

نقدی بر رویه ی قضایی - تحلیل بند "۹" ماده (۱۴) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶
دکتر غلامرضا علی اکبری، وکیل پایه یک دادگستری

قسمت پایانی

اکثریت قضاات دادگاه های حقوقی ۲ سابق نیز در مقام بیان چگونگی جمع بین بند "۹" ماده (۱۴) و تبصره "۱" اشعار داشته اند: «... تبصره "۱" ماده ی مذکور ناظر به تکرار تخلف مستأجر در پرداخت اجاره بها است؛ به این معنی که اگر ظرف یک سال مستأجر دو بار مستأجر دو بار تأخیر در پرداخت اجاره بها نماید به طوری که موجر ناگزیر از ارسال اظهارنامه یا اخطاریه شود و برای بار سوم نیز تأخیر کند و اجاره بها را متعاقب ابلاغ اظهارنامه و یا اخطارها بپردازد، باز هم متخلف محسوب است و مالک می تواند به علت تکرار تخلف و بدحسابی مستأجر از دادگاه درخواست تخلیه نماید. در این مورد مستأجر از ارفاق ۲۰٪ جریمه به منظور جلوگیری از صدور حکم تخلیه برخوردار نیست و در هر حال مالک در قبال مستأجر متخلف یا بدحساب در استفاده از بند "۹" ماده (۱۴) و یا تبصره ی "۱" آن مخیر است و می تواند حسب مورد به هر طریق یا عنوان عدم پرداخت و یا تأخیر در پرداخت و یا تکرار در تأخیر ابتدا به ساکن برای تخلیه اقامه ی دعوا کند و مقید نیست که لزوماً اول به طریق بند "۹" ماده (۱۴) را طی کند و آن گاه از تبصره "۱" استفاده نماید. در مورد تبصره "۱" ماده (۱۴) که مالک می تواند به علت تکرار در عدم پرداخت علیه مستأجر حکم تخلیه قطعی بگیرد، به طریق اولی نسبت به مستأجری که اصلاً اجاره بها را نپرداخته، حق استفاده از تبصره ی مذکور برای تخلیه را خواهد داشت.»^(۱)

اقلیت قضاات دادگاه های حقوقی ۲ سابق نیز تبصره "۱" را ناظر به موردی دانسته اند که مستأجر مال الاجاره را پرداخت کرده ولی با تأخیر و متعاقب ابلاغ اظهارنامه و یا اخطاریه، و تصریح کرده اند که مالک نمی تواند به منظور محروم ساختن مستأجر از ارفاق مذکور ابتدا از تبصره "۱" ماده (۱۴) استفاده کند، بلکه در مورد عدم پرداخت لزوماً می بایست به استناد بند "۹" درخواست تخلیه کند و تنها در صورت سه نوبت تأخیر در پرداخت اجاره بها ظرف یک سال است که مالک می تواند از تبصره "۱" استفاده کند.^(۲)

از دقت در مطالب گفته شده می توان استنباط کرد که به طور کلی حقوق دانان و نویسندگان ۴ نظریه در خصوص بند "۹" ماده (۱۴) و تبصره ی "۱" آن ابراز کرده اند.

۱- عده ای از استادان و نویسندگان، تبصره "۱" را ناظر به تأخیر در پرداخت اجاره بها دانسته اند بدون این که بحثی را به مقایسه ی تبصره "۱" و بند "۹" اختصاص داده باشند.

۲- عده ای دیگر، تبصره "۱" را ناظر به عدم پرداخت اجاره بها دانسته و موجر را مخیر به استفاده از مقررات تبصره "۱" یا بند "۹" دانسته و هیچ گونه محدودیتی قایل نیستند.

۳- عده ای دیگر تبصره "۱" را ناظر به تکرار تخلف مستأجر در یک سال دانسته و مالک را مخیر به انتخاب طریق دعوا دانسته اند.

۴- عده ای دیگر هر یک از تبصره "۱" و بند "۹" را دارای موضوعی متفاوت دانسته و هر یک را در موضع خاص خود قابل اجرا می دانند.

به نظر ما هر چند یک از نظریات اشاره شده تحلیل دقیق همراه با استدلال کافی ارائه نشده، ولی می توان گفت نظر اخیر (نظر اقلیت قضاات دادگاه های حقوقی ۲ تهران) با ظاهر تبصره "۱" و اصول کلی حقوقی انطباق بیشتری دارد؛ بنابراین باید در تقویت آن تلاش کرد.

