



بررسی دستور و حکم تخلیه و تفاوت آن

فاطمه احمدی فرد

کارشناس ارشد حقوق جزا و جرم شناسی

کارشناس ارشد و معاضدت قضایی مجتمع شماره ۱۵

شورای حل اختلاف تهران

چکیده

تحول قانونگذاری درباره تخلیه برگشت به قانون گذاری در اسلام دارد. آغاز این تحول هم هنگام با پذیرش آیین اسلام در ایران است. قوانین اجاره را باید به دو دسته قوانین پیش از پیروزی از انقلاب اسلامی و قوانین پس از پیروزی انقلاب اسلامی رده بندی کرد.

از قوانین پیش از پیروزی انقلاب ، یکی از قواعد اجاره در قانون مدنی است که منطبق بر فقه امامیه است که به موجب آن ، مستاجر باید در پایان مدت اجاره ، ملک را تخلیه و تحویل مالک دهد. طبق این قانون طرفین در تنظیم قرارداد و شرایط آن تا جایی که مخالف با قانون یا نظم عمومی و اخلاق حسنه نباشد، آزادند. پس از پیروزی انقلاب اسلامی ، قانون گذار اندک اندک با تصویب قوانین گوناگون ، بخش هایی از قوانین امری پیشین را فسخ نمود و روابط موجر و مستاجر را تابع قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ قرارداد.

بایوست ماده واحده مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ به قانون مصوب ۱۳۵۶ کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می شود ، مستاجر را ناگزیر از تخلیه ملک در پایان مدت می کند و اگر خودداری کند اجرا ثبت آن را تخلیه می کند.

قانون روابط موجر و مستاجر در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ تصویب و از تاریخ تصویب لازم الاجرا شد (ماده ۱۱ قانون) طبق ماده ۲ قانون قرارداد اجاره عادی باید با قید مدت دو نسخه به امضا طرفین برسد و دو نفر گواه مورد اعتماد آنان آن را گواهی کنند ، عنوان گواه مورد اعتماد راه احتجاج مستاجر رامی بندد ، در قالب ماده ۳ قانون تخلیه حسب مورد به وسیله اجرا ثبت یا دستور مقام قضایی در مدت یک هفته و با پس دادن ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه یا سند تعهد آور انجام می گیرد و اگر مستاجر درباره قرارداد ادعایی داشته باشد به دادگاه صالح شکایت می کند. در این قانون برای مالک دو نوع سرقفلی پیش بینی شده است: سرقفلی با انتقال آن و بدون آن (ماده ۶ و تبصره ۲ آن). در فرضی که انتقال آن شرعی باشد ، به هنگام تخلیه ملک باید سرقفلی به نرخ عادلانه روز به مستاجر پرداخت گردد، اما در دور دیگر اندازه پرداخت روشن نشده است و ماده ۱۰ که به تعیین آن از سوی دادگاه بسنده شده است ناظر به تبصره ۲ ماده ۶ قانون است. سرقفلی مستاجر ناشی از شرط قانونی است که در ضمن عقد اجاره به سود او شده است. اجاره نامه های که شرایط ماده (۲) رانداشته باشد نیاز به رسیدگی ماهوی دارد و تحت عنوان حکم تخلیه مطرح می گردد و مانند سایر دعاوی تعیین وقت ودعوت از طرفین و صدور رای و پژوهش خواهی و اجرائیه را دنبال می کند زیرا مقنن مصلحت ندانسته نسبت به هرنوشته و اجاره نامه ای دستور تخلیه سریع صادر شود و تخلیه سریع رابه مواردی که قرارداد اجاره بی عیب و نقص و بین خود موجر و مستاجر و در دو نسخه با قید صریح مدت اجاره و با گواهی دو نفر مورد اعتماد یا بصورت رسمی تنظیم شده باشد، اختصاص داده است.

واژگان کلیدی : دستور، حکم، تخلیه سریع، رسیدگی

دعاوی موجر و مستاجر از قدیم الایام درصد بیشتری از دعاوی مطروحه در محاکم دادگستری را به خود اختصاص داده است. در کشور ما مقررات زیادی در خصوص روابط موجر و مستاجر تصویب شده است از جمله قانون مالک و مستاجر ۱۳۳۹ که تقریباً اولین قانون مدون در این خصوص می باشد. در قانون مذکور حق کسب و پیشه اولین بار بصورت مدون برای مستاجر شناسایی گردید و حکومت قانون بر اراده طرفین غلبه پیدا کرد و مقرراتی در خصوص نحوه تنظیم اجاره نامه و روابط استیجاری و تخلیه تدوین گردید. به لحاظ اینکه قانون مذکور دارای نواقص و ایراداتی بوده در نتیجه قانونگذار، قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ را تصویب کرد و جایگزین آن نمود این بار مقنن ضمن اصلاح حقوق و تکالیف موجر و مستاجر را بیان کرد و شرایط تخلیه را مشخص ساخت و تکالیفی نیز برای دفاتر اسناد رسمی در ارتباط با تنظیم سند رسمی اجاره تعیین کرد. در مقررات قانون روابط موجر و مستاجر ۵۶ نیز، برخلاف مقررات قانون مدنی، برای مستاجر حق کسب و پیشه پیش بینی شد، تخلیه با انقضا مدت اجاره از بین رفت و انقضا مدت اجاره در مورد موجر هیچگونه تاثیری در تخلیه مورد اجاره نداشت. برای تخلف مستاجر از جمله تغییر شغل و انتقال به غیر و تعدی و تفریط و عدم پرداخت اجور و یا عدم تنظیم سند رسمی اجاره ضمانت اجرای مالی (سقوط حق کسب و پیشه) در نظر گرفته شد، به موجر نیز اجازه داده شد که هر سه سال یک بار بتواند درخواست تعدیل اجاره بها داده و یا در صورت تخلف مستاجر، بعضاً بدون پرداخت حق کسب و پیشه یا با پرداخت نصف آن یا بعد از انقضا مدت اجاره به دلیل احداث ساختمان جدید یا نیاز شخصی با پرداخت کل حق کسب و پیشه و تجارت درخواست تخلیه کند. اما با گذشت زمان اجرای قانون ۵۶ در نتیجه تسری دادن حق کسب و پیشه به سرقفلی و سقوط آن با تخلف مستاجر از دیدگاه و منظر حقوق دانان و عامه مردم نوعی بی عدالتی تلقی گردید که در نهایت قانونگذار به دلیل مذکور و همچنین به جهت ایرادات شرعی مقررات قانون ۵۶، قانون روابط موجر و مستاجر ۷۶ را تصویب کرد و جایگزین تمامی مقررات موجر و مستاجر سابق نمود.

