



سرقفلے وحق کسب وپیشہ در

آراء دیوان عالی کشور

(آراء وحدت رویہ واصراری)

نوحید زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه
عنوان و نام پدیدآور : سرفقلى و حق كسب و پيشه در آراء ديوان على کشور (آراء وحدت رویه و اصراری)
مشخصات نشر : تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری : ۲۴۰ ص.
شابک : ۹۷۸ ۶۰۰ ۷۶۵۴ ۳۳ ۰ :
وضعیت فهرست نویسی : فیپای مختصر
یادداشت : فهرست نویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.mli.ir> قابل دسترسی است
شماره کتابشناسی ملی : ۳۸۰۷۸۳۶

شناسنامه

عنوان کتاب: سرفقلى و حق كسب و پيشه در آراء ديوان على کشور

مؤلف: توحيد زينالى

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زينالى

نوبت چاپ: دوم / ویرایش دوم / ۱۳۹۷

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۳۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۳۳-۰

کد کتاب: ۴۱۳/۲

www.cheraghdanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی

پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۸۸۸۴۴۹۱۶ - ۸۸۳۲۷۲۵۱ - ۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست

- مقدمه ۷
- آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور ۹
- ۱- «قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که لازم‌الاجرا باشد به کلیه‌ی دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است تسری خواهد داشت.» ۱۱
- رای وحدت رویه شماره ۷۱ مورخ ۱۳۵۳/۹/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۱۳
- ۲- «بعد از انقضاء مدت اجاره بین مستأجر کل و مستأجر جزء رابطه‌ی استیجاری وجود.» ۱۴
- رای وحدت رویه شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۲۰
- ۳- «ماده ۴ قانون روابط مالک و مستأجر شامل دعوی که قبل از تصویب این قانون طرح شده و در جریان رسیدگی است نیز خواهد بود.» ۲۲
- رای وحدت رویه شماره ۹۵ مورخ ۱۳۵۶/۷/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۲۵
- ۴- «بند نهم ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ناظر به دادخواست‌های تخلیه قبل از اجرای قانون نیست.» ۲۷
- رای وحدت رویه شماره ۱۱۳ مورخ ۱۳۵۶/۱۱/۲۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۳۱
- ۵- «منظور از شاخص کل بهای کالاها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران، مذکور در ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر شاخص کل در تمام کشور است.» ۳۲
- رای وحدت رویه شماره ۱۱۴ مورخ ۱۳۵۶/۱۲/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۳۳
- ۶- «در رسیدگی به دعاوی تخلیه ید از اعیان مستأجره که ملازمه با تعیین حق کسب و پیشه دارد ولو آن که میزان حق کسب و پیشه زائد بر میزان دادگاه صلح باشد این قضیه از تبعات دعوی و تأثیری در خواسته اصلی دعوی و صلاحیت ندارد.» ۳۵
- رای وحدت رویه شماره ۶۰ مورخ ۱۳۶۳/۱۲/۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۳۹
- ۷- «قابلیت تجدیدنظر موضوع ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶» ۴۱
- رای وحدت رویه شماره ۵۱۹ مورخ ۱۳۶۷/۱۲/۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۴۴
- ۸- «صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به شکایات مردم از شهرداری‌ها در مورد خودداری از صدور پروانه ساختمانی» ۴۵
- رای وحدت رویه شماره ۵۵۶ مورخ ۱۳۷۰/۲/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۴۸
- ۹- «در دعوی مؤجر علیه مستأجر جزء به خواسته‌ی الزام به تنظیم اجاره‌نامه که به استناد ذیل ماده ۱۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۵۶ اقامه می‌شود طرف دعوی قرار دادن مستأجر کل هم در جهت احراز روابط استیجاری و الزامی است.» ۴۹

رای وحدت رویه شماره ۵۶۵ مورخ ۱۳۷۰/۴/۱۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۵۲

۱۰- «مطب پزشکان محل کسب و پیشه و یا تجارت محسوب نمی‌گردد و تخلیه این اماکن مشمول مقررات قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون مدنی می‌باشد.» ۵۴

رای وحدت رویه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۵۸

۱۱- «به دفاتر وکلای دادگستری حق کسب و پیشه و تجارت تعلق نمی‌گیرد و مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۵۶ نمی‌باشد.» ۵۹

رای وحدت رویه شماره ۶۰۷ مورخ ۱۳۷۵/۶/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۸۱

۱۲- «ماده واحده الحاقی به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵ شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون یاد شده دارند نمی‌شود.» ۸۳