چنان که گفتیم بند "۹" ماده (۱۴) صراحتاً ناظر به مورد «عدم پرداخت اجاره بها بعد از ارسال اظهارنامه» است. حال باید به بررسی موضوعی که تبصره به آن نظارت دارد، بپردازیم.

چه بسا اتفاق می افتد مستأجر بعد از دریافت اظهارنامه، در مهلت ۱۰ روز نسبت به پرداخت اجاره بها اقدام می کند؛ بدیهی است در این صورت موضوع مشمول بند "۹" نمی شود؛ زیرا موضوع آن، عدم پرداخت اجاره بهاست و نظارتی بر پرداخت با تأخیر اجاره بها ندارد. فرض بگیریم مستأجر کاردان این عمل را کراراً تکرار کرد؛ یعنی پرداخت اجاره بها را موکول به دریافت اظهارنامه نمود. در این صورت اگر تبصره "۱" ماده (۹) نبود موجد در مانده، در مقابل مستأجر شاید چه می توانست کند؟

قطعاً از مقررات بند "۹" نمی توانست استفاده کند و با توسل به آن تخلیه ی عین مستأجره را تقاضا نماید. قانون گذار به خلاء موجود در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ - که باعث اختلاف نظر در رویه قضایی شده بود- در موقع تصویب بند "۹" آگاه بوده و از همین رو اقدام به وضع تبصره "۱" نموده و در آن تصریح کرده: «در صورتی که مستأجر دو بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه ی مذکور در بند "۹" این ماده، اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید، موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه ی عین مستأجره را بنماید، حکم دادگاه در این مورد قطعی است.»

بنابراین آن چه که صراحتاً تبصره "۱" به آن دلالت دارد، موردی است که مستأجر متعاقب ارسال اظهارنامه، اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و به عبارت بهتر اجاره بها را با تأخیر و متعاقب ارسال اظهارنامه پرداخته باشد که چون بند "۹"، این مورد (تأخیر در پرداخت در اثر اظهارنامه) را شامل نمی شده؛ زیرا صراحت دارد فقط ناظر به (عدم پرداخت) بوده؛ لذا برای این که (تأخیر در پرداخت آن هم در اثر ارسال اظهارنامه) بدون ضمانت اجرا باقی نماند و مستأجر نتواند از این خلاء قانونی سوء استفاده نموده و پرداخت اجاره بهای هر ماه را منوط به ارسال اظهارنامه نماید و بدین ترتیب موجر را درمانده و مجبور سازد که هر ماه برای دریافت اجاره بهای عموماً ناچیز اقدام به ارسال اظهارنامه کند؛ لذا قانون گذار برای رفع این خلاء قانونی و تکمیل مفاد صدر بند "۹" اقدام به وضع تبصره نموده است.

برای روشن شدن مطلب به ذکر مثالی می پردازیم:

عمرو که مستأجر زید است از پرداخت اجاره بها خودداری می نماید. زید برای او اظهارنامه ای ارسال و به او ۱۰ روز مهلت می دهد. عمرو در مهلت ۱۰ روز اقدام به پرداخت اجاره بها می نماید و بدین وسیله از ضمانت اجرای بند "۹" خلاصی می یابد. در ماه بعد عمرو مجدداً اجاره بها را نمی پردازد و زید به ناچار مجدداً برای او اظهارنامه ای می فرستد و عمرو با زیرکی خاصی در ظرف ۱۰ روز اقدام به پرداخت اجاره بها می نماید و این عمل در ماه های بعد بکرات اتفاق می افتد.

حال سؤال این است اگر تبصره "۱" ماده (۹) نبود واقعاً زید (موجر) در قبال این مستأجر شاید که او را به سخره گرفته و پرداخت اجاره بها را موکول به ارسال اظهارنامه نموده، چه می توانست بکند؟ آیا می توانست به استناد بند "۹" تقاضای تخلیه عین مستأجره را بنماید؟ و آیا این تقاضا می توانست مستنداً به بند "۹" مورد اجابت دادگاه رسیدگی کننده قرار گیرد؟

مسلماً جواب این پرسش منفی است؛ زیرا بند فوق تصریحاً ناظر به «امتناع از پرداخت اجاره بها بعد از اظهارنامه» است نه موضوع مورد بحث که «پرداخت با تأخیر و ظرف ۱۰ روز بعد از دریافت اظهارنامه» است.

