

فهرست مطالب

صفحه

عنوان

4	چکیده
5	مقدمه
۸	بخش اول - تعاریف و کلیات
9	فصل اول - سوابق قانونگذاری
16	فصل دوم - خصایص تعهدات در عقد اجاره
20	فصل سوم - وجه تمایز محل کسب و پیشه از اماکن مسکونی
20	مبحث اول - اماکن مسکونی
25	مبحث دوم - محل کسب و پیشه
28	بخش دوم - تعهدات مثبت مستاجر
28	فصل اول - پرداخت اجاره بها
29	مبحث اول - تعیین میزان اجاره بها
34	مبحث دوم - محل و موعد پرداخت اجاره بها
34	گفتار اول - محل پرداخت
35	گفتار دوم - موعد پرداخت
37	مبحث سوم - استقرار دین مربوط به اجاره بها
41	مبحث چهارم - ضمانت اجرای مستاجر در پرداخت اجاره بها

46	فصل دوم - پرداخت سرقفلی
46	مبحث اول - مفهوم سرقفلی و سیر تحول آن
52	مبحث دوم - تعهد مستاجر به پرداخت سرقفلی
58	مبحث سوم - ضمانت اجرای عدم پرداخت سرقفلی
60	فصل سوم - تخلیه و تحویل عین مستاجر
60	مبحث اول - تخلیه و تحویل وفق قانون روابط موجر و مستاجر 56
61	گفتار اول - تخلیه عین مستاجر بدون تخلف مستاجر
62	گفتار دوم - تخلیه عین مستاجر به علت تخلف مستاجر
67	مبحث دوم - تخلیه و تحویل وفق قانون روابط موجر و مستاجر 76
۷۵	بخش سوم - تعهدات منفی مستاجر
75	فصل اول - خودداری از تعدی و تفریط در عین مستاجر
75	مبحث اول - مفهوم و معیار تعدی و تفریط
79	مبحث دوم - ضمانت اجرای تعدی و تفریط
83	مبحث سوم - تاثیر شروط مختلف بر مسئولیت مستاجر
83	گفتار اول - شرط ضمان برای مستاجر بدون تعدی و تفریط
86	گفتار دوم - شرط عدم ضمان در صورت تعدی و تفریط
88	فصل دوم - عدم تغییر شغل به شغل غیر مشابه
88	مبحث اول - تعیین مصرف مورد اجاره
90	مبحث دوم - ضمانت اجرای عدم استعمال در مصرف معینه

94	فصل سوم - عدم انتقال اجاره به غیر
99	مبحث اول - انتقال اجاره در قوانین قبل از قانون سال 76
102	مبحث دوم - انتقال اجاره در قانون سال 76
104	مبحث سوم - ضمانت اجرای انتقال در صورت ممنوعیت

۱۱۲ **بخش چهارم - عوامل مؤثر بر تعهدات مستاجر**

۱۱۲	فصل اول - عوامل ارادی
۱۱۲	مبحث اول - انتقال عین مستاجره توسط موجر
115	مبحث دوم - انتقال منافع توسط مستاجر
115	مبحث سوم - اعمال حق فسخ
118	مبحث چهارم - اتلاف مورد اجاره
120	فصل دوم - عوامل غیر ارادی
120	مبحث اول - اثر فوت بر تعهدات مستاجر
123	مبحث دوم - اثر حجر بر تعهدات مستاجر
125	مبحث سوم - اثر ورشکستگی بر تعهدات مستاجر

۱۲۸ **نتیجه گیری**

۱۳۱ **فهرست منابع و مآخذ**

۱۳۵ **ضمیمه**

چکیده :

تصویب و تغییر چندین و چند باره قوانین مربوط به اجاره املاک بالاخص املاک محل کسب و پیشه در طول قریب به یکصد سال سابقه قانونگذاری، موجب تغییرات گوناگون در تعهدات مستاجرین، گاهی با ابداع احکام نوین و گاه با رجعت به احکام سابق و موازین فقهی شده تا بدانجا که در حال حاضر اجاره املاک محل کسب بسته به مورد تابع 2 قانون مختلف بوده و بالتبع این دوگانگی به تعهدات مستاجرین نیز تسری یافته است. در جایی حاکمیت اراده حرف اول را در رابطه طرفین می زند و در جایی دیگر تقریباً همه احکام و آثار اجاره در قانون پیش بینی شده و توافق خلاف آن قابل ترتیب اثر نمی باشد. تعهدات مستاجر مجموعه تکالیفی است که مستاجر به موجب قانون به عهده می گیرد. در این پایان نامه پس از طرح کلیات در بخش اول، تعهدات مثبت و منفی مستاجر محل کسب در دو بخش جداگانه مورد بررسی قرار گرفته و پس از بررسی هر تعهد از ضمانت اجرای نقض آن تعهد نیز بحث شده شده است. در بخش چهارم نیز عوامل موثر بر این تعهدات اعم از عوامل ارادی و غیر ارادی مورد بحث قرار گرفته اند و در جای جای پایان نامه از آرا محاکم، دیوان عالی کشور و دادگاه انتظامی قضات و نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه جهت روشن شدن موضوع استفاده شده است .

واژگان کلیدی: قانون روابط موجر و مستاجر 1356، قانون روابط موجر مستاجر 1376، تعهد، مستاجر، محل

کسب، رویه قضایی

نخستین راهی که جهت رفع نیاز به کالایی به ذهن انسان می رسد خرید آن است لیکن انسان همیشه مایل و یا قادر نیست آنچه را نیاز دارد خریداری نماید. در بسیاری موارد محدودیتهای مالی و اقتصادی به او چنین اجازه ای را نمی دهد و گاه نیز به دلیل نیاز موقتی که به دلیل شرایط زمانی و مکانی دارد خرید آن را مقرون به صرفه نمی داند لذا چاره کار را در عقد اجاره می بیند و از این طریق مالکیت موقت منافع مورد اجاره را تحصیل می نماید.