رای وحدت رویه شماره ۶۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۶/۱۸ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۸۸

۱۳- «معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود. اعم از این که معامله راهن بالفعل منافی حق مرتهن باشد یا بالقوه.» ۸۹

رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۹۳

۱۴- «منظور مقنن از ذکر جمله مرجع تجدیدنظر، در تبصره ذیل ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب، مرجعی است که از حیث شأن و مقام عالی‌تر نسبت به دادگاه صادر کننده رأی باشد.» ۹۵

رای وحدت رویه شماره ۶۲۹ مورخ ۱۳۷۷/۱۰/۲۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۹۹

۱۵- «غرفه‌های واقع در پایانه‌های مسافربری خارج از شمول قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۵۶ می‌باشد.» ۱۰۱

رای وحدت رویه شماره ۶۳۶ مورخ ۱۳۷۸/۴/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ۱۱۲

آراء اصراری دیوان عالی کشور ۱۱۳

۱- «تغییر محل از تجاری به غیر تجاری، توسط مؤجر مسقط حق کسب و پیشه نمی‌باشد.» ۱۱۵

رای شماره ۶ مورخ ۱۳۷۷/۴/۲۳ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور ۱۵۰

۲- «حکم به پرداخت حق کسب و پیشه مخصوص به موارد منصوص در ذیل ماده ۱۵ و تبصره ذیل ماده ۱۹ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است.» ۱۵۱

رای شماره ۱۹ مورخ ۱۳۷۴-۴-۲۰ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور (اصراری) ۱۶۵

۳- «عدم تجدید اجاره‌نامه نمی‌تواند سالب حقوق مکتسبه مستأجر در زمین وقفی شود.» ۱۶۷

رای شماره ۵ مورخ ۱۳۸۱/۲/۲۴ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور ۱۹۷

قوانین و مقررات سرفصلی ۱۹۹

قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ۲۰۱

فصل اول- کلیات.....	۲۰۱
فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن.....	۲۰۲
فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه	۲۰۵
فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره	۲۰۷
فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت	۲۱۳
فصل ششم- تعمیرات.....	۲۱۴
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵	۲۱۹
قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰	۲۱۹
مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت».....	۲۱۹
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶	۲۲۱
فصل اول- روابط موجر و مستأجر.....	۲۲۱
فصل دوم- سرقتی	۲۲۲
آئین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۲۲۵

مقدمه

شرح کامل مذاکرات هیأت‌های دیوان‌عالی کشور در اصدار «رأی وحدت رویه یا اصراری» محل انطباق نظریات حقوقی و مباحث علمی با رویه عملی و قضائی است؛ چرا که میزگرد این‌گونه آراء متشکل از صاحب‌نظران و اندیشمندان بوده که علاوه بر تجربه قضائی، اندیشه‌های حقوقی تخصصی در این حوزه را نیز دارا می‌باشند. به همین دلیل امروزه مجموعه کامل از آراء وحدت رویه یا اصراری دیوان‌عالی کشور با توجه به نوع سلیقه تدوین‌گران تهیه و وارد بازار حقوقی شده، ولی هرگز به صورت موضوعی بالخصوص در مورد «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» کتابی تدوین و جمع‌آوری نشده تا رویه قضائی مراجع عالی نسبت به این موضوع پر اختلاف مشخص گردد. بنابراین، نگارنده بر آن شد تا ضمن ارج نهادن به کتب سایر همکاران در این زمینه نوشته‌ای تدوین نماید که بتواند تمامی آراء وحدت رویه و آراء اصراری مربوط به موضوع «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» را در خود جای دهد.

البته در اهمیت این آراء همین بس از یک سو «آراء وحدت رویه دیوان‌عالی کشور» در حکم قانون بوده و برای تمام مراجع قضائی یا شبه قضائی از تاریخ صدور لازم‌الاجرا و لازم‌اتباع می‌باشد. از سوی دیگر «آراء اصراری دیوان‌عالی کشور» که با اصرار محاکم تالی در صدور رأی و پس از نقض این آراء در یکی از هیأت‌های (حقوقی یا کیفری) دیوان‌عالی کشور و ارجاع پرونده به مرجع تالی هم‌تراز صادر می‌گردند و عملاً این مرجع مکلف به تبعیت از نظر هیأت نقض‌کننده رأی خواهند بود.

توحید زینالی (وکسل پایه یک دادگستری)

فصل اول

آراء وحدت رویه
دیوان عالی کشور

۱- «قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که لازم‌الاجرا باشد به کلیه دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است تسری خواهد داشت.»