آیین نامه اجرایی قانون ۷۶ و اداره حقوقی قوه قضائیه بعضی از قراردادهای اجاره را علیرغم نص صریح ماده یک قانون ۷۶ از شمول این قانون خارج یا مشمول قانون ۵۶ تلقی کرده که اگر مطابق با آیین نامه و نظریه مذکور عمل شود چه اثر حقوقی در آینده حادث خواهد شد و چه مشکلاتی را ایجاد می کند؟

بخش اول - اجاره

عقد اجاره تملیک منفعت به مدت است و آن هم با احراز مالکیت آن، مالکیت مستاجر مشروط به شروطی است و آن شروط بستگی به قدرت بر استیلا دارد.^۱

مبحث اول: تعریف عقد اجاره

ماده (۴۶۶) قانون مدنی مقرر می دارد که "اجاره عقدی است که به موجب آن مستاجر مالک منافع عین مستاجر می شود. اجاره دهنده را موجر و اجاره کننده را مستاجر و مورد اجاره را عین مستاجر گویند."^۲ فقهاء معتقدند که اجاره عبارتست از عقدی که متعلقش تملک منفعت معلوم در مقابل عوض معلوم باشد. کلمه عقد در این تعریف جنس است که شامل تمامی عقود می شود قید "تملک منفعت" عقود را مانند صلح و بیع که متعلق به اعیان دارد، خارج می کند و با قید "عوض" وصیت نمودن به منفعت خارج شده و به قید "معلوم" مهر قرار دادن منفعت نیز خارج می شود زیرا در قبال مهر عوض معلوم و معین وجود دارد.^۳

مبحث دوم: ماهیت عقد اجاره^۴

عقد اجاره دارای سه وصف می باشد:

۱- تملیکی است ۲- عقد معوض است ۳- عقد موقت است

عقد اجاره به این علت تملیکی است که در اثر عقد، منافع مورد اجاره به مستاجر تملیک می گردد لذا اگر در دوران اجاره منبع تراوش منفعت از بین برود عقد نسبت به آینده منفسخ می شود و اجاره بهای آینده به مستاجر باز می گردد. عقد اجاره به این علت معوض است که مال الاجاره در مقابل منفعت مورد اجاره قرار می گیرد و وجود عوض از شرایط اصلی و ذات عقد اجاره است لذا در صورتی که عوض تعیین نشده باشد عقد باطل

۱- زندی محمد رضا، قضاوت، سال سوم، شماره ۲۸، صفحه ۴۷

۲- حجتی اشرفی غلامرضا، مجموعه قوانین مدنی، انتشارات گنج دانش، چاپ دهم ۱۳۸۵، ص ۱۰۸

۳- ذهنی تهرانی، سیدمحمد، مباحث الفقهیه، انتشارات وجدانی، چاپ دوم ۱۳۷۰، جلد ۱۵، ص ۶

۴- کاتوزیان، دکتر ناصر، حقوق مدنی معاملات معوض، عقود تملیکی، ناشر شرکت انتشار چاپ پنجم ۱۳۷۳، صص ۳۴۸-۳۵۳

می شود. پس تعیین مال الاجاره در اجاره نامه ها ضروری است. عقد اجاره به این علت موقت است که منافع مورد اجاره به مدت معینی به مستاجر تملیک می شود و ذکر مدت و موقتی بودن عقد اجاره نیز جزء ذات عقد اجاره بوده و اگر در عقد اجاره مدت ذکر نشود عقد اجاره باطل می شود. علیهذا ماده (۵۰۱) قانون مدنی مقرر می دارد که "اگر در عقد اجاره مدت بطور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد. اجاره برای یک روز و یک ماه یا یکسال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر عین مستاجر را بیش از مدت های مزبور، در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر به موجب مواضع حاصله برای بقیه مدت و به نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرر بین طرفین خواهد بود." بنابراین در مواردی که مدت اجاره به صراحت در قرارداد اجاره ذکر نمی شود ماده (۵۰۱) قانون مدنی زمان پرداخت مال الاجاره را کاشف از مدت اجاره که مورد قصد طرفین بوده تلقی کرده است، لیکن ماده مذکور اجاره را بدون ذکر مدت تجویز نکرده و اگر مدت اجاره در قرارداد ذکر نشود و پرداخت مال الاجاره به روز یا به ماه یا به سال نباشد، عقد اجاره باطل تلقی می شود.

بخش دوم - شرایط شکلی لازم قرارداد اجاره برای تخلیه سریع

قانونگذار در قانون ۷۶ جهت تشویق اشخاص به اجاره دادن املاک، در کنار سایر مقررات مربوط به اجاره، تخلیه سریع رانیز پیش بینی نموده تا با انقضا مدت اجاره بدون رسیدگی ماهوی دستور تخلیه صادر شود، لیکن عدم پیش بینی رسیدگی قضایی در تخلیه سریع برای اینکه اجاره نامه ها مورد تردید محاکم نباشد مقنن در ماده (۲) برای اجاره نامه های عادی شرایطی را در نظر گرفته تا اینکه اگر کسی خواست از تخلیه سریع بهره مند شود بتواند با رعایت شرایط ماده (۲) از مزایای آن برخوردار باشد در غیر این صورت به دعوی وی همانند سایر دعاوی رسیدگی شود.

مبحث اول - شرایط شکلی لازم قرارداد عادی اجاره^۵

قانونگذار در قانون ۷۶ دونه قرارداد اجاره (رسمی و عادی) راپیش بینی کرده و تخلیه سریع راباهر دو قرارداد میسر دانسته است ولی برای اینکه موجر بتواند از تخلیه سریع برخوردار باشد مقنن شرایطی رادر نظر گرفته که به شرح ذیل بیان می گردد:

مقنن در ماده (۲) قانون ۷۶ برای اجاره نامه های عادی مستند درخواست تخلیه سریع شرایط خاصی رادر نظر گرفته که ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط مذکور موجب خروج قرارداد اجاره از شمول تخلیه سریع می شود. بنابراین اگر موجر بخواهد از تخلیه سریع بهره مند شود حتما باید شرایط موضوع ماده (۲) رادر قرارداد اجاره رعایت کند، در غیر این صورت به دعوی وی همانند سایر دعاوی طبق مقررات قانون آئین دادرسی مدنی رسیدگی خواهد شد. شرایط به شرح ذیل می باشد:

۱- قید مدت اجاره

۲- تنظیم قرارداد عادی اجاره در دو نسخه

۳- امضای قرارداد عادی اجاره توسط موجر و مستاجر

۴- گواهی امضای موجر و مستاجر بوسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین

لذا چه موجر و چه مستاجر دارای حقوق و وظایفی اند که بعد از تنظیم قرار داد اجاره برای آنها به وجود می آید. از طرفی با توجه به تغییر قوانین مربوط به این عقد در سال ۱۳۷۶ ضروری است تا به آثار این قرار داد برای طرفین عقد اشاره ای داشته باشیم. اجاره نامه هم می تواند به صورت رسمی در محضر و هم توسط افراد عادی تنظیم شود.