اجاره عقدیست موقت و در عین حال مستمر. این استمرار و رابطه متقابل موجر به عنوان مالک عین (عموماً) و مستاجر به عنوان مالک منافع، تعهداتی را بر طرفین بار می سازد که البته تعهدات مستاجر در این بین شایان توجه تر است. تعهدات مستاجر در اجاره اشیا به طور کلی تابع قانون مدنی و قرارداد طرفین است. اما در خصوص اجاره املاک تجاری و محل کسب و پیشه (و اجاره املاک مسکونی در سطح محدودتر) با توجه به ارتباط مستقیم آن با کسب و کار میلیونها نفر، رابطه موجر و مستاجر و از جمله این تعهدات شکل ویژه ای به خود گرفته و دولت راناکزیر از دخالت و وضع مقررات خاص می نماید.

تعهدات مستاجر در اجاره محل کسب مجموعه تکالیف و مسئولیت های است که به موجب عقد اجاره برعهده می گیرد و شناخت دقیق آن محتاج به بررسی قوانین مختلفی است که در این خصوص به تصویب رسیده است. در کشور ما اولین قانونی که در مورد اجاره به تصویب رسید مواد مندرج در قانون مدنی در باب اجاره بود. این قانون، تفکیکی بین قواعد حاکم بر اجاره اماکن مسکونی و تجاری قائل نشده است و بطور کلی در مبحث اجاره اشیا و در ماده 490 تعهدات مستاجر را در تحت سه عنوان 1- استفاده متعارف و خودداری از تعدی و تفریط 2- استعمال عین مستأجره در مصرف معین 3- پرداخت مال الاجاره بیان نموده است. البته در خلال مواد بعدی تعهد به تخلیه و تحویل عین مستأجره در انقضای مدت اجاره نیز به عنوان یکی از تعهدات مستاجر بیان شده است.

تحولات پس از تصویب قانون مدنی سبب طرح مسائل جدیدی در اماکن تجاری از قبیل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت گردید تا آنجا که در سال 1339 و 1356 قوانینی به تصویب رسید که قسمت اعظم آن اختصاص به اماکن تجاری داشته و مسائل گوناگونی را در خصوص سرقفلی و تغییر شکل و انتقال منافع و تخلیه عین مستاجر به بیان نموده اند. از جمله خصیصه های بارز قانون روابط موجر و مستاجر 1356 که هم اکنون نیز در خصوص املاک تجاری واگذار شده قبل از تصویب قانون مصوب 1376 لازم الاجراست استمرار روابط استیجاری پس از انقضای مدت اجاره بود. در سال 1362 نیز قانون دیگری در خصوص روابط استیجاری که اختصاص به اماکن مسکونی داشت در جهت تسهیل اجاره این اماکن و تا حدودی هم رعایت موازین شرعی به تصویب رسید. اگرچه این قانون به اجاره اماکن مسکونی اختصاص دارد که از موضوع این رساله خارج است لیکن لازم به ذکر است که تحول عمده این قانون در خصوص تعهدات مستاجر نسبت به قانون 1356 یکی جواز انتقال منافع از سوی مستاجر در صورت عدم ممنوعیت بود و دیگری نیز برطرف شدن عقد اجاره به محض انقضاء مدت و در واقع بازگشت به حکم مقرر در ماده 494 قانون مدنی بود.

سرانجام در سال 1376 قانونی با هدف یکسان سازی قواعد حاکم بر اجاره کلیه اماکن و رعایت موازین شرعی در آن به تصویب رسید. این قانون که قسمت اعظم آن ترجمه کتاب تحریر الوسيله امام خمینی می باشد تغییراتی در تعهدات مستاجر و خصوصاً مفهوم سرقفلی ایجاد نمود که در مباحث این پایان نامه تفصیلاً مورد بحث قرار می گیرد. علت گزینش موضوع تعهدات مستاجرین محل کسب و پیشه نیز علاوه بر کاربرد فراوان عقد اجاره همین وجود قوانین متنوع و گوناگونی می باشد که در خصوص اجاره وجود دارد که هر کدام از این قوانین در حقوق و تکالیف مستأجران دگرگونیهایی را به وجود آوردند و در حال حاضر نیز هر کدام از این قوانین علاوه بر قانون جدید روابط موجر و مستأجر مصوب 1376، در خصوص بسیاری از عقود اجاره نافذ و لازم الاتباع می باشند. علاوه بر پراکندگی قوانین، مفهوم شغل مشابه، تعدی و تفریط،

انتقال به غیر و نکات مبهم و اشکال برانگیز فراوانی که خصوصاً در دو دهه اخیر منجر به صدور آراء و نظریات بسیاری از شعب و هیأت عمومی دیوان عالی کشور و اداره حقوقی قوه قضائیه گردیده است ما را بر آن داشت که تعهدات مستأجران محل کسب را بررسی نماییم و پاسخگوی پرسشهایی از این قبیل باشیم که تعهدات اصلی این مستأجران و ضمانت اجرای آن چیست؟ شرط بر خلاف تعهدات قانونی چه وضعیتی دارد؟ تغییرات قوانین چه تاثیری بر تعهدات مستأجرین داشته است؟ روش به کار گرفته شده در این تحقیق روش کتابخانه ای و با بهره گیری از کتب و مقالات حقوقی مرتبط با موضوع می باشد که ضمن تقسیمات کلی مطالب ابتداء در خصوص هر موضوعی به بررسی و تحلیل مواد قانون مدنی مرتبط با آن می پردازیم و سپس قوانین دیگر را بررسی می نماییم که جهت شرح و تفسیر مواد قانونی و رفع ایرادات و ابهامات از نظرات فقها و حقوقدانان و علی الخصوص آراء محاکم و نظرات مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه استفاده می گردد و در صورت لزوم پیشنهادهای نیز جهت اصلاح ارائه می گردد .

به این ترتیب مطالب را در چهار بخش بررسی می نماییم : در بخش اول کلیات مطرح می شود که در آن سیر تحول قانونگذاری در روابط موجر و مستأجر و ویژگی تعهدات در عقد اجاره را بررسی نمائیم . در بخش دوم به تعهدات مثبت مستأجر می پردازیم که این بخش از سه فصل تشکیل می گردد . فصل اول تعهد به پرداخت اجاره بها ، فصل دوم تعهد به پرداخت سرقفلی ، فصل سوم تخلیه و تحویل عین مستأجره مورد بررسی قرار می گیرد . بخش سوم نیز در سه فصل به تعهدات منفی مستأجر می پردازد که فصل اول آن به خودداری از تعدی و تفریط می پردازد در فصل دوم تعهد مستأجر به عدم انتقال مورد اجاره و در فصل سوم تعهد به عدم تغییر شغل به شغل غیرمشابه را مورد بررسی قرار خواهیم داد. این تقسیم بندی جهت بررسی و شناخت بهتر و دقیق تر مبنای تعهد و ضمانت اجرای تخلف از آن با توجه به ماهیت تعهدات مستأجر که برخی تعهد به فعل می باشد و برخی تعهد به ترک فعل به نظر لازم و مفید به نظر می رسد. بنابراین تعهدات مستأجرین به دو بخش تعهدات مثبت و منفی تقسیم گردیده.

