

تجویز انتقال منافع^۱

دکتر نادر خاوندگار*

چکیده

قانونگذار در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶، مواردی را که موجر با استناد به آنها می‌تواند از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید به صورت احصای شده، برشمرده است و در ماده ۱۹ این قانون پیش بینی شده است که چنانچه مستأجر به هر دلیلی، دیگر نخواهد به فعالیت خود در آن محل استیجاری ادامه دهد، بتواند از دادگاه درخواست صدور حکم به تجویز انتقال منافع به غیر را داشته باشد. در مقابل شناخت این حق برای مستأجر، قانونگذار اولویتی را نیز برای موجر قایل شده تا بتواند با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در قبال تخلیه، منافع مورد اجاره را به خود منتقل و آنرا تصرف نماید. هرچند رعایت این اولویت برای موجر و صدور حکم تخلیه بر مبنای آن، متفاوت از موارد تخلیه احصای شده در این قانون بوده و استثنائی بر آن محسوب می‌شود اما در واقع، قانونگذار با شناخت حق درخواست تجویز انتقال منافع به غیر برای مستأجر و در مقابل رعایت اولویت برای موجر، حقوق هر دو طرف را مد نظر قرار داده و ضمن احترام به حقوق هریک، از تضییع احتمالی حقوق ایشان نیز اجتناب نموده است.

واژه‌های کلیدی: رابطه استیجاری، حق کسب یا پیشه یا تجارت، انتقال منافع

مقدمه

با انعقاد عقد اجاره، مالکیت منافع در مورد اجاره، به مستأجر منتقل می‌شود و مستأجر در مدت اجاره می‌تواند از آن منتفع گردد. در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶ حتی بعد از انقضای مدت اجاره نیز، در صورتی که مستأجر به تصرفات خود ادامه دهد، استمرار رابطه استیجاری پذیرفته شده است حتی تحت عنوان حق کسب یا پیشه یا تجارت برای مستأجر قایل شده تا در موارد مصرح قانون، بتواند آن را دریافت دارد، حال اگر مستأجر بخواهد از این حق خود استفاده کرده و منافع مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد ولی مالک راضی به این انتقال نباشد و نسبت به تودیع حق وی نیز اقدام نکند، مستأجر با مراجعه به دادگاه، می‌تواند درخواست تجویز انتقال منافع به غیر را طرح نماید تا مورد رسیدگی قرار گیرد. در طرح این خواسته مستأجر و رسیدگی به آن در دادگاه، باید مواردی مورد توجه قرار گرفته و لحاظ شوند که در

* استادیار دانشکده حقوق دانشگاه آزاد اسلامی واحد تهران مرکزی

اینجا هریک از آنها و موضوعات مطروحه در مبحث جداگانه ای مورد بحث و بررسی قرار می گیرند.

مبحث اول - انقضای مدت اجاره

در عقد اجاره، مدت یکی از ارکان عقد محسوب می شود و به وسیله آن کمیت منافع مورد اجاره، مشخص می گردد. با تعیین مدت در عقد اجاره، مستأجر صرفاً می تواند در آن مدت از عین مستأجره، انتفاع ببرد. ماده ۴۸۶ قانون مدنی در این مورد مقرر می کند: «در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است.»

حال اگر مدت عقد اجاره منقضی شود، عقد اجاره نیز با انقضای مدت مرتفع خواهد شد و اگر مستأجر پس از آن، بدون اذن مالک مدتی عین مستأجره را در تصرف خود نگه دارد، می بایست اجرت المثل آن را به مالک بپردازد، خواه در این مدت از آن استیفای منفعت کرده باشد یا نکرده باشد. اما اگر مستأجر با اذن مالک به تصرفات خود ادامه دهد، صرفاً در صورت استیفای منفعت، ملزم به پرداخت اجرت المثل خواهد بود. ماده ۴۹۴ قانون مدنی در این رابطه، بیان می دارد: «عقد اجاره به محض انقضای مدت برطرف می شود و اگر پس از انقضای آن، مستأجر عین مستأجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاه دارد، موجر برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود اگر چه مستأجر استیفای منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفای منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.» با لحاظ این ماده قانونی، مالک می تواند با انقضای اولین ماه از تاریخ پایان مدت اجاره، تقاضای تعیین و پرداخت اجرت المثل یک ماهه را بکند، البته این امر در صورتی است که در قرارداد فی مابین ذکر نشده باشد که اجرت المثل برابر اجرت المسمی است.^۱

اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می شود، محل کسب یا پیشه یا تجارت محسوب نمی گردد تا حق کسب یا پیشه یا تجارت به آن تعلق گیرد. تخلیه این اماکن هم مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سیزدهم اردیبهشت ماه ۱۳۶۲ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی و شرایط بین طرفین در ضمن عقد اجاره است.^۲

اما قانونگذار در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶، وضعیت دیگری را مقرر میدارد که به موجب آن با انقضای مدت اجاره، رابطه حقوقی موجر و مستأجر، کماکان ادامه داشته و مستأجر متصرف می تواند، موجر را به تنظیم سند رسمی اجاره ملزم کند. در نتیجه ممکن است عقد اجاره ای منعقد گردد که موجر رضایتی در انعقاد آن نداشته و قانونگذار با محدود نمودن حق مالکیت وی، بر روابط فی مابین موجر و مستأجر حاکم شده و آنرا بر او تحمیل می کند.^۳

به موجب این قانون، پس از انقضای مدت اجاره، استمرار رابطه استیجاری فی مابین طرفین، در صورت ادامه تصرفات مستأجر پذیرفته شده است و رضایت یا عدم رضایت موجر، تأثیری در آن ندارد. البته باید توجه داشت که این حکم قانونگذار منوط به ادامه تصرفات مستأجر بوده و تا وقتی است که مستأجر عین مستأجره را در تصرف خود داشته و به

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۱۴۰۱ مورخه ۷۲/۲/۲۲ اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه

۲. رای وحدت رویه شماره ۵۲۰ مورخه ۶۷/۱۲/۹ هیئت عمومی دیوانعالی کشور

۳. مواد ۷ و ۹ و ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶

تصرفاتش ادامه دهد. در این رابطه آنچه که حایز اهمیت است و می‌بایستی مد نظر قرارگیرد، آمره بودن مقررات این قانون می‌باشد، چرا که به موجب ماده ۳۰ قانون هر گونه توافق و تراضی بر خلاف آن بلااثر و باطل می‌باشد. این ماده قانونی مقرر می‌کند: «کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین به منظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ نمایند پس از اثبات در دادگاه بلااثر و باطل اعلام خواهد شد.»

در این قانون، در قبال حقی که برای مستأجر شناخته شده است و به موجب آن با انقضای مدت و در صورت ادامه تصرف می‌تواند موجر را به تنظیم سند رسمی اجاره ملزم کند، حقوقی هم برای موجر در نظر گرفته شده‌اند. از جمله اینکه به در این قانون، مستأجر حق انتقال منافع عین مستأجره را به دیگری نداشته و این حق از او سلب شده است. مگر اینکه، در قرارداد، این حق صراحتاً به او داده شده باشد.