تعریف عقد اجاره : عقدی است که برابر آن مستاجر مالک منافع مالی می شود که به اجاره او در می آید. (عین مستاجر)

مدت : در اجاره مسکن مدت اجاره که عبارت است از یک ماه، یکسال و ... باید مشخص و در قرار داد گنجانده شود والا عقد باطل است.

موجر : کسی است که مالک بوده و یا از طرف مالک اجازه دارد تا ساختمان را اجاره دهد. (اجاره دهنده)

مستاجر : کسی است که ساختمان را از موجر اجاره می کند. (اجاره کننده)

۵- ظاهر موسوی یوسف، حقوق موجر و مستاجر، انتشارات مجد، چاپ دوم ۱۳۸۷، صص ۵۸ و ۵۹

توجه: مشخصات اجاره دهنده و اجاره کننده باید دقیقاً در قرار داد آورده شود و اگر هر کدام از آنها به رضایت و نمایندگی از طرف دیگری مبادرت به تنظیم عقد می کنند باید دلیل قابل اطمینان و موثقی (مانند وکالت نامه رسمی) ارائه دهند.

عین مستأجره : مورد اجاره باید با مشخصات کامل در قرار داد آورده شود برای مثال تمامی شش دانگ یک واحد آپارتمان واقع در خ ... به مساحت ... جزو پلاک ثبتی ... با حق استفاده از آب، گاز، تلفن و ... پارکینگ. نوع استفاده از عین مستأجره: باید در قرار داد قید شد که از عین مستأجره چه استفاده‌ای می شود برای مثال جهت سکونت، دفتر اداری، دفتر وکالت، آرایشگاه زنانه و ... و اگر برای سکونت خانواده است تعداد نفرات آورده شود.

اجاره بها : معمولاً اجاره بها ماهانه تعیین می شود و مبلغی نیز به عنوان پول پیش یا رهن و ... پرداخت می شود که ضروری است نحوه پرداخت و شماره چکها یا سفته‌های رد و بدل شده و ... دقیقاً در قرار داد بیاید. برای مثال اجاره بها در مدت یک سال شمسی از تاریخ ... لغایت ... از قرار ماهی ... ریال است که در اول هر ماه و طی رسید کتبی از سوی مستأجر پرداخت می شود.

ضمانت اجرای عدم پرداخت اجاره : در صورت عدم پرداخت اجاره بها موجر می تواند شروطی را به نفع خود در قرار داد بگنجانند برای مثال در قرار داد ذکر شود:

در صورت تاخیر بیش از ده روز در پرداخت اجاره بها موجر می تواند اجاره نامه را فسخ و طبق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مورد اجاره را تخلیه کند.

پیش پرداخت : اگر مستأجر مبلغی به عنوان ودیعه، رهن، پیش پرداخت و ... به موجر پرداخت باید در قرار داد ذکر شود برای مثال :

مستأجر مبلغ ریال نقدا یا طی چک شماره به عنوان قرض الحسنه و به موجر پرداخت نموده است. زمان بازپرداخت این وجه، پایان مدت اجاره یا زمان فسخ می باشد و وجه هنگامی مسترد می شود که مستأجر هزینه‌های مربوط به مدت استفاده اش از قبیل شارژ ساختمان، هزینه آب، برق، تلفن، گاز و ... را پرداخته باشد و مورد اجاره را تحویل مستأجر کند.

شروط : هر یک از طرفین حق دارند بر مبنای منافع و امکانات و اراده خود شرایطی را در قرار داد بگنجانند که اگر مورد قبول طرف مقابل قرار گرفت دارای اثر حقوقی خواهد بود برای مثال :

مالیات مستغلات و عوارض شهرداری و تعمیرات اساسی بر عهده موجر و هزینه‌های استفاده از حفاظت و نظافت ساختمان با مستأجر است.

مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به دیگری دارد یا ندارد.

مستأجر متعهد است که عین مستأجره را سالم و بدون عیب و نقص (از قبیل عدم شکسته شدن درب، پنجره، کلید و ...) تحویل موجر دهد.

اگر مستاجر قبل از پایان مدت اجاره تمایل به تخلیه عین مستاجره دارد مکلف است مراتب را یک ماه قبل از طریق اظهار نامه به اطلاع موجر برساند و یک ماه اجاره بهای اضافی و بلاعوض را به موجر بپردازد.
توجه: بهتر است در قرار داد اجاره قید شود که مورد اجاره به تصرف مستأجر داده شده است یا خیر.
امضاء: قرار داد باید به امضای موجر و مستأجر و دو نفر گواه برسد یک نفر گواه موجر و یک نفر گواه مستأجر، زیرا اگر طرفین بخواهند قرار داد اجاره آنها تحت شمول مقررات ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ قرار بگیرد امضاء دو نفر گواه زیر قرار داد ضروری است.

مبحث دوم - شرایط شکلی لازم قرارداد رسمی اجاره^۶

باتوجه به اینکه اجاره نامه رسمی اغلب بوسیله یک تحصیل کرده حقوق و مامور صلاحیتدار در مرجع رسمی تنظیم می شود لذا سند رسمی اجاره در مراجع مذکور به کیفیت مندرج در قانون تنظیم شده و هویت طرفین نیز در هنگام تنظیم سند احراز می گردد. به همین دلیل مقنن در خصوص سند رسمی اجاره شرایط مندرج در ماده (۲) را لازم ندانسته است. ولی بدیهی است که مدت اجاره و امضای اجاره نامه بوسیله طرفین یا نمایندگان ایشان و تعیین عین مستاجره برای معین شدن منافع از شرایط صحت اجاره بوده و برای اینکه سند رسمی اجاره مشمول قانون ۷۶ شده و روابط استیجاری ایجاد گردد موارد مذکور باید رعایت شده و عقد اجاره به صورت صحیح و قانونی محقق شود.