شماره رأی: ۷۱

تاریخ رأی: ۱۳۵۳/۹/۴

شماره روزنامه: ۸۷۶۰

تاریخ انتشار: ۱۳۵۳/۱۱/۱۳

ردیف: ۲۷/۵۳

۱- در رسیدگی فرجامی به دعوی مالک و مستأجر به شرح پرونده ۵۱۵۸/۸ شعبه پنجم دیوان عالی کشور به موجب دادنامه ۵/۴۹۳-۱۳۵۲/۸/۳ در خصوص اعتراض فرجام‌خواه به این خلاصه که (دادگاه به مادتين ۷ و ۸ قانون رابطه مالک و مستأجر استناد کرده در صورتی که قانون رابطه مالک و مستأجر از تاریخ ۱۳۴۷/۱۰/۲۱ در درگز اجرا شده و اقامه دعوی قبل از این تاریخ بوده و قانون عطف به ماسبق نمی‌شود.) چنین رأی داده است: (اعتراض فرجام‌خواه موجه به نظر می‌رسد؛ زیرا فرجام‌خواه در تاریخ ۱۳۴۷/۶/۲۰ (به استناد مقررات قانونی مدنی دعوی تخلیه اقامه کرده و اجرای قانون رابطه مالک و مستأجر در تاریخ مؤخر تأثیری نداشته و حکم دادگاه که بدون توجه به این موضوع صادر گردیده مخدوش است و طبق ماده ۵۵۹ قانون آئین دادرسی مدنی شکسته می‌شود....)

۲- در موضوع مشابه شعبه هفتم دیوان عالی کشور در پرونده فرجامی ۵۷۲۷/۱۷ به شرح دادنامه ۵۳/۳/۶ چنین رأی داده است: (چون اجرا



قانون مالک و مستأجر مصوب خردادماه ۱۳۳۹ از تاریخ ۱۳۵۱/۱۱/۲۰ در محل آگهی شده و صدور حکم فرجام خواسته بعد از آگهی مزبور است و چون قانون مزبور و مقررات آن مربوط به نظم عمومی است اقتضاء داشته که دادگاه صادر کننده حکم پژوهشی با رعایت و بر اساس مقررات لازم الرعایه قانون مزبور به اصدار رأی مبادرت نماید و با عدم رعایت آن دادنامه فرجام خواسته مخالف قانون و مخدوش است و به تجویز ماده ۵۵۸ و ۵۶۲ قانون آئین دادرسی مدنی نقض....) به قرار فوق تهافت بین آراء دو شعبه دیوان عالی کشور در موضوع قابلیت یا عدم قابلیت اجرا قانون مالک و مستأجر در موردی که قبل از تاریخ لازم‌الاجرا شدن آن قانون در محلی طبق موازین قانون مدنی اقامه‌ی دعوی شده بود محرز می‌باشد. تقاضا دارم به موجب قانون وحدت رویه مصوب سال ۱۳۲۸ به موضوع مختلف فیه رسیدگی و اظهارنظر فرمایند) یک نسخه از هریک از دو رأی متهافت مورد بحث و پرونده‌های مربوط به آن پیوست است.

دادستان کل کشور- احمد فلاح رستگار

به تاریخ روز چهارشنبه بیست و نهم آبان ماه یک هزار و سیصد و پنجاه و سه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست جناب آقای ناصر یگانه ریاست کل دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای احمد فلاح رستگار دادستان کل کشور و جنابان آقایان رؤساء و مستشاران شعب دیوان عالی کشور تشکیل گردید. پس از طرح و بررسی اوراق پرونده و قرائت گزارش و استماع عقیده جناب آقای دادستان کل کشور مبنی بر: قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که در تاریخ صدور رأی مجری باشد نسبت به دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است تسری خواهد داشت و



بالنتیجه رأی شعبه هفتم دیوان عالی کشور منطبق با موازین قانونی صادر شده و مورد تأیید می‌شود.