قانون گذار آگاه برای این که جلوی این سوء استفاده ی مستأجر را سد کند، فقط دو بار به مستأجر اجازه داده که در پی ارسال اظهارنامه، با تأخیر اجاره بها را بپردازد نه بیشتر.

پس آن چه مسلم است این است که تبصره "۱" بر خلاف بند "۹" صرفاً ناظر به مورد «تأخیر در پرداخت اجاره بها بعد از ارسال اظهارنامه» است و لاغیر.

حال باید ببینیم در موضع مانحن فیه که منتهی به صدور حکم دادگاه های بدوی و تجدید نظر شده است، موضوع از چه قرار بوده؟ آیا مستأجر بعد از دریافت اظهارنامه ظرف ۱۰ روز اجاره بها را پرداخت کرده یا این که هم چنان از پرداخت اجاره بها امتناع ورزیده است؟

جواب این است که در مانحن فیه آن چنان که وکیل خواهان به آن تصریح نموده و دادگاه نیز آن را احراز کرده، مستأجر بعد از دریافت اظهارنامه ها از پرداخت اجاره بها امتناع کرده است. پس براساس تحلیلی که گذشت اساساً موضوع مشمول بند "۹" است نه مشمول تبصره "۱".

به نظر ما اشکال کار دادگاه های تالی و عالی نیز در همین جاست که موضوعی را که فی الواقع مشمول بند "۹" بوده، به غلط مشمول تبصره "۱" دانسته و براساس آن حکم به تخلیه صادر نموده اند. برای اثبات غلط بودن این استنباط و نادرست بودن حکم صادره به دلایل ذیل می توان استناد نمود.

اولاً ظاهر تبصره و سبک سیاق نگارش آن: دلالت تبصره "۱" بر موضوعی متفاوت از موضوع صدر بند "۹" را مدلل می نماید. با این توضیح که قانون گذار با وجود این که در مقام بیان بوده، مقرر داشته؛ «اگر ... در اثر اظهارنامه پرداخت کرده باشد... موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید» و نگفته: «اگر در اثر اظهارنامه پرداخت نکرده باشد» منطقی نیز همین است؛ چون بحث عدم پرداخت در صدر بند "۹" موضوع حکم قرار گرفته نیازی به ذکر مجدد آن در تبصره نبوده است. پس این که موضوع صدر بند "۹" با موضوع تبصره "۱" متفاوت است، موضوعی مسلم و غیر قابل انکار است.

ثانیاً) اصولاً قانون گذار زمانی مبادرت به وضع تبصره می نماید که یا می خواهد موضوعی را از مورد نص خارج کند یا این که مفاد نص را تکمیل کند که در مانحن فیه قانون گذار برای تکمیل مفاد صدر بند "۹" و برای جبران خلاء موجود- به نحوی که قبلاً گفته شد- اقدام به وضع تبصره "۱" نموده پس اصولاً و منطقیاً مراد قانون گذار این بوده که اصل حکم و تبصره آن هر کدام در موضوع و موضع خاص خود اجرا شود نه این که مفاد تبصره که مبین حکمی خاص و جزئی است، به اصل تعمیم داده شود و در غیر مواضع له مورد استناد قرار گیرد؛ در حالی که در احکام صادره با توسل به تعدد اظهارنامه ها دقیقاً این تعمیم غیر منطقی واقع شده است.

ثالثاً) صدور حکم تخلیه در امثال این مورد، با اشکال دیگری نیز رو به رو است و آن این که این نحوه ی تفسیر از مقررات بند "۹" و تبصره "۱"، نهایتاً منجر به اسقاط یک بار حق ارفاقی ای می گردد که قانون گذار در ذیل بند "۹" برای مستأجر مقرر داشته است و اساساً به منظور اسقاط همین حق است که موجران با وکلای آن ها به جای ارسال یک بار اظهارنامه و توسل به صدر بند "۹"، اقدام به ارسال ۲ بار اظهارنامه نموده و مستقیماً حکم تخلیه را از دادگاه ها دریافت می نمایند. در حالی که به نظر می رسد قانون گذار این ارفاق را حق تمام مستأجرینی که مشمول صدر بند "۹" می باشند، دانسته؛ لذا موجر نمی تواند با ارسال چند اظهارنامه به جای یک اظهارنامه این حق را از مستأجر سلب نماید؛ زیرا اسقاط هر حقی نیاز به دلیلی قاطع دارد وی در موضوع این بحث چنین دلیلی وجود ندارد؛ مضاف بر این که به لحاظ اصولی نیز در صورتی که نسبت به سقوط حق یا بقاء آن شکی حادث گردد، باید بقاء آن حق استصحاب شود.

