذکور به نصف تقلیل پیدا کرده است و درباره تعدی و تفریط بنابر دکترین حقوقی و رویه قضایی، به طور کامل ساقط می‌گردد با توجه به این آثار مهم اقتصادی، موضوع شناسایی یا عدم شناسایی این حق برای مالک، اهمیت فراوانی دارد و نیازمند دقت در مبانی و مصالح پیش گفته است (محمدی، ۱۴۰۰، ۱۱۵-۱۱۶).

۵-۳. دیدگاه قائلان به انتقال حق تخلیه به منتقل‌الیه عین مستأجره

عمده استدلالی که قائلان به انتقال حق تخلیه به مالک جدید مطرح می‌کنند بحث قائم‌مقامی است. بر این اساس، چون منتقل‌الیه قائم‌مقام خاص محسوب می‌شود پس در تمامی حقوق و تعهدات مربوط به مال منتقل‌شده جانشین مالک سابق شده است. بنابراین حق تخلیه نیز مانند دیگر حقوق به وی منتقل شده است و می‌تواند به استناد سبب سابق تخلیه عین مستأجره را از دادگاه تقاضا کند (شهیدی، ۱۳۸۳، ۱۰۳-۱۰۴؛ معماریان، ۱۳۹۶، ۳۲). این

است. این ماده، چنین مقرر می‌دارد: «اگر عین مستأجره به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است مگر اینکه موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد». حسن امامی بر اساس این ماده معتقد است که: «انتقال عین بدون منفعت مدت اجاره منافات با اجاره سابق ندارد. به عبارت دیگر عین مستأجره به صورت مسلوب‌المنفعه در مدت اجاره واگذار می‌شود؛ پس، هرگاه بعد از انتقال عین، اجاره فسخ یا اقاله شود، منافع مورد اجاره به موجر (مالک سابق) بر می‌گردد؛ زیرا مورد معامله در اثر انحلال عقد، به مالک قبل از عقد بر می‌گردد، فقط مشتری در صورتی که در حین عقد بیع جاهل باشد که منافع مورد معامله قبلاً انتقال داده شده بوده و برای مدتی مسلوب‌المنفعه است، می‌تواند از نظر عیب، عقد را فسخ کند» (امامی، ۱۳۶۶، ۳۱). در مقابل ناصر کاتوزیان چنین استدلال کرده است: «اجاره عقدی است مستمر و در جریان مدت، دو طرف حقوق و تکالیفی در برابر یکدیگر دارند. وضع موجر وابسته به حق مالکیت عین است و به این اعتبار طرف حق و تعهد قرار می‌گیرد. برای مثال مالک باید عین مستأجره را تعمیر و برای انتفاع آماده نگاه دارد (ماده ۴۸۶ ق.م) در برابر تعدی و تفریط مستأجر اجاره را فسخ کند (ماده ۴۸۷ ق.م) پس از انتقال چه کسی در این وضع قرار می‌گیرد؟ آیا از موجر می‌توان انتظار داشت که مال فروخته‌شده را تعمیر کند یا از تجاوز و تقصیر مستأجر جلوگیری کند؟ او دیگر در این باره نفعی ندارد و بیگانه است و معنی ادامه اجاره این است که انتقال گیرنده یا مالک کنونی باید جانشین او گردد» (کاتوزیان، ۱۳۸۷، ۲۹۵).

دیدگاه، به‌طور خاص در رویه قضایی جریان داشته است و آرای متعددی به‌ویژه از شعب بدوی و تجدیدنظر دادگاه‌های تهران مبتنی بر این استدلال صادر شده است. در کنار این استدلال، استناد به برخی از اصول عملیه نیز در آرای قضایی دیده می‌شود که البته بیشتر به‌عنوان استدلال تکمیلی استفاده شده است و استدلال اولیه همین بحث قائم-مقامی است (محمدی و دیگران، ۱۳۹۸، ۳۳۰-۳۳۱).

۵-۱-۳. قائم‌مقامی

معتقدان به انتقال حق تخلیه با مالک جدید از دو منظر به قائم‌مقامی توجه کرده‌اند: نخست قائم‌مقامی به دلیل انتقال قرارداد اجاره و دوم قائم‌مقامی به دلیل انتقال عین مستأجره، که هر دو مورد در زیر بررسی می‌شود.

۵-۱-۳-۱. قائم‌مقامی ناشی از انتقال قرارداد اجاره

به نظر می‌رسد در فرض سؤال مورد تحقیق، می‌توان قائل به قائم‌مقامی خریدار در حق فسخ و تخلیه بود ولی این قائم‌مقامی نه از باب انتقال عین مستأجره به مالک جدید بلکه از باب انتقال قرارداد اجاره است (دارویی، ۱۳۹۳، ۳۲). در خصوص اینکه آیا با انتقال عین مستأجره به مالک جدید، منتقل‌الیه قائم-مقام در عقد اجاره نیز می‌شود و به بیان دیگر، عقد اجاره نیز به وی منتقل می‌شود یا خیر، اختلاف نظر وجود دارد. این اختلاف نظر شاید تا حدودی مربوط به سبک بیان و شیوه نگارش ماده ۴۹۶ قانون مدنی

اول: ماده ۴۹۶ قانون مدنی، نگفته است که قرارداد اجاره منتقل می‌شود بلکه تصریح کرده است که، «...اجاره به حال خود باقی است...» بدیهی است که بقای قرارداد اجاره به حال خود نه تنها متضمن انتقال قرارداد اجاره به مالک جدید نیست بلکه ظاهر آن در بقا با تمامی عناصر و مفاد قبلی اعم از طرفین، شروط و ... دارد.

