

تعیین قانون حاکم بر دعاوی تخلیه اماکن تجاری

حمید ابهری* رضا زارعی**

چکیده^۱

یکی از مراحل مهم دادرسی که اهمیت ویژه‌ای در فرایند رسیدگی به دعاوی دارد، تعیین قانون حاکم بر دعوا است؛ در دعاوی تخلیه اماکن تجاری، حتی در فرض عدم وجود عاملی خارجی، به دلیل وجود قوانین مختلفی که در حقوق موضوعه ایران در زمینه روابط استیجاری در اماکن تجاری وجود دارد و همگی در محدوده خود دارای اعتبار هستند، موضوع تعیین قانون حاکم بر دعوا اهمیتی مضاعف می‌یابد. در این مقاله تلاش گردیده با بررسی نظرات مختلف در خصوص حدود اعتبار قوانین موجود و نیز رویه قضایی که لازمه تحقیق و ارائه نظر در این‌گونه موضوعات است، در مورد قانون حاکم بر تمامی روابط استیجاری متصور در اماکن تجاری در شرایط فعلی که گاهی با سکوت یا ابهام قانونی و در نتیجه نظرات و رویه‌های مختلفی روبرو هستند، اظهار نظر و ارائه طریق گردد.

واژه‌های کلیدی: قانون حاکم، تخلیه، اماکن تجاری، اجاره

* دانشیار گروه حقوق خصوصی دانشگاه مازندران (نویسنده مسئول) hamid.abhary@gmail.com

** استادیار گروه حقوق دانشگاه آزاد اسلامی، واحد شیراز reza_zareie@yahoo.com

تاریخ دریافت: 1391/6/4 تاریخ پذیرش: 1393/3/20

1. مقدمه

یکی از تشریفات رسیدگی به دعاوی حقوقی، تعیین قانون حاکم بر دعوا از جانب دادگاه رسیدگی کننده است. رسیدگی به دعاوی تخلیه اماکن استیجاری نیز به عنوان یکی از دعاوی حقوقی، مستلزم تعیین اولیه قانون حاکم بر رابطه استیجاری طرفین است که این امر باید به عنوان یک امر مقدماتی توسط دادگاه رسیدگی کننده به دعوا صورت پذیرد. تعیین قانون حاکم بر دعاوی، زمانی مطرح می گردد که در موضوع مورد دعوا دو یا چند قانون مختلف وجود داشته باشد که این امر یا به دلیل وجود عاملی خارجی در دعوا، مانند تابعیت متفاوت طرفین دعوا و یا خارجی بودن محل انعقاد یا محل وقوع مال موضوع دعوا و یا ناشی از وجود چند قانون داخلی در خصوص موضوع است؛ موضوع مقاله حاضر تعیین قانون حاکم از نوع دوم است. در جهت تقسیم بندی مطالب، قراردادهای اجاره منعقد شده قبل از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1376² که شامل قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1356³ و ماده واحده الحاق یک تبصره به قانون روابط موجر و مستأجر سال 1362 مصوب سال 1365⁴ است و قراردادهای منعقد شده پس از لازم الاجرا شدن قانون مذکور به صورت مجزا مورد بررسی قرار خواهد گرفت. قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1362 به دلیل اختصاص آن به اماکن استیجاری مسکونی، مورد توجه و بررسی قرار نخواهد گرفت.

2. قانون حاکم بر روابط استیجاری قبل از لازم الاجرا شدن ق. 1376

نظام کاملاً متفاوت حاکم بر تخلیه اماکن استیجاری در قوانین مختلف، اهمیت تعیین قانون حاکم بر قراردادهای اجاره را روشن می نماید، زیرا قراردادهای اجاره مشمول ق. 1356 به صرف انقضاء مدت، پایان نمی پذیرند و تا زمان به وجود آمدن یکی از شرایط منصوص قانونی ادامه پیدا می کنند؛ برخلاف این قانون، اجاره های مشمول قوانین 1365 و 1376 با انقضاء مدت اجاره پایان می پذیرند و به همین دلیل امکان تقاضای تخلیه عین مستأجره پس از انقضاء مدت اجاره برای موجر وجود دارد؛ بنابراین قبل از لازم الاجرا شدن ق. 1376، در زمینه قوانین حاکم بر اماکن تجاری، دو

