

## آثار صدور و ملغی الاثر شدن حکم تخلیه مستأجر در عقد اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356

پژمان محمدی<sup>1</sup>

تاریخ دریافت: 1396/11/15 - تاریخ پذیرش: 1398/4/1

### چکیده

در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 احکام ویژه و متفاوت نسبت به قواعد اجاره‌های مشمول قانون مدنی فراوان است. یکی از احکامی که نه تنها اجاره مشمول این قانون را از اجاره‌های مشمول قانون مدنی متمایز می‌کند بلکه فراتر از آن، احکام اجاره مشمول قانون 56 را از قواعد قراردادها در قانون مدنی فاصله می‌دهد، مؤثر دانستن صدور حکم فسخ اجاره توسط دادگاه در پیدایش آثار آن است. ناکافی دانستن اراده طرفین به ویژه موجر در انحلال عقد اجاره مشمول این قانون، موجب این پرسش می‌شود که صدور حکم فسخ و تخلیه یا تخلیه مستأجر به تنهایی چه آثاری در عقد اجاره میان موجر و مستأجر بر جای می‌گذارد. همچنین، با پیش‌بینی احتمال بی‌اثر شدن این حکم قطعی در ماده 28 قانون که در پی کامل نشدن اسباب قطع رابطه استیجاری رخ می‌دهد جستجوی پاسخ پرسش مذکور در این وضعیت نیز دارای اهمیت خواهد شد. در مجموع، اگرچه صدور حکم تخلیه مستأجر در بسیاری از موارد یکی و شاید مهم‌ترین سبب انحلال اجاره مشمول قانون پیش‌گفته باشد ولی موجب قطع رابطه استیجاری نمی‌شود. لذا بی‌اثر شدن این حکم نمی‌تواند موجب قرارداد اجاره محسوب گردد.

**واژگان کلیدی:** حکم تخلیه، حقوق قراردادی، عقد اجاره، قطع رابطه استیجاری، ملغی الاثر (بدون اثر)

## مقدمه

معمولاً راه‌های انحلال قراردادها به چند حالت فسخ، انفساخ و اقاله محدود می‌شوند. در بیشتر قراردادها از جمله اجاره، وقوع هر یک از سه عامل گفته‌شده موجب پایان گرفتن عمر اعتباری قرارداد می‌شود. در اجاره، پایان مدت عقد نیز بر سه حالت فوق افزوده می‌شود (ماده 494 قانون مدنی). فسخ به تصمیم‌گیری هر یک و اقاله به تصمیم هر دو طرف عقد وابسته است و هر دو جزو اعمال حقوقی محسوب می‌گردند. انفساخ عقد نیز خودبه‌خود حاصل می‌گردد. آنچه از مواد قانون مدنی (مواد 284 و 499) برمی‌آید این است که برای تحقق هر یک از این عوامل و پایان گرفتن اعتبار یک عقد، از جمله اجاره، به‌جز تصمیم شخص یا اشخاص ذی‌حق، یا تحقق اسباب انفساخ، شرط دیگری از جمله لزوم رسیدگی دادگاه و صدور حکم بر فسخ یا اقاله یا انفساخ یا اطلاع طرف مقابل و غیره، ضرورت ندارد.

در اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356، به‌طور استثنایی این جریان عمومی حاکم بر سایر قراردادها حتی اجاره‌های مشمول قانون مدنی، نادیده گرفته شده است. گذشته از این که مبانی این بی‌پروایی قانون‌گذار چه باشد، احکام مختلف قانون، دست کم ضمن کم‌رنگ کردن نقش پایان مدت اجاره در انحلال آن، صدور حکم فسخ بر اجاره یا تخلیه را یکی از اسباب مؤثر در تحقق قطع رابطه استیجاری معرفی کرده‌اند. مؤثر دانستن حکم دادگاه در انحلال اجاره‌های مشمول قانون 56 امری خلاف قاعده است اما قانون در ادامه مبانی و اهداف خویش، حتی این حکم قطعی را برای قطع رابطه استیجاری طرفین کافی ندانسته است.

حکم قطعی، جوهره وجود دادرسی و تصمیم حاکمیت برای فصل خصومت و رفع ماده نزاع میان افراد است. دادرسی به امید دست یافتن به این تصمیم مقتدرانه از حکومت درخواست می‌شود. حکم قطعی، تصمیمی در ماهت دعوا و به‌طور کلی یا جزئی، قاطع دعواست (ماده 229 قانون آئین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب 1379). روند طولانی و پرهزینه منته شدن یک دادرسی به حکم قطعی چنین اقتضاء می‌کند که پس از چنین تصمیمی طرفین از هر حیث به آثار آن پای بند بمانند و حکومت نیز نیروی خود را پشتوانه اجرای آن سازد. در ماده 28 قانون روابط موجر و مستأجر<sup>1</sup> مصوب 1356

1. از این پس برای رعایت اختصار این قانون با عنوان «قانون 56» مورد اشاره و استناد قرار می‌گیرد. این ماده اعلام کرده است: «در مواردی که حکم تخلیه عین مستاجر با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر

قانون گذار در مورد تخلیه مستأجر مشمول قانون 56 گذراندن مراحل رسیدگی و نهایتاً صدور حکم را برای برقراری حمایت خود از حکم تخلیه، کافی ندانسته و موجر را حتی پس از این کشاکش خسته کننده، همچنان مکلف می‌داند: تکلیف به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تخلیه به موجر و تکلیف به درخواست اجرای حکم در مهلت یک سال از تاریخ ابلاغ رأی قطعی تخلیه به وی. عدم اجرای هر یک این تکالیف، موجب می‌شود حکم تخلیه، خودبه‌خود «ملغی الاثر» شود و از حمایت قانونی بی‌بهره شود.

پیامدهای «ملغی الاثر شدن» حکم قطعی، گوناگون است ولی قانون آن‌ها را بیان و دسته‌بندی نکرده است. همین سکوت قانون گذار، زمینه بحث و بررسی را فراهم کرده است. با یک بررسی ساده می‌توان جنبه‌های مختلفی از بروز این وضعیت را ملاحظه کرد: آثار این وضعیت از حیث حقوق و تکالیف طرفین حسب مورد در زمینه حقوق مدنی و رابطه قراردادی آن‌ها یا حقوق و تکالیف مربوط به دادرسی ظاهر می‌شود.

به‌منظور روشن کردن آثار صدور حکم تخلیه و فسخ و ملغی الاثر شدن آن در عقد اجاره، لازم است زمان قطع رابطه استیجاری در اجاره‌های مشمول قانون 56 نیز مشخص گردد.