رای وحدت رویه شماره ۷۱ مورخ ۱۳۵۳/۹/۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

نظر به این که ماده ۱ قانون روابط مالک و مستأجر [مصوب ۱۳۵۶] صراحت دارد بر این که (هر محلی که برای پیشه و کسب و تجارت یا سکنی تا به حال اجاره داده شده یا بعداً اجاره داده شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود) و به موجب ماده ۲۶ کلیه مقررات و قوانینی که با مفاد این قانون مغایر باشد ملغی گردیده و قوانین مزبور فقط در مواردی که از شمول این قانون خارج است اعتبار دارد و با التفات به این که تبصره ۱ ماده ۲۳ در مواردی خاص مقررات قانون روابط مالک و مستأجر را حتی به احکام قطعی که هنوز اجرا نگردیده تسری داده است و با توجه به مفاد ماده ۵۶۲ آئین دادرسی مدنی که مقرر می‌دارد احکام و قرارها باید اساساً طبق قانونی که در زمان صدور آن لازم‌العمل است صادر گردد. بنا به جهات مذکور قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که در تاریخ صدور این رأی لازم‌العمل باشد به کلیه دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است نیز تسری خواهد داشت.

۲- «بعد از انقضاء مدت اجاره بین مستأجر کل و مستأجر جزء رابطه‌ی استیجاری وجود ندارد.»

شماره رأی: ۹

تاریخ رأی: ۱۳۵۵/۳/۱۰

شماره روزنامه: ۹۱۶۸

تاریخ انتشار: ۱۳۵۵/۳/۳۰

ردیف: ۳۶

در مورد مستأجری که حق انتقال جزئی از مورد اجاره را به غیر دارد در باب این که آیا مستأجر مزبور بعد از انقضای مدت اجاره حق اقامه‌ی دعوی علیه مستأجر جزء به خواسته‌ی تعدیل اجاره‌بها و تخلیه ید او را دارد یا خیر؟ دو رأی معارض از شعبه ششم و دهم دادگاه‌های بخش تهران صادر شده است، بدین شرح:

۱- رأی مورخ ۵۴/۴/۱۷ شعبه ۶ دادگاه بخش در مورد دعوی تخلیه ید به سبب نیاز شخصی جهت کسب و کار و نظر به این که خواهان به موجب سند اجاره رسمی شماره ۳۹۹۱-۴۲/۱۱/۲۲ مستأجر کل رقبات مذکور در سند بوده که برابر شرط مذکور در سند حق انتقال اجاره را به غیر دارد و طرفین توافق در ارجاع قضیه به داوری و یا ختم موضوع به صلح و سازش نداشته و دادگاه به منظور تعیین **حق کسب و پیشه** خوانده در مورد اجاره مبادرت به جلب نظر کارشناس نموده و کارشناس منتخب به موجب نظریه‌ی کتبی خود که در مهلت معینه تقدیم و به شماره ۴۴۸۶-۵۳/۱۰/۱۶ ثبت دفتر شده است. میزان **حق کسب و**



پیش‌ه خوانده را در عین مستأجره معادل یک میلیون و یکصد هزار ریال برآورد نموده است که این نظر مخالفتی با اوضاع و احوال محقق و معلوم قضیه ندارد. اعتراض آقای وکیل خواهان به نحوی نیست که اعتبار آن را از اثر انداخته و جلب نظر هیأتی از کارشناسان را لاقلاً در این مرحله از دادرسی ایجاب نماید و اعتراض بعدی آقای وکیل خوانده به عقیده کارشناس و این که خوانده در فرجه قانونی برای اعتراض در مسافرت خارج از کشور بوده، بر فرض صحت چون وکیل داشته و آقای وکیل به موقع می‌توانسته اعتراض نماید موجه و قانونی نیست و قابل ترتیب اثر نمی‌باشد و نظر به این که اعتراضات آقای وکیل خوانده در پذیرش دعوی از طرف دادگاه و موضوع و محتوای آن صحیح و قانونی نمی‌باشد؛ زیرا برخلاف نظر ایشان مستأجر کل حق طرح دعوی تخلیه به سبب نیاز شخصی دارد و در قانون به صراحت از مؤجر نام برده و مؤجر هم در این قرارداد مستأجر کل است که سند اجاره را تنظیم کرده و رابطه فیما بین متداعیین برقرار است. کما این که اجاره را او دریافت می‌دارد و تا وقتی که مالک بر طبق ماده ۲۰ قانون مالک و مستأجر و ماده ۵ همان قانون به اختیار در مقام تجدید اجاره با مستأجر جزء بر نیامده است و از این امتیاز قانونی استفاده نکرده است و به عبارت آخری قائم مقام مستأجر کل نشده است. رابطه اجاره با همان شرایط و خصوصیات منعقد فیما بین حتی بعد از انقضای مدت اجاره بین متداعیین برقرار و محکوم به دوام است و استناد به مواد قانون مدنی وارد بر این رابطه نبوده و بر آن حکومت نمی‌کند؛ زیرا آثار اجاره و حقوق و تکالیف مؤجر و مستأجر در برابر هم و انحلال اجاره احکامی ویژه دارد که در قانون مالک و مستأجر پیش بینی شده است و همان تبصره ماده اول قانون مالک و مستأجر و