قانون حاکم است: ق. 1356 و ق. 1365؛ با توجه به ماده 1 ق. 1356 این قانون برخلاف ق. 1365 و نیز ق. 1376، اثر قهقرایی داشته و به اصطلاح عطف به ماسبق گردیده است.⁵ در خصوص تداخل قوانین 1356 و 1365 بر قراردادهای اجاره اماکن تجاری و تمیز قانون حاکم بر آنها، این سؤال مطرح می‌گردد که آیا ق. 1365⁶ صرفاً شامل قراردادهای اجاره‌ای می‌گردد که بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد شده‌اند و یا شامل تمدید اجاره‌های مشمول ق. 1356 نیز می‌گردد؟ هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره 618 مورخ 1376/6/18⁷، قراردادهای تمدید اجاره‌های مشمول ق. 1356 را از مشمول ق. 1365 خارج دانسته و صرفاً قراردادهای اجاره‌ای را که ابتدائاً بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد می‌شوند شامل این ماده واحده دانسته است. همچنین در خصوص تداخل قوانین 1356 و 1365 با ق. 1376 و تشخیص و تعیین قانون حاکم در این مورد، باید گفت ماده 1 ق. 1376⁸ با به کار بردن عبارت «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون» در خصوص اجاره‌های مشمول این قانون، به طور ضمنی حاکمیت و اعتبار قوانین سابق روابط موجر و مستأجر را نسبت به اجاره‌های مشمول آنها پذیرفته است. ماده 11 همین قانون⁹ نیز همین حکم را به صورت صریح بیان نموده است.¹⁰ همچنین بند 1 ماده 2 آیین‌نامه اجرایی این قانون¹¹ نیز صراحتاً روابط استیجاری قبل از لازم‌الاجرا شدن ق. 1376 را از مشمول این قانون خارج نموده است¹²؛ حتی بند 2 ماده 2 این آیین‌نامه¹³، قرارداد اجاره بین مستأجر سابق و لاحق را علی‌رغم اینکه در زمان حاکمیت ق. 1376 منعقد شده باشد، در صورتی که قرارداد اجاره اصلی (بین مالک و مستأجر اول) مشمول قوانین سابق روابط موجر و مستأجر باشد، از حاکمیت این قانون خارج دانسته است. حال، اگر قرارداد اجاره ابتدائاً در زمان حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر منعقد گردیده باشد اما در زمان حاکمیت ق. 1376 بین طرفین قرارداد اجاره اصلی، تمدید گردد، آیا قرارداد اخیر تابع ق. 1376 خواهد بود؟ تبصره ماده 2 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376¹⁴، به این سؤال پاسخ مثبت می‌داد و چنین قرارداد اجاره‌ای را تابع ق. 1376 می‌دانست. بدیهی است مفاد این تبصره در خصوص مشمول ق. 1376 بر قراردادهای تمدیدی اجاره، مخالف مواد 1 و 11 ق. 1376 و نیز بندهای 1 و 2 ماده 2 آیین‌نامه

اجرائی این قانون است و به واقع حکم این تبصره، دامنه قانون را افزایش داده که این موضوع خارج از اختیارات قوه مجریه بود، لذا هیئت عمومی دیوان عدالت اداری با توجه به تفاوت لغوی و ماهوی تمديد و انعقاد اجاره، به حق این تفسیر را نپذیرفت و تبصره مزبور را ابطال نمود. رویه قضایی نیز قراردادهای تمديدی را مشمول قوانین قبل از سال 1376 می‌داند. به‌عنوان نمونه، در پرونده‌ای که با کلاسه‌های 8/84 در شعبه 6 دادگاه عمومی... و 1215/80 شعبه 8 دادگاه عمومی... مطرح بوده است موجد با استناد به قرارداد اجاره‌ای که تاریخ آن بعد از سال 1376 بوده، درخواست تخلیه مکان استیجاری تجاری را نموده است که مستأجر با ارائه قراردادهای قبلی و اثبات اینکه قبل از سال 1376، محل را اجاره نموده، مانع اجرای دستور تخلیه شده و دادگاه‌های مذکور، دستور تخلیه صادره را لغو نموده است.