بخش چهارم و پایانی درخصوص عوامل موثر بر تعهدات مستأجرین اماکن تجاری می باشد که فصل اول آن به علل ارادی موثر بر تعهدات و فصل دوم به علل غیر ارادی موثر بر تعهدات مستأجر اختصاص دارد .

البته اثر این عوامل بر کلیه تعهدات مستأجرین وبدون تفکیک و بررسی اثر هر یک از عوامل خارجی بر تعهدات خاص و مشخص مستأجر در بخش خاصی مورد نظر قرار گرفته است چرا که اثر عوامل خارجی بر تعهدات مستأجرین در تعهدات مختلف تقریباً یکسان است و تذکر آثار هر یک از عوامل در ذیل فصل هر یک از تعهدات موجب تکرار مطلب و مانع بحث بیشتر نسبت به ماهیت این عوامل می شود .

باید توجه داشت تنها تعهدات و تکالیفی که از قرارداد اجاره برآمده و برعهده مستأجر قرار می گیرد ، در این پایان نامه مورد بررسی قرار میگیرد و سایر تعهدات مستأجر که بطور مستقیم از قرارداد اجاره بر نمی آیند مانند تعهدات ناشی از آپارتمان نشینی مورد نظر ما نمی باشند. بنابراین موضوع مورد مطالعه ما بررسی ماهیت تعهدات مستأجرین و ضمانت اجرای این تعهدات، مبنای قانونی آنها و ابهامات و اختلافات احتمالی موجود در تفسیر قوانین مختلف که می تواند مؤثر در تعهدات باشد و عوامل موثر بر این تعهدات است . در پایان نیز تعدادی از آراء صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی گرگان که عموماً دعاوی ناظر به روابط موجر و مستأجر به آن شعبه ارجاع می شود و واجد نکات قابل توجهی می باشند به عنوان ضمیمه آورده شده است.

بخش اول: تعاریف و کلیات

قبل از اینکه تعهدات مستاجر را در اماکن تجاری مورد بررسی قرار دهیم شایسته است محدوده و مفهوم اصطلاحاتی همچون تعهد، محل کسب و پیشه و همچنین سیر تحول قانونگذاری در روابط موجر و مستاجر و ویژگی تعهدات در عقد اجاره و جوه تمایز محل کسب و پیشه از سایر اماکن را بررسی نمائیم که در این خصوص موضوعات مذکور را در چهار فصل مورد بررسی قرار می دهیم .

فصل اول – سوابق قانونگذاری

باب اجاره قانون مدنی (مواد 466 الی 517) نخستین مقررہ ای است که در آن به بیان احکام راجع به روابط موجر و مستاجر پرداخته شده است . ماده 490 قانون مذکور در سه بند تکالیف مستاجر را بر شمرده است و مواد بعدی از جمله مواد 493 الی 494 به شرح و تفسیر این تکالیف پرداخته اند . قسمت اعظم این مقررات برگرفته از کتب فقها می باشد . بدین جهت همچون سایر عقود با فرض تعادل در توان طرفین تدوین گردیده و عاری از هر گونه حمایت از مستاجران است .

اما به تدریج وبا افزایش جمعیت و گسترش روند شهرنشینی و مسائل خاص ناشی از آن ، عدم کارایی قانون مدنی در زمینه اجاره خود را نمایان نمود تا نیاز به داشتن مقررات جدیدی احساس گردد . اولین متن قانونی که بعد از قانون مدنی در رابطه با قرارداد اجاره به تصویب رسید قانون طرز جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب 1309 بود که ماده هفتم آن به مسائل مربوط به تصرف عدوانی بین مستاجر و مالک اختصاص داشت . در این ماده آمده است : « مستاجر پس از انقضای مدت اجاره و همچنین هرامین دیگری در صورت مطالبه مالک یا قائم مقام یا مأذون از طرف او عین مستاجره و یا مال امانی را به تصرف کسی که حق مطالبه دارد ، نداد متصرف عدوانی محسوب است ، مشروط بر اینکه از طرف کسی که حق مطالبه دارد به ترتیب ذیل به آنها اخطار شده باشد ؛ مستاجر در صورتی که اخطار اقل یک ماه قبل از انقضای مدت اجاره به عمل آمده باشد ، پس از انقضای مدت اجاره و الا پس از یک ماه از تاریخ اخطار متصرف عدوانی

محسوب شده و مطابق قانون با او رفتار خواهد شد ...» آنچه در خصوص ماده مذکور قابل ذکر است ، هماهنگی آن با مقررات قانون مدنی می باشد که انقضای مدت اجاره را موجب بر طرف شدن رابطه استیجاری می داند .

پس از آن سیل گسترده جمعیت به شهرهای بزرگ و افزایش اجاره بها ، خصوصاً در شهر تهران موجبات نگرانی دولت را پدید آورد ، که در راستای چاره اندیشی برای حل این معضل در اول دی ماه 1317 قانونی تحت عنوان « قانون راجع به تعدیل مال الاجاره ها » در 9 ماده به تصویب رسید . قانونی که با هدف کاهش موقت بحران مسکن و مبارزه با وضع استثنایی پیش آمده به تصویب رسیده بود .