بخش سوم - شرایط و مراجع و نحوه صدور دستور تخلیه

قانونگذار بپیش بینی حاکمیت مقررات قانون مدنی ضمن پذیرش اصل دعوی تخلیه به کیفیت سابق، موضوع تخلیه سریع رانیز به آن اضافه کرده، که فقط در خصوص تخلیه با انقضامدت، آنها هم در مورد اجاره هایی که شرایط ماده (۲) را داشته باشد، قابل اجرا است.

مبحث اول: شرایط درخواست تخلیه سریع و منضامات آن

در مقررات قانون آئین دادرسی مدنی دعاوی حقوقی در قالب دادخواست طرح واقامه می شود. ماده (۴۸) قانون آئین دادرسی مدنی مقرر می دارد که (شروع به رسیدگی در دادگاه مستلزم تقدیم دادخواست میباشد. دادخواست

۶- طاهر موسوی یوسف، منبع پیشین، صص ۶۴ و ۶۵

به دفتر دادگاه صالح و درنقاطی که دادگاه دارای شعب متعدد است به دفتر شعبه اول تسلیم می گردد.^۷ بنابراین در دعاوی حقوقی برای اینکه دادگاه بتواند شروع به رسیدگی کند مستلزم این است که خواهان دعوی خود را در قالب دادخواست مطرح کند.

ماده ۳- رسیدگی به درخواست تخلیه در مورد سند عادی موضوع ماده (۲) قانون بدون تقدیم دادخواست و با ابطال تمبر مربوط به دعاوی غیرمالی و بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به عمل خواهد آمد. ماده ۱۰- درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود:

الف - نام و نام خانوادگی و نام پدر و محل اقامت موجر یا نماینده قانونی و یا قایم مقام وی .

ب- نام و نام خانوادگی و محل اقامت مستاجر یا قایم مقام قانونی وی .

پ- مشخصات عین مستاجره

ت- مشخصات و تاریخ سند اجاره.

تبصره ۱- تصویر مصدق قرارداد باید پیوست درخواست نامه یاد شده باشد.

تبصره ۲- در صورت فوت موجر یا مستاجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر، ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قایم مقام قانونی آنان می باشند.

الف - تقاضای موجر یا قائم مقام قانونی وی

قانونگذار در قانون ۷۶ همانند سایر دعاوی، حق درخواست تخلیه سریع را علاوه بر موجر برای قائم مقام وی نیز قائل شده و تبصره ۲ ماده (۱۰) آئین نامه نیز ضمن ذکر بعضی از مصادیق قائم مقامی (از قبیل وارث و خریدار جدید ملک)، (نماینده قانونی) رانیز قائم مقام تلقی کرده است .

قائم مقام در ترمینولوژی حقوق چنین تعریف شده (کسیکه به جانشینی از دیگری حقوق و تکلیفی پیدا می کند خواه برای اجرا هدف او کار کند مانند نماینده تجارته (ماده ۳۹۵-۴۰۱) یا برای اجرا هدف خود مانند وارث نسبت به ترکه و خریدار نسبت به بیع پس از بیع)^۸.

نماینده نیز چنین تعریف شده^۹ (کسیکه به حساب دیگری و برای تامین غرض و هدف و مصالح او تصرفاتی بکند و اقداماتی نماید خواه منصوب از جانب او باشد (مانند وکیل و وصی) خواه نه (مانند امین محجور و امین غایب و قیم و ولی قهری و جزاینها) ماده ۱۷۸- ۱۹۹- ۴۸۷).

تبصره ۲ ماده ۱۰ آئین نامه سال ۷۶ بیان می کند (در صورت فوت موجر یا مستاجر، وراث آنها و در صورت انتقال

۷- حجتی اشرفی غلامرضا، منبع پیشین، ص ۱۳

۸- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوقی، انتشارات گنج دانش، چاپ پنجم، ۱۳۷۰، ص ۵۰۹

۹- جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، منبع پیشین، ص ۷۲۴

عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر ، ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قایم مقام قانونی آنان می باشند.)

ب- فرم درخواست

ماده ۱۰ آئین نامه قانون ۷۶ مقرر کرده که: (درخواست نامه برای اسناد عادی اجاره در فرم مخصوص تنظیم می شود و شامل نکات زیر خواهد بود:...) به همین منظور شوراها و محاکم دادگستری فرمهای مخصوصی برای درخواست تخلیه تهیه کرده اند.

در خصوص اسناد رسمی نیز لازم به ذکر است که برای اجرای مفاد اسناد رسمی دوایر ثبتی فرمهای مخصوصی برای درخواست صدور اجرائیه تهیه کرده که درخواست تخلیه در فرم های مذکور صورت می گیرد.

ج- ارائه کپی مصدق قرارداد اجاره

ماده (۱۹۱) قانون مدنی مقرر می دارد: (عقد محقق می شود به قصد انشابه شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند) طبق مقررات قانون مدنی عقد با ایجاب و قبول محقق می شود و نیاز به تنظیم آن در سند عادی یا رسمی نیست ، بلکه اسناد فقط وسیله اثبات عقد و شرایط آن می باشند. ماده (۱۲۸۴) قانون مدنی مقرر می دارد که (سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد)^{۱۰}

د- ارائه مدرک نمایندگی یا قائم مقامی

تبصره ۲ ماده ۱۰ آئین نامه سال ۷۶ بیان می کند (در صورت فوت موجر یا مستاجر، وراث آنها و در صورت انتقال عین از ید موجر و یا منافع از ید مستاجر ، ایادی منتقل الیه و در صورت حجر موجر یا مستاجر، نماینده قانونی آنها، قایم مقام قانونی آنان می باشند.)

بنابراین اگر موجر فوت کند و ملک قهرا به وراث وی منتقل شود یا این که مالک بعد از اجاره ، ملک را به دیگری منتقل کند یا وصی و ولی و امین از طرف صغیر و غایب درخواست تخلیه کند یا وکیل و مدیرعامل یا نماینده حقوقی بخواهد از طرف موکل و شرکت یا اداره متبوع درخواست تخلیه کند باید دلیل سمت خود را ارائه دهد.

۱۰. حجتی اشرفی غلامرضا ، منبع پیشین، ص ۳۰

مبحث دوم - مرجع صدور دستور تخلیه^{۱۱}

برای صدور دستور تخلیه دو نوع مرجع متفاوت پیش بینی شده است :

۱- دادگاه یا شورای حل اختلاف ۲- دایره ثبت

الف - دادگاه یا شورای حل اختلاف

ماد ۳ قانون ۷۶ مقرر می دارد که : (پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.)

ماده ۴ آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ مقرر کرده که: (رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.)