دوم: اجاره، عقدی است تملیکی و مالکیت موجر نسبت به کل مبلغ مال الاجاره و مالکیت مستأجر نسبت به منافع کل مدت عقد اجاره از همان ابتدای قرارداد اجاره ثابت است و اینکه طرفین پرداخت اجاره بها را با توجه به عرف به صورت ماهیانه تعیین می‌کنند ماهیت تملیکی آن را تغییر نمی‌دهد بنابراین انتقال قرارداد اجاره به مالک جدید نیازمند تصریح قانون‌گذار است که چنین تصریحی مشاهده نمی‌شود بلکه عبارات قانون مدنی با نظریه انتقال عین مستأجره به صورت مسلوب المنفعه به نسبت مدت اجاره سازگارتر است.

سوم: اگر قائل به انتقال قرارداد اجاره به منتقل‌الیه باشیم، باید همین نظر را درباره سایر قراردادهای مرتبط با مال منتقل‌شده نیز اعمال کنیم. خاصیت و وجه ممیزه عقد اجاره چیست که آن را استثنا کنیم؟ برای مثال چه تفاوتی بین قرارداد بیمه اموال و عقد اجاره وجود دارد؟ آیا پس از انتقال مال به مالک جدید شرکت بیمه جهت پرداخت اقساط حق بیمه باید به مالک جدید رجوع کند؟ به چه استنادی؟

چهارم: قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ دو گونه رابطه را بین طرفین عقد اجاره برقرار می‌کند: نخست، رابطه قراردادی، که مقید به زمان است و با

به‌نظر کسانی که معتقد به انتقال قرارداد اجاره هستند، هرچند که این موضوع با توجه به اختلاف نظر حقوق‌دانان مطرح محل تردید است اما این تردید «... در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ کمتر است. چون اجاره‌های مشمول قانون مدنی مقید به قید مدت است و اجاره با انقضای مدت خاتمه می‌یابد (ماده ۴۹۴ ق.م.) بنابراین می‌توان تصور کرد که بیع و اجاره عین مستأجره هر یک حیات حقوقی مستقل داشته و با یکدیگر تداخل نداشته باشند. بالاخره مالک کنونی با انقضای مدت اجاره به مالکیت منافع دست می‌یابد؛ اما، در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ اجاره‌ها تقریباً بدون مدت هستند چون پس از انقضای مدت اجاره، قرارداد قهراً و به حکم قانون تمدید می‌شود. در نتیجه خرید عین مستأجره بدون انتقال قرارداد اجاره، نفع معقولی برای خریدار ندارد چون، نه تنها مالک جدید از اجاره‌بها محروم است، بلکه ممکن است هیچ‌گاه به منافع دست نیابد، زیرا، اگر قائل به قائم‌مقامی مالک کنونی نباشیم او هرگز نمی‌تواند اگر اسباب فسخ و تخلیه ای که به‌موجب مواد ۱۴ و ۱۵ این قانون ممکن است به‌وجود آید، استفاده و اجاره را فسخ کند و مالک قبلی هم ممکن است از حق فسخ یا تخلیه خود صرف‌نظر کند. بنابراین بنای طرفین در بیع عین مستأجره باید بر قائم‌مقامی مالک جدید در عقد اجاره باشد» (دارویی، ۱۳۹۳، ۳۳-۳۴).

نقد نظریه: در اینکه خریدار عین مستأجره قائم‌مقام فروشنده است هیچ شکی نیست و این همان مفهوم قائم‌مقامی خاص است ولی اینکه این قائم‌مقامی ناشی از انتقال قرارداد اجاره است بنابر دلایل ذیل مردود است:

گفته می‌شود. قائم‌مقام خاص گاهی شخص ثالث نیز نامیده می‌شود. دلیل قائم‌مقامی منتقل‌الیه از ناقل نسبت به حقوق و تعهدات مال مورد انتقال این است که حقوق و تعهدات مزبور، پیش از انتقال مال در آن ثابت گردیده است و آنچه به دیگری انتقال پیدا می‌کند، آن مال با همه خصوصیات حقوقی آن است. حقوق وابسته به مال نظیر حق ارتفاق در ملک مجاور و تعهدات وابسته به مال به انتقال گیرنده منتقل می‌شود. منظور از تعهدات وابسته به مال، حقوقی است که برای دیگران در مال به وجود می‌آید مانند حقوق ارتفاقی املاک مجاور در ملک منتقل‌شده (شهیدی، ۱۳۸۳، ۹۹). با وجود این ملاک و معیار باید این باشد که آیا آن تعهد به واسطه مالکیت بر مال برای شخص ایجاد شده است یا خیر؟ آیا می‌توان وجود آن تعهد را برای شخص بدون مالکیت مال منتقل‌شده نیز تصور کرد یا خیر؟

چنان‌که از تعریف دو نوع قائم‌مقامی پیداست، تفاوت آن‌ها در حدود انتقال حقوق و تعهدات است؛ قائم‌مقام عام در تمامی حقوق و تعهدات جایگزین شخص می‌شود؛ ولی جایگزینی قائم‌مقام خاص با دو محدودیت روبه‌رو است: نخست صرفاً در مورد حقوق و تعهدات مرتبط با مال مورد انتقال ایجاد می‌شود و دوم، تنها بخشی از این حقوق و تعهدات منتقل می‌شوند. البته محدودیت اول مورد تأیید و تصریح همه استادان حقوق قرار گرفته است اما در مورد محدودیت دوم، بیشتر صاحب نظران متعرض تفاوت نشده‌اند اما بر این تفاوت آثار مهمی مترتب است که بررسی دقیق را ایجاب می‌کند.