دیگر مواد قانون مرقوم مؤید این واقعیت است که با سپری شدن مدت اجاره و تحصیل تدریجی منافع مستأجر کل که خود نیز درمقابل مالک متعهد پرداخت اجرت‌المثل است مستأجر جزء هم در مقابل مستأجر کل حق تکلیف داشته و مادام که مالک وارد در رابطه بین طرفین دعوی نشده و به نحوی از انحاء اعلام اراده در قطع رابطه‌ی مذکور نکرده است سمت مؤجر بودن خواهان زایل نمی‌شود و آوردن تمثیل از باب اعتراض ثالث با ورود ثالث موجب بی‌اعتباری دعوی مطروحه نمی‌شود و این که اجرت‌المثل در پایان هر ماه قابل پرداخت است و مستأجر تکلیفی در پرداخت بیش از استفاده از منافع را ندارد. دلیل بر این نمی‌شود که رابطه‌ی حقوقی بین طرفین قطع شده است. همچنان که با انقضای مدت اجاره بین مالک و مستأجر کل رابطه‌ی فیما بین آنان قطع نمی‌شود و صورت قراردادی در هر دو رابطه باقی است و قواعد اجاره و ضوابط قانونی در هر دوی آن جاری است و در صورتی مستأجر کل را از درخواست تخلیه می‌توان منع کرد که به طور صریح و یا ضمنی از طرف قانونگذار پیش‌بینی شده باشد و نمی‌توان تصور کرد که فی‌المثل اگر مستأجر جزء تخلف در پرداخت اجاره کرده و یا تعدی و تفریط نمود مستأجر کل که در حقیقت مؤجر است ممنوع از طرح دعوی باشد؛ زیرا مالک تا وقتی به مستأجر جزء برای انقضای اجاره و به وجود آوردن رابطه مراجعه نکرده است دخالتی در رابطه حقوقی آن دو ندارد و برابر عقد اجاره اصلی (مالک و مستأجر اولیه) مستأجر در اثر عقد اجاره منتفع از مورد اجاره و جانشین مالک می‌شود. مستأجر به نوبه‌ی خود نیز مالک منفعت است و در این باره قائم مقام مالک اصلی به شمار می‌رود و با اجازه‌ای که دارد دیگری را در جزء مورد اجاره جانشین خود ساخته است و تسلیم عین



مستأجره به مستأجر ثانوی نیاز به اذن مالک ندارد و این خود مؤید نظر دادگاه است که مالک به هیچ وجه مداخله‌ای در این رابطه نمی‌تواند داشته باشد و انقضای مدت اجاره هم اثری در بقاء تصرف مستأجر اول یا دوم ندارد؛ زیرا قانون مالک و مستأجر وجود این رابطه و شرایط و ارکان اجاره را مستمر و مداوم و قابل گسیختن به غیر از جهات قانونی ندانسته است و با فرض اجاره دوم مقید به مدت اجاره اولیه باشد انقضای آن سلب رابطه از مستأجر کل با مستأجر جزء نمی‌نماید و خلاصه آن‌که طرح دعوی از ناحیه‌ی مستأجر کل که سمت مؤجر را دارد به وجه عنوان شده موافق قانون و استنکاف از رسیدگی بدان مخالفت با قوانین موضوعه دارد و در محتوای قضیه هم ادعای بی‌اعتباری شهادت شهود و عدم احراز احتیاج شخصی اگر چه مؤدای گواهی گواهان کافی بر اثبات احتیاج شخصی است؛ لکن با توجه به نحوه انشاء و شقوق ماده ۹ قانون مالک و مستأجر که در آن دو مجدداً اعلام قصد مؤجر برای تخلیه را کافی برای پذیرش دعوی دانسته است و از این جهت فرقی بین دو شق مذکور نیست و نحوه انشاء ماده ناشی از تبعیت قانونگذار از حکم کلی‌تری است که همانا پرداخت حق کسب به مستأجر محل کسب غیر متخلف است که بر این تقدیر نیاز به اثبات ندارد و خوانده هم دلیل و مدرک مثبتی خلاف ادعا به دادگاه تقدیم نداشته است. بنابراین، دعوی اقامه شده صحیح به نظر می‌رسد و به استناد مواد ۹ و ۱۰ و ۱۱ و ۱۶ قانون مالک و مستأجر حکم بر تخلیه و رفع ید از مورد اجاره جزء پلاک مذکور در فوق در قبال پرداخت مبلغ یک میلیون و یک صد هزار ریال بابت حقوق کسب و پیشه خوانده در مورد اجاره و با بودن مهلت دو ماهه از تاریخ قطعیت دادنامه صادر و اعلام می‌دارد.