نکته دیگر در خصوص تداخل ق. 1376 با قوانین سابق روابط موجر و مستأجر و تمیز قانون حاکم در این خصوص، مسئله قانون حاکم بر قراردادهای اجاره منعقد بین تاریخ تصویب و تاریخ لازم‌الاجرا شدن ق. 1376 است؛ توضیح اینکه ماده 1 ق. 1376⁵، قراردادهای اجاره‌ای که پس از تاریخ «لازم‌الاجرا» شدن این قانون منعقد می‌شوند را تابع قانون مذکور اعلام می‌نماید، اما ماده 11 همین قانون⁶، قراردادهایی را مشمول این قانون می‌داند که پس از تاریخ «تصویب» قانون مذکور منعقد گردیده باشند؛ بنابراین با توجه به این دو ماده مشمول نبودن قراردادهای اجاره که قبل از تاریخ تصویب این قانون⁷ منعقد شده‌اند قطعی است و قراردادهای اجاره منعقد شده پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون⁸، تابع قانون مذکور هستند، اما قراردادهای منعقد بین این دو زمان (زمان تصویب و زمان لازم‌الاجرا شدن) تابع چه قانونی هستند؟ در این خصوص گفته شده است: «گمان ما این است که با توجه به مفهوم مخالف ماده 11 قانون جدید و اینکه اثبات حکم در ماده 1 قانون - با در دست بودن حکم ماده 11 و تأخر رتبی آن - نفی ماعدی نمی‌کند، باید قائل شویم به اینکه اجاره‌های منعقد شده در این فاصله سی‌وهفت روزه نیز مشمول قانون جدید خواهد بود» (کشاورز، 1389: 35)؛ اما باید گفت چنین نظری قابل پذیرش نیست، زیرا قائل شدن به تأثیر قانون قبل از انتشار آن، علاوه بر اینکه امری خلاف قاعده بوده و مستلزم تصریح قانونی و عدم

وجود هیچ‌گونه ابهام و تردیدی در این خصوص است، به دلیل قرار دادن طرفین عقد در وضعیتی کاملاً ناشناخته، باعث برهم خوردن موازنه قراردادی موردنظر آن‌ها می‌گردد. ضمن اینکه مفاد آیین‌نامه اجرایی این قانون نیز به تاریخ «اجرا» و «لازم‌الاجرا شدن» این قانون اشاره دارد نه تاریخ «تصویب»^۹؛ بنابراین باید گفت با توجه به قواعد حاکم بر اجرای قوانین و نیز لزوم احترام به توافق طرفین و حفظ حقوق آن‌ها، قراردادهای اجاره منعقد شده بین تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن ق. 1376، تابع قوانین سابق روابط موجر و مستأجر هستند^{۱۰}. با این وجود، در پرونده‌ای که با کلاسه 348/91 در شعبه اول دادگاه عمومی... مطرح بوده است، تاریخ انعقاد اجاره 1376/6/21 بوده که دادگاه به لحاظ عدم رعایت شرایط شکلی ماده 2 قانون مذکور، دستور تخلیه سریع صادر نکرده است لیکن با تقدیم دادخواست تخلیه، بر اساس قانون مذکور، حکم تخلیه عین مستأجره را صادر نموده و بدین ترتیب قرارداد مذکور را غیر از دستور تخلیه سریع، مشمول قانون 1376 دانسته است.