### 1- صدور حکم تخلیه و آثار آن در عقد اجاره 56

از حیث آثار موضوع بررسی در این پژوهش تفاوتی در صدور حکم تخلیه به‌تنهایی و یا فسخ و تخلیه باهم وجود ندارد. قانون 56 در مواردی فسخ اجاره و تخلیه را باهم پیش‌بینی کرده است (مصادیق ماده 14) و در مواردی صرفاً از تخلیه مستأجر یاد کرده است (ماده 15). از مجموع این احکام برمی‌آید که درخواست فسخ مربوط به حالتی است که مدت قرارداد اجاره 56، اعم از آن که مدت آغازین باشد یا تمدید شده (توافقی یا قضایی)، پایان پذیرفته است. در فرض پایان گرفتن مدت اجاره و استمرار قانونی آن، اگرچه رابطه حقوقی به حکم قانون برقرار می‌ماند اما نمی‌توان تمام آثار اجاره را بر آن بار کرد. در این فرض

---

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. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه نماید حکم صادر شده ملغی الاثر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تاخیر تخلیه توافق شده باشد...».

کافی است موجر با اثبات یکی از سه حالت پیش‌بینی شده در ماده 15 قانون 56، تخلیه مستأجر را از دادگاه درخواست نماید بی آنکه درخواست فسخ از سوی وی یا اظهار نظر دادگاه در این باره ضرورتی داشته باشد. از منظر قانون 56، در هر دو حالت صدور حکم، فسخ و تخلیه، یا تنها تخلیه، برای قطع رابطه استیجاری طرفین ضروری است بی آنکه برای این منظور کفایت کند<sup>1</sup>

به هر حال در اینجا مراد از حکم، حکم قطعی تخلیه یا قطعیت یافته به دلیل پایان گرفتن مدت تجدیدنظر خواه آن هست. این حکم باید متضمن الزام به تخلیه مستأجر باشد. حکم فسخ اجاره 56 به تنهایی (بدون محکوم کردن مستأجر به تخلیه) شرط قانونی مورد نظر را تأمین نمی‌کند. برای تشخیص آثار حکم قطعی تخلیه در عقد اجاره (1-2) لازم است در آغاز، دوره زمانی مورد بحث (1-1) روشن شود.

### 1-1- قلمرو زمانی پس از حکم تخلیه

این دوره بدون شک به زمان‌های پیش از طرح دعوی تخلیه توسط موجر مربوط نمی‌شود و حتی فراتر از آن، مقصود، از این زمان، زمان‌های پس از طرح دعوا و قبل از صدور حکم قطعی تخلیه یا قطع شدن این حکم، نیست. روشن است، صرف طرح دعوا از ناحیه موجر، مستأجر را از اعمال و اجرای حقوق قراردادی و قانونی که غالباً با حمایت ویژه قانون‌گذار برقرار شده‌اند، محروم نمی‌سازد. با این حال، قانون 56 دست کم در دو مورد اعمال حقوق مستأجر مبنی بر مطالبه تنظیم اجاره‌نامه (تمدید قضایی اجاره با الزام موجر از طریق دادگاه) و الزام موجر به انجام تعمیرات کلی و رسیدگی دادگاه به این دعاوی را، در صورت طرح دعوی تخلیه از ناحیه موجر، به تعیین تکلیف دعوی تخلیه، وابسته کرده است (تبصره 1 ماده 7 و ماده 23 قانون 56). گذشته از این استثناءها، در قانون محدودیت دیگری برای مستأجر پیش‌بینی نشده است و بنابراین با توجه به مرکب بودن علت «قطع رابطه استیجاری» و توالی اجزاء این علت، به نظر می‌رسد مستأجر دست کم پیش از صدور حکم قطعی تخلیه، از سایر حقوق قراردادی خود بهره‌مند می‌ماند. در این میان، اهمیت ندارد حکم تخلیه مستأجر پس از

1. فلاح. محمد رضا، ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356، جلد اول، (تهران، انتشارات جنگل، 1388)، 361.

اقاله عقد یا انفساخ آن رخ داده است یا فسخ آن توسط یکی از طرفین. با وجود آن که ممکن است دست کم از لحاظ نظری مستأجر نیز اجاره 56 را فسخ نماید ولی میان فسخ اجاره از سوی وی و قطع رابطه استیجاری ملازمه وجود ندارد (ذیل ماده 13 قانون 56).

بنابراین، فرض مورد بحث، دوره زمانی پس از صدور حکم قطعی تخلیه یا قطعیت حکم تخلیه مستأجر تا زمان تخلیه قانونی است. طول این دوره زمانی که ممکن است بنا به توافق طرفین و به صراحت مجوز ماده 28 قانون افزایش یابد، در شرایط معمول و متعارف، زمانی نسبتاً کوتاه اما کم و بیش به مهلت تعیین شده توسط دادگاه و میزان شکیبایی یا کوتاه موجد در پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر یا درخواست اجرای حکم از ناحیه وی، وابسته است. این دوره زمانی از تاریخ صدور حکم قطعی تخلیه یا قطعیت شدن حکم تخلیه تا زمان تخلیه ملک توسط مستأجر که لزوماً در پی رعایت سایر شرایط رخ داده است را شامل می‌شود. در این دوره زمانی که در طولانی‌ترین فرض، از زمان پس از ابلاغ رأی قطعی به موجد یا قطعیت رأی بر اساس ابلاغ به مستأجر، شروع می‌شود، موجد ظرف سه ماه حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را می‌پردازد تا مهلت حداکثر دوماهه وی برای تخلیه شروع شود. چنانچه این مهلت‌ها و شرایط رعایت گردید و مستأجر تخلیه نکرد، نوبت به صدور اجرائیه تخلیه می‌رسد و با ابلاغ آن و سپری شدن مدت ده روز از ابلاغ اجرائیه، زمان تخلیه و تحویل ملک فرامی‌رسد. در زمانی که ملک تخلیه گردید، رابطه استیجاری قطع می‌شود. روشن است اگر تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت باشد، حداکثر زمان ممکن برای درخواست صدور اجرائیه تخلیه مستأجر تا یک سال از تاریخ ابلاغ رأی قطعی یا قطعیت شدن رأی می‌باشد. باین حال، ثبت واقعه تخلیه در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره، شرط قطع رابطه استیجاری نیست و مدت اجرای آن، جزو دوره زمانی مورد بحث محسوب نمی‌شود (ماده 17 قانون 56).

## 2-1- آثار صدور حکم قطعی تخلیه در حقوق و تکالیف طرفین در عقد اجاره 56

علاوه بر اینکه حکم تخلیه، اصلی‌ترین جزء سبب قانونی قطع رابطه قراردادی موجد و مستأجر 56 می‌باشد که در صورت پیوستن سایر اجزاء منته به اثر می‌شود، در همین حد نیز نسبت به مستأجر و موجد آثاری برجای می‌نهد.

**1-2-1- نسبت به مستأجر**

رای تخلیه نسبت به مستأجر چند اثر دارد:

الف) پذیرفتن دعوای مستأجر علیه موجر:

با توجه به بیان احکام تبصره 1 ماده 7 و ماده 23 قانون 56 صدور حکم قطعی تخلیه یا قطعیت آن، بی شک موجب رد دعوای مستأجر در زمینه الزام موجر به تنظیم اجاره نامه و تمدید اجاره یا انجام تعمیرات کلی می شود. وقتی قانون صراحتاً چنین نتیجه ای بر صدور حکم تخلیه بار کرده است. تردیدی نیست وجود این حق و به تبع آن، طرح دعوا در این زمینه و در این مرحله برای و از ناحیه مستأجر، قابل تصور نیست.