در ماده 1 این قانون پیش بینی شده بود « اگر کسی خانه و عمارت مسکونی و اطاق وانبار و دکان و مغازه را از تاریخ اجرای این قانون به عنوان اجاره (یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگر) به منظور اجاره در تصرف داشته باشد و مدت اجاره یا قرارداد منقضی شده و یا کمتر از سه سال از مدت آن باقی مانده و همچنین هر مستغلی که بعداً به اجاره داده شود و مدت اجاره منقضی گردد ، به درخواست متصرف برای مدتی تا سه سال به حکم قانون تجدید خواهد شد » با این حکم قانون مذکور نقش اراده و رضایت مالک را در تجدید اجاره نادیده انگاشته و اثری بر آن مترتب ندانسته است ، در حالیکه وفق ماده 494 قانون مدنی که امروزه نیز نفوذ و اعتبار قانونی دارد ، با انقضای مدت اجاره عقد اجاره بر طرف می گردد و هرگاه مالک راضی به ادامه تصرفات مستاجر و تجدید اجاره نباشد ، مستاجر مکلف به تخلیه مورد اجاره می باشد. بدین ترتیب قانون مذکور ضابطه جاری را بر هم زده و مستاجر را مجاز می دارد در صورت تمایل به ادامه سکونت در محل مسکونی و یا ادامه کار در محل کسب بپردازد و عقد اجاره نیز تجدید می گردد .

اما نوآوری دیگر قانون مذکور جلوگیری از افزایش اجاره بها بود. ماده سه این قانون مقرر می داشت :

« مأخذ مال الاجاره نامبرده در ماده اول هر چند که از مدت اجاره آنها سه سال یا بیشتر باقی مانده باشد ، در مدت سه سال از تاریخ اجراء این قانون بیش از حداکثر مال الاجاره آنها در ماه مهر هزار و سیصد و پانزده

نخواهد بود . « با تمام این اوصاف قانون تعدیل اجاره بها هم جنبه موقتی داشت ، و هم قلمرو آن محدود بود و هیأت وزیران می بایست تاریخ اجرای این قانون و تمدید مدت آن و شمول آن نسبت به هر یک از انواع املاک را تصویب و مراتب را آگهی می نمود . آیین نامه اجرایی این قانون نیز در 7 فصل و 22 ماده در 15 بهمن ماه 1317 به تصویب رسید .

تا سال 1324 به تدریج این قانون و آیین نامه آن در شهرهای ارومیه ، شیراز، مشهد و کرمانشاه و قسمتی از شهر تبریز ، و بعد از مدتی در تمام شهر تبریز ، یزد ، اصفهان ، گرگان ، لاهیجان به منظور جلوگیری از ترقی سرسام آور اجاره بها و تثبیت آن به مرحله اجرا در آمد .

پس از جنگ جهانی دوم ، آثار به جا مانده از تجاوز متفقین بر اقتصاد ایران باعث شد در تاریخ 13 اردیبهشت 1322 قانونی با عنوان «اختیارات آقای دکتر میلسپو» در مورد تنزل و تثبیت بهای اجناس به تصویب برسد . ماده اول این قانون مقرر می داشت «به آقای دکتر میلسپو رییس کل دارایی فعلی اختیار داده می شود امر تحصیل اجناس غیر خوارباری و کلیه مواد خام و مصنوعات و وارد و صادر کردن اجناس و حمل و نقل و انبار نمودن و توزیع آن و همچنین مال الاجاره مستغلات و دستمزد کلیه کارها و خدمات عمومی را تحت اداره خود قرار دهد .» تبصره یک این ماده نیز مقرر می داشت «ترتیب تعدیل مال الاجاره مستغلات با مقرراتی که از طرف وزرات دادگستری و رییس کل دارایی تنظیم خواهد شد به عمل خواهد آمد .» دکتر میلسپو¹ با استفاده از این اختیارات در تاریخ 1322/7/23 دستورالعمل شماره 22 تثبیت قیمتها را منتشر نمود . صاحب نظران در خصوص دستورالعمل مذکور گفته اند : « این دستورالعمل اساس کار قانونگذاران در

¹ - آرتور میلسپو (به انگلیسی: Arthur Millsbaugh) متولد مارس 1883 در روستایی در میشیگان، حقوقدان و کارشناس مالی آمریکایی که در سالهای 1922-1927 و 1942-1945 برای اصلاح مالیه به استخدام دولت ایران درآمد. او دانش آموخته (دکترای دانشگاه جانز هاپکینز و کارشناسی ارشد) دانشگاه ایلینوی بود. پس از 2 سال تدریس در رشته علوم سیاسی در همان جانز هاپکینز، در سال 1918 میلادی بعنوان مشاور تجاری وزارت امور خارجه ایالات متحده آمریکا استخدام گردید، و به دعوت ایران، اما برخلاف خواست وزیر وقت امور خارجه آمریکا، در 1921 راهی ایران گردید. به نقل از سایت www.wikipedia.com

تدوین قوانین بعدی حاکم بر روابط موجر و مستاجر بوده است و راه‌حلهای مورد استفاده در آن با تغییرات مختصری به مقتضای زمان و مصلحت در قوانین بعدی مورد استفاده قرار گرفته است .

ماده 1 این دستورالعمل مقرر می‌داشت: « دکاکین ، مغازه ها ، خانه ها ، مسافرخانه ها ، گرمابه ها ، کاروانسراها ، محل کارخانه ها ، گاراژها ، اتاقهای کرایه و بطور کلی هر محلی که برای پیشه یا سکنی تا به حال اجاره داده شده است یا در زمان اعتبار این آیین نامه اجاره داده می‌شود ، مشمول مقررات این آیین نامه خواهد بود .

تبصره 1- مقررات این آیین نامه فقط در شهرها و قصبات قابل اجرا خواهد بود .

تبصره 2- اراضی مزروعی محصور یا غیر محصور واقع در شهرها و قصبات مشمول این آیین نامه نخواهد بود،» دکتر میلسپو در پی اختیارات حاصله اداره ویژه ای به نام اداره کل مال الاجاره تشکیل داد ولی در پی مخالفت‌های عمومی سرانجام قانون لغو اختیارات دکتر میلسپو در تاریخ 1323/12/15 به تصویب رسید . وزیر دادگستری وقت نیز با توجه به اختیار حاصله از ماده واحده لغو اختیارات دکتر میلسپو در تاریخ 25 مهرماه 1324 علاوه بر انتزاع اداره کل مال الاجاره ها از وزرات اقتصاد والحق آن به وزارت دادگستری ، آیین نامه شماره 188/2 معروف به آیین نامه تثبیت قیمت‌ها را اصلاح نمود که در تاریخ 1324/7/28 در روزنامه رسمی شماره 14376 چاپ و منتشر گردید و به عنوان مقررات حاکم بر روابط موجر و مستاجر تا سال 1339 جاری بود .