3. قانون حاکم بر روابط استیجاری بعد از لازم‌الاجرا شدن ق. 1376

در این قسمت، ابتدا شرایط اجاره‌نامه‌های مشمول ق. 1376 و سپس ضمانت اجرای عدم رعایت این شرایط، مورد اشاره قرار خواهد گرفت.

3.1. شرایط اجاره‌نامه‌های مشمول ق. 1376

شرایط اجاره‌نامه‌های مشمول ق. 1376 را می‌توان در دو قسمت شرایط مقرر در ماده 2 این قانون و نیز سایر شرایطی که از سایر مقررات این قانون و آیین‌نامه اجرایی آن استنباط می‌شود، بررسی نمود؛ به همین منظور این بند در دو قسمت ارائه می‌گردد.

3.1.1. شرایط مقرر در ماده 2 ق. 1376: ماده 2 ق. 1376 مقرر می‌دارد:

«قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستأجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد»؛ با توجه به این ماده، لزوم قید مدت در اجاره‌نامه، تنظیم اجاره‌نامه در دو نسخه،

امضای اجاره‌نامه توسط موجر و مستأجر و نهایتاً گواهی دو شاهد از شرایط اجاره‌نامه‌های مشمول این قانون هستند که به ترتیب بررسی می‌گردند.

3.1.1 الف. قید مدت اجاره: از آنجایی که مطابق ماده 3 ق. 1376¹، امکان تخلیه سریع مورد اجاره صرفاً «پس از انقضای مدت اجاره» وجود دارد، قید مدت اجاره در قراردادهای مشمول این قانون اهمیتی مضاعف می‌یابد؛ اما با توجه به ماده 1 این قانون که قراردادهای مشمول را علاوه بر «مقررات مندرج در این قانون» و «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر» تابع «مقررات قانون مدنی» نیز قرار داده است، این سؤال مطرح می‌گردد که آیا موجر می‌تواند در مواردی که مدت اجاره به‌طور صریح در اجاره‌نامه ذکر نگردیده است اما مال‌الاجاره از قرار روز یا ماه یا سال تعیین گردیده است، با توجه به ملاک ماده 501 قانون مدنی²، پس از گذشت مدتی که اجاره‌بها به ازای آن تعیین گردیده است، با توجه به مقررات ق. 1376 تقاضای تخلیه سریع مورد اجاره را بنماید؟ به نظر می‌رسد باید به این سؤال پاسخ منفی داد، چراکه رسیدگی به موضوع مدت اجاره و احراز قصد طرفین نسبت به شرایط مربوط به آن توسط دادگاه، نیازمند رسیدگی ماهوی و طی تشریفات دادرسی است که با فلسفه و ماهیت دستور تخلیه سریع اماکن استیجاری مشمول ق. 1376 مغایرت دارد و به همین دلیل موجر نمی‌تواند در چنین حالتی از مزیت تخلیه سریع مورد اجاره استفاده نماید؛ بنابراین برخلاف آنچه گفته شده (فلاح، 1388: 464)، تصریح به لزوم قید مدت در قراردادهای مشمول 1376 در ماده 2 این قانون، قیدی زائد و اضافی نیست و فلسفه آن همان‌طور که گفته شد، عدم امکان رسیدگی ماهوی به مفاد قرارداد اجاره، از جمله مدت قرارداد، در هنگام صدور دستور تخلیه سریع است. بدیهی است که قید مدت اجاره در اجاره‌نامه‌های رسمی نیز از شرایط تخلیه سریع اماکن استیجاری مشمول ق. 1376 است؛ زیرا رسیدگی به چنین موضوعی و احراز قصد طرفین در خصوص مدت اجاره، نیازمند دارا بودن صلاحیت قضایی است که دفاتر اسناد رسمی و نیز دوایر اجرای ثبت فاقد چنین صلاحیتی هستند و در نتیجه این مراجع نمی‌توانند در چنین مواردی نسبت به صدور اجراییه و یا اجرای آن اقدام نمایند.