مبحث دوم- امکان انتقال منافع

در مورد اینکه مستأجر، می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد یا نه؟ از یک سو می‌توان قایل شد که مستأجر چنین حقی را ندارد چرا که مالک به عنوان موجر، عین مستأجره را به شخص او تسلیم نموده است و تسلیم آن از طرف مستأجر به دیگری به منظور انتفاع، نیازمند اذن مالک عین می‌باشد و تصرف آن توسط دیگری بدون اذن مالک، فاقد مبنای قانونی است. از دیگر سو میتوان قایل شد که مستأجر این حق را دارد؛ زیرا که با انعقاد عقد اجاره، مستأجر مالک منافع عین مستأجره خواهد بود و وفق ماده ۳۰ قانون مدنی که مقرر می‌کند: «هر مالکی نسبت به مالکیت خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثنا کرده باشد.» مستأجر به عنوان مالک منافع که دارای حق همه گونه تصرف و انتفاعی است، می‌تواند آن را به موجب عقد اجاره به دیگری واگذار نماید و اذن مالک برای تسلیم عین مستأجره به دیگری نیز لازمه عقد اجاره منعقد شده اولیه توسط او می‌باشد و در عقد اجاره اولیه به طور ضمنی وجود دارد، به بیان دیگر مالک با انعقاد عقد اجاره، اذن همه گونه تصرف و انتفاع در منافع عین مستأجره را به مستأجر می‌دهد و او می‌تواند آن را به دیگری اجاره دهد و از آنجا که انتفاع دیگری از عین مستأجره مستلزم تصرف در آن می‌باشد پس اذن مالک مبنی بر انتقال منافع به دیگری و به تصرف دادن آن به دست می‌آید چرا که اذن در شی مستلزم اذن در لوازم آن نیز می‌باشد.

قانون مدنی در ماده ۴۷۴ در این راستا مقرر می‌کند: «مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد.» که صراحتاً این حق را برای مستأجر قایل شده و اجاره عین مستأجر از جانب مستأجر را به دیگری صحیح می‌داند. لیکن توافق بر خلاف آن را نیز امکان پذیر دانسته و اجاره، شرط خلاف آن را نیز می‌دهد.

در مورد شرط خلاف مندرج در ماده ۴۷۴ مذکور، با توجه به اصول کلی می‌توان قایل شد که اگر در ضمن عقد اجاره، برای مستأجر در انتفاع از عین مستأجره، قید مباشرت وجود داشته باشد، در این صورت مستأجر حق واگذاری منافع به دیگری را تحت هیچ یک از عناوین قانونی نخواهد داشت. چون او مالک منافع به طور مقید می‌باشد و منافع مقید به انتفاع شخص مستأجر، قابلیت واگذاری به دیگری را ندارد. اما اگر چنین قیدی وجود نداشته باشد، در این صورت چون مستأجر مالک منافع به طور مطلق می‌باشد که فاقد هرگونه قیدی است، خواهد توانست آن را به دیگری تحت عنوان اجاره یا عنوان دیگر قانونی واگذار نماید.

اما قانونگذار در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶، چنین حقی را برای مستأجر قایل نشده و در ماده ۱۰ مقرر می‌کند: «مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شده باشد.» در صورتی که مستأجر مرتکب تخلف شده و منافع مورد اجاره را به دیگری واگذار کند وفق بند ۲ ماده ۱۴ این قانون، موجر می‌تواند حسب مورد تقاضای صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه از دادگاه بنماید.

علیرغم اینکه حسب مواد ۱۰ و ۱۴ قانون فوق الذکر، امکان انتقال منافع از مستأجر سلب شده است و او نمی‌تواند منافع مورد اجاره را به دیگری منتقل نماید، در ماده ۱۹ این قانون، به مستأجر محل کسب یا پیشه، تجارت که حق انتقال به غیر از او سلب شده و نمی‌تواند مورد اجاره را به دیگری منتقل کند، اجازه داده شده است که منافع مورد اجاره را از طریق دادگاه به دیگری انتقال دهد.

به موجب این ماده قانونی، اگر مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت، به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد، می‌تواند منافع عین مستأجره را برای همان شغل یا مشابه آن با سند رسمی به دیگری منتقل کند و اگر در اجاره نامه، حق انتقال به غیر سلب شده باشد یا اجاره نامه ای در بین نباشد، مستأجر برای انتقال منافع به دیگری می‌تواند موجبات رضایت مالک را فراهم نماید یا اینکه به دادگاه مراجعه کند. حال اگر در اجاره نامه، راجع به حق انتقال به غیر یا سلب آن، ذکری نشده باشد و امکان یا عدم امکان انتقال به غیر مسکوت گذاشته شده باشد، با توجه به ماده ۱۰ و بندهای ۱ و ۲ ماده ۱۴ این قانون می‌توان گفت که مستأجر صرفاً در صورتی که حق انتقال به غیر داشته و به این حق او در اجاره نامه تصریح شده باشد، می‌تواند نسبت به انتقال منافع عین مستأجره به دیگری اقدام نماید و در صورت سکوت باید آن را مشمول قسمت دوم ماده ۱۹ فوق الذکر و در حکم نبود اجازه تلقی نمود.