ب) پرداخت اجاره بها:

در این مورد به علت فسخ قطعی اجاره ها در فرض عدم تمدید قرارداد، صدور حکم قطعی تخلیه، اجرت المثل، جایگزین اجاره بها می شود و به نظر می رسد مستأجر مکلف است بر اساس قرارداد و به همان میزان مقرر یا عملی میان طرفین، در مواعد مقرر آن را پرداخت نماید. در بحث تنظیم اجاره نامه، ماده 9 قانون 56 تأکید کرده است «در تمام مدتی که دادرسی در جریان است مستأجر باید طبق ماده 6 این قانون و شرایط قبلی مال الاجاره را بپردازد...»، این حکم از یک سو به بحث تخلیه ارتباط ندارد و از سوی دیگر با قید مدت جریان دادرسی، خارج از بحث حاضر به نظر می رسد اما واقعیت این است که مبنای این حکم در فرض صدور حکم تخلیه نیز وجود دارد و بر همین اساس است که در بند 7 ماده 11 قانون 56 دفاتر اسناد رسمی تنظیم کننده اجاره نامه های رسمی مکلف شده اند «تعهد مستأجر به پرداخت اجرت المثل پس از ... فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره ها تخلیه ملک به میزان اجرت المسمی» را در اجاره نامه ها قید نمایند. بقا و استمرار رابطه تا زمان تخلیه عملی نیز موجب استمرار این تعهد می گردد!

ج) محدود شدن حقوق مستأجر:

حق استفاده از منافع عین مستأجره نیز تا زمان قطع رابطه استیجاری پابرجاست. اگرچه به موجب ماده 494 قانون مدنی به محض انقضاء مدت، اجاره بر طرف می شود و مستأجر سابق، متصرف مال غیر محسوب می گردد و همین حکم در صورت تحقق سایر اسباب انحلال نیز

1. کاتوزیان ناصر، حقوق مدنی درسهایی از عقود معین، ج 1، (تهران کتابخانه گنج دانش، 1378)، 207.

وجود دارد. در قانون 56 تا زمانی که مستأجر عملاً و در پی رعایت شرایط قانونی، تخلیه نشده باشد، صاحب حق استفاده از منافع عین مستأجره محسوب می‌شود؛ اما این استفاده محدود و مراعات است. مراعا از این جهت که مستأجر مترصد خطا یا عمد موجر در نپرداختن حق کسب یا پیشه یا تجارت وی یا عدم درخواست اجرای حکم در مهلت‌های قانونی است. روشن است به دلیل وقوع فسخ قطعی اجاره، مدت استفاده مستأجر پس از صدور حکم قطعی تخلیه، موجب افزایش میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت وی یا حق انتقال موقعیت قراردادی یا منافع عین مستأجره به غیر، نمی‌گردد مگر این که حکم تخلیه بی‌اثر شود که در آن صورت مدت مذکور نیز جزو سوابق اجاره محسوب می‌گردد و همین امر دست کم یکی از مبانی اصلی پیش‌بینی امکان بی‌اثر شدن حکم تخلیه مستأجر در ماده 28 قانون 56 می‌باشد. هم‌چنین در این مرحله حق الزام موجر به تنظیم اجاره‌نامه وجود ندارد و تبصره 1 ماده 7 قانون نیز مؤید این امر است. علاوه بر این، ملزم کردن موجر به انجام تعمیرات کلی و اساسی پس از صدور حکم تخلیه مستأجر قابل‌پذیرش نیست زیرا سواى آن که چنین حقی برای فرض بقای اجاره و فعالیت‌های مستأجر پیش‌بینی شده است، مفهوم مخالف ماده 23 قانون 56 این حق را در این مرحله برای مستأجر نمی‌پذیرد.

همچنین به نظر می‌رسد حتی اگر مستأجر حق انتقال اجاره به غیر داشته باشد، با صدور حکم انحلال اجاره 56 (فسخ یا اقاله یا انفساخ) امکان اجرای این حق تا معلوم شدن سرنوشت تخلیه، منتفی است زیرا مستأجر جدید از هر حیث قائم‌مقام مستأجر قبلی است و پذیرش حق انتقال در چنین شرایطی با منطق حکم انحلال مذکور و لزوماً قطع رابطه موجر و مستأجر منافات دارد. با این همه، مستأجر تا زمان تخلیه قانونی حق استفاده از تأسیسات و انشعابات و خدمات عمومی را با لحاظ قرارداد فسخ، اقاله، منفسخ یا منقضی شده دارد.

#### د) حق انجام تعمیرات جزئی و تزیین عین مستأجره:

به نظر می‌رسد با وجود محدود بودن حقوق مستأجر در این مرحله، به تبع حق استفاده وی از ملک و به تبع حق انتظار بی‌اثر شدن حکم تخلیه تا زمان تخلیه قانونی، مستأجر حق داشته

1. برای دیدن نظر مخالف ر ک: ایزانلو محسن، اعتبار امر قضاوت شده در دعوی انتقال مال غیر، نقد رویه قضایی، (تهران، نشر جنگل، 1391)، صفحات 113 - 124.

باشد «تعمیرات جزئی و تزئین و تعمیراتی که مربوط به استفاده از مورد اجاره باشد» را در ملک انجام دهد (ماده 20 قانون 56).

### 2-2-1- نسبت به موجر

صدور حکم تخلیه به تنهایی مستأجر را از ملک اخراج نمی کند. موجر باید هم چنان به تخلیه مستأجر مصمم بماند و با رعایت دقیق زمان ها، به تکالیف مقرر در حکم دادگاه، عمل نماید. طبیعی است حقوقی که موجر پیش از طرح دعوی تخلیه از آن برخوردار بوده است با صدور حکم تخلیه یا قطعیت آن تغییر نمی کنند و هم چنان باقی می ماند. حق انتقال ملک، حق بازدید از ملک، حق انجام تعمیرات کلی، حق دریافت اجاره بها یا اجرت المثل جزو حقوق موجر هستند. روشن است موجر حق دارد با چشم پوشی از حق ناشی از حکم تخلیه، مستأجر را به تنظیم اجاره نامه ملزم نماید یا به طور کلی عمداً یا سهواً با فراهم نکردن شرایط، موجب بی اثر شدن حکم تخلیه گردد. البته این وضعیت در فرضی است که تخلیه به درخواست مستأجر نباشد. باین حال، موجر نیز در این مرحله، در اعمال حقوق مالکانه خود، محدودیت هایی دارد.