شاید گفته شود که در ماده ۲۳۱ قانون مدنی که انشاکننده اصل نسبی بودن قراردادها است، به-

انقضای مدت اجاره این رابطه قطع می‌شود. دوم، رابطه قانونی، که با انقضای مدت اجاره تازه این رابطه شروع می‌شود. بنابراین آنچه که در ماده قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۵۶ تحت عنوان عدم امکان تخلیه مستأجر به دلیل انقضای مدت آمده است به منزله تمدید قرارداد اجاره نیست؛ بلکه به منزله پیش‌بینی نوعی رابطه قانونی بین طرفین توسط قانون‌گذار است. بدیهی است در رابطه دوم شخصیت موجر مدخلیت نداشته است؛ بلکه این رابطه درباره هر شخص دیگری نیز که به واسطه انتقال قهری یا قراردادی مالک مال می‌شود برقرار می‌شود فلذا تعهدات موجود در این قانون و امتیاز مربوط به تخلیه پیش‌بینی شده در این قانون همگی قابل تسری به مالک جدید نیز هستند؛ چرا که حکم قانون بوده است و برای همه اشخاص لازم‌الاتباع است (ولپوری و همکاران، ۱۴۰۱، ۱۲۵-۱۲۶).

۵-۱-۳-۲. قائم‌مقامی ناشی از انتقال عین مستأجره

قائم‌مقام، کسی است که در حقوق و تکالیف، جایگزین شخص می‌شود و بر دو گونه است: قائم‌مقام عام و قائم‌مقام خاص. قائم‌مقام عام، کسی را گویند که در کلیه حقوق و تکالیف شخص جایگزین وی می‌شود؛ وراثت هر کسی قائم‌مقام عام او محسوب می‌شوند. قائم‌مقام خاص، انتقال گیرنده یک مال است که در حقوق و تعهدات مربوط به آن مال جانشین انتقال‌دهنده خواهد بود (صفایی، ۱۳۸۴، ۱۶۷). چون قائم‌مقامی مزبور ارتباط به مال خاص و معین دارد، به منتقل‌الیه مال مزبور، قائم‌مقام خاص

شخص دیگر و حقی است که به موجب آن ذی حق می تواند از شخص دیگر، انجام یا عدم انجام فعلی را درخواست کند (تشدید، ۱۴۰۰، ۵۰-۵۱).

نقد نظریه: بر خلاف دیدگاه معتقدان به انتقال، با توجه به آرای برخی دادگاهها، حق تخلیه از جمله حقوق عینی نیست که به همراه مال به قائم مقام خاص برسد بلکه از جمله حقوق دینی است و متعلق به شخص بوده و قائم مقامی در آن راه ندارد. فارغ از اینکه آیا حق تخلیه یک حق دینی محسوب می شود یا خیر، نظر فوق بخشی از حقیقت را با خود دارد ولی کامل نیست. در اینکه حقوق عینی به همراه مال منتقل می شوند شکی نیست لیکن این استدلال نه جامع است و نه مانع. به تعبیر دیگر، انتقال حقوق عینی به منتقل الیه به واسطه قائم مقامی، ملازمه ای با عدم انتقال حقوق دینی ندارد؛ بلکه باید پای استدلال را در جای دیگر محکم کرد. برای مثال تصور کنید که در قراردادی که بین مالک دو ملک مجاور منعقد می شود، مالک ملک «الف» متعهد می شود که به نفع ملک «ب» طبقه دیگری روی ساختمان خود نسازد (مولودی و دیگران، ۱۳۹۵، ۱۱۴). شکی در دینی بودن این حق نیست؛ زیرا اثر اصلی آن ایجاد تعهد است. اما آیا باید نظر به دینی بودن حق، آن را متعلق به مالک اولیه بدانیم و معتقد باشیم که به واسطه فروش ملک «الف» حق مذکور به خریدار منتقل نمی شود؟ آیا باید قائل به بقای آن برای مالک اولیه باشیم؟ کدام منطق حقوقی چنین نتیجه ای را می پذیرد؟ اگر قائل به بقای آن نیستیم تکلیف حق مذکور چه شد؟ مبنای منحل شدن آن چیست؟

آنچه مسلم است این بحث ناظر به مواردی که طرفین با اراده در این خصوص تعیین تکلیف می کنند، نیست

صراحت به مؤثر بودن قراردادها در حق قائم مقام قانونی تأکید کرده است و این به معنای انتقال تمامی حقوق و تعهدات قراردادی به منتقل الیه است اما غیر معقول بودن این نتیجه گیری چنان آشکار بوده است که برخی برای احتراز از آثار آن زیاده روی کرده و مفهوم قائم مقامی در ماده ۲۳۱ قانون مدنی را ناظر بر قائم مقام عام دانسته است و قائم مقام خاص را خارج از شمول این ماده دانسته اند اما باید توجه داشت که نه آن افراط و نه این تفریط هیچ کدام با ماده مذکور سازگاری ندارد بلکه باید راه میانه را در پیش گرفت، با این توضیح که تأکید این ماده باید بیشتر از بعد سلبی آن بوده است نه از بعد ایجابی. آنچه به مثابه یک قاعده، تصریح شده است، مؤثر نبودن قراردادها در حق اشخاص ثالث است و آنچه به عنوان مؤثر بودن قراردادها درباره قائم مقام قانونی آمده است مجمل بوده است و نیاز به تفسیر، تحلیل و تفکیک دارد و به نظر تمامی آثار و مفاد قراردادها را درباره هر نوع قائم مقامی شامل نمی شود (طرفی بدیعی، ۱۴۰۱، ۲۱۲-۲۱۳).