مبحث سوم - طرح دعوی تجویز

به موجب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶، در صورتی که مستأجر پس از انقضای مدت، به تصرف خود ادامه دهد، رابطه استیجاری فی مابین موجر و او ادامه داشته و حقی تحت عنوان «حق کسب یا پیشه یا تجارت» برای او ایجاد می‌شود. در این حالت اگر حق انتقال به غیر از مستأجر سلب شده باشد و در عین حال هم او تمایلی به ادامه کسب و کار در آن محل نداشته باشد. نخواهد توانست نسبت به انتقال آن به دیگری اقدام نماید و اگر بدون وجود مجوز قانونی، آن را به دیگری انتقال دهد، مرتکب تخلف شده و موجر می‌تواند از دادگاه درخواست تخلیه مورد اجاره را نماید و در این صورت مستأجر نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت خود را از دست می‌دهد.

حال باید دید چنین مستأجری که از طرفی دارای حق کسب یا پیشه یا تجارت است و از طرفی دیگر حق انتقال به غیر از او سلب شده و نمی‌تواند مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد و از طرفی هم تمایلی به ادامه کسب و کار خود در آن محل ندارد و می‌خواهد مورد اجاره را به دیگری منتقل کند، دارای چه حقوق قانونی بوده و چه اقدام قانونی برای وی متصور است.

اولین اقدامی که برای وی قابل تصور است مراجعه به موجر به منظور جلب رضایت او برای این انتقال است. در این صورت اگر مالک، اذن به انتقال مورد اجاره را داد، مستأجر می‌تواند به موجب آن نسبت به انتقال مورد اجاره اقدام کند. اما

اگر مالک، موافقتی با انتقال مورد اجاره نداشته باشد ولیکن بخواهد حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد، مستأجر باید در ازای دریافت آن، مورد اجاره را تخلیه و به موجر تحویل دهد. ولی اگر مالک، مخالفت خود را با انتقال مورد اجاره اعلام و در عین حال، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد. این حق قانونی برای مستأجر پیش بینی شده است که به دادگاه مراجعه و تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر را درخواست نماید. ماده ۱۹ قانون فوق الذکر در این مورد مقرر می‌کند: «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 والا 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..... صادر..... می‌نماید.» لازم به ذکر است که در این ماده قانونی، فرض نبود اجاره نامه با فرض سلب حق انتقال به غیر در اجاره نامه یکسان تلقی شده و در هر دو صورت، صدور حکم تجویز انتقال منافع به غیر از طریق دادگاه، پیش بینی شده است.

دعوی تجویز انتقال منافع به غیر با تقدیم دادخواست از سوی مستأجر به طرفیت موجر به دادگاه تحقق می‌یابد و دادگاه با تشکیل جلسه و دعوت طرفین، باید از موجر سوال کند که تمایل به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در مقابل تخلیه مورد اجاره را دارد یا نه و حسب پاسخ موجر تصمیم مقتضی را اتخاذ کند.

هرچند از شیوه نگارش و تنظیم ماده ۱۹ با قید «و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد» ممکن استنباط شود که مستأجر باید قبل از تقدیم دادخواست تجویز انتقال منافع به غیر، با ارسال اظهارنامه یا به طریق دیگری موجر را از تصمیم خود مطلع نماید و پس از احراز عدم تمایل او به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مبادرت به طرح دعوی کند، از آنجا که حتی در صورت تمایل و آمادگی موجر به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت معمولاً از طریق کارشناسی میزان آن مشخص می‌گردد و طرفین بندرت بدون مراجعه به دادگاه، به توافق می‌رسند و ترجیح می‌دهند این امر از طریق دادگاه صورت گیرد، ضرورتی در ارسال اظهارنامه یا انجام اقدامی مشابه آن، احراز نمی‌گردد و در عمل نیز مستأجر با تقدیم دادخواست به دادگاه، موجر را از قصد خود مبنی بر انتقال منافع به غیر مطلع کرده و موجر نیز در دادگاه، پاسخ لازم را که حاکی از تمایل یا عدم تمایل او به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در قبال تخلیه مورد اجاره باشد، اعلام می‌کند.