بنابراین طبق مقررات قانون ۷۶ درخواست تخلیه با قرارداد عادی فقط از طریق دادگاه امکان پذیر می باشد. بعد از وصول درخواست تخلیه ، رئیس حوزه قضایی می تواند شخصا دستور تخلیه را صادر کرده و جهت اجرا به اجرای احکام ارسال نماید یا اینکه می تواند درخواست تخلیه را به یکی از شعبات دادگاه یا شورا ارجاع دهد تا شعبه دستور تخلیه را صادر نماید. قانون شوراهای حل اختلاف در تاریخ ۱۳۸۷/۶/۷ تصویب شده و در بند ۲ ماده (۱۱) آن مقرر می دارد که : به کلیه دعاوی مربوط به تخلیه عین مستأجره به جز دعوی مربوط به سرقفلی و حق کسب و پیشه در شورا رسیدگی می گردد.

بنابراین تخلیه اماکن مسکونی و تامين دليل بطورکلی به موجب بند (۲) ماده (۱۱) قانون شوراها در صلاحیت شوراها قرار گرفته ولی تخلیه محلهای کسب و پیشه و دارای سرقفلی همچنان در صلاحیت محاکم دادگستری می باشد.

ب - دایره ثبت

ماد ۳ قانون ۷۶ مقرر کرده که: (پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قایم مقام قانونی وی تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند رسمی توسط دوایر اجرای ثبت ظرف یک هفته و در اجاره با سند عادی ظرف

^{۱۱}- طاهر موسوی یوسف، منبع پیشین، صص ۸۴

یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی توسط ضابطین قوه قضاییه انجام خواهد گرفت).

ماده ۹ آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ نیز مقرر کرده که: (در مورد اسناد رسمی اجاره، درخواست صدور اجرائیه جهت تخلیه مورد اجاره از دفترخانه تنظیم کننده سند به عمل خواهد آمد.)
در مواردی که اجاره نامه به صورت رسمی تنظیم می شود موجر برای تخلیه مورد اجاره می تواند از طریق اداره ثبت اقدام کند.

مبحث سوم - زمان صدور دستور تخلیه

مقنن در خصوص تخلیه سریع مقرر نموده که پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام وی، مورد اجاره ظرف یک هفته به دستور مقام قضایی یا دواپراجرای ثبت تخلیه می شود. زیرا طبق مقررات شرع مقدس اسلام بعد از انقضا مدت اجاره ادامه تصرفات مستاجر در مورد اجاره بدون رضایت مالک وجهه شرعی ندارد. بنابراین در دعوی تخلیه سریع نیاز به طرح دعوی همانند سایر دعاوی و رعایت تشریفات و دادن فرصت دفاع به مستاجر و غیره نمی باشد و با تخلیه سریع حقی از مستاجر تضییع نمی گردد. لذا به محض تقاضای موجر مقام قضایی یا اجرای ثبت ملزم به صدور دستور تخلیه می باشد.

بخش چهارم - بررسی حکم تخلیه و مراحل آن^{۱۲}

فقط صورت خاصی از دعاوی تخلیه مشمول دستوری است که شرح آن گذشت اما سایر دعاوی تخلیه مستلزم رسیدگی با حضور طرفین و توجه به دلایل و مدافعات دوطرف در جلسه یا جلسات رسیدگی است.

بنابراین چنانچه در اجاره نامه شرایط مندرج در قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ رعایت نشود. (مثلاً دوامضا شاهد رانداشته باشد) یا تخلیه در اثنا مدت و با موجبات قانونی یا تخلف از شرط درخواست شود (مثل تخلیه به موجب فسخ قرارداد ناشی از عدم پرداخت اجاره) یا اینکه تاریخ قرارداد اجاره مربوط به قبل از لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ باشد و یا پس از آن تمدید شده و... نحوه رسیدگی و اتخاذ تصمیم و صدور رای مشمول اقدامات این بند بوده و از مشمول دستور تخلیه خارج است.

۱۲- اداره کل آموزش شورای حل اختلاف، رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی، انتشارات فضا، چاپ دوم ۱۳۸۶، ص ۱۴

برای رسیدگی به دعوی تخلیه درچنین مواردی شورای حل اختلاف دستور تعیین وقت و دعوت ازطرفین را صادر می نماید و درموعد مقرر با احراز اطلاع خواهان و خوانده از جلسه رسیدگی و حتی با عدم حضور آنان اقدام به رسیدگی می نماید.

در قانون روابط موجر و مستاجر قانونگذار درصدد بوده تا سر حد امکان مقررات اماکن مسکونی و تجاری را متحد کند.

همانگونه که قبلا نیز اشاره شد کلیه اماکن تجاری که تا تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ اجاره داده شده از شمول این قانون خارج و مشمول قوانین مختلف زمان انعقاد شان هستند.

همچنین به نظر می رسد که با توجه به مادتين ۳ و ۲ این قانون، اجاره های شفاهی مشمول این قانون نمی شود و برای شمول این قانون حتما باید اجاره نامه به صورت کتبی وجود داشته باشد. بر خلاف آنچه در قوانین قبلی در مورد اجاره نامه های عادی متداول بوده، به موجب این قانون، هر نوشته ای نمی تواند به عنوان اجاره نامه عادی مستند تقاضای تخلیه قرار گیرد، مگر اینکه در تنظیم آن شرایط و موارد خاصی رعایت شده باشد بدین صورت که:

اولا: مدت اجاره دقیقا مشخص شده باشد.

ثانیا: اجاره نامه در دو نسخه تنظیم شده باشد.

توصیه می شود برای اثبات این امر در ذیل سند تصریح شود که این قرارداد در دو نسخه با اعتبار واحد تنظیم شده است.

ثالثا: قرارداد می بایستی به امضای موجر و مستاجر برسد.

رابعا: دو نفر شاهد معتمد می بایستی قرارداد عادی اجاره را امضا کنند.

خامسا: در سند عادی اجاره باید تصریح کنند که عقد اجاره با سر قفلی یا بدون سر قفلی واقع شده است.

به موجب این قانون، پس از انقضای مدت اجاره، موجر می تواند تقاضای تخلیه ملک مورد اجاره را بکند. در صورتی که سند اجاره عادی بوده و دارای شرایط ذکر شده در قسمت مربوط به اجاره اماکن مسکونی باشد، می توان از دادگاه محل وقوع ملک درخواست تخلیه ملک را کرد و در صورتی که با سند رسمی ملک اجاره داده شده باشد می توان از دفتر خانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند، تقاضای صدور اجراییه جهت تخلیه ملک کرد که در این صورت دفتر خانه ورقه اجراییه تخلیه عین مستاجر را صادر و جهت اقدام به دایره اجرای اسناد رسمی ثبت محل ارسال می کند.