### الف- محدودیت حقوق مالکانه با رعایت اجاره

موجر با وجود صدور حکم تخلیه و قطعیت آن تا زمان تخلیه قانونی و عملی مستأجر حق دریافت اجرت المثل به نرخ روز ندارد و این وضعیت کاملاً حقوق موجر مشمول قانون 56 را نسبت به موجر مشمول قانون مدنی ضعیف تر جلوه می دهد. باین حال، حق دریافت اجرت المثل بر اساس آخرین اجاره بها تا زمان تخلیه مستأجر برای موجر باقی است. حتی در این مرحله انجام تصرفات مادی موجر در ملک از جمله انجام تعمیرات کلی نباید با حقوق مستأجر منافات داشته باشد. در صورت اختلاف طرفین، دادگاه رفع اختلاف خواهد کرد. موجر باید حتی پس از پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت تعیین شده، مهلت های پیش بینی شده به سود مستأجر و مواعد پیش بینی شده در قانون اجرای احکام مدنی مصوب 1356 برای اجرای قهری حکم تخلیه را بپذیرد و نمی تواند، رأساً ملک را متصرف شود هر چند، محل مورد استفاده عملی مستأجر نباشد. طبیعی است بدون رعایت تشریفات قانونی



مذکور تخلیه مستأجر معتبر محسوب نمی‌شود و فاقد اثر حقوقی قطع رابطه استیجاری است. موجر نمی‌تواند برای مدتی که ملک در تصرف مستأجر است درباره ملک عقد اجاره منعقد یا نسبت به منافع آن قراردادی منعقد نماید که با حقوق مستأجر در این مرحله منافات داشته باشد. باین حال، موجر حق بازدید از ملک و انتقال آن به صورت کلی یا جزئی و انجام سایر تصرفات حقوقی مالکانه را خواهد داشت. باین حال، انتقال حقوق مالکانه موجر در این زمان ممکن است در برخی از حالات که صدور حکم تخلیه مستأجر مبتنی بر نیاز موجر یا خانواده او بوده است (بندهای 2 و 3 ماده 15 قانون 56) اجرای حکم تخلیه توسط منتقل‌الیه را غیرممکن سازد.

### ب- حق طرح دعوای تازه علیه مستأجر

روشن است تخلفات مستأجر در این مرحله، موجر را به طرح دعوا برای فسخ اجاره‌ها تخلیه مستأجر وادار نمی‌سازد اما این سؤال قابل طرح است اگر حکم تخلیه مستأجر با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت همراه باشد و در این مرحله مستأجر تخلفی انجام دهد که به حکم قانون یا رویه قضایی سقوط این حق را به دنبال داشته باشد، آیا موجر نمی‌تواند از حکم قبلی چشم‌پوشی نماید و به استناد این تخلف دعوای جدید طرح نماید؟! هرچند چشم‌پوشی از حکم قطعی تخلیه ممکن و شدنی است اما استفاده از این ابزار و شیوه، خطرناک است زیرا ممکن است موجر در اثبات دعوای دوباره توفیق نداشته باشد. روشن است موجر می‌تواند با چشم‌پوشی از حق ناشی از حکم تخلیه به صورت صریح یا فراهم کردن شرایط بی‌اثر شدن حکم، این فرصت را به وجود آورد و سپس دعوای دوباره مطرح کند. طرح این دعوا هم‌زمان با بقای حکم تخلیه، غیرقابل اجابت است ولی پس از آن دست کم از حیث آیین دادرسی مدنی با مانعی روبرو نیست (مواد 84 و 89 قانون آیین دادرسی مدنی).

### 3-1- زمینه‌سازی برای قطع رابطه استیجاری

در حقوق ایران، انحلال هر عقد با قطع رابطه طرفین ملازمه دارد. در اجاره، علاوه بر موارد معمول انحلال سایر قراردادها (فسخ، انفساخ و اقاله)، پایان مدت نیز موجب قطع رابطه قراردادی طرفین می‌گردد. در قانون 56، پایان مدت موجب انحلال عقد نمی‌شود. قانون

درباره قابلیت و آثار انفساخ و اقاله حکمی ندارد و از این رو، اصولاً احکام قانون مدنی در آنها اعمال می‌شود. باین حال ویژه بودن قانون 56، پذیرش قطع رابطه موجر و مستأجر مشمول این قانون در نتیجه انفساخ و اقاله را غیر ممکن می‌سازد. به موجب قانون مدنی فسخ هر عقد، در مواردی که ممکن باشد، از حقوق طرفین آن عقد است و جز در مورد استثنایی پیش‌بینی خیار برای ثالث، امکان فسخ عقد از ناحیه شخصی غیر از طرفین وجود ندارد.<sup>1</sup> فسخ یک ایقاع است که با اراده صاحب حق یا ذی الخیار، محقق می‌شود و مانند تمام اعمال حقوقی نیازمند قصد انحلال عقد و اعلام و ابراز آن است و در این میان شرط و رکن دیگری وجود ندارد.<sup>2</sup>

باین حال، قانون 56 خلاف اصول و قواعد حقوق قراردادهای که طرفین عقد را بر ایجاد و پایان آن مسلط کرده است در موارد مختلف، ضمن محدود کردن مصادیق فسخ و آزادی اراده طرفین، در ایجاد و ادامه حیات عقد، فسخ آن را نیز به حکم دادگاه مبنی بر فسخ، وابسته کرده است.<sup>3</sup> در این میان بین اینکه فسخ توسط موجر صورت گرفته (ماده 14) یا مستأجر (ماده 12) تفاوتی پیش‌بینی نشده است. در هر دو حالت، اعلام اراده صاحب حق فسخ برای انحلال و قطع رابطه آنها کفایت نمی‌کند و حکم دادگاه در همه حالات فسخ ضروری است. تخلف مستأجر از مفاد عقد به هر درجه و از هر نوع که باشد، تأثیری در ضرورت این امر به وجود نمی‌آورد. فراتر از این امر، استثنا بودن احکام قانون 56 در بحث فسخ اجاره، به لزوم صدور حکم قطعی دادگاه در این زمینه محدود نمی‌شود. فسخ اجاره توسط دادگاه نیز موجب قطع رابطه استیجاری نمی‌شود و بسیاری از حقوق و تکالیف طرفین عقد اجاره مورد فسخ و تخلیه و یا تخلیه به تنهایی تا زمان تخلیه قانونی مستأجر، پابرجا است و ادامه دارد. بر اساس حکم ماده 14 قانون 56 که درباره فسخ از ناحیه مستأجر از جهت لزوم صدور حکم تخلیه

1. حیاتی علی عباس، اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی (تهران، بنیاد حقوقی میزان، 1390)، 28.
2. کاتوزیان ناصر، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادهای، جلد پنجم (تهران، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، 1376)، 70.
- صفایی سید حسین، دوره ی مقدماتی حقوق مدنی، ج 2، (تهران، نشر میزان، 1382)، 272.
- جعفری لنگرودی محمدجعفر، فرهنگ عناصر شناسی، (تهران کتابخانه گنج دانش، 1382)، 461-462.
- نوبین، پرویز؛ خواجه پیری، عباس، حقوق مدنی (6) - عقود معین 1 - بیع، بیع شرط، معاوضه، اجاره و... (تهران، گنج دانش، 1391)، 113-114.
3. کاتوزیان ناصر، حقوق مدنی در سهایی از عقود معین، ج 1، (تهران، کتابخانه گنج دانش، 1378)، 206 به بعد.
- نهرینی فریدون، ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران، (تهران، گنج دانش، 1390)، 146.
- یوسف زاده مرتضی، حقوق مدنی 6؛ عقود معین، (تهران، شرکت سهامی انتشار، 1390)، 200.