موجر در اعلام تمایل خود به دادگاه، مبنی بر آمادگی در پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر، می‌تواند با تقدیم لایحه ای نظر خود را مکتوب به دادگاه اعلام کند و یا اینکه در جلسه دادگاه، نظر خود را اعلام و در صورتجلسه دادگاه، قید کند و هیچ نیازی به طرح دعوی تقابل و تقدیم دادخواست وجود ندارد و در عمل نیز هیچ‌گونه دادخواستی در این زمینه تقدیم نمی‌شود و به صرف اعلام موجر اکتفاء شده و اقدام مقتضی از طریق دادگاه به عمل می‌آید، چرا که موجر صرفاً در مقام دفاع و پاسخ به دعوی مستأجر، نظر خود را اعلام می‌کند و هیچ‌گونه دعوایی از سوی وی طرح نمی‌گیرد که مشمول ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی بوده و مستلزم تقدیم دادخواست باشد. اساساً با توجه به موارد احصا شده تخلیه، موجر در ابتدا حق درخواست تخلیه مورد اجاره را بدین نحو و به صورت مستقل از دعوی مستأجر نداشته باشد تا موجبات تقدیم دادخواست از سوی وی فراهم باشد، چنانچه در ماده ۱۴۲ قانون آیین دادرسی فوق الذکر نیز که دعوی متقابل را مستلزم تقدیم دادخواست می‌داند، دعوای هم چون

تهاتر، صلح، فسخ، ردخواسته و امثال آن را که برای دفاع از دعوی اصلی اظهار می‌شود دعوی متقابل محسوب نکرده و صراحتاً اعلام می‌کند که نیازی به تقدیم دادخواست جداگانه ندارد.

چنانچه مورد اجاره، قابلیت تبعیض و تفکیک را داشته باشد، به نظر می‌رسد که مستأجر نمی‌تواند درخواست تجویز انتقال منافع به غیر را صرفاً در مورد بخشی از مورد اجاره مطرح نماید چرا که پذیرش چنین خواسته‌ای از سوی دادگاه و صدور حکم به تجویز انتقال منافع در مورد بخشی از مورد اجاره، مستلزم تبدیل عقد اجاره اولیه به دو یا چند عقد اجاره و نیز تبعاً تبدیل مورد اجاره به دو یا چند مورد اجاره و همین‌طور تبدیل یک مستأجر به دو یا چند مستأجر خواهد بود که موجبات اضرار مالک را فراهم می‌کند و نیز از آنجا که صدور حکم تجویز انتقال منافع به غیر موضوع ماده ۱۹ قانون با لحاظ ماده ۱۰ همان قانون امری استثنایی محسوب می‌شود، نمی‌توان تفسیر موسع از آن نمود چرا که به موجب ماده ۱۰ مستأجر حق انتقال منافع مورد اجاره را به دیگری ندارد ولی در ماده ۱۹ به طور استثنائی، این حق به مستأجر حتی در صورت سلب حق انتقال به غیر، از طریق دادگاه تفویض می‌گردد.

مبحث چهارم - رسیدگی به دعوی

در دعوی مطروحه از سوی مستأجر به خواسته تجویز انتقال منافع به غیر، دادگاه به موضوع رسیدگی و در صورت احراز ارکان دعوی، حکم به تجویز انتقال منافع به غیر صادر می‌کند، ارکان این دعوی که از سوی دادگاه مورد بررسی قرار گیرد عبارت است از:

- احراز مالکیت موجر به عنوان خواننده دعوی
- احراز رابطه استیجاری فی مابین طرفین دعوی
- احراز انقضای مدت اجاره

- احراز شمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مرداد ماه ۱۳۵۶ به رابطه فیما بین طرفین دادگاه با بررسی ارکان دعوی، در صورت احراز آنها، وفق ماده ۱۹ فوق‌الذکر 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.