اگرچنانچه شرایط ذکر شده در بالا رعایت نگردد موجر باید تقاضای صدور حکم تخلیه را از شورای محل وقوع ملک درخواست نماید.

مبحث اول - هفت خوان حکم تخلیه

اجاره قراردادی است که به موجب آن مستاجر در مقابل مالی که به موجر پرداخت می‌کند، برای مدت مشخص و معینی (مثلا یک هفته، یک ماه، یک سال و...) از منافع مورد اجاره بهره‌مند می‌شود. اماکنی که برای کسب و کار و تجارت اجاره داده شده‌اند حسب مورد، تابع یکی از قوانین زیر خواهند بود:

۱ - محل‌هایی که تا تاریخ ۱۳۶۵/۹/۲۷ به موجب سند رسمی یا عادی یا توافق شفاهی اجاره داده شده باشند، مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ هستند.

۲ - محل‌هایی که از تاریخ ۱۳۶۵/۹/۲۷ تا تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ برای کسب و تجارت و به موجب سند رسمی اجاره داده شده باشند و موجر از مستاجر هیچ وجهی به‌عنوان سر قفلی نگرفته باشد مشمول ماده واحد قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵/۹/۸ هستند.

۳ - محل‌هایی که از تاریخ ۱۳۷۶/۷/۱ به بعد به اجاره واگذار شده‌اند مشمول قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ هستند.

این قانون یکی از قوانینی است که به پیروی از قوانین کشورهای اروپایی و برای رعایت مصلحت مستاجرین تصویب و اجرا شده است.

برخی از موارد مهم و شایع قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ به قرار زیر است :

تعدیل اجاره بها

در صورتی که سه سال از تاریخ انقضای مدت اجاره و یا اینکه از تاریخ مقرر در حکم قطعی بر تعیین یا تعدیل اجاره بها سپری شده باشد موجر می‌تواند به استناد بالا یا پایین رفتن هزینه زندگی با تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل ملک تقاضای تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها را کند که در این صورت دادگاه با جلب نظر کارشناس اجاره بها را به نرخ عادلانه روز تعدیل خواهد کرد.

حق واگذاری

به موجب این قانون مستاجر حق واگذاری مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه ندارد مگر اینکه این اجاره صراحتاً و کتباً به او داده شده باشد. لذا در صورتی که این اجازه به مستاجر داده نشده باشد و نامبرده بدون جلب رضایت موجر

مبادرت به انتقال آن به دیگری کند، در این صورت موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت که پس از تقدیم دادخواست و احراز این امر توسط مقام قضائی حکم به تخلیه عین مستاجر علیه متصرف یا مستاجر صادر خواهد شد و در این صورت مستاجر فقط حق دریافت نصف سر قفلی را خواهد داشت.

تغییر شغل

در صورتی که محل کسب و پیشه و تجارت برای شغل معینی اجاره داده شده باشد و مستاجر بدون جلب رضایت موجر مبادرت به تغییر شغل کند، در این صورت موجر می‌تواند از دادگاه صالح تقاضای تخلیه عین مستاجر را داشته باشد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

تخلیه مورد اجاره

هرگاه محل کسب و پیشه و تجارت نیاز به مرمت و بازسازی داشته باشد و موجر قصد احداث ساختمان جدید داشته باشد می‌تواند از دادگاه تقاضای تخلیه مورد اجاره را کند، مشروط بر اینکه پروانه ساختمانی یا گواهی شهرداری را جهت اثبات ادعای خود ضمیمه دادخواست کند. البته در این صورت موجر می‌بایستی حق کسب و پیشه و تجارت را به مستاجر پرداخت کند.

نیاز موجر به مورد اجاره

در صورتی که موجر شخصاً نیازمند به محل کسب و پیشه و تجارت استیجاری باشد و دلایل مثبت ادعای خود را نیز ضمیمه دادخواست کند و دادگاه نیز احتیاج وی را تصدیق نماید، در این صورت دادگاه حکم به تخلیه محل کسب با پرداخت حق کسب و پیشه‌ای که توسط کارشناس تعیین خواهد شد، صادر کند.

مستاجر جدید

هرگاه مستاجر حق انتقال به غیر نداشته باشد و موجر نیز راضی به انتقال مورد اجاره به دیگری نباشد، در این موقعیت مستاجر می‌تواند با تقدیم دادخواستی با عنوان «تقاضای صدور حکم مبنی بر تجویز انتقال منافع به غیر» از دادگاه تقاضا کند که به قائم مقامی از مالک به وی اجازه انتقال مورد اجاره به دیگری را اعطا کند. پس از صدور حکم قطعی، مستاجر می‌تواند فقط ظرف مدت ۶ ماه مورد اجاره را الزاماً با سند رسمی به مستاجر جدید منتقل کند.

اماکن بدون سرقفلی

به موجب ماده واحده قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی و بدون دریافت هیچ‌گونه سر قفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در راس انقضای مدت اجاره، مستاجر موظف به تخلیه آن است، مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. بنابراین در صورتی که سند اجاره عادی بوده و یا اینکه مبلغی تحت عنوان سر قفلی به موجر پرداخت شده باشد قرارداد اجاره تنظیمی مشمول قانون فوق نخواهد بود.

ماده ۸ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ مقرر کرده که: (موجر می‌تواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند.

الف - در موردی که مستاجر با سلب حق انتقال به غیر مورد اجاره را کلا یا جز به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده و یا عملاً از طریق وکالت و یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الکفاله قانونی خود قرار داده باشد.

ب - در صورتی که در اجاره نامه حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد.

ج - در صورتی که از مورد اجاره بر خلاف منظور و جهتی که در قرارداد اجاره قید شده استفاده گردد.

د - در صورتی که مستاجر با تعهد به پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر از آن شرط تخلف نماید.

تبصره ۱ - در صورتی که عین مستاجر برای مقصودی غیر از کسب یا پیشه و یا تجارت به اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی است .

تبصره ۲ - اگر مستاجر مورد اجاره را مرکز فساد قرار داده باشد به محض ثبوت آن در دادگاه به درخواست موجر مورد اجاره را تخلیه و در اختیار موجر قرار می‌دهد.)

مبحث دوم - چگونگی صدور حکم تخلیه^{۱۳}

برای رسیدگی به دعوی تخلیه در چنین مواردی شورای حل اختلاف دستور تعیین وقت و دعوت از طرفین را صادر می‌نماید و در موعد مقرر با احراز اطلاع خواهان و خوانده از جلسه رسیدگی و حتی با عدم حضور آنان اقدام به رسیدگی می‌نماید.