قابل اعمال است، اگر مدت اجاره باقی باشد، رابطه طرفین باید با حکم دادگاه فسخ و یا به واسطه تراضی آن‌ها اقاله یا خودبه‌خود منفسخ شود و دادگاه این امر را بپذیرد. در این صورت، علاوه بر انحلال عقد، دستور تخلیه نیز صادر می‌شود ولی اگر مدت اجاره پایان پذیرفته باشد. صرفاً حکم به تخلیه صادر می‌شود.

هم‌چنین، نباید نادیده بگیریم که تخلیه مستأجر ممکن است به جهت تخلف وی از مفاد قرارداد در زمانی رخ دهد که قرارداد تمدید نشده است. در این حالت به حکم ماده 14 قانون 56 فقط تخلیه وی از دادگاه درخواست می‌شود که در صورت احراز تخلف مستأجر، حکم به تخلیه وی صادر می‌گردد بدون آن که فسخ قرارداد مطرح شود. افزون بر این، ممکن است تخلیه مستأجر به استناد معاذیر موجه مندرج در ماده 15 همین قانون پس از پایان گرفتن مدت اجاره، درخواست و بر اساس یکی از موارد مذکور در این ماده رخ دهد. در تمام این حالات، به نظر می‌رسد با صدور حکم قطعی تخلیه رابطه استیجاری قطع نشود و حقوق و تکالیف طرفین تا زمان تخلیه قانونی ملک توسط مستأجر، ادامه می‌یابد.

ماده 13 قانون 56 در مورد حالتی که مستأجر اجاره را فسخ می‌نماید یا به دلیل انقضای مدت، مورد اجاره را تخلیه می‌کند ولی موجر از تحویل گرفتن عین مستأجره امتناع می‌نماید، ضمن تعیین تکلیف برای مستأجر، اعلام کرده است «... مستأجر باید به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و تخلیه مورد اجاره را تأمین دلیل نماید و کلید آن را به دفتر دادگاه تسلیم کند. از این تاریخ رابطه استیجاری قطع می‌شود... تا زمانی که مستأجر به ترتیب فوق عمل نکرده باشد تعهدات او به موجب مقررات این قانون و شرایط اجاره‌نامه برقرار است». در ماده 27 قانون نیز آمده «در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود دادگاه ضمن صدور حکم، مهلتی که از ده روز کم‌تر و از دو ماه بیشتر نباشد برای تخلیه تعیین می‌نماید... تبصره 1- در مواردی که حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر می‌شود مهلت‌های مذکور در این ماده از تاریخ تودیع یا پرداخت وجه مزبور شروع خواهد شد...». لزوم اعلام گزارش تخلیه مستأجر و در نتیجه اعلام حکم قطعی دادگاه یا اجرای تخلیه اختیاری توسط مستأجر به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره جهت ثبت در ستون ملاحظات معامله مذکور به ترتیب پیش‌بینی شده در مواد 13 و 17 قانون 56 نیز در راستای اهمیت تعیین زمان قطع رابطه استیجاری طرفین است.<sup>1</sup>

از مجموع این احکام چنین برمی آید نه تنها فسخ اجاره توسط یکی از طرفین یا به طور کلی انحلال آن و حتی صدور حکم تخلیه موجب قطع رابطه اجاره‌ای میان آن دو نمی‌شود، حتی مداخله استثنایی دادگاه در این امر و تشخیص ضرورت فسخ اجاره و تخلیه مستأجر نیز، به تنهایی، موجب انحلال عقد اجاره و پایان گرفتن حقوق و تعهدات طرفین نمی‌گردد. از آنجا که قانون به دادگاه تکلیف کرده است در همه موارد برای تخلیه مستأجر مهلت در نظر بگیرد، مشخص است که سپری شدن این مهلت حق مستأجر محسوب می‌گردد و بنابراین تا پایان آن مهلت، قطعاً حقوق و تکالیف ناشی از اجاره 56 بین طرفین برقرار است. بند 7 ماده 11 قانون 56، دفاتر اسناد رسمی را به ذکر این نکته ضروری در اجاره‌نامه‌های رسمی مکلف کرده: «تعهد مستأجر به پرداخت اجرت‌المثل پس از انقضای مدت و یا فسخ اجاره تا موقع تجدید اجاره یا تخلیه ملک به میزان اجرت‌السمی». این تکلیف و ضرورت قانونی در کنار احکام مواد پیش گفته و سایر احکام موجود در قانون 56 (از جمله مواد 7 و 9 قانون که بر اجرای تکالیف طرفین به ویژه مستأجر حتی پس از فسخ اجاره دلالت دارند) به خوبی این امر را روشن می‌سازند که «قطع رابطه استیجاری» طرفین تنها پس از تخلیه مستأجر به صورت قانونی رخ می‌دهد<sup>1</sup> و تا پیش از آن، اجاره، حتی با وجود حکم فسخ و تخلیه و سپری شدن مواعد و مهلت‌ها و حتی با پرداخت حقوق مستأجر، منحل نشده است.<sup>2</sup> به موجب رأی وحدت رویه شماره 9 مورخ 1355/3/20 «مستأجری که با استفاده از حق واگذاری به غیر قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید بعد از انقضای مدت اجاره مالک منافع قسمتی که واگذار گردیده نیست... در چنین موردی رابطه حقوقی مستأجر سابق نسبت به قسمتی که واگذار گردیده قطع شده است...».

پس از این مقدمه باید بررسی شود تخلیه به شکل قانونی چه زمانی رخ می‌دهد. علاوه بر مواردی که مستأجر وفق ماده 13 قانون مورد بحث پس از پایان مدت تمایلی به ادامه رابطه اجاره‌ای ندارد یا بر اساس یکی از بندهای ماده 12 اجاره را فسخ می‌نماید و موارد انفساخ عقد و اقاله آن، (که در مجموع این موارد استثنا و نادر هستند) تخلیه مستأجر به صدور حکم

1. محمدی پژمان، جایگاه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 در نظام حقوقی ایران، (اهواز، انتشارات دانشگاه شهید چمران، 1394)، 283 و 482.

2. نظریه مشورتی شماره 7/731 مورخ 1361/2/21 اداره حقوقی دادگستری مؤید این دیدگاه است. ر.ک: کاشانی، 1354: 55 تا 62- کشاورز، 1382: 135.

قطعی تخلیه به درخواست موجر با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت یا بدون آن، نیازمند است. علاوه بر صدور حکم قطعی تخلیه، سپری شدن مهلت مندرج در حکم قطعی و حسب مورد پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت در مهلت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم مذکور به موجر و تقاضای اجرای حکم در مهلت یک سال از ابلاغ رأی قطعی به موجر محکوم‌له و نهایتاً تخلیه قانونی مستأجر، ضروری است.

با این توضیحات روشن می‌شود آنچه موجب «قطع رابطه استیجاری» می‌گردد نه انقضای مدت اجاره و نه بروز یکی از اسباب معمول انحلال قراردادها و نه حتی صدور حکم قطعی تخلیه است. امکان دارد هر یک از این موارد، مقدمه «قطع رابطه استیجاری» باشد ولی با تکمیل شدن اجزاء و پیوستن آخرین رکن در مهلت قانونی، حسب مورد، رابطه قطع می‌گردد. آخرین جزء این زنجیره عوامل پی‌درپی، تخلیه عملی و قانونی مستأجر است!