پس از صدور حکم تجویز انتقال منافع به غیر، مستأجر می‌بایست در مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، نسبت به انتقال منافع مورد اجاره به دیگری برای همان شغل یا شغل مشابه و با همان شرایط مندرج در اجاره نامه، اقدام نماید، در غیر این صورت با انقضای مهلت شش ماه، حکم مورد نظر بلااثر خواهد شد. ماده ۱۹ قانون مذکور در این مورد مقرر می‌کند: « هرگاه ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی منافع مورد اجاره با سند رسمی به مستأجر جدید انتقال داده نشود حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود.» با گذشت مهلت شش ماه، به لحاظ بلااثر شدن حکم تجویز انتقال منافع به غیر، مستأجر حق انتقال منافع مورد اجاره را ندارد و در صورت اقدام به این امر، مرتکب تخلف شده، مالک می‌تواند دعوی تخلیه به لحاظ انتقال به غیر را به طرفیت وی در دادگاه طرح نماید که در این صورت هم، مستأجر نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را به لحاظ ارتکاب تخلف انتقال به غیر از دست داده و صرفاً مستحق دریافت

نصف آن خواهد بود. تبصره ۱ ماده ۱۹ فوق‌الذکر در این مورد مقرر می‌کند: « در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت.» حال اگر مستأجر بار دیگر قصد انتقال منافع مورد اجاره را به دیگری داشته باشد. باید مبادرت به طرح دعوی دیگری نماید تا دادگاه مجدداً به موضوع رسیدگی و اظهار نظر کند.

به موجب صدر ماده ۱۹ فوق‌الذکر، هرگاه مستأجر حق انتقال به غیر داشته باشد باید نسبت به انتقال منافع مورد معامله به دیگری با سند رسمی اقدام نماید. لیکن به نظر می‌رسد در این صورت که انتقال با اذن موجر انجام شده، حتی اگر سند رسمی هم تنظیم نشود و انتقال با سند عادی انجام گیرد، تخلفی از سوی مستأجر به وقوع نپیوسته و موجر با استناد به آن حق درخواست تخلیه نخواهد داشت.

ضمناً صدر ماده ۱۹ تصریح دارد به اینکه انتقال باید برای همان شغل یا مشابه آن باشد که با لحاظ آن و نیز تبصره یک همین ماده که انتقال منافع مورد اجاره بدون رعایت مقررات این ماده قانونی را تخلف می‌داند باید قایل شویم مستأجری که از طریق دادگاه، حکم تجویز انتقال منافع به غیر را دریافت می‌کند نیز باید برای همان شغل یا مشابه آن، انتقال دهد و اگر منافع مورد اجاره را برای شغل غیرمشابه واگذار کند، مرتکب تخلف شده و موجر حق خواهد داشت با استناد به تغییر شغل صورت پذیرفته، از دادگاه درخواست تخلیه به لحاظ تغییر شغل را نماید.

هرگاه مستأجر مرتکب تخلف موضوع ماده ۱۹ شود و بدون رعایت مقررات آن مبادرت به انتقال منافع مورد اجاره به دیگری کند، به موجب تبصره یک ذیل آن، مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را خواهد داشت. در این تبصره عبارت «حسب مورد» مجمل بیان شده و اساساً مشخص نشده است که در چه مواردی مستأجر و در چه مواردی متصرف، استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد نظر را دارند و بهتر بود قانونگذار موضوع را به تفصیل بیان می‌نمود. در هر حال به نظر می‌رسد که در پرداخت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر یا متصرف باید بین حالتی که متصرف در انتقال منافع از مستأجر به خود، چیزی بوی پرداخت میکند و حالتی که بدون پرداخت چیزی، انتقال صورت می‌پذیرد، قایل به تفکیک شده و در حالت اول که متصرف برای انتقال منافع، چیزی به مستأجر پرداخت می‌کند، متصرف را مستحق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت بدانیم و در حالت دوم که مستأجر بدون دریافت چیزی، منافع را به متصرف منتقل می‌کند و صرفاً اجاره ماهیانه دریافت می‌کند، مستأجر را مستحق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد نظر بدانیم.