برای فهم نظر این گروه از حقوقدانان، تفکیک و تمایز بین حقوق عینی و دینی واجد اهمیت است، چرا که به نظر این دسته، حق تخلیه از جمله حقوق وابسته به عین است که به مالک جدید منتقل می شود. بر اساس یک تقسیم بندی سنتی در حوزه حقوق مدنی، حقوق مالی به دو دسته حقوق عینی و دینی تقسیم می شوند: حق عینی، حقی است برای شخص نسبت به مال معین محسوس و به عبارت دیگر، رابطه ای است بین شخص و شیء که کامل ترین نوع آن حق مالکیت است. اما حق دینی که حق شخصی نیز نامیده می شود، حقی است برای یک شخص بر ذمه

به‌خوبی پیوستگی بین اصل و تابع را نشان می‌دهد. قابل ذکر است که به هم پیوستگی فوق‌العاده اصل مال و توابع آن به‌حدی است که قانون مدنی در ماده ۳۸۳، تسلیم کامل مورد معامله را شامل تسلیم توابع آن نیز می‌داند. از نظر قانون مدنی، در فرض عدم تسلیم توابع مورد معامله، تعهد به تسلیم اجرا نشده تلقی می‌شود.

در قانون مدنی، ماده ۳۵۶ در عقد بیع به تعریف توابع مبیع پرداخته شده است که ملاک آن در تمامی عقود تملیکی قابل استفاده است، بر اساس این ماده، «هر چیزی که بر حسب عرف و عادت جزء یا تابع مبیع شمرده شود یا قرائن دلالت بر دخول آن در مبیع نماید داخل در بیع و متعلق به مشتری است اگرچه در عقد صریحا ذکر نشده باشد و اگرچه متعاملین جاهل بر عرف باشند». در خصوص این ماده نکات ذیل قابل توجه است: نخست: هرچند تمامی مصادیق ذکرشده در ماده ۳۵۸، از موارد حقوق عینی هستند اما عبارت به‌کار رفته در صدر ماده ۳۵۶ یعنی «هر چیزی ...» مطلق بوده است و شامل حقوق دینی هم می‌تواند بشود. دوم، تعیین مصادیق توابع مال منتقل‌شده کار آسانی نیست و به جهت اینکه برقراری یک قاعده کلی برای قانون‌گذار غیر ممکن بوده است موضوع را به عرف و عادت یا قرائن که همان اراده ضمنی طرفین است ارجاع داده است. همین عبارات را در مورد توابع عین موقوفه در ماده ۶۸ قانون مدنی نیز می‌توانیم ببینیم. سوم، در ماده ۳۵۹، بر اساس اصل عدم، قاعده ای انشاء شده است که در نتیجه‌گیری نهایی می‌تواند راهگشا باشد: «هرگاه دخول شیئی در مبیع عرفا مشکوک باشد آن شیئی داخل در بیع نخواهد بود مگر آنکه تصریح شده

و قراردادهای خصوصی مطابق با ماده ۱۰ قانون مدنی و اصل حاکمیت اراده مقدم بر هر ترتیب دیگری است. بنابراین اگر طرفین، به‌صراحت در قرارداد خود به انتقال یا عدم انتقال حقوق مختلف تصریح کنند شکی در نافذ بودن چنین توافقی نیست اما از آنجا که نه منطقی است و نه عملی که طرفین در قرارداد فی‌مابین به تمامی لوازم، لواحق و توابع مورد معامله اشاره شود و در مورد آن‌ها تعیین تکلیف کنند، پاسخ به سؤال مورد مطالعه و کشف یا ایجاد قاعده‌ای کلی که احکام جزئی از آن قابل استنباط باشد اهمیت ویژه‌ای پیدا می‌کند. پس این مقاله، در مورد حالت سکوت طرفین و در واقع، عقد مطلق است نه جایی که ارادظ صریح طرفین قابل احراز است.

به نظر آنچه که ملاک در تعیین حقوق قابل انتقال به واسطه قائم‌مقامی است این است که آیا پایگاه حق مورد سؤال مال منتقل شده است یا خیر؟ فارغ از عینی یا دینی بودن، حقوقی که پایگاه آن‌ها مال منتقل‌شده است به واسطه قائم‌مقامی به انتقال گیرنده منتقل می‌شوند اما حقوقی که تابع مال منتقل‌شده نیست قابل انتقال به وی نیست مگر اینکه به‌صراحت قید شود. بنابراین پاسخ به سؤال اصلی تحقیق را باید در این جست‌وجو کرد که آیا مبنای حق تخلیه مال مورد انتقال است یا خیر؟

بنابر تعریف کاتوزیان، توابع اموری هستند که جزو اجزای تشکیل‌دهنده اصل محسوب نمی‌شوند، ولی برای امکان استفاده از اصل یا استفاده بهتر از آن لازم و ضروری هستند؛ به گونه‌ای که فقدان آن‌ها سبب عدم امکان بهره‌برداری از اصل یا مشکل شدن این امر می‌شود (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ۱۱۹). تعریف مذکور

قائل به زوال خیار باشیم(انصاری، ۱۹۹۵، ۸۷؛ طباطبایی یزدی، ۱۴۱۵، ۲۰۱).