## 2- حقوق و تعهدات قراردادی طرفین عقد پس از بی‌اثر شدن حکم قطعی تخلیه

تعیین آثار قراردادی ملغی الاثر شدن حکم تخلیه، کاملاً به این موضوع بستگی دارد که خود حکم تخلیه در نتیجه و همراه فسخ عقد اجاره صادر شده یا در پی پایان گرفتن مدت اجاره صادر شده است. به عبارت بهتر، هر اثری که حکم تخلیه بر پیوند قراردادی طرفین و حقوق و تکالیف آن‌ها بر جای بگذارد، بی‌اثر شدن این حکم موجب زوال آن و بازگشت وضع طرفین به قبل از حکم، می‌گردد. در مورد اثر حکم تخلیه بر قرارداد اجاره 56 اختلاف نظر وجود دارد. این اختلاف در مورد اجاره‌های مشمول قانون مدنی و به تبع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376- که در این زمینه مانند غالب موضوعات حکم واحدی دارند- وجود ندارد زیرا در این نوع اجاره‌ها، به حکم ماده 494 قانون مدنی پایان مدت اجاره موجب برطرف شدن اجاره می‌گردد. همچنین فسخ و انفساخ و اقاله این قراردادها نیز موجب منحل شدن عقد اجاره از لحظه وقوع هر یک از عوامل مذکور می‌گردد و قطع رابطه استیجاری به صدور حکم تخلیه یا تخلیه و تحویل ملک به مالک، وابسته نیست. در این موارد،

1. بعضی حتی پا از این فراتر می‌نهند و معتقد هستند قطع رابطه استیجاری، دست کم در اجاره‌های منعقد به شکل سند رسمی (اجاره نامه) به ثبت مراتب فسخ اجاره و تخلیه مستأجر در ستون ملاحظات سند اجاره موکول است. برای توضیح بیشتر رک: کشاورز، 1382: 236 و بعد.

از لحظه‌ای که اجاره به دلیلی منحل می‌شود، رابطه قراردادی طرفین از بین می‌رود و هرچند تعهد مستأجر به تخلیه و تحویل عین مستأجره از آثار قراردادی است اما خود عقد، منحل گشته است؛ بنابراین، در این اجاره‌ها، ممکن است مدت‌های زیادی میان قطع رابطه استیجاری و تحویل ملک به مالک (موجر) فاصله افتد در این مدت عقدی میان طرفین وجود ندارد و رابطه آن‌ها غیر قراردادی محسوب می‌شود. در اجاره 56 وضع بدین گونه نیست و دست‌کم فسخ و پایان مدت، رابطه طرفین را از بین نمی‌برند<sup>1</sup>. موجر و مستأجر قطعاً تا زمان قطعی شدن حکم تخلیه طرف‌های یک قرارداد محسوب می‌شود که در بخشی از زمان آن، توافقی در ادامه آن نداشته‌اند. در اینجا درباره بقای عقد پس از صدور حکم تخلیه تردید وجود ندارد. صدور حکم تخلیه و قطعی شدن آن، به‌ویژه در زمانی که در پی رسیدگی دادگاه به فسخ اجاره، رخ می‌دهد، دودلی بزرگی درباره بقای عقد پس از آن زمان، به وجود می‌آورد: از یک سو فسخ راه معمول انحلال قراردادها است: قرارداد زاییده اراده دو طرف آن است و همان اراده‌ها امکان منحل کردن عقد را در برخی موارد با اراده یک طرف و در اجاره 56 پس از صدور حکم دادگاه پذیرفته‌اند و دادگاه با صدور حکم فسخ، بر انحلال عقد مهر تأیید می‌زند و منطقاً اجرای این حکم نباید در آثار تأسیسی و اعلامی حکم فسخ، تأثیرگذار باشد. پیش از این گفته شد تا زمان صدور حکم قطعی تخلیه، رابطه قراردادی طرفین به‌طور کامل پابرجاست هرچند مدت اجاره پایان گرفته باشد ولی روشن است قطعی شدن حکم تخلیه مستأجر، بر قطع رابطه این دو مهر تأیید می‌زند و آنچه باقی می‌ماند اقدامات اجرائی مربوط به حکم دادگاه است که نمی‌تواند واقعیت انحلال رابطه قراردادی را تحت تأثیر قرار دهد.

از سوی دیگر، حکم ماده 28 قانون 56، به‌گونه‌ای متفاوت پیش‌بینی کرده است. در این ماده پرداختن حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در مهلت مقرر یا عدم درخواست اجرای حکم تخلیه در مهلت مشخص در قانون، بی‌اثر شدن حکم تخلیه را به همراه دارد. به عبارت دیگر، اجرای حکم تخلیه آخرین جزء از اجزاء تشکیل‌دهنده سبب مرکب قطع رابطه استیجاری است و تا آن زمان، هنوز رابطه استیجاری، به حکم قانون، پابرجاست. مستأجر

1. نمی‌توان این نظر را در مورد اقاله اجاره 56 یا انفساخ آن، پذیرفت. قانون 56 صرفاً در مورد فسخ عقد، استثناء پیش‌بینی کرده و آن را به حکم دادگاه موکول نموده است. این حکم نادر را نمی‌توان در مورد اقاله یا انفساخ اجاره 56 اجرا کرد زیرا در این دو حالت نه حکم استثنایی دیده می‌شود نه مبنا و منطق حقوقی آن را می‌پذیرد.

محکوم به تخلیه از مهلت مقرر در حکم برخوردار است و تا آن زمان به تخلیه ملزم نیست. علاوه بر آن، حق معمولی موجر در تعیین زمان پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت موضوع حکم یا تعیین زمان درخواست اجرای حکم تخلیه محدود و مقید شده است. حق وی به تکلیف شباهت یافته است و او برای رسیدن به حقوق ناشی از حکم تخلیه باید در مهلت مشخصی اقدام یا اقدامات معینی انجام دهد. این دیدگاه بر بقای رابطه قراردادی تا لحظه تخلیه قانونی مستأجر، تأکید دارد.

در مجموع به نظر می‌رسد، این دیدگاه با حکم استثنایی قانون 56 سازگارتر است. مستأجر تا لحظه تخلیه شدن از حق برخوردار است و این حق وی از اجاره نشأت می‌گیرد. با این مقدمه، باید پیامدهای بی‌اثر شدن حکم تخلیه را در «وجود قرارداد» و «آثار آن» جداگانه تحلیل نماییم.