به موجب تبصره ۲ ذیل ماده ۱۹ انتقال منافع مورد اجاره به مستأجر جدید، فقط در صورتی معتبر است که با تنظیم سند رسمی صورت پذیرد، در این تبصره آمده است: « حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.» لیکن به نظر می‌رسد در احراز انتقال منافع، دادگاه نباید ادله اثباتی را صرفاً مقید به سند رسمی کند و در صورتی که انتقال منافع از طرق دیگری هم به اثبات برسد، از نظر دادگاه معتبر خواهد بود و می‌توان قایل شد که در انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت، سند رسمی یکی از ادله اثباتی بوده و جنبه طریقت دارد نه موضوعیت.

در مورد چگونگی اجرای حکم تجویز انتقال منافع به غیر، از آنجاکه در این قانون، ترتیب خاصی پیش بینی شده،

ضرورتی در صدور اجرائیه وجود ندارد و پس از صدور حکم از سوی دادگاه و قطعیت آن، مستأجر می‌تواند منافع مورد اجاره را تحت هر عنوان قانونی اعم از اجاره، وکالت، صلح و یا هر عنوان دیگری که بخواهد، به دیگری منتقل کند و در هر حال پس از انتقال، منتقل الیه به عنوان مستأجر جدید شناخته می‌شود و مستأجر اولیه فاقد هرگونه سمت قانونی خواهد بود.

مبحث پنجم - مهلت های قانونی

در رسیدگی به دعوی تجویز انتقال منافع به غیر، دادگاه باید ابتدا از مالک سوال کند که آیا در قبال تخلیه مورد اجاره از سوی مستأجر، آمادگی پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت را دارد یا خیر؟ در صورت عدم آمادگی مالک، دادگاه صرفاً به خواسته تجویز انتقال منافع به غیر رسیدگی کرده، با احراز ارکان آن، حکم به تجویز انتقال منافع به غیر صادر می‌کند. اما در صورت اعلام آمادگی مالک، دادگاه با جلب نظر کارشناس راجع به میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت، حکم به تخلیه در ازای پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت به میزان مندرج در نظریه کارشناسی صادر می‌کند و مالک می‌بایستی وفق ماده ۲۸ قانون مذکور، ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، نسبت به پرداخت آن اقدام نماید. در این ماده قانونی آمده است: « در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه و یا تجارت صادر و قطعی می‌شود، موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی الاثر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند.... »

از طرفی با توجه به ماده ۱۹ قانون مذکور، مستأجر می‌بایست ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، نسبت به انتقال منافع مورد اجاره به غیر اقدام نماید که با لحاظ تصریح به شروع مهلت از تاریخ ابلاغ حکم قطعی در هر دو مورد به نظر می‌رسد که مهلت های سه ماه مالک و شش ماه مستأجر با هم تداخل داشته و مهلت سه ماه مالک داخل در مهلت شش ماه مستأجر بوده و سه ماه اول، مهلت قانونی مالک بوده و سه ماه باقیمانده دوم مهلت قانونی مستأجر است که در این صورت مهلت مستأجر به سه ماه کاهش می‌یابد.

بر این اساس باید توجه داشت که تداخل دو مهلت قانونی، هنگامی تحقق می‌یابد که مالک آمادگی پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را داشته باشد و دادگاه نیز حکم به تخلیه در قبال آن را با لحاظ خواسته تجویز انتقال منافع به غیر صادر کند و قید کند که اگر مالک ظرف مهلت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد نظر را نپردازد، مستأجر می‌تواند ظرف مهلت شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی که در این حالت به سه ماه تقلیل یافته است، منافع مورد اجاره را به غیر انتقال دهد، اما اگر مالک آمادگی پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را نداشته باشد و دادگاه صرفاً حکم به تجویز انتقال منافع به غیر صادر کند، مهلت سه ماه مندرج در ماده ۲۸ برای مالک مصداق نداشته و موجبی برای اعمال آن وجود ندارد و تداخل مذکور هم پیش نخواهد آمد.

نکته ای که در اینجا باید مورد توجه قرار گیرد آن است که ملاک تعیین مهلت سه ماه مالک و شش ماه مستأجر تاریخ ابلاغ حکم قطعی به هر یک از آنها می‌باشد که معمولاً متفاوت از یکدیگر بوده و تداخل به نحو فوق الذکر تحقق نمی‌یابد ولی چنانچه حکم قطعی به هر دو مالک و مستأجر در یک روز ابلاغ گردد تداخل دو مهلت قانونی، به نحو

مذکور تحقیق خواهد یافت.

نتیجه

مستأجر محل کسب، حسب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب دوم مردادماه ۱۳۵۶ دارای حقی تحت عنوان حق کسب یا پیشه یا تجارت در آن محل است. این حق ناشی از آن است که به موجب این قانون، رابطه حقوقی موجر و مستأجر با انقضای مدت اجاره، قطع نشده و در صورت ادامه تصرفات مستأجر، حتی پس از انقضای مدت اجاره نیز پذیرفته شده است. حق کسب یا پیشه یا تجارت مندرج در این قانون از طرفی در صورت ارتکاب تخلف از سوی مستأجر و عدم رعایت مقررات مربوطه، می‌تواند ساقط شده و موجبات درخواست تخلیه برای موجر را فراهم نماید و از طرفی دیگر در صورت رعایت شرایط مقرر می‌تواند قابلیت انتقال به دیگری را داشته باشد. چنانچه مستأجر حق انتقال منافع به دیگری را نداشته باشد، می‌تواند از دادگاه، تجویز انتقال منافع به غیر را بخواهد و در عین حال موجر هم می‌تواند خواستار انتقال آن به خود و تخلیه محل در ازای پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مورد نظر باشد تا مورد بررسی و اظهار نظر دادگاه قرار گیرد.

فهرست منابع

- ۱- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد اول، چاپ هفتم ۱۳۶۸، انتشارات اسلامیة
- ۲- امامی، سیدحسن، حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ چهارم ۱۳۳۶، انتشارات اسلامیة
- ۳- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، چاپ ششم ۱۳۷۲، انتشارات گنج دانش
- ۴- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، دایره المعارف عمومی حقوق، جلد اول، ۱۳۸۶، انتشارات گنج دانش
- ۵- شهیدی، مهدی، عقود معین ۱، چاپ چهارم اسفند ۱۳۸۴، انتشارات مجد
- ۶- شهیدی، مهدی، حقوق مدنی ۳ تعهدات، چاپ هفتم مهر ۱۳۸۴، انتشارات مجد
- ۷- شهیدی، دکتر مهدی، آثار قراردادها و تعهدات، جلد سوم، چاپ اول ۱۳۸۲، انتشارات مجد
- ۸- کاتوزیان، ناصر، عقود معین ۱، چاپ ششم ۱۳۷۴، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا
- ۹- کاتوزیان، ناصر، اعمال حقوقی، چاپ دوم زمستان ۱۳۷۱، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا
- ۱۰- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ اول بهمن ۱۳۶۶، انتشارات بهنشر
- ۱۱- کاتوزیان، ناصر، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ پنجم ۱۳۸۷، شرکت سهامی انتشار
- ۱۲- کشاورز، بهمن، سرفقلى و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چاپ دوم زمستان ۱۳۷۱، انتشارات کیهان
- ۱۳- جهانگیر، منصور، مجموعه قوانین و مقررات حقوقی، چاپ دوم ۱۳۸۰، نشر دوران