طبع پیچیده روابط موجر و مستاجر و مسائل جدیدی از قبیل حق کسب یا پیشه یا تجارت موجب شد کمیسیون مشترک مجلسین شورا و سنای سابق در تاریخ 39/3/10 لایحه دولت را در خصوص روابط موجر و مستاجر به تصویب برساند. قانون فوق مشتمل بر هفت فصل و 29 ماده بود. فصل پنجم قانون مذکور از حق کسب و پیشه یا تجارت به نحو مفصلی سخن می‌گفت ، این اصطلاح جدیدی بود که معنایی قریب به

سرقفلی که در آن زمان میان تجار مرسوم بود داشت و از آن پس مناقشات زیادی در خصوص وحدت یا دوگانگی این حقوق مطرح گردیده است .

با وجود ذکر عنوان سرقفلی و حق صنفی در متون قانونی قبل از سال 1339 همچون ماده 9 آئین نامه اجرایی قانون تعدیل اجاره مصوب 1317/11/15 و یا بند ماده 9 دستورالعمل تثبیت قیمت‌ها مصوب 1322/7/23 که به « اعتبار یا قیمت برای عمل و نام مستاجر » اشاره می کند لیکن هیچگونه احکامی در این خصوص در نظر گرفته نشده بود.

قانون روابط موجر و مستاجر 1339 شرایط ایجاد حق کسب یا پیشه یا تجارت و ارکان سازنده آن را به نحو نسبتاً کاملی بیان نموده است. از خصوصیات دیگر این قانون محدودیت‌هایست که برای نفوذ اراده طرفین در نظر گرفته است به حدی که حتی در اماکن مسکونی نیز صرف انقضای مدت اجاره را مجوزی برای درخواست تخلیه از سوی موجر قرار نداده است .

قانون مذکور گرچه نسبت به قوانین قبلی کاملتر بود ولی توفیق چندانی در بهبود روابط موجران و مستاجران ایجاد نمود و نتوانست مانعی در برابر روند صعودی مال الاجاره ها گردد .

سرانجام با تجربیات حاصله از اجرای قانون روابط مالک و مستاجر مصوب 1339 و برطرف ساختن اشکالات عملی این قانون با اعتقاد به این امر که اگر در اجاره محل های مسکونی دولت کمتر مداخله کند و برای موجر و مستاجر آزادی بیشتری ایجاد شود ، در تعدیل و تثبیت مال الاجاره اثر خواهد گذشت در سال 1356 قانون دیگری تحت عنوان « قانون روابط موجر و مستاجر » به تصویب رسید .

قانون مصوب 1356 ضمن نسخ صریح قانون سابق ، اجاره کلیه اماکن تجاری را مشمول این قانون دانست و در خصوص اماکن مسکونی نیز اجاره های منعقد شده قبل از تاریخ تصویب این قانون را مشمول این قانون دانسته و در بند 6 ماده 2 در خصوص ذکر مواردی که مشمول این قانون نمی باشد به صراحت مقرر

داشته: «واحدهای مسکونی که پس از اجرای این قانون به اجاره واگذار گردد،» لذا اجاره چنین اماکنی مشمول مقررات قانون مدنی می باشد.

قانون سال 56 دارای دو ویژگی مهم به شرح ذیل می باشد:

اولاً- با انعقاد عقد اجاره رابطه حقوقی بین موجر و مستاجر به طور نامحدود ادامه می یابد.¹

ثانیاً- به دلیل عدم محدودیتی که در مدت اجاره وجود دارد به هریک از موجر یا مستاجر حق درخواست تعدیل اجاره بها را به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی اعطا نموده است.

پس از انقلاب اسلامی و به موجب لایحه قانونی مصوب هفتم آبان ماه 1358 شورای انقلاب به مستاجرین اجازه داده شد بیست درصد کمتر از اجاره بهای تعیینی را به موجرین بپردازند و مقرر گردید برای مدت معینی دادگاهها از صدور حکم تخلیه اماکن مسکونی خودداری نمایند و ادارات ثبت نیز قادر به صدور اجرائیه جهت تخلیه این اماکن نبودند.

همگام با انقلاب و در جهت تحولات پیش آمده و هماهنگی قوانین موجود با موازین اسلامی در تاریخ 1362/2/13 قانونی به نام «قانون روابط موجر و مستاجر» مشتمل بر پانزده ماده و 9 تبصره به تصویب رسید و از تاریخ اجرای آن اجاره کلیه اماکن مسکونی تابع آن گردید. اولین نکته قابل ذکر در این قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها می باشد که ماده 14 قانون مذکور به آن اشاره دارد. آیین نامه نحوه تعدیل و تثبیت اجاره بهای واحدهای مسکونی نیز در تاریخ 1363/4/6 در هفت ماده به تصویب هیات وزیران رسید از دیگر نکات مهم این قانون طرح مسئله عسر و حرج و تعهد مستاجر به تخلیه در انقضای مدت بود.²

¹ - «باتوجه به مواد 30، 18، 14، 6، 4، 1 قانون روابط موجر و مستاجر 1356 و استنباط از کلیات این قانون، چنین استحصالی میشود که با انقضای مدت اجاره، تنها با اراده و تصمیم یکی از طرفین، اساس قرارداد منتفی و متزلزل نمی شود. بنابراین صدور حکم تخلیه خارج از مندرجات قانون مرقوم تخلف است.» رای شماره 215 مورخ 1369/9/6 شعبه اول دادگاه انتظامی قضات - کریم زاده، احمد، نظارت انتظامی در نظام قضایی، چاپ روزنامه رسمی کشور، چاپ اول 1378، ص 32

² - رای وحدت رویه شماره 52 مورخ 1367/12/9 «ماده اول قانون روابط موجر و مستاجر 1362 علی الاطلاق کلیه اماکن مسکونی را که به شرح این ماده به منظور اجاره به متصرف داده شده یا بشود مشمول قانون مزبور قرار داده و ماده 15 این قانون با ماده اول آن تعارض ندارد و از حکم کلی آن مستثنی نمیشد بنابراین کلیه اماکن مسکونی که به

پس از سال 1362 نیز بحثهای مختلفی در خصوص مباحث اجاره خصوصاً سرقفلی و حق کسب و پیشه و حلیت آن مطرح بود. ابتدا در سال 1363 شورای نگهبان طی نظریه شماره 1488 اعلام نموده:

«حق کسب و پیشه و تجارت در ملک غیر، مذکور در ماده «19» قانون روابط موجر و مستاجر عنوان شرعی ندارد و اگر مقصود سرقفلی باشد باید طبق تحریرالوسیله عمل شود. در سایر مواد مربوط به حق کسب و پیشه نیز باید این نظر رعایت شود.»