3.1.1. ب. تنظیم اجاره‌نامه در دو نسخه: علت اشاره قانون‌گذار به این شرط، عدم رسیدگی ماهوی مقام قضایی رسیدگی‌کننده به تقاضای تخلیه، در خصوص صحت مندرجات و محتویات اجاره‌نامه است؛ در واقع اگر اجاره‌نامه در دو نسخه تنظیم گردد، امکان الحاق و یا امحاء مندرجات و محتویات آن توسط طرفین به میزان قابل‌توجهی کاهش می‌یابد. ماده 2 ق. 1376، لزوم دو نسخه‌ای بودن اجاره‌نامه را صرفاً ناظر بر اجاره‌نامه‌های عادی دانسته است و در سایر مواد این قانون نیز ذکری از لزوم دو نسخه‌ای بودن اجاره‌نامه‌های رسمی جهت بهره‌گیری از مزیت تخلیه سریع مورد اجاره نگردیده است. از قسمت ابتدایی ماده 14 آیین‌نامه اجرایی این قانون^{۲۳} که دفاتر اسناد رسمی را در خصوص اسناد اجاره تنظیمی، مکلف به رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد می‌نماید نیز نمی‌توان لزوم دو نسخه‌ای بودن اجاره‌نامه را استنباط نمود، زیرا دفاتر اسناد رسمی تکلیفی به تنظیم اسناد رسمی در دو نسخه ندارند مگر اینکه طرفین تقاضا نمایند^{۲۴}، بنابراین در اجاره‌نامه‌های رسمی، یک نسخه‌ای بودن اجاره‌نامه مانعی جهت شمول ق. 1376 بر روابط طرفین و تخلیه سریع مورد اجاره ایجاد نمی‌نماید، اعم از اینکه تقاضای تخلیه از دوایر اجرای ثبت و یا مراجع قضایی به عمل آمده باشد. رسیدگی شکلی و نه ماهوی مرجع قضایی نسبت به قرارداد اجاره استنادی این اقتضا را دارد که بر روی نسخ اجاره‌نامه به دو نسخه‌ای بودن آن اشاره گردیده باشد (کشاورز، 1389: 42؛ شمسی‌پور، 1388: 337؛ فلاح، 1388: 190). زیرا در غیر این صورت حتی اگر واقعاً اجاره‌نامه در دو نسخه تنظیم شده باشد، امکان احراز چنین موضوعی برای دادگاه رسیدگی‌کننده جز با رسیدگی ماهوی و طی تشریفات مربوطه از جمله دعوت طرف مقابل یا شهود، امکان‌پذیر نیست که این موضوع مغایر با رسیدگی فوق‌العاده دادگاه رسیدگی‌کننده در دستور تخلیه سریع اماکن استیجاری مشمول ق. 1376 است.

3.1.1. ج. امضای اجاره‌نامه توسط موجر و مستأجر: یکی دیگر از شرایط شکلی اجاره‌نامه‌های مشمول ق. 1376 لزوم وجود «امضای موجر و مستأجر» در این

قراردادها است. مطابق قواعد عمومی حاکم بر قراردادها^{۲۵}، برای ایجاد عقد، اراده انشایی باید به گونه‌ای ابراز گردد که در خصوص اسناد، این امر به وسیله امضا، مهر یا اثر انگشت سند توسط طرفین انجام می‌گیرد و بدیهی است تا زمانی که سند تنظیمی فاقد یکی از این موارد باشد، عقدی محقق نمی‌گردد؛ بنابراین به نظر می‌رسد اشاره قانون‌گذار به لزوم امضای اجاره‌نامه توسط موجر و مستأجر به یکی از این سه منظور باشد: تأکید بر لزوم «امضای» اجاره‌نامه در مقابل مهر یا اثر انگشت طرفین؛ لزوم امضای اجاره‌نامه توسط خود موجر و مستأجر و در نتیجه عدم پذیرش امضای نمایندگان قراردادی (وکیل)؛ لزوم امضای طرفین در خود قرارداد اجاره و نه سند مستقل دیگری.

در مقