

نوشته: دکتر عبدالحسین علی آبادی

تجزیه و تحلیل رأی دیوان کشور در مورد اجاره

شماره فرجاسی ۵/۲۸۱

ردیف ۱۸/۵۱

فرجامخواه آقای محمد اکبری با وکالت آقای ابوالفتح زند ساکن کرمان خیابان پهلوی.

فرجامخوانده بانو رخساره سهربانی ساکن بم

فرجامخواسته دادنامه شماره ۶۸۳ - ۴۹/۳/۵ صادره از شعبه دوم دادگاه شهرستان کرمان.

مرجع رسیدگی شعبه دهم دیوانعالی کشور

خلاصه جریان پرونده در تاریخ ۵/۱۰/۲۵؛ فرجامخوانده بطرفیت فرجامخواه بخواسته خلع ید خوانده از دکان پلاک شماره ۲ فرعی از یک اصلی واقع در بخش ۲۹ کرمان شهرستان بم اقامه دعوی نموده و چنین توضیح داده است: خوانده پلاک فوق را که ملک ثبت شده موکل است برطبق اجاره نامه مورخ ۴/۱۰/۱ به مدت چهار سال اجاره و تصرف نموده و در تاریخ ۳/۱۰/۵؛ مدت اجاره منقضی شده حاضر به تخلیه دکان مزبور نبوده بموجب اظهارنامه مراتب بوی ابلاغ شده از تخلیه و واگذاری دکان بموکل خودداری میکند لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم تخلیه میشود. دادگاه باستدلال اینکه خوانده حاضر نشده و دفاعی نکرده و برای ادامه تصرف خود بعد از انقضای اجاره مجوزی ندارد خوانده را غیاباً به خلع ید و تحویل آن بخواهان محکوم کرده است. این حکم پس از اعتراض تأیید

شده است. بر اثر پژوهشخواهی محکوم علیه دادگاه شهرستان کرمان با استدلال اینکه با توجه محتویات پرونده و تصریح تقدیم دادخواست که قبل از اجرای قانون روابط مالک و مستأجر در محل میباشد اعتراضات را وارد ندانسته حکم بدوی را تأیید کرده است از این حکم فرجامخواهی شده شعبه دهم دیوان کشور حکم فرجامخواسته را بشرح زیر نقض کرده است (اولاً چون رأی فرجامخواسته باستناد قانون مدنی صادر شده نه قانون روابط مالک و مستأجر لذا ایراد فرجامخوانده وارد نیست و قرار قبول دادخواست فرجامی صادر می شود. ثانیاً چون وفق آگهی شماره ۱۹۷۳ وزارت دادگستری مندرج در روزنامه مورخ ۶/۳/۷ قانون روابط مالک و مستأجر از تاریخ ۶/۴/۱ در شهرستان بم بموقع اجرا گذارده شده و رسیدگی دادگاه پژوهشی و حکم فرجامخواسته بعد از اجرای قانون مزبور و بی توجه بان صادر گردیده است رأی فرجامخواسته برخلاف قانون است وفق ماده ۹۹ قانون آئین دادرسی مدنی نقص و رسیدگی مجدد بشعبه دیگر دادگاه شهرستان کرمان محول میشود).

در این نوبت از رسیدگی شعبه دوم دادگاه شهرستان کرمان چنین رأی داده است (با عنایت بتاریخ تقدیم دادخواست بدوی و تاریخ اجرای قانون روابط مالک و مستأجر در بم و اینکه قانون اخیرالذکر عطف بماسبق نمیشود و با توجه باینکه ایراد و اعتراض مؤثری بر حکم پژوهشخواسته بعمل نیامده است علیهذا دعوی پژوهشی غیر موجه تلقی و ضمن رد آن حکم پژوهشخواسته استوار میگردد).

بر اثر فرجامخواهی محکوم علیه پرونده باین شعبه ارجاع شده پس از قرائت گزارش آقای باقرزاده عضو ممیز و ملاحظه نظریه کتبی آقای نورباه سلمان دادیار دادرسی دیوان عالی کشور بر قابل طرح بودن موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مشاوره نموده چنین اظهار عقیده میشود.

چون حکم فرجامخواسته با همان استدلال قبلی صادر شده اصراری تشخیص نمیشود و بموجب ماده ۵۷۶ قابل طرح در هیئت عمومی دیوان عالی کشور است.

رأی شماره ۲۵ تاریخ ۵۲/۴/۸ کلاسه ۵۲۸۱/۵ ردیف ۱۸

بتاریخ روز دوشنبه هفتم خرداد ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و دو هیئت عمومی دیوان عالی کشور بر ریاست جناب آقای عهده‌الدین میرمطهری ریاست کل دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای عبدالحسین علی‌آبادی دادستان کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران

شعب دیوانعالی کشور تشکیل گردید. پس از طرح و بررسی اوراق پرونده و قرائت گزارش و کسب نظریه جناب دادستان کل کشور مبنی بر: «قبلاً لازم میدانم در اطراف سه موضوع زیر بحث نمایم.

۱- آیا قانون مالک و مستأجر یک قانون عادی تلقی شده یا واجد عنوان نظم عمومی است.
۲- در صورت واجد بودن عنوان نظم عمومی در صورتیکه در موقع تقدیم عرضحال خواهان قانون دیگری مجزی باشد ولی در اثناء رسیدگی قانون دارای عنوان نظم عمومی بتصویب برسد آیا عطف بمسبق میشود یا نه؟

۳- اگر پژوهشخواه در ضمن دادرسی پژوهشی بقانون جدید دارای عنوان نظم عمومی استناد کند آیا دادگاه میتواند با در نظر گرفتن مقررات آن حکم ماهوی صادر کند و یا برای اینکه دعوی مطروحه در یک مرحله رسیدگی نشده باشد ناگزیر است آنرا بدادگاه بدوی عودت دهد تا پس از رسیدگی دادگاه مزبور قابل پژوهش باشد.

موضوع اول - آیا قانون مالک و مستأجر یک قانون عادی تلقی شده

یا واجد عنوان نظم عمومی است؟

علمای حقوق در بحث طبقه بندی قوانین خصوصی آنرا بسه قسم تقسیم کرده اند.
اول قوانینی که در حیطه اختیار افراد قرار گرفته و میتوانند از آن تخلف ورزند و در موقع انجام معامله و یا یک عمل قضائی طبق مرضاة همدیگر بر خلاف آن رفتار نمایند.
این قسم قوانین موسوم است به قوانین تفسیری یا تکمیلی.

قسم دوم قوانینی است که در مقام رفع تعارض دونفع خصوصی قابلیت افعال دارد مانند تعارض نفع مالک حقیقی و نفع خریدار ملکی که عنوان معامله فضولی را دارد در اینجا مقشن اعلام داشته که معامله فضولی تا وقتیکه مالک حقیقی آنرا تنفیذ نکند غیر نافذ است این قبیل قوانین برای اشخاصی که منافع آنها با یکدیگر مناس و تعارض دارد واجب الرعايه است.

سوم قوانین آبره یا ناهیه که گاهی از منافع افراد ضعیف و فاقد قوه سمیزه مثل صغار و معجورین حمایت می کنند وزمانی مصالح اجتماعی و رفاه عمومی را تامین مینمایند مثل تکالیف خانوادگی و مالکیت وارث - احوالات شخصیه و جریان اجباری اسکناس و روابط کارگر و کارفرما و قانون اجاره .

قوانین اخیری کلی از حیطة اختیارات اشخاص خارج است و باید از آن تبعیت نمایند این قوانین عنوان نظم عمومی را واجد میباشد.

موضوع دوم - در صورت واجد بودن عنوان نظم عمومی در صورتیکه در موقع تنظیم عرض حال خواهان قانون دیگری مجری باشد ولی در اثناء رسیدگی قانونی که دارای عنوان نظم عمومی است بتصویب برسد آیا این قانون عطف بماسبق میشود یا نه

در این موضوع عقیده رایج بر این دلالت دارد همانطوریکه عدم عطف قانون بماسبق یکی از مصادیق نظم عمومی است همانطور هم وقتی منافع عمومی اقتضا کند قانونگذار میتواند عطف شدن قانون جدید را بماسبق ایجاب نماید در این جا دواصل مربوط به نظم عمومی تعارض پیدا میکند و هرگاه قاعده عدم عطف قانون جدید بگذشته مخالف مصالح عمومی باشد قانونگذار این اصل را فدای اصل عطف قانون بماسبق کرده و قانون جدید را نسبت بگذشته لازم الاتباع اعلام میدارد.