در سال 1365 نیز ماده واحده ای به تصویب مجلس رسید و در آن مقرر گشت کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی وبدون دریافت هیچگونه سرقفلی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می شود، در رأس انقضای مدت اجاره مستاجر موظف به تخلیه آن می باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود و در صورت تخلف دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.¹

در نهایت در سال 1369 مجمع تشخیص مصلحت نظام طی ماده واحده ای با پایان دادن به اختلاف نظرها در خصوص این حق بیان داشت: «در مورد حق کسب یا پیشه یا تجارت» مطابق قانون روابط موجر و مستاجر، مصوب دوم مرداد ماه یکهزار و سیصد و پنجاه و شش عمل شود...»² هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز در سالهای پس از انقلاب آرای مختلفی را در خصوص روابط موجر و مستاجر و مسائل پیرامون آن صادر نموده که ما به تناسب در مباحث آتی به شرح آنها خواهیم پرداخت.

شرح ماده اول به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بعداً داده شود تابع مقررات قانون مزبور و ماده 494 قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است. «میرزایی، علیرضا، محشی قانون روابط موجر و مستاجر، انتشارات بهنامی، چاپ دوم، تهران، 1387، ص 217

¹ - رای وحدت رویه شماره 76/6/18-618 (مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1365 این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجاره ای است که بعد از تصویب آن قانون و ابتدائاً منعقد میشوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق الذکر را داشته اند نمیشود لذا در مورد دعای مطروحه که به دلالت اسناد و اوراق پرونده مسبوق به رابطه استیجاری به تاریخ قبل از تصویب قانون مذکور میباشد و تنظیم اجاره جدید فی الواقع و نفس الامر به منظور تمدید و تجدید اجاره نام قبلی بوده است صدور اجرائیه از جانب دفاتر اسناد رسمی مبنی بر تخلیه این قبیل محل کسب و پیشه مخالف قانون است.» میرزایی، علیرضا، منبع پیشین، ص 224

² - «با تصویب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376 یا مقررات سابق مربوط به حق کسب و پیشه که در ماده واحده مصوب 25 دی ماه 1369 مجمع تشخیص مصلحت نظام هم تصریح شده به قوت خود باقی است یا خیر؟ قانون روابط موجر و مستاجر 1376 تعارضی با مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام ندارد. خصوصاً اینکه در همین مصوبه اشاره به ماده واحده مصوب 65/8/15 نیز شده است. قراردادهایی که از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون اخیر و مطابق با این قانون تنظیم شده است مشمول مقررات همین قانون است و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام تسری به آن ندارد. سایر مقررات اجاره تابع مقررات خاص خود میباشد» نظریه قضات دادگستری استان تهران مورخ 77/4/10 - منبع پیشین، ص 248

پس از این تحولات نهایتاً در تاریخ 76/5/26 قانون جدید با هدف انطباق بیشتر روابط موجر و مستاجر با موازین شرعی تحت عنوان «قانون روابط موجر و مستاجر» به تصویب رسید. ماده یک این قانون اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری و... را که پس از لازم الاجرا شدن این قانون منعقد می شوند تابع مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر در این قانون و شرایط تعیین شده بین طرفین می داند.¹ قانون مذکور علاوه بر قانون مدنی و قانون سال 56 از محورهای اصلی بحث ما در این تحقیق می باشد لذا در همین جا به بحث در خصوص این قانون خاتمه داده و تفصیل آنرا به مباحث آتی واگذار می نمائیم.

فصل دوم - خصایص تعهدات در عقد اجاره

ماده 466 قانون مدنی در تعریف عقد اجاره مقرر می دارد: «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» در نقد ماده مزبور گفته شده است که در آن به معوض بودن و موقت بودن عقد اجاره اشاره نشده است.²

در پاسخ به ایرادات مذکور نیز گفته شده واضعین قانون در اغلب موضوعات معاملات همین رویه را در پی گرفته اند و تعریفاتی که برای معاملات شده معرفین در مقام بیان حد تام و ذکر حقیقت آنها بطوریکه جامع و مانع باشد نبوده و فقط در صدد بوده اند اظهر خواص و ثمره موضوعات را ذکر نمایند تا مراجعین از ذکر

¹ - «با تصویب قانون روابط موجر و مستاجر مصوب 1376 آيا مقررات سابق مربوط به حق کسب و پیشه که در ماده واحده مصوب 25 دی ماه 1369 مجمع تشخیص مصلحت نظام هم تصریح شده به قوت خود باقی است یا خیر؟» قانون روابط موجر و مستاجر 1376 تعارضی با مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام ندارد. خصوصاً اینکه در همین مصوبه اشاره به ماده واحده مصوب 65/8/15 نیز شده است. قراردادهایی که از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون اخیر و مطابق با این قانون تنظیم شده است مشمول مقررات همین قانون است و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام تسری به آن ندارد. سایر مقررات اجاره تابع مقررات خاص خود میباشد» نظریه قضات دادگستری استان تهران مورخ 77/4/10 منبع پیشین، ص 248

- «قانون روابط موجر و مستاجر سال 1376 تابع اراده طرفین است چنانچه موجر و مستاجر روابط خود را بر اساس ضوابط این قانون به طور عادی یا رسمی تنظیم نمایند روابط فیما بین تابع این قانون و در غیر اینصورت تابع قوانین دیگر خواهد بود. قانون حاکم بر مورد اجاره که محل کسب و پیشه یا تجارت باشد با توجه به کیفیت تنظیم اجاره نامه مشخص می شود.» نظریه مشورتی شماره 7/9/192 مورخ 1379/9/20 - منبع پیشین، ص 248

- «ترازی و توافق طرفین در برقراری رابطه استیجاری بر مبنای قانون سال 1356 منع قانونی ندارد.» نظریه مشورتی شماره 7/9/28 مورخ 1380/2/4 - منبع پیشین، ص 246

² - کاتوزیان، ناصر، معاملات معوض - عقود تملیکی، شرکت سهامی انتشار، چاپ هفتم، تهران، 1378.

خاصیت هر موضوعی به حقیقت موضوع پی ببرند. تعریف فقها نیز که اجاره را تملیک منفعت در برابر عوض معلوم دانسته اند مؤید همین استدلال است.

اکنون پس از تبیین و تعریف عقد اجاره، خصایص تعهدات را در این عقد بررسی کنیم.

اولین خصیصه مهم تعهد موجود در عقد اجاره استمرار آن است. تعهد مستمر تعهدی است که عامل زمان از عناصر سازنده آن است مانند تعهد ناشی از اجاره و عقد بیمه و نکاح که در برابر تعهد آنی به کار می رود. تعهدات مستمر آثار مخصوصی دارند که در خصوص هر عقد مستمر جداگانه باید مورد بررسی قرار گیرد. در خصوص وجوه اختلاف تعهدات مستمر و آنی مواردی به شرح ذیل برشمرده شده است:

الف - در صورتیکه در تعهد مستمر متعلق موضوع تعهد، عیب پیدا کند و این عیب بعد از قبض مال مورد تعهد پدید آید برای متعهدله، خیار عیب پیدا می شود. (ماده 478 - 480 ق.م) اما در مورد تعهد آنی (مانند بیع) هنگامی عیب موجب خیار است که قبل از تعهد یا دست کم قبل از قبض مورد تعهد، حادث شود و اگر عیب، پس از قبض حادث شود موجب خیار نیست مگر در صورتی که در زمان خیار مختص به مشتری روی دهد.

ب - اگر در تعهد مستمر، عیبی¹ که در متعلق موضوع تعهد پدید آمده طوری باشد که آنرا از قابلیت انتفاع خارج کند و رفع عیب میسر نشود، تعهد از تاریخ بروز این عیب منحل می شود. (ماده 481 ق.م)

ج - تلف متعلق موضوع تعهد در اثناء مدت عقد مستمر (مانند اجاره) موجب انحلال عقد اجاره می شود و این نیز یکی از خصایص تعهد مستمر می باشد (ماده 482-496 ق.م)

¹ - « از مواد 471 و 481 و 496 قانون مدنی و مواد دیگری که در نظایر اجاره مثل مزارعه و غیره مقرر شده استفاده میشود که عین مستاجر تا آخر مدت اجاره باید به قابلیت انتفاع باشد و در صورتیکه از ابتدا در انتفاع بوده و در اثناء مدت از قابلیت انتفاع خارج شود، از آن زمان به بعد اجاره منفسخ می شود بنابراین در جایی که اجاره مثلاً برای اشتغال به شغل زهتابی بوده و شغل مزبور در شهر قدغن شده و منفعتی که مقصود از اجاره بوده برای مستاجر ممکن نبوده می توان اجاره را از زمانی که شغل زهتابی ممنوع شده و به موجب مستفاد از مواد مذکور منفسخ دانست.....» رای شماره 644-1317/3/11 شعبه 4 دیوان عالی کشور - میرزایی، علیرضا، منبع پیشین، ص 20

دومین خصیصه تعهدات در عقد اجاره لازم بودن آن تعهدات است این ویژگی ناشی از لازم بودن عقد اجاره می باشد. در تعریف تعهد لازم گفته شده تعهدی است که متعهد نمی تواند آنرا از بین ببرد مگر به

یکی از چهار چیز 1- خیار 2- اقاله 3- حق رجوع 4- حکم خاص قانون¹.

البته همانگونه که گفته شد ویژگی لزوم ناشی از لازم بودن عقد است و به نظر می رسد تقسیم تعهد به تعهد لازم و جایز چندان موجه نباشد و وصف لزوم یا جواز وصف عقد است که سبب ایجاد تعهد است و نه وصف مسبب و معلول که در اینجا همان تعهد ناشی از عقد و عمل حقوقی است.²

سومین خصیصه تعهدات ناشی از عقد اجاره موقتی بودن آن است بدین معنی که شرط دوام در عقد اجاره مبطل عقد است چرا که به موجب ماده 468 قانون مدنی « در اجاره اشیاء مدت اجاره باید معین شود و الا اجاره باطل است » اجاره دائم تا زمان بقای عین مستاجر تداوم می یابد و چون این زمان مشخص نیست لذا اجاره باطل خواهد بود .

از ماده 1 قانون موجر و مستاجر 1356 که تصرف به عنوان اجاره یا صلح یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره را حاکی از تشکیل عقد اجاره دانسته است چنین استنباط می شود که برخلاف صراحت ماده 468 قانون مدنی در صورتی که اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستاجر 1356 باشد عدم تعیین مدت مبطل اجاره نخواهد بود . چرا که به موجب ماده 32 این قانون وهم به مناسبت تأخر این قانون نسبت به قانون مدنی ، ماده 1 این قانون در قلمرو خود ماده 468 قانون مدنی را نسخ می کند.

چهارمین خصیصه ، معوض بودن تعهدات در عقد اجاره می باشد ، تعهد معوض هر تعهدی است که متقابلاً طرف هم در عوض آن ، تعهدی کرده باشد ، مانند عقد بیمه ، بیع و اجاره.

لذا در اجاره وجود عوض ، مانند منافع مورد تملیک ، از عناصر اصلی عقد اجاره است و به همین جهت عدم تعیین اجاره بهاء ، یا توافق درباره بی عوض بودن اجاره ، عقد را باطل می کند¹ ، به بیان دیگر ، وجود

¹ - جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، انتشارات گنج دانش، چاپ سوم، تهران، ۱۳۸۶، ص ۱۳۴۴
² - احمدی ، محمدرضا، منبع پیشین، ص ۳۶

عوض مقتضای ذات اجاره است و با قرارداد خصوصی نمی توان این وصف را از اجاره گرفت . با این وجود ماده 6 قانون روابط موجر و مستاجر سال 56 پذیرفته که ممکن است میزان اجاره بها معلوم نباشد. در این ماده می خوانیم «.....و در صورتیکه میزان آن معلوم نباشد به عنوان اجرت المثل مبلغی که متناسب با اجاره املاک مشابه تشخیص می دهد.....به موجر یا نماینده قانونی او پرداخت نماید...»