با عنایت به رسالت شوراها در حل و فصل دعاوی مردم از طریق کدخدانمنشی و ایجاد صلح و سازش، شایسته است چنانچه دو طرف حاضر گردیدند مساعی لازم را جهت اصلاح ذات البین بعمل آوردند و در صورتی که در رابطه باموضوع تخلیه و حتی سایر موارد مرتبط از قبیل اجور معوقه، پرداخت بدهی‌ها و استرداد وجه تودیع شده و غیره

۱۳- اداره کل آموزش شورای حل اختلاف، منبع پیشین، صص ۱۴-۱۵-۱۶

توافقی حاصل شد از طریق صدور گزارش اصلاحی اقدام گردد در صورتی که سازش حاصل نشود و یا تشکیل جلسات با حضور دو طرف نباشد تا زمینه برقراری صلح و سازش فراهم گردد شورای حل اختلاف ناچار از رسیدگی و صدور رأی خواهد بود. به این منظور با توجه به اینکه سبب تخلیه انقضای مدت اجاره باشد و یا به یکی از اسباب قانونی یا شروط ضمن عقد برای موجر فراهم شده و پس از اعمال اختیار تقاضای تخلیه ملک رانموده متفاوت می باشد بدیهی است باید برای شورای حل اختلاف مشخص شود موجر استحقاق درخواست تخلیه را داشته است یا خیر؟ به عنوان مثال علی‌رغم سلب اختیار انتقال منافع به غیر، مستاجر منافع مورد تملک به موجب عقد اجاره را با قرارداد دیگری به غیر واگذار نموده باشد و موجر به این سبب بافسخ قرارداد اجاره، تخلیه را درخواست کند، در چنین موردی نیز تحقیق و بررسی در این جهت توسط اعضای شور صورت می گیرد و چنانچه ادعای موجر ثابت شود و مستاجر دفاع موجهی نداشته باشد موجر محقق شناخته می شود.

شورای حل اختلاف برای روشن شدن حقیقت در تحقیق و بررسی نسبت به خواسته مطروحه و ادعای خواهان و دفاعیات خواننده هرگونه اقدامی که لازم باشد انجام خواهد داد و اقدامات شور محدود به ادله ارایه شده از ناحیه طرفین نیست. ماده ۱۹۹ قانون آئین دادرسی مدنی مقرر نموده: در کلیه امور حقوقی دادگاه (یا شورای حل اختلاف) علاوه بر رسیدگی به دلایل مورد استناد طرفین دعوی، هرگونه تحقیق یا اقدامی که برای کشف حقیقت لازم باشد انجام خواهد داد.

بنابراین اعضای شورا با ملاحظه اسناد کتبی، استماع گواهی شهود، تحقیقات محلی، توجه به قرائن و امارات و سایر ادله پیش بینی شده در قوانین و مقررات می توانند رسیدگی خود را به انجام رسانند.

مبحث سوم - تفاوت دستور و حکم تخلیه

قرارداد عادی اجاره ممکن است برای سکونت و امور آموزشی و اداری منعقد شود، اگر قرارداد اجاره شرایط ماده (۲) را داشته باشد با انقضا مدت اجاره موجر می تواند درخواست تخلیه سریع کند ولی اگر قرارداد اجاره شرایط ماده (۲) را نداشته باشد به لحاظ اینکه هر دو قانون (قانون مدنی و قانون ۷۶) انقضا مدت را پایان روابط استیجاری تلقی کرده و مقررات هر دو قانون در این خصوص همسو بوده و با توجه به اینکه مقررات قانون مدنی در باب اجاره بر اساس ماده یک قانون ۷۶ جزء مقررات قانون ۷۶ تلقی می شود لذا دعوی تخلیه همانند سایر دعاوی مطرح گردیده و به استناد ماده یک قانون ۷۶ و ماده (۴۹۴) قانون مدنی حکم تخلیه صادر می شود.

اگر مستاجر بابت تضمین تخلیه وجوه یا اسنادی را به موجر داده باشد طبق ماده (۴) قانون ۷۶ تخلیه مورد اجاره (تخلیه سریع) موکول به استرداد وجوه و اسناد مذکور خواهد شد ولی در حکم تخلیه رسیدگی ماهوی بدون پس دادن ودیعه یا تضمین یا قرض الحسنه یا سند تعهد آور انجام خواهد گرفت.

شورا بعد از صدور دستور تخلیه، بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی از جمله ابلاغ و صدور اجرائیه و.. بلافاصله پرونده را برای اجرای دستور تخلیه به اجرای احکام ارسال می دارد. هرچند که دستور تخلیه در غیاب مستاجر صورت می گیرد ولی به لحاظ اینکه در قالب رای نمی باشد لذا موضوع غیابی یا حضوری بودن آن نیز منتفی بوده و به تبع آن، مسئله اخذ ضامن که در آراء غیابی معمول است در دستور تخلیه موضوعیت ندارد ولی در حکم تخلیه مانند سایر دعاوی برای رسیدگی ماهوی و صدور رای نیاز به رعایت کلیه تشریفات آئین دادرسی مدنی می باشد. ماده ۶ آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ نیز مقرر کرده که: (اجرای دستور تخلیه صادره توسط مقام قضایی نیاز به صدور اجرائیه ندارد و توسط مامور، ابلاغ و اجرامی گردد. مامور مکلف است آن را ظرف (۲۴) ساعت به شخص مستاجر ابلاغ و در نسخه ثانی رسید دریافت کند و در صورت امتناع مستاجر از دادن رسید، مراتب را در ابلاغ نامه قید و ظرف (۳) روز نسبت به اجرای مفاد دستور اقدام نماید.)

بنابراین دستور تخلیه نیاز به صدور اجرائیه ندارد و بعد از ارسال پرونده به اجرای احکام موضوع تخلیه به دستور قضایی اجرای احکام توسط مامور به مستاجر ابلاغ می گردد، مامور ابلاغ که معمولاً کلانتری محل می باشد فقط ۲۴ ساعت فرصت دارد مراتب را به مستاجر ابلاغ کند در غیر این صورت تخلف محسوب می شود. اما در حکم تخلیه با قطعیت آراء صادره همانند سایر دعاوی اجرائیه صادر و جهت اجرای حکم به اجرای احکام شورا ارسال می گردد در آراء، غیابی نیز طبق تبصره ۲ ماده ۳۰۶ قانون آئین دادرسی مدنی اجرای حکم غیابی منوط به معرفی ضامن معتبر یا اخذ تامین متناسب از محکوم له خواهد بود.