در مسئله تعارض در زمان بعضی از علماء قانون دارای نظم عمومی را یک اصل مطلق ندانسته بلکه آنرا نسبی میدانند باین معنی که در تمام موارد نسبت بگذشته حکمفرما نمیدانند بلکه در موارد خاصه ایست که میگویند باید بگذشته عطف شود بعضی از آن موارد بقرار ذیل است.

- ۱- وقتی که مقنن رسماً قانون جدید را بگذشته بالصراحه اعلام دارد.
- ۲- وقتی که قانون جدید اعمال قانون قدیم را در آتیه غیر ممکن سازد مثل اینکه قانونگذار از جهت جلوگیری از تحطی طبق قانونی احتکار گندم را از میزان معینی منع کند و برای عمل متخلف از آن جنبه جزائی قائل شود در اینصورت اگر شخصی با یک تولیدکننده گندم قرارداد بسته باشد که همراه بمیزان زائد بر سهمیه گندم به او تسلیم نماید بدیهی است که پس از تصویب قانون منع احتکار گندم اگر فروشنده و خریدار طبق قرارداد رفتار نمایند در معرض قانون جدید قرار گرفته تعقیب جزایی خواهند شد.

موضوع سوم - اگر پژوهشخواه در ضمن دادرسی پژوهشی بقانون جدید دارای عنوان نظم عمومی استناد کند آیا دادگاه میتواند با در نظر گرفتن مقررات آن حکم ماهوی صادر کند و یا برای اینکه دعوی مطروح در یک مرحله رسیدگی نشده باشد ناگزیر است آنرا بدادگاه بدوی عودت دهد تا پس از رسیدگی دادگاه مزبور قابل پژوهش باشد

قبلا باید دانست که پژوهش دارای دو اثر میباشد

اول اثر توقیفی دوم اثر انتقالی

اثر توقیفی مانع اجراء حکم میشود.

اثر انتقالی عبارت از این است که دادگاه پژوهشی میتواند در تمام مسائل اعم از

موضوعی و ماهوی و حکمی و قانونی وارد شده حکم مقتضی صادر کند.

اثر انتقالی دارای دو محدودیت زیر میباشد.

۱- رسیدگی دادگاه باید محدود شود بهمان موضوعی که از آن پژوهش خواسته

شده بنابراین اگر شخصی در قضیه‌ای نسبت بیک قسمت محکوم له شود و در قسمت دیگر

محکوم به بیحقی گردد و تنها از قسمت اخیر پژوهش بخواهد دادگاه نمیتواند در قسمتی

که محکوم له شده و از آن پژوهش نخواستہ وارد رسیدگی شود.

۲- دادگاه نمیتواند وارد رسیدگی ادعای جدید شود زیرا اگر مقرر شود که ادعای

جدید در مرحله پژوهشی رسیدگی شود نتیجه آن این خواهد شد که دعوائی فقط در یک

مرحله رسیدگی گردد.

ولی ادعای جدید را نباید با وسیله جدید دفاعی اشتباه کرد طرح وسیله جدید دفاعی

بلامانع است و موجب میشود که ذینفع بتواند دعوای خود را ثابت کند بدون اینکه

موضوع و جهت و طرفین آن تغییر کرده باشد.

از طرفی باید دانست که منع ادعای جدید یک اصل مطلق محسوب نمیشود و

متضمن مستثنیات ذیل میباشد.

۱- در صورتیکه ادعای جدید در حکم دفاع از دعوای اصلی باشد.

Le moyen nouveau n'est pas interdit. Le moyen nouveau c'est ce qui peut permettre de justifier une demande sans la modifier, sans en changer ni l'objet, ni la cause, ni la qualité des parties.

۲- ادعای تهاتر

۳- مطالبه بهره و مال الاجاره و امور فرعی دیگر.

۴- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه.

۵- اعتراض شخص ثالث.

۶- رضای اصحاب دعوی باینکه دعوی جدید در مرحله استینافی رسیدگی شود.

اینکه که از بحث موضوعات سه گانه فوق فراغت جسته وارد موضوع مبتلابه

میشوم.

اولاً قانون روابط مالک و مستأجر یک قانون واجد نظم عمومی میباشد زیرا اگر مقرر شود که موجرین اختیار مطلق در تعیین مقررات مربوط باجاره داشته باشند مستأجرینی که مسکن ندارند روی اضطرار ناگزیر به قبول کلیه شرایط آنان خواهند شد و چون مسکن یکی از نیازمندیهای عمومی است قانونگذار مجبور شده مقرراتی وضع نماید تا از اجحافات موجرین و مستأجرین هر دو جلوگیری کند و در عین حال منافع و حقوق حقه و مشروع آنان را تأمین نماید.

ثانیاً با اهمیتی که مسکن دارد مقنن اکتفا نکرده که تشخیص عنوان نظم عمومی را واگذار بقاضی کند تا عطف آن به سابق مورد تردید واقع شود برای رفع تردید احتمالی مواد زیر را که صراحت به عطف شدن آن بگذشته دارد در قانون مالک و مستأجر گنجانده است.

ماده ۱- «بطور کلی هر محلی که برای پیشه و کسب و یا تجارت و یا سکنی تا بحال اجازه داده شده و یا بعداً اجازه داده شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود.

ماده ۲۳ و تبصره آن - کلیه پرونده‌هاییکه در هیئت‌ها یا کمیسیون‌های بدوی مال الاجاره موجود بوده و منتهی بصدور حکم قطعی نشده باشد با رعایت صلاحیت به دادگاههای بخش یا شهرستان و پرونده‌هایی که در هیئت‌های تجدید نظر مطرح است بمراجع پژوهشی صلاحیتدار از طرف اداره ثبت اسناد و املاک ارجاع میگردد تا طبق مقررات این قانون

رسیدگی و رأی مقتضی صادر شود و همچنین آرائی که هیئت‌ها یا کمیسیونهای بدوی قبل از اجرای این قانون صادر کرده و قابل تجدید نظر باشد ظرف ده روز پس از ابلاغ در دادگاههای صلاحیتدار قابل رسیدگی پژوهشی میباشد.

تبصره ۱- در مورد پرونده‌های مربوط به محل کسب و پیشه یا تجارت که قبل از اجرای این قانون حکم قطعی بر تخلیه صادر و مستند حکم سازش نباشد اگر حکم اجرا نگردیده و همچنین نسبت باوراق اجرائیه که از طرف دفاتر اسناد رسمی بر تخلیه محل کسب و پیشه یا تجارت صادر شده و هنوز بموقع اجرا گذاشته نشده است بتقاضای یکی از طرفین دادگاه بخش موضوع را بدواری ارجاع میکند تا داور با توجه بمقررات این قانون حق کسب و پیشه یا تجارت مستأجر را تعیین نماید و پس از پرداخت آن از طرف مالک دستور اجرای حکم یا ورقه اجرائیه از طرف دادگاه صادر میشود - رأی داور در این موضوع قطعی و غیر قابل اعتراض است.

ماده ۲۴- « کلیه طرق مستقیم یا غیر مستقیم که طرفین بمنظور جلوگیری از اجرای مقررات این قانون اتخاذ مینمایند پس از اثبات بلائثر و باطل خواهد شد». ثالثاً استناد خواننده به قانون جدید مالک و مستأجر همانطور که فوقاً ذکر گردیده در حکم دفاع از دعوای اصلی بشمار میاید و طرح آن بدایه در مرحله پژوهشی بلااشکال بوده و دادرس باید با در نظر گرفتن آن حکم ماهوی صادر نماید. بنابراین مشروحه فوق‌الذکر نظریه شعبه دیوانعالی کشور مصیب و حکم فرجام‌خواسته لازم- النقض است.

دادستان کل کشور عبدالحسین علی‌آبادی

مشاوره نموده با اکثریت چنین رأی میدهند.

رأی شماره ۲۰ - ۵۲/۳/۷

ردیف ۱۸ کلاسه ۵۲۸۱/۵

رأی اکثریت هیئت عمومی دیوانعالی کشور

نظر باینکه بر طبق ماده ۲۵ قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که اجراء

قانون مزبور از طرف وزارت دادگستری اعلام نگردیده مقررات قوانین عمومی لازم الاتباع بوده و در این پرونده قبل از اعلام فوق‌الذکر در بم اقامه دعوی شده و متهمی بصدور حکم گردیده است سوجهی برای اجراء قانون مالک و مستاجر در بین نبوده و چون از طرف وکیل فرجامخواه اعتراض سوجهی که قابل امان نظر فرجاسی باشد بعمل نیامده و از حیث رعایت سوازین قانونی و قواعد دادرسی نیز اشکالی ملحوظ نیست دادنامه فرجامخواسته مستند بماده ۵۰۸ قانون آئین دادرسی مدنی با کثرت آراء ابرام میگردد. م