### 1-2- پیامدهای بی‌اثر شدن حکم تخلیه «در وجود عقد اجاره»

این که قطع رابطه اجاره‌ای در قانون 56 به تخلیه قانونی و عملی مستأجر وابسته است به خوبی آشکار می‌سازد که تا زمانی که چنین امری رخ نداده است، عقد اجاره حتی با وجود صدور حکم قطعی فسخ، اقاله یا انفساخ و تخلیه، پابرجاست. حکم تخلیه سبب و زمینه‌ساز قطع رابطه اجاره‌ای است اما موجر محکوم‌له به رعایت شرایط دیگر ملزم است تا رابطه قطع شود؛ بنابراین، بی‌اثر شدن حکم قطعی تخلیه به معنی از بین رفتن یکی از اسباب اساسی و ضروری قطع رابطه قراردادی میان طرفین است. رابطه قراردادی قبل از بی‌اثر شدن حکم تخلیه قطع نشده و از این رو نمی‌توان این رخداد را موجب بازگشت طرفین به رابطه قراردادی دانست. در واقع، ملغی الاثر شدن حکم تخلیه عامل و سبب تثبیت قرارداد اجاره که پیش از آن در معرض انحلال بود، محسوب می‌شود. بزرگ‌ترین سبب تزلزل عقد از بین می‌رود و مسلم می‌شود که عقد اجاره به حیات خود ادامه خواهد داد؛ بنابراین، اگرچه، حیات حقوقی قرارداد پس از قطعیت حکم تنها به اجرای تخلیه با رعایت محدودیت‌های قانونی آن وابسته است و از این جهت، تخلیه قانونی و عملی اهمیت برجسته‌ای دارد اما نمی‌توان ملغی الاثر شدن حکم تخلیه را سبب بازسازی رابطه قراردادی دانست، زیرا قرارداد قبل از آن ویران نشده است تا به بازسازی نیازمند باشد. در مقابل، نمی‌توان انکار کرد که ملغی الاثر شدن حکم تخلیه سبب

بزرگ انحلال رابطه قراردادی را از بین می‌برد و تا زمانی که حکم قطعی دیگری بر تخلیه مستأجر صادر نشده به دلایل قانونی دیگر، رابطه قراردادی از بین نرفته باشد، اجاره با همان شرایط ادامه خواهد یافت. روشن است بی‌اثر شدن حکم تخلیه موجب تحول در عقد اجاره نمی‌شود<sup>1</sup> و در واقع، حقوق و تکالیف قراردادی طرفین دست‌نخورده و مانند وضعیت پیش از طرح دعوا، باقی خواهند ماند. شعبه 27 دادگاه شهرستان تهران در رأی شماره 878 مورخ 1356/7/30 صراحتاً اعلام کرده است ... بعد از اعلام حکم قطعی نیز رابطه استیجاری ادامه دارد و چنانچه در مواعد معینه محکوم‌له در مقام اجرا برنیاید حکم بی‌اثر می‌شود و رابطه استیجاری موجود ادامه می‌یابد...».

## 2-2- بی‌اثر شدن حکم تخلیه از حیث آثار عقد اجاره

از بین رفتن سبب بزرگ قطع رابطه استیجاری، به معنای زوال تمام عواملی که می‌تواند در آینده موجب قطع رابطه قراردادی طرفین بشود، نیست. حکم تخلیه بی‌اثر می‌شود اما قرارداد با همان وضعیت و اوصاف و آثار به حیات حقوقی خویش ادامه می‌دهد. قرارداد با همان اجزا و توافقات ادامه می‌یابد، اجاره‌بها همان است که پیش از صدور حکم تخلیه ملغی شده است. در این حالت مدت دادرسی و پس‌از آن در محاسبه حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر مؤثر خواهد بود؛ بنابراین، از بین رفتن یکی از اسباب قطع رابطه استیجاری به معنای زائل شدن حق فسخ اجاره توسط موجر، مستأجر یا ایجاد مانع بر سر اقاله یا انفساخ عقد نیست. حکم تخلیه از بین می‌رود اما این امر موجب حذف شدن تخلف احتمالی مستأجر که منته به صدور حکم تخلیه ملغی شده گردیده بود، از رابطه طرفین نمی‌شود. تخلف مستأجر، موجب خیار فسخ به سود موجر است و بی‌اثر شدن حکم تخلیه این وضعیت را تغییر نمی‌دهد و خیار هم‌چنان پابرجا می‌ماند؛ بنابراین موجر حق دارد تا بار دیگر با استناد به همان تخلف یا تخلف دیگری یا پایان مدت و اثبات موارد خاص (مندرج در ماده 15 قانون 56) یا هر امر دیگری که قانون روا می‌دارد. تخلیه مستأجر را درخواست کند. بی‌اثر شدن حکم تخلیه به معنای بازگشت

1. برای ملاحظه نفوذ این دیدگاه در رویه قضایی به رای صادر شماره 878 مورخ 1356/7/30 شعبه 27 دادگاه شهرستان تهران که در پرونده کلاسه 891/2535 صادر شده است مراجعه نمایید.



طرفین دعوا به حالت قبل از طرح دعواست ولی قرارداد همان است که پیش از این بوده است.<sup>۱</sup> هم چنین، اگر تخلیه مستأجر به تخلف وی مستند نبوده بلکه از نیازهای قانونی و شروع موجر ریشه گرفته باشد (ماده 15 قانون 56) بی اثر شدن حکم تخلیه مستأجر وضعیت سابق طرفین را که استمرار قانونی قرارداد محسوب می شود، پایدار می سازد. بی اثر شدن حکم به معنای بهبود وضعیت مستأجر در قرارداد مدت سپری شده، نیست و این وضعیت هم چنان تا تغییر آن به یکی از اشکال (تنظیم اجاره نامه یا تخلیه) ادامه می یابد؛ بنابراین، اگر سبب صدور تخلیه مستأجر، انتقال غیرقانونی به غیر بوده باشد، ملغی حکم شدن حکم موجب مجاز شدن انتقال اجاره به غیر یا مشروعیت تصرفات متصرف فعلی نمی شود.<sup>۲</sup>

بنابراین، می توان گفت جز از بین رفتن محدودیت های قانونی مربوط به امکان طرح دعوا یا رسیدگی به دعوی مستأجر مبنی بر الزام به تعمیر کلی عین مستأجره یا تنظیم اجاره نامه که در طول رسیدگی علیه وی برقرار شده بود و با زوال آثار حکم تخلیه برداشته می شوند، بی اثر شدن حکم تخلیه حقوق و تعهدات قراردادی طرفین را دست خوش تحول نمی کند و قرارداد، با آثار قانونی آن، هم چنان که بوده، می ماند و مدت دادرسی منته به حکم بی اثر شده و مهلت و مدت های پس از قطعی شدن حکم تخلیه تا بی اثر شدن آن جزو مدت هایی که در محاسبه میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در نظر گرفته می شود، یا در مدت ضروری برای پیدایش حق تعدیل اجاره بها و غیره لحاظ خواهد شد.

### نتیجه گیری

فسخ عقد قاعدتاً از حقوق طرفین ایجادکننده آن است. طبق قانون مدنی فسخ با کوچک ترین نشانه ای که قصد صاحب حق فسخ را نمایان می سازد، واقع می شود و در این میان حکم دادگاه یا طرف قرارداد از این تصمیم، شرط وقوع آن در عالم حقوق نیست. انفساخ و اقاله نیز بی واسطه موجب انحلال رابطه قراردادی می شوند. در اجاره های مشمول حقوق مدنی نیز وضع این گونه است. باین حال در اجاره های مشمول قانون 56، قانون گذار بنا

1. برای دیدن نظر مخالف ر ک: ایزانلو محسن، اعتبار امر قضاوت شده در دعوی انتقال مال غیر، نقد رویه قضایی، (تهران، نشر جنگل، 1391)، 124.