۵-۳-۲. استناد به اصول عملیه

در برخی از آرای قضایی(رای شماره ۱۵۹۰۰۲۲۲۷۰۰۹۹۷۰۹۲۰ مورخ ۱۳۹۲/۲/۱۴ شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران قابل دسترسی در سامانه آرای قضایی) استناد به اصول عملیه استصحاب و عدم جهت رد دعوی تخلیه مشاهده می‌شود با این استدلال که در فرض شک در مورد رضایت یا عدم رضایت مالک جدید به سبب تخلیه که موجب طرح دعوی شده است، اصل عدم رضایت است. همچنین در فرض شک درباره بقای حق تخلیه، مقتضای اصل استصحاب بقای این حق است. به نظر می‌رسد، این شیوه استدلال و استناد با اشکال مواجه است چرا که اصل عدم رضایت و اصل استصحاب هر دو صرفاً در فرض پذیرش اصل انتقال حق قابل استناد هستند. این نحوه استدلال اگر اصل موضوع انتقال حق متنازع فیه نباشد و اختلاف صرفاً در وجود یا بقا باشد قابل اعمال است، در صورتی که مقدمه این استدلال خود محل مناقشه جدی است و به نظر می‌رسد اختلاف اصلی حول همین مقدمه است. بنابراین محملی برای استناد به این اصول باقی نمی‌ماند و الا اگر بنا بر استفاده از اصل عدم باشد، خیلی راحت‌تر و درست‌تر است که بگوییم در مقام شک بین انتقال یا عدم انتقال یک حق اصل بر عدم انتقال است.

باشد. «کلمه «شیء» را که در ماده به کار رفته است نباید ناظر بر اموال و اشیای فیزیکی دانست؛ بلکه منظور قانون‌گذار دقیقاً معادل کلمه «چیزی» در ماده ۳۵۶ است و به همان اندازه افاده عموم و اطلاق می‌کند.

برخی نویسندگان مانند مولودی و شعبانی، نظر به پیچیده و دشوار بودن تعیین توابع مال، به ارائه شریطی توجه کرده‌اند که مهم است و به نظر می‌تواند ملاک و ضابطه صحیحی را ارائه دهد. این شرایط که باید توأمان وجود داشته باشند عبارت‌اند از: ۱- حق مکمل مال باشد یا به عبارتی باعث حفظ مال، افزایش ارزش یا دفع خطر از آن باشد. ۲- جز مالک مال کسی نتواند از آن استفاده کند. ۳- حق با توجه به خود مال ایجاد شده و شخصیت انتقال‌دهنده در آن نقش اساسی نداشته باشد(مولودی و دیگران، ۱۳۹۵، ۱۲۵-۱۲۶).

این مسئله در فقه نیز سابقه داشته است و برخی از فقهای امامیه از جمله شیخ انصاری بحث مستوفایی در خصوص ریشه و مبنای حق فسخ در عقود دارند که به لحاظ شباهت تام با بحث حاضر قابل استفاده در اینجا نیز است. در آنجا، سؤال اصلی این است که آیا حق فسخ تابع مال است یا عقد؟ به عقیده بزرگانی از فقه، خیار تابع عقد است نه مال بنابراین تا زمانی که عقد پابرجا است حق فسخ نیز به شرط وجود شرایط دیگر موجود است و وجود زوال آن تابع بقای عقد بین طرفین است، نه بقای فیزیکی مال انتقال مال موضوع قرارداد. بر همین مبنا است که بر اساس نظر اکثریت فقها و حقوق‌دانان، تلف واقعی یا حکمی مال مانع از اعمال خیار نیست، در حالی که اگر معتقد به تبعیت خیار از مال باشیم به محض تلف مال باید

۴-۵. دیدگاه قائلان به عدم وجود حق تخلیه برای منتقل‌الیه

۴-۵-۱. نقد بر قائم‌مقامی

تمام آنچه در بندهای قبلی در جهت نقد و رد نظریه قائم‌مقامی اعم از اینکه ناشی از انتقال عین مستأجره باشد یا اینکه ناشی از انتقال قرارداد اجاره باشد، به عنوان مهم‌ترین دلایل و استدلال‌ها در اثبات عدم وجود حق تخلیه برای مالک جدید قابل استفاده است که به جهت عدم تکرار مطالب از بیان آن‌ها خودداری می‌شود.

۴-۵-۲. نقض غرض قانون‌گذار در تصویب قانون روابط موجر و مستأجر

برخی از نویسندگان برای توجیه عدم انتقال حق فسخ و تخلیه به منتقل‌الیه، مبنای استدلال خود را معطوف به قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ کرده است و با واکاوی فلسفه و مبانی این قانون سعی در تحکیم نظریه خود داشته‌اند. بر اساس این دیدگاه، در نگاهی کلی، به نظر منطق حقوقی و فلسفه وجودی احکام خاص ذکرشده در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و به خصوص شناخت حق کسب و پیشه چنین ایجاب می‌کند که حق طرح دعوی تخلیظ مورد اجاره در مواردی که منجر به منتفی شدن جزئی یا کلی حق کسب و پیشه مستأجر شود به نحو مضیق تفسیر شود و درباره تردید منطقی در وجود یا عدم حق فسخ و تخلیه، تفسیر در مسیر نفی این حق صورت گیرد. پذیرش دعوی تخلیه بر علیه مستأجری که مطابق قواعد قانون ۱۳۵۶ مالک حق