رابعاً) چنان که می دانیم برابر مقررات قانون مدنی هم چنین فقه امامیه، صرف عدم پرداخت اجاره بها باعث فسخ قرار داد اجاره نمی شود و اگر حکم بند "۹" و تبصره "۱" آن نبود، اساساً عدم پرداخت اجاره بها یا تأخیر در پرداخت آن نمی توانست موجبی برای فسخ قرارداد و تخلیه تلقی گردد. به همین دلیل نیز می توان گفت حکم بند "۹" ماده (۱۴) قانون سال ۵۶ حکمی است استثنایی که به منظور حمایت از موجر وضع شده و اصولاً در موارد استثناء باید به مورد نص اکتفاء کرده و از تعمیم آن احتراز شود.

خامساً) اخذ قیاس اولویت و اجازه به مالک که به دلخواه خود به هر یک از مفاد بند "۹" یا تبصره "۱" متمسک شود و دادگاه تکلیف به پذیرش دادخواست داشته باشد، اصولاً مطلب صحیحی نیست؛ زیرا با وجود این که قانون گذار صراحتاً در بند "۹" موضوع «عدم پرداخت اجاره بها متعاقب اظهارنامه» را مطرح و ضمانت اجرای آن را بیان نموده و با وصف این که موضوع «پرداخت اجاره بها با تأخیر و بعد از دریافت اظهارنامه ها» را تصریحاً در تبصره "۱" مطرح ساخته این تفکیک مؤید این معناست که مراد قانون گذار این بوده که هر یک از موضوعات مورد بحث، دارای احکام و شرایط خاص خود باشد؛ یعنی از یک طرف حتی یک بار عدم پرداخت اجاره بها بعد از دریافت اظهارنامه بتواند دلیلی برای تخلیه قرار گیرد و در عین حال، مستأجر حق استفاده از یک بار ارفاق را داشته باشد و از طرف دیگر فقط دو بار پرداخت با تأخیر اجاره بها بعد از دریافت اظهارنامه دلیلی برای تخلیه قرار گیرد ولی در این فرض مستأجر از هیچ ارفاقی برخوردار نباشد؛ پس چون قانون گذار حکم هر یک از موضوعات را صراحتاً تعیین نموده، دیگر با توسل به قیاس هر چند قیاس اولویت نمی توان برخلاف مراد صریح قانون گذار عمل کرد.

اگر قانون گذار فرض «عدم پرداخت اجاره» را در بند "۹" مطرح ننموده بود، آن گاه با توسل به قیاس اولویت می توانستیم حکم منعکس در تبصره را که به «پرداخت با تأخیر» اختصاص داشت به «عدم پرداخت» تعمیم دهیم ولی در ما نحن فیه نمی توان با توسل به قیاس به چیزی حکم کرد که یقیناً می دانیم مورد نظر قانون گذار نبوده است.

نتیجه:

آن چه که به عنوان نتیجه گیری کلی می توان گفت، این است که بند "۹" ماده (۱۴) و تبصره "۱" آن هر یک دارای موضوعی خاص بوده و باید در موضع خاص خود مورد استناد قرار گیرد.

با این وصف به جرأت می توان گفت دادگاه های حقوقی که با توسل به دو فقره اظهارنامه در موردی که مستأجر بعد از دریافت آن ها اجاره بها را پرداخت نکرده، به تبصره "۱" بند "۹" استناد نموده و حکم به تخلیه صادر می نمایند و مستأجر را مستحق یک بار ارفاق نمی دانند، راه را به خطا رفته و حق مستأجر در برخورداری از یک بار ارفاق را نادیده گرفته اند. امید نگارنده این است که این مقاله بتواند شکاف و اختلاف نظری در میان دادگاه های حقوقی ایجاد نموده تا زمینه ی طرح موضوع در هیأت عمومی دیوان عالی کشور و صدور رأی وحدت رویه فراهم گردد.

منابع:

۱_ نوبخت، یوسف، اندیشه ی قضایی، چاپ چهارم، انتشارات کیهان، ۱۳۷۲، ص ۲۴۹.

۲_ نوبخت، یوسف، همان، ص ۲۵۰.