ماده ۵ آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ نیز مقرر کرده که: (ابلاغ اوراق قضایی و یا اوراق اجرائیه به مستاجر در محل عین مستاجر و به موجب در محل مندرج در قرارداد صورت می گیرد، مگر اینکه طرفین ترتیب دیگری را مقرر نموده باشند.)

لیکن در مورد مستاجر آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ محل عین مستاجر را نشانی و اقامتگاه مستاجر قلمداد کرده است شاید ملاک قرارداد دادن محل مورد اجاره به عنوان نشانی مستاجر یا ملاک قرارداد دادن محل مندرج در قرارداد بدین منظور بوده که چون رسیدگی ماهوی صورت نمی گیرد و مقنن تخلیه را در ظرف یک هفته پیش بینی کرده لذا در صورت مجهول المكان بودن مستاجر نیاز به نشر آگهی نباشد بنابراین اگر مستاجر در محل حضور نداشته باشد دستور تخلیه به وی ابلاغ شده و رسید اخذ می گردد ولی اگر مستاجر در محل حضور نداشته باشد ماده ۷ آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ نیز مقرر کرده که: (چنانچه مستاجر در محل حضور نداشته باشد، مفاد دستور تخلیه به یکی از بستگان یا خادمان وی که سن ظاهری وی برای تمییز اهمیت موضوع کافی باشد، ابلاغ میشود.)

اما در حکم تخلیه محلی را که خواهان در دادخواست معین کرده نشانی و اقامتگاه مستاجر در ردیف خوانده نبوده یا قبل از ابلاغ تغییر کرده باشد و مامور نتواند نشانی را پیدا کند پس از اخطار رفع نقص از سوی دفتر شعبه از

تعیین نشانی اعلام ناتوانی کند لذا در صورت مجهول امکان بودن مستاجر نیاز به نشرآگهی باشد یک نوبت در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار به هزینه خواهان آگهی خواهد شد. (ماده ۷۲-۷۳ قانون آئین دادرسی مدنی)^{۱۴}

در قسمت اخیرماده (۶۹) قانون آئین دادرسی مدنی مقرر شده که نام و سمت گیرنده اخطاریه را مامور در نسخه دوم قید و آنرا اعاده می کند ولی در ماده (۷) آئین نامه اجرائی قانون ۷۶ نسبت به این موضوع اشاره نشده است. در دستور تخلیه ظرف یک هفته بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی تخلیه صورت می گیرد لذا صحت و سقم ابلاغیه موثر در قضیه نبوده فقط جهت اطلاع مستاجر از جریان تخلیه می باشد ولی در حکم تخلیه قید مشخصات ابلاغ شونده در نسخه ثانی اخطاریه مانند سایر دعاوی برای اثبات صحت و سقم ابلاغ که موثر در تشکیل جلسات شورا و دادگاه و مواعد قانونی و می باشد انجام می گیرد.

دستور تخلیه ظرف یک هفته بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی تخلیه صورت می گیرد اما حکم تخلیه پس از طی مراحل رسیدگی ، دعوت از طرفین ، صدور رای و پژوهش خواهی و اجرائیه با رعایت کلیه تشریفات آئین دادرسی مدنی صورت می گیرد.

۱۴- حجتی اشرفی غلامرضا ، مجموعه قوانین مدنی، انتشارات گنج دانش، چاپ دهم ۱۳۸۵ صص ۲۰-۲۱

نتیجه

۱- از تاریخ تصویب قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ تمامی اجاره های مسکونی و کسب و پیشه و اداری و آموزشی و ... تحت شمول یک قانون در می آید. (یکسان کردن قوانین)

۲- از تاریخ تصویب قانون ۷۶ از نظر جغرافیایی متمم نقاط کشور تحت شمول این قانون می شود.

۳- مقررات قانون ۵۶ که دارای ایرادات شرعی بوده، در نتیجه قانون ۷۶ با حذف الزامات و مقررات آمره مربوط به قانون ۵۶، با حاکم کردن شرایط مقرر بین طرفین، مقررات موجر و مستاجر را منطبق با شرع کرده است. (شرعی کردن قوانین)

۴- تعهدات طرفین با انقضای مدت اجاره و تخلیه مورد اجاره به پایان می رسد و بعد از انقضای مدت اجاره بر مستاجر واجب است مورد اجاره را تخلیه و تحویل موجر بدهد.

۵- در دستور تخلیه سریع حتما باید شرایط موضوع ماده (۲) را در قرارداد اجاره رعایت کند، در غیر اینصورت به دعوی وی همانند سایر دعاوی طبق مقررات قانون آئین دادرسی مدنی رسیدگی خواهد شد. شرایط به شرح ذیل می باشد:

۱- قید مدت اجاره

۲- تنظیم قرارداد عادی اجاره در دو نسخه

۳- امضای قرارداد عادی اجاره توسط موجر و مستاجر

۴- گواهی امضای موجر و مستاجر بوسیله دوفرد افراد مورد اعتماد طرفین

۶- دستور تخلیه ظرف یک هفته بدون رعایت تشریفات آئین دادرسی مدنی تخلیه صورت می گیرد اما حکم تخلیه پس از طی مراحل رسیدگی، دعوت از طرفین، صدور رای و پژوهش خواهی و اجرائیه با رعایت کلیه تشریفات آئین دادرسی مدنی صورت می گیرد.

فهرست منابع

- ۱- زندگی محمدرضا ، قضاوت ، سال سوم ، شماره ۲۸
- ۲- حجتی اشرفی غلامرضا ، مجموعه قوانین مدنی ، انتشارات گنج دانش، چاپ دهم ۱۳۸۵
- ۳- کاتوزیان ، دکترناصر، حقوق مدنی معاملات معوض ، عقود تملیکی ، ناشر شرکت انتشار چاپ پنجم ۱۳۷۳
- ۴- اداره کل آموزش شورای حل اختلاف ، رسیدگی به دعوی تخلیه اماکن مسکونی ، انتشارات قضا ، چاپ دوم ۱۳۸۶
- ۵- جعفری لنگرودی ، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوقی، انتشارات گنج دانش ، چاپ پنجم ۱۳۷۰
- ۶- طاهر موسوی یوسف ، حقوق موجر و مستاجر، انتشارات مجد، چاپ دوم ۱۳۸۷
- ۷- ذهنی تهرانی ، سیدمحمد ، مباحث الفقهیه ، انتشارات وجدانی ، چاپ دوم ۱۳۷۰ ، جلد ۱۵