کسب و پیشه شناخته شده در جهت نفی و تضییق این حق است و باید با احتیاط کامل و لحاظ فلسفه وجودی دو حق رقیب یعنی حق فسخ شناخته شده برای موجراز یک سو، و حق کسب و پیشه مستأجر از سوی دیگر صورت پذیرد. در واقع، قانون‌گذار بنابر مصالح و ملاحظاتی حق خاصی را برای مستأجر در ملک تجاری ایجاد و به رسمیت شناخته است که در معمول موارد ارزش آن حتی از بهای اصل ملک نیز بیشتر است. این حق سرمایه عمده تاجر مستأجر در محل کسب و کار تلقی می‌شود و قانون‌گذار این حق را بر خلاف میل موجر و حتی در صورت تصریح طرفین عقد اجاره به عدم ایجاد آن و یا عدم تعلق آن به مستأجر برای او به رسمیت شناخته است. بر خلاف این، بنابر مصالحی و جهت حفظ حقوق و منافع موجر در موارد معدودی حق موجر را برای تقاضای تخلیه مورد اجاره پذیرفته است و در این میان به منظور ترغیب مستأجر در حفظ اموال و منافع موجر در موارد مشخصی تخلیه را با پرداخت نصف (انتقال به غیر بدون حق انتقال و اجازه موجر) و یا بدون پرداخت حق کسب و پیشه (تعدی و تفریط، تغییر شغل و مورد استفاده، عدم پرداخت اجاره) مقرر کرده است (بابایی، ۱۳۹۵، ۴۰-۴۱). از طرف دیگر، تمامی موارد و مصادیق حق تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مبتنی بر دلایل توجیهی است که آن توجیها تماماً در مورد منقل‌الیه جدید مفقود است؛ زیرا منتقل‌الیه با لحاظ شرایط فعلی از جهت ملک و مستأجر و ... حاضر به معامله شده است و این به منزله پذیرش تمام و کمال عین منتقل شده با توجه به وضعیت فعلی بوده است و نمی‌تواند بعداً بر خلاف این موضوع ادعایی را مطرح کند. توضیح بیشتر اینکه برای مثال در مورد ایجاد حق تخلیه به-

مستأجر دارا می‌شود. این امر از مصادیق بارز دارا شدن ناعادلانه و بدون جهت محسوب می‌شود. به نظر هیچ موجبی برای این دارا شدن وجود ندارد و مالک فعلی بدون پرداخت ما به ازایی حتی به مالک قبلی و مشخصاً آشکارا به ضرر مستأجر به رایگان صاحب سرمایه قابل توجه شده است. پذیرش این امر آشکارا بر خلاف اصول حقوقی و عدالت به نظر می‌رسد (رامشی، ۱۳۹۸، ۱۲۰-۱۲۱).

۵-۴-۱. سقوط ضمنی حق تخلیه

۵-۴-۱-۱. دلالت ضمنی انتقال بر سقوط حق تخلیه

بر اساس این ایده، همان‌طور که سقوط یک حق با اراده صریح صاحب حق متصور است، سقوط آن با اراده ضمنی وی نیز قابل تصور است و حق تخلیه نیز این قاعده مستثنی نیست. تا قبل از انتقال حق تخلیه وجود داشته است و متعلق به مالک سابق است. وی همان‌گونه که می‌تواند به صراحت این حق را اسقاط کند، با اعمال خود می‌تواند منجر به اسقاط حق شود؛ انتقال عین ملک به غیر، در فرضی که مالک عالم به حق تخلیه است و از این موضوع نیز بین طرفین هیچ‌گونه سخنی به میان نیامده است به‌طور ضمنی دلالت بر اسقاط حق تخلیه می‌کند. در واقع این وضعیت، کاشف از اراده مالک سابق در اسقاط حق مذکور است (مولودی و دیگران، ۱۳۹۵، ۱۲۹-۱۳۰).

۵-۴-۱-۲. پذیرش مال منتقل شده با شرایط فعلی توسط منتقل‌الیه

دلیل انتقال به غیر، اهمیت شخصیت مستأجر برای مالک بوده است و در جایی که مالک جدید ملک را با وجود مستأجر فعلی می‌پذیرد، حق تخلیه‌ای قابل تصور نیست (احمدی و دیگران، ۱۴۰۰، ۱۸۰-۱۸۱).

۵-۴-۳. تمسک به نظریه دارا شدن بلاجهت

پذیرش انتقال حق فسخ اجاره و دعوای تخلیه مالکین لاحق به لحاظ اموری که قبل از انتقال ملک واقع شده از مصادیق بارز دارا شدن غیر عادلانه و بدون جهت به ضرر غیر است. در واقع، در مواردی که مالکیت ملک تجاری که در اجاره غیر بوده و مشمول قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ است به غیر منتقل می‌شود، ثمن معامله با لحاظ تعلق حق کسب و پیشه به مستأجر تعیین شده است و خریدار، ملک را بر این اساس خریداری می‌کند و مبلغی بابت حق کسب و پیشه تجاری به فروشنده پرداخت نمی‌کند. پذیرش دعوای تخلیه منتقل‌الیه به لحاظ اموری که قبل از انتقال ملک تحقق یافته و مالکان قبلی دعوایی در اینباره طرح نکرده‌اند به این معناست که مالک جدید بدون پرداخت مبلغی بابت حق کسب و پیشه و یا با پرداخت بخشی از آن (بسته به موجب تخلیه که باید با پرداخت نصف حق کسب و پیشه به متصرف یا مستأجر صورت گیرد و یا بدون پرداخت مبلغی انجام شود)، ملک را به تصرف خود در آورده است و عملاً مالک حق کسب و پیشه شوند. بدین نحو منتقل‌الیه بدون پرداخت مبلغی بابت حق کسب و پیشه و بدون تحقق هیچ یک از موجبات قانونی فسخ اجاره نسبت به خود یعنی عدم تحقق موارد فسخ و تخلیه اجاره در زمان مالکیت خود) به ضرر

هرچند صرف علم و جهل مالک سابق و حاضر کافی در اثبات انتقال یا عدم انتقال حق تخلیه بین طرفین نیست و همیشه نیاز به وجود امارات و قرائن دیگر است ولی با فرض وجود چنین قرائنی، موضوع در خصوص هر کدام از طرفین به طور جداگانه قابل بحث است:

مالک سابق: انتقال در فرض عالم بودن طبق استدلال ذکر شده در بند ۱-۳ به منزله اسقاط حق است اما جاهل بودن وی هیچ گونه ملازمه‌ای با انتقال این حق ندارد.