۲- حکم شماره ۲۵۳- ۵۴/۴/۱۱ شعبه دهم دادگاه بخش تهران رأی دادگاه خواسته خواهان به شرح دادخواست و توضیحات وکلای وی در جریان دادرسی عبارت است از: تخلیه مورد اجاره خوانده به لحاظ احتیاج شخصی برای کسب خودش و تعدیل و افزایش اجاره بها که دادگاه دعاوی مطروحه را به جهات زیر وارد نمی‌داند:

به موجب اجاره‌نامه رسمی شماره ۳۹۹۱- ۴۲/۱۱/۲۲ تنظیمی در دفترخانه ۲۱۴ تهران تمامی یک باب گاراژ مشتمل بر صحن و انبارهای سر پوشیده و حجرات و سایر لوازم از قبیل مستراح و دستشویی و چاه و منبع آب به انضمام سه باب **مغازه** متصل به هم واقع در سمت غرب درب ورد گاراژ ساخته شده در قسمتی از پلاک‌های شماره ۷ فرعی از ۴۶۵۴ و یک و دو فرعی از ۴۶۵۴ واقع در بخش ۶ تهران از طرف آقای حسین مینویی صابری به اجاره آقای حاج علی آقا شیرازیان داده شده است که به موجب بند ۷ اجاره‌نامه مذکور به مستأجر مذکور حق داده شده است که مورد اجاره را جزئاً به غیر انتقال دهد و مدت اجاره سه سال شمسی از اول اسفندماه ۴۲ تعیین شده است. خواهان با حق انتقال به غیر که داشته، به موجب سند اجاره‌نامه رسمی شماره ۵۸۱۴- ۴۳/۱۲/۱۱ قسمتی از مورد اجاره خود را به خوانده اجاره داده است و مدت این اجاره بیست و نه ماه شمسی از اول مهرماه سال ۴۳ تعیین گردیده است. به موجب مقررات قانونی در زمان بقای مدت اجاره مستأجر مالک منافع مورد اجاره است و وقتی مدت اجاره خاتمه یافت مالکیت منافع برای مستأجر لحظه به لحظه با تصرف تحقق می‌یابد (مستنبط از ماده ۴۶۶ قانون مدنی و تبصره اول ماده ۱ قانون مالک و مستأجر) پس بنابراین، مستأجری که مدت اجاره وی منقضی شده، فقط در محدوده‌ای که



متصرف است بر اساس تصرف خود مستأجر تلقی می‌شود. وقتی مستأجر کل (مستأجر اول) با اختیاری که در اجاره‌نامه به وی داده شده است قسمتی از مورد اجاره را به غیر انتقال دهد در حقیقت مستأجر جزء در محدوده تصرفی خود قانوناً مستأجر تلقی می‌شود و بعد از انقضای مدت اجاره مستأجر کل یا مالک جزء به حکم قانون مالک منافع محدوده تصرفی خود می‌باشد و مستأجر کل دیگر نه در محدوده مورد اجاره مستأجر جزء تصرفی دارد و نه مالک منافع مورد اجاره وی می‌باشد و فقط قانون تصرفات استیجاری وی را بعد از انقضاء مدت اجاره‌اش با مالک فقط در محدوده تصرفی شخصی وی آن هم بر مبنای تصرف معتبر می‌داند و به همین جهت است که ماده ۲۰ قانون مالک و مستأجر به مالک اجازه داده است که بعد از انقضای مدت اجاره مستأجر کل هر آن که بخواهد مستقیماً با مستأجرین جزء می‌تواند طرف اجاره قرار گیرد و در حقیقت از نظر حقوقی مستأجر کل بعد از انقضای مدت اجاره نسبت به مستأجرین جزء سمت وی در حد یک واسطه است چه آن که نه مالک منافع مورد اجاره مستأجر جزء است و نه در محدوده‌ی مورد اجاره مستأجر جزء تصرفی دارد و چون طبق ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی فقط دعاوی اشخاص ذی‌نفع در محاکم قابل پذیرش می‌باشد و بنا به مراتب با انقضای مدت اجاره مستأجر کل و عدم تصرف در محدوده تصرفی مستأجر جزء دیگر مستأجر کل مالک منافع محدوده تصرفی مستأجر جزء نمی‌باشد تا بتواند علیه وی به تقدیم دادخواست و طرح دعوی مبادرت نماید. بنابراین، دادگاه دعاوی مطروحه را قابل استماع ندانسته و به رد آن، اظهار نظر می‌نماید.



به تاریخ پنجم خردادماه یک هزار و سیصد و پنجاه پنج هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست جناب آقای ناصر بیگانه ریاست کل دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای احمد فلاح رستگار دادستان کل کشور و جنابان آقایان رؤساء و مستشاران شعب دیوان عالی کشور تشکیل گردید پس از طرح و بررسی اوراق پرونده و قرائت گزارش و استماع عقیده جناب آقای دادستان کل کشور مبنی بر:

قانون راجع به رابطه مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹ تصرف به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری که به منظور اجاره باشد را ملاک شمول مقررات آن قانون دانسته است. بنابراین، اگر مستأجر کل قسمتی از مورد اجاره را به دیگری به اجاره واگذار کند فقط در مدت اجاره مستأجر کل با مالک رابطه استیجاری بین مستأجر کل و مستأجر جزء برقرار می‌باشد؛ ولی بعد از انقضاء مدت اجاره مستأجر کل چون دیگر تصرفی در قسمتی از مورد اجاره که خود به اجاره واگذار نموده است ندارد نمی‌تواند از مقررات قانون راجع به روابط مالک و مستأجر نه به طرفیت مالک و نه به طرفیت مستأجر جزء استفاده کند بلکه با توجه به ماده بیستم آن قانون رابطه استیجاری بین مالک و مستأجر جزء که متصرف عین مستأجره است برقرار می‌گردد.

رای وحدت رویه شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

با توجه به ماده اول قانون روابط مالک و مستأجر و تبصره آن و با اتخاذ ملاک از مادتهای ۵ و ۲۰ قانون مزبور، مستأجر کل که با استفاده از حق واگذاری به غیر قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید دیگر بعد از انقضاء مدت اجاره مالک منافع قسمتی که واگذار گردیده نیست



و تصرفی هم در این قسمت برای او باقی نمانده، تا بتواند تخلیه یا تعدیل اجاره‌بهای آن را از مستأجر جدید بخواهد. در چنین موردی رابطه‌ی حقوقی مستأجر سابق نسبت به قسمتی که واگذار گردیده قطع شده و بین مستأجر جدید و مالک رابطه‌ی استیجاری برقرار گردیده است.

این رأی طبق ماده ۳ قانون اضافه شده به آئین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ در موارد مشابه برای دادگاه‌ها لازم‌الاتباع است.

۳- «ماده ۴ قانون روابط مالک و مستأجر شامل دعوی که قبل از تصویب این قانون طرح شده و در جریان رسیدگی است نیز خواهد بود.»

شماره رأی: ۹۵

تاریخ رأی: ۱۳۵۶/۷/۱۰

شماره روزنامه: ۹۶۰۳

تاریخ انتشار: ۱۳۵۶/۹/۱۷

ردیف: ۶۳

رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور

به موجب ماده ۱۳ قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹ در مورد اختلاف مؤجر و مستأجر نسبت به میزان مال الاجاره دادگاه باید برای تعیین اجاره بها با تحقق در عواملی که به موجب آن می توان میزان اجاره بها را تشخیص داد و با ارجاع امر به کارشناس میزان اجاره بها را به نرخ عادلانه تعیین نماید؛ ولی به موجب ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب تیرماه ۱۳۵۶ مقرر شده است که دادگاه با توجه به درصد شاخص کل بهای کالاها و خدمات خصوصی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران حکم به تعدیل اجاره بها بدهد و این حکم قطعی است. به طوری که ملاحظه می شود در چگونگی تشخیص میزان اجاره بها در دو ماده فوق الذکر اختلاف طریق وجود دارد که ممکن است مؤثر در تعیین میزان اجاره بها باشد.