پنجمین خصوصیت عقد اجاره رضایی بودن آن است . تعهد رضایی تعهدی است که : اولاً ناشی از قصد نتیجه است یعنی به وسیله عقد یا ایقاع حاصل می شود. ثانیاً برای وجود آن تشریفات مخصوص لازم نیست نقطه مقابل تعهد رضایی تعهد تشریفاتی است و آن تعهدی است : اولاً ناشی از قصد نتیجه است ثانیاً نوعی از تشریفات در آن اعمال می شود .

عقد اجاره نیز علی الاصول از عقود رضایی است و پس از توافق طرفین به صرف ایجاب و قبول منعقد می شود ولی استثنائاً در مواردی برای اینکه عقد اجاره مشمول قانون خاصی گشته و از مزایای آن قانون بهره مند گردد رعایت پاره ای از تشریفات الزامی است از جمله این موارد تشریفاتی است که در ماده 2 قانون روابط و مستاجر مصوب 1376 تعیین گردیده که عدم رعایت آنها اجاره را از دایره ی حاکمیت قانون مزبور خارج می نماید. این ماده مقرر می دارد : « قراردادهای اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد گواهی گردد.))²

¹ - کاتوزیان، ناصر، منبع پیشین، ص 351

² - «طبق ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر یاد شده اجاره نامه عادی باید به امضاء دو نفر شاهد برسد در صورتیکه اجاره نامه فاقد امضاء دو نفر شاهد باشد رابطه فی مابین تابع قانون مذکور نبوده و مرجع قضایی نمی تواند دستور تخلیه مورد اجاره را صادر نماید.» نظریه مشورتی شماره 7/7162 مورخ 1380/8/1- میرزایی ، علیرضا، منبع پیشین، ص 259

- « نظر به اینکه مدیر و معاون مالی و اداری و عامل ذیحساب به موجب اساسنامه شرکت و به نمایندگی از شخص حقوقی و به عنوان یک طرف عقد اجاره قرارداد را امضا نموده اند در حالیکه ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر صریحاً مقرر داشته : قرارداد اجاره باید با قید مدت در 2 نسخه تنظیم شود و به امضا موجر و مستاجر برسد و به وسیله 2 نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد گواهی گردد بنابراین چون اشخاص یاد شده نه به عنوان شاهد بلکه به عنوان طرف قرارداد آن را امضا نموده اند لذا چنین قراردادی فاقد شرط پایانی ماده مذکور تلقی می شود برای اینکه مشمول قانون مصوب 76 باشد باید 2 نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شاهد قرارداد را امضا نمایند و در غیر اینصورت چنین قراردادی با توجه به ماده 2 قانون مذکور و تصریح بند 5 ماده 2 آیین نامه اجرایی آن از شمول قانون خارج است. » نظریه مشورتی شماره 7/9772 مورخ 1379/10/4 منبع پیشین، ص 20

فصل سوم - وجوه تمایز محل کسب و پیشه از اماکن مسکونی

احکام حاکم بر اجاره اماکن مسکونی و محل کسب و پیشه در بسیاری موارد یکسان است و در مواردی نیز دارای تفاوت‌های قابل توجهی است. به عنوان مثال تخلیه عین مستاجر در اماکن تجاری و مسکونی هر یک شرایط خاص خود را دارد و یا مسأله تغییر شغل و سرقفلی تنها در اماکن تجاری مطرح می‌گردد. این اختلافات در قانونگذاری نیز موثر واقع شده اند تا آنجا که بعضی از قوانین موجر و مستاجر مانند قانون مصوب سال 1362 تنها اختصاص به اماکن مسکونی دارد. بدین لحاظ شناخت هر یک از اماکن مسکونی و تجاری و تمایز آنها حائز اهمیت است که برخلاف آنچه که در بادی امر به نظر می‌رسد به سادگی قابل تشخیص نمی‌باشند. ذیلاً در دو قسمت جداگانه به بررسی این مباحث می‌پردازیم.

مبحث اول - اماکن مسکونی

به رغم عدم ارائه تعریفی از مسکن از سوی قانونگذار، از مجموع نوشته‌های حقوقی در خصوص اماکن مسکونی می‌توان گفت: «کلیه واحدهایی که به منظور اسکان دائم یا موقت اشخاص ایجاد می‌شوند و از نظر ترکیب بنا، دارای سیمای خاص (اتاق، آشپزخانه، سرویس و ...) هستند واحدهای مسکونی نامیده می‌شوند»، البته مسائل و موضوعاتی که در عمل پیش می‌آید تنها با ملاکهای بیان شده در تعریف فوق

- «چنانچه واسطه معاملات ملکی مورد اعتماد یکی از طرفین قرارداد اجاره بوده و به عنوان شاهد طرف مذکور اجاره نامه را امضا کرده باشد با دارا بودن سایر شرایط ماده 2 فاقد اشکال است ولی اگر واسطه مذکور تنها به عنوان مسئول بنگاه امضاء کرده باشد نمیتوان آن را به عنوان شاهد مورد اعتماد موجر یا مستاجر به حساب آورد.» نظریه مشورتی شماره 7/3125 مورخ 1379/5/30 - منبع پیشین، ص 343

- نظریه مشورتی شماره 7/3836 مورخ 1378/7/7

«طبق ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر سال 76 اجاره نامه باید به امضای دو نفر شاهد برسد و چنانچه فاقد امضای گواهان طرفین باشد رابطه فیما بین تابع مقررات این قانون نبوده و مرجع قضایی نمیتواند دو نفر گواه را جهت استماع اظهارات آنان در مورد حضور یا عدم حضور در زمان تنظیم اجاره نامه دعوت کند و اساساً در این مرحله مجالی برای احضار شهود و تحقیق از آنان وجود ندارد.» منبع پیشین، ص 245