مالک جدید: اول اینکه فرض بر علم منتقل‌الیه است؛ زیرا ملک را با شرایط فعلی می‌بیند و بر همین اساس نیز خریداری می‌کند و همین موضوع نیز بر اساس استدلال مطرح شده در بند ۲-۳ می‌تواند به منزله اسقاط حق تلقی شود اما در این حالت نیز اثبات جهل وی لزوماً اثبات‌کننده انتقال حق تخلیه نخواهد بود (غلامعلی زاده و دیگران، ۱۳۹۵، ۱۹۱-۱۹۲).

۵-۶. حالت خاص انتقال موقعیت قراردادی

منظور از انتقال قرارداد یا انتقال موقعیت قراردادی حالتی است که هدف آن انتقال دین یا تعهد ناشی از قرارداد نیست بلکه هدف آن این است که انتقال گیرنده جانشین طرف دوم قرارداد شود و از تمام ویژگی‌های موقعیت قراردادی وی برخوردار شود؛ همانند اینکه بتواند آن را فسخ کند یا از حق حبس بهره‌بردارد یا ... (کاتوزیان، ۱۳۸۸، ۲۹۴). اگر انتقال موقعیت به صراحت انجام شود، یعنی مالک سابق، مالک جدید و مستأجر در روی اجاره‌نامه یا به موجب

بر خلاف بند قبلی که ناظر بر اسقاط حق تخلیه توسط مالک سابق بود، این استدلال ناظر بر مالک جدید یا منتقل‌الیه است و اراده ضمنی وی را مبنا قرار می‌دهد. بر این اساس، مالک جدید ملک را با شرایط فعلی دیده است و قبول کرده است، همین که متعرض حق تخلیه نشده است و مبلغی نیز بابت آن پرداخت نکرده است؛ یعنی راضی به این وضعیت بوده است. بر فرض هم که قائل به امکان انتقال حق تخلیه از مالک سابق به مالک جدید باشیم، این وضعیت دلالت بر اراده ضمنی وی مبنی بر صرف نظر کردن از حق ایجاد شده است (احمدی و دیگران، ۱۴۰۰، ۱۸۳-۱۸۴).

۵-۴-۴-۱-۳. گذشت مدت زمان طولانی از تاریخ ایجاد حق تا زمان اعمال

این استدلال البته عمومیت نداشته است و مخصوص پرونده‌هایی است که در آن‌ها از تاریخ ایجاد حق تا زمان طرح دعوی، مدت زمانی گذشته باشد. این نوع استدلال که اتفاقاً توسط برخی از دادگاه‌ها مطرح شده است باز مبتنی بر ایده سقوط ضمنی حق است. بر طبق این نظر، گذشت زمان قابل توجه و عدم استناد به چنین حقی توسط صاحب حق دلالت بر صرف نظر کردن وی از اعمال حق و در واقع امر سقوط ضمنی حق می‌کند (مظلوم رهنی و دیگران، ۱۳۹۷، ۵۶-۵۷).

۵-۵. تأثیر علم و جهل در حکم قضیه

اینکه به صراحت قید شده باشد. نظر به دشواری تعیین توابع مورد معامله قانون مدنی در ماده موضوع را به نظر عرف واگذار کرده است. حق تخلیه عین مستأجره از جمله حقوقی نیست که تابع مورد معامله بوده است و به واسطه قائم مقامی به مالک جدید منتقل شود؛ زیرا ریشه و پایگاه آن مال مورد معامله نیست و از حقوق وابسته به مورد معامله یا از توابع مبیع محسوب نمی‌شود بلکه پایگاه آن رابطه قراردادی یا قانونی بین طرفین (قرارداد اجاره) است. تخلیه، حقی است برای موجد در قرارداد اجاره و حقی برای مالک نسبت به ملک محسوب نمی‌شود، در نتیجه اگر موقعیت قراردادی موجد در قرارداد اجاره با رضایت و اراده هر سه طرف (مالک سابق، مالک جدید و مستأجر) عیناً به مالک جدید منتقل شود، باید قائل به قائم مقامی وی در حق تخلیه باشیم در غیر این صورت و در حالت اطلاق، حق تخلیه منتقل نمی‌شود. در نتیجه باید عنایت داشت که حق تخلیه از جمله حقوقی نیست که به همراه عین منتقل شود و قائم مقامی در آن مصداق ندارد. بر این اساس منتقل‌الیه در قالب قائم مقام خاص امکان استناد به حق تخلیه ایجاد شده در زمان مالک سابق را نخواهد داشت.

نوشته جدا، تصریح به انتقال قرارداد اجاره کنند و ذیل آن را امضا کنند، موقعیت قراردادی که مالک سابق داشت عیناً به مالک جدید منتقل می‌شود و بدون شک حق تخلیه نیز در فرض بقا مشمول آن است. به عبارت دیگر، در چنین فرضی به نظر می‌رسد، اصل بر انتقال حق تخلیه است مگر اینکه خلافش ثابت شود. تفاوت این وضعیت با حالت سابق در این است که به واسطه توافق منجر به انتقال قرارداد، تمامی حقوق و تعهدات مربوط به آن قرارداد نیز بدون شک و شبهه به انتقال‌گیرنده یعنی مالک جدید منتقل می‌شود اما در حالت قبل برای اثبات چنین انتقالی نیاز به تفسیر، استدلال و استنباط حقوقی داشتیم. بدیهی است، همان‌گونه که قبلاً نیز اشاره شد، چنین ترتیبی مستلزم رضایت مستأجر به- عنوان طرف قرارداد اجاره است.