چون در تاریخ وضع قانون مؤخر تعداد کثیری پرونده های تعدیل اجاره بها در دادگاه های شهرستان و استان تهران موجود بوده و هست که طبق



ماده ۱۳ قانون قبلی روابط مالک و مستأجر دادگاه برای تعیین میزان اجاره‌بها نسبت به آن اقداماتی شده، ولی تاکنون منتهی به صدور رأی نگردیده است به طوری که آقای رئیس دادگاه استان مرکز به عنوان جناب آقای وزیر دادگستری گزارش نموده‌اند. در طرز اقدام برای تعیین میزان اجاره‌بها نسبت به دادخواست‌های رسیده قبل از وضع و تصویب قانون جدید بین آقایان قضات دادگاه‌ها اختلاف نظر موجود است. برخی معتقد هستند که نسبت به دعاوی راجع به تعیین میزان اجاره‌بها باید همان ماده ۱۳ قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹ اجرا شود؛ برخی دیگر برعکس اعتقاد دارند که نسبت به آن دعاوی چون تا به حال منتهی به صدور حکم نشده است باید ماده ۴ قانون جدید اجرا گردد و دو دسته دیگر از آقایان قضات محاکم به این عقیده هستند که قانون جدید برحسب مورد نسبت به بعضی از دعاوی قبلی قابل اجرا و نسبت به بعضی دیگر قابل اجرا نمی‌باشد و به این کیفیت در اتخاذ تصمیم دچار تشتت اختلاف نظر هستند؛ لذا به منظور رفع اختلاف نظر محاکم و اتخاذ رویه واحد در موضوع مورد بحث برحسب اعلام جناب آقای وزیر دادگستری طی شماره ۱/۵۲۵۱-۱۳۵۶/۶/۹ و در اجرای ماده ۲۰ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب خرداد ماه ۱۳۵۶ تقاضا دارم به موضوع رسیدگی و اعلام نظر فرمایند تا برای تعیین تکلیف پرونده‌های موجود به دادگاه‌های شهرستان و استان‌ها ابلاغ شود.

نظرات تفصیلی و مختلف آقایان قضات دادگاه شهرستان و استان تهران نسبت به موضوع مورد بحث هنگام طرح آن در هیأت عمومی در دسترس خواهد بود.



به تاریخ روز یکشنبه دهم مهرماه ۱۳۵۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست جناب آقای ناصر بیگانه ریاست کل دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای احمد فلاح رستگار دادستان کل کشور تشکیل گردید، پس از طرح و بررسی اوراق پرونده و قرائت گزارش و استماع عقیده جناب آقای دادستان کل کشور مبنی بر: نظر به این که به موجب ماده ۳۲ قانون مؤجر و مستأجر مصوب ۵۶ از تاریخ اجرای آن قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ ملغی گردیده است و نظر به این که طبق ماده اول قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ هر محلی که برای سکنی یا کسب و یا پیشه یا تجارت به منظور دیگری اجاره داده شده، مشمول مقررات این قانون می باشد؛ لذا نسبت به دعاوی که خواسته‌ی آن تعدیل اجاره بها باشد و در زمان حکومت قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ اقامه شده و تا تاریخ اجرای قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نسبت به آن حکم قطعی صادر نگردیده است. ماده ۴ قانون لاحق که مربوط به این موضوع می باشد لازم الاجرا به نظر می رسد. خاصه این که نسبت به دعاوی مذکور مادام که منتهی به صدور حکم قطعی نشده، حق مکتسبی برای خواهان دعوی ایجاد نگردیده است. در خصوص گزارش جناب آقای دادستان کل به هیأت عمومی دیوان عالی کشور راجع به نحوه استنباط از ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ که آیا ماده مزبور شامل دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان رسیدگی نیز خواهد بود یا نه و برحسب گزارش به استناد ماده ۲۰ قانون اصلاح پاره‌ای از قوانین دادگستری مصوب ۱۳۵۶ تقاضای طرح موضوع در هیأت عمومی شده و هیأت عمومی دیوان عالی کشور بر طبق قانون وحدت رویه با حضور ریاست و رؤساء و مستشاران شعب در تاریخ ششم و نهم مهرماه



۱۳۵۶ تشکیل جلسه داد و پس از طرح موضوع و کسب نظر جناب آقای دادستان کل مبنی بر شمول ماده ۴ قانون مزبور به دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان رسیدگی است مشاوره نموده، به اکثریت چنین رأی داده است:

رأی وحدت رویه شماره ۹۵ مورخ ۱۳۵۶/۷/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

نظر به این که طبق ماده ۱ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ هر محلی که برای سکنی یا کسب و پیشه اجاره داده شده، نیز مشمول آن قانون می باشد و به موجب ماده ۳۲ از تاریخ اجرای قانون مزبور قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ ملغی و منسوخ است. بنابراین، ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر شامل دعاوی که قبل از تصویب این قانون طرح شده و در جریان رسیدگی است نیز خواهد بود. این رأی طبق مقررات قانونی لازم‌الاتباع است.