2. یه موجب رای شماره 329-26 مورخ 1384/3/8 شعبه دوم دادگاه تجدید نظر استان خراسان شمالی با ملغی شدن حکم تخلیه «مانند این است که اساساً صادر نشده». همان. 118.

به مبانی و مصالح مورد نظر خویش، ضمن آن که پایان مدت اجاره را مانع بقای عقد ندانسته، فسخ، اقاله و انفساخ آن را نیز نیازمند تصمیم قضایی معرفی کرده است. باین حال، نیاز به حکم دادگاه برای ملزم کردن مستأجر به تخلیه، هنوز برای قطع رابطه قراردادی طرفین کفایت نمی‌کند. ماده 28 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 حتی با وجود صدور حکم قطعی تخلیه به مستأجر حق داده است با امید پشیمانی یا سهل‌انگاری یا حتی تغییر نظر موجر، در محل مورد اجاره خود که مورد حکم قطعی تخلیه واقع شده است، منتظر بماند. این ماده به موجر تکلیف کرده است در مهلت‌های مقرر حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را پرداخت نماید و اجرای حکم تخلیه را از دادگاه بدوی درخواست نماید. در غیر این صورت، حکم تخلیه بی‌اثر می‌شود. باملاحظه احکام قانون 56 مشخص می‌شود با وجود ضرورت حکم قطعی تخلیه برای قطع رابطه اجاره‌ای، این حکم به تنهایی موجب انحلال عقد و از بین رفتن آثار قراردادی اجاره میان طرفین نمی‌شود. عقد اجاره و آثار آن تا زمان تخلیه قانونی و عملی مستأجر پابرجا می‌ماند. با وجود این، پس از صدور حکم قطعی تخلیه، صرف نظر از علت آن، حقوق و تعهدات قراردادی طرفین دچار تغییرات اندکی می‌شود؛ حقوق مستأجر محدود می‌شود و حمایت قانون گزار از وی کمرنگ می‌شود و موقعیت موجر در این رابطه تقویت می‌گردد.

بنابراین، بی‌اثر شدن حکم قطعی تخلیه در واقع یکی از اسباب انحلال رابطه قراردادی و در واقع مهم‌ترین آن‌ها را از بین می‌برد ولی موجب تجدید رابطه نمی‌شود. رابطه قبل از ملغی‌الاثار شدن حکم مذکور پابرجا بوده و این واقعه نیز تأثیر چندانی در خود عقد و آثار آن برجای نمی‌نهد. باین حال لغو حکم تخلیه به معنای زوال خیارات و سایر حقوق موجر در مقابل مستأجر نیست. با این توضیح باید نتیجه گرفت در اجاره‌های مشمول قانون 56، تحقق اسباب انحلال اجاره، رابطه قراردادی طرفین را از بین نمی‌برد. اگرچه بروز هر یک از این اسباب آثار محدودی در رابطه طرفین برجای می‌گذارد و در مورد هر سبب، حکم انحلال عقد و تخلیه مستأجر هم ضرورت دارد: حکمی تأسیسی و اعلامی؛ اما وجود این حکم نیز رابطه مستحکم اجاره‌ای مشمول قانون 56 را قطع نمی‌کند. باید تمام مهلت‌ها و مواعد سپری شوند، موجر از حقوق خود برای درخواست اجرای حکم در مدت قانونی یک سال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تخلیه استفاده و در مواردی که در این حکم پیش‌بینی شده است، حق کسب

یا پیشه یا تجارت مستأجر را ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این حکم به مستأجر بپردازد یا به دادگاه تودیع نماید. در صورت رعایت این شرایط در زمانهای مقرر و تخلیه مستأجر، رابطه حقوقی ناشی از عقد اجاره 56 قطع می شود و در غیر این صورت حکم تخلیه مستأجر، صرف نظر از آنکه در نتیجه تخلف وی صادر شده یا هر سبب دیگر، بی اثر می گردد و اجاره با تمام آثار خود در رابطه میان طرفین ادامه می یابد.

## منابع

### فارسی

- احمدی، نعمت، بررسی قوانین مالک و مستأجر، چاپ اول، (تهران: انتشارات اطلس 1374).
- ایزانلو، محسن، اعتبار امر قضاوت شده در دعوی انتقال مال غیر، نقد رویه قضایی، چاپ اول، (تهران: نشر جنگل، 1391).
- بهرامی، بهرام، عقد اجاره کاربردی، چاپ سوم، (تهران: نگاه بینه، 1390).
- حیاتی، علی عباس، اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ اول، (تهران: انتشارات بنیاد حقوقی میزان، 1390).
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، فرهنگ عناصر شناسی، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، 1382).
- حسینی، سید محمدرضا، روابط موجر و مستأجر سال 1356 و 1376 در رویه قضایی، چاپ سوم، (تهران: انتشارات موسسه فرهنگی نگاه بینه، 1387).
- شمسی پور، غلامرضا، حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، چاپ اول، (تهران: انتشارات بکا، 1388).
- صفایی، سید حسین، دوره مقدماتی حقوق مدنی، جلد دوم، چاپ اول، (تهران: نشر میزان، 1382).
- فلاح، محمدرضا، ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356، جلد اول، چاپ دوم، (تهران: انتشارات جنگل، 1388).
- \_\_\_\_\_، ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356، جلد دوم، چاپ دوم، (تهران: انتشارات جنگل، 1388).
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی درس‌هایی از عقود معین، جلد اول، چاپ دوم، (تهران: کتابخانه گنج دانش، 1378).
- \_\_\_\_\_، حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ دوم، (تهران: شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، 1376).
- کاشانی، محمد، «روابط مالک و مستأجر جزء در عقد اجاره»، مجله کانون وکلا، شماره 133،

- کشاورز، بهمن، سرفعلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چاپ چهارم، (تهران: انتشارات کشاورز، 1382).
- محمدی، پژمان، جایگاه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 در نظام حقوقی ایران، چاپ اول، (اهواز: انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز، 1394).
- لطفی، اسداله، سلسله مباحث فقه حقوقی عقد اجاره، چاپ اول، (تهران: انتشارات جاودانه، 1391).
- نوین، پرویز؛ خواجه پیری، عباس، حقوق مدنی (6) - عقود معین 1 - بیع، بیع شرط، معاوضه، اجاره و ...، (تهران: گنج دانش، 1391).
- نهرینی، فریدون، ایستایی اجرای حکم دادگاه، چاپ اول، (تهران: کتابخانه گنج دانش، 1392).
- \_\_\_\_\_، ماهیت و آثار فسخ قرارداد در حقوق ایران، چاپ سوم، (تهران: گنج دانش، 1390).
- یوسف زاده، مرتضی، حقوق مدنی 6، عقود معین، چاپ اول، (تهران: شرکت سهامی انتشار، 1390).