۶. نتیجه‌گیری

قائم مقامی به‌ویژه درباره قائم مقام خاص به منزله انتقال تمامی حقوق و تعهدات به منتقل‌الیه نیست و باید قائل به تفکیک شد. نه تنها درباره حق تخلیه بلکه در قالب یک قاعده کلی که قابل اعمال درباره حقوق مختلف است، در این مورد و حقوق مشابه می‌توان گفت عینی یا دینی بودن حق مورد اختلاف ملاک مناسبی برای تصمیم‌گیری نیست؛ بلکه فارغ از نوع حق، می‌توان گفت، حقوقی که پایگاه آن‌ها مال مورد معامله است و تابع مورد معامله هستند به منتقل‌الیه انتقال می‌یابند؛ مگر اینکه خلاف آن در قرارداد شرط شده باشد. برعکس، برخی از حقوق که تابع مورد معامله نیستند به مالک جدید منتقل نمی‌شوند مگر

۷. تقدیر و تشکر

ابراز نشده است.

۸. سهم نویسندگان

همه نویسندگان به صورت برابر در تهیه و تدوین پژوهش حاضر مشارکت داشته‌اند.

۹. تضاد منافع

در این پژوهش هیچ گونه تضاد منافی وجود ندارد.

فهرست منابع

- طرفی بدیعی، ناصر، «واکاوی تطبیقی اجاره فرعی در حقوق ایران و مصر»، مجله حقوق و فقه، دوره هشتم، شماره یکم، ۱۴۰۱.
- غلامعلی‌زاده، محمد؛ سلیمانی، محسن، «اجاره فرعی و انتقال عقد اجاره در فق اسلامی»، حقوق ایران و مصر، فصلنامه تحقیقات حقوقی، دوره نوزدهم، شماره هفتادوششم، ۱۳۹۵.
- فتاحی، مهدی، «مهلت اعمال حق فسخ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶»، مجله رأی، دوره بیست‌وچهارم، شماره بیست‌وسوم، ۱۳۹۷.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، جلد اول، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۸.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، جلد سوم، انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۷.
- محمدی، پژمان، «آثار ملغی‌الاثرب شدن حکم قطعی تخلیه مستأجر در حقوق دادرسی طرفین و ثالث»، مطالعات حقوق خصوصی سال پنجاه‌ویک، شماره یکم، ۱۴۰۰.
- محمدی، پژمان؛ ابوعطا، محمد، «تمییز ملغی‌ الاثر شدن حکم تخلیه مستأجر مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶»، مطالعات فقه و حقوق اسلامی، دوره یازدهم، شماره بیستم، ۱۳۹۸.
- محمدی، پژمان؛ سالم‌پور، مینا، «رابطه تخلیه مستأجر با پرداخت سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶»، دانش و پژوهش حقوقی، دوره سوم، شماره دوم، ۱۳۹۳.
- مظلوم رهنی، علیرضا؛ نوبهاری لنگرودی، سالار، «مسئولیت مدنی موجر نسبت به تعطیلی عین مستأجره در خصوص تعمیرات کلی و جزئی»، راه وکالت، سال دهم، شماره بیستم، ۱۳۹۷.
- احمدی، فیروز؛ قایدرحمتی، علی، «شرط ضمان مطلق مستأجر در نگه‌داری از عین مستأجره در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران»، تمدن حقوقی، دوره چهارم، شماره هشتم، ۱۴۰۰.
- امامی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد دوم، انتشارات اسلامی، ۱۳۶۶.
- انصاری، شیخ‌مرتضی، المکاسب، جلد سوم، مؤسسه الاعلمی، ۱۹۹۵.
- بابایی، ایرج، «بررسی انتقال حق دعوی تخلیه مورد اجاره تجاری به خریدار در پرتو یک رأی»، مجله رأی، دوره اول، شماره یکم، ۱۳۹۱.
- دارویی، عباسعلی، «قائم‌مقامی خریدار عین مستأجره نسبت به حق تخلیه مالک قبلی»، مجله رأی، دوره اول، شماره سوم، ۱۳۹۳.
- درخشانی، علی‌اکبر، «بنیادهای امری قانون مالک و مستأجر»، مجله کانون وکلا، دوره اول، شماره صدوبیست‌ویکم، ۱۳۵۱.
- رامشی، میثم، «اجاره المشاهره (اجاره از قرار) در فقه و قانون مدنی»، وکیل مدافع، دوره اول، شماره نوزدهم، ۱۳۹۸.
- سامانه آرای قضایی پژوهشگاه قوه قضائیه، آخرین مراجعه 8/2/1402 (<https://ara.jri.ac.ir>).
- شهیدی، مهدی، آثار قراردادهای و تعهدات، انتشارات مجد، جلد سوم، ۱۳۸۳.
- صفایی، سیدحسین، حقوق مدنی، جلد دوم، انتشارات میزان، ۱۳۸۴.
- طباطبایی یزدی، سیدمحمد کاظم، سؤال و جواب، مرکز نشر علوم اسلامی، ۱۴۱۵.

- معماریان، حمید، «قائم‌مقامی از موجر در حق تخلیه اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶»، پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم، ۱۳۹۶.

- مولودی، محمد؛ شعبانی کندسری، هادی، «قائم‌مقامی در قراردادهای»، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۵.

- ولیپوری، حسین؛ موسوی، ابراهیم؛ غضنفری، هنگامه؛ میرزائی، جمشید، «حدود تأثیر شرط مسئولیت بدون تقصیر بر مستاجر»، تحقیقات حقوق خصوصی و کیفری، شماره پنجاه و دو، ۱۴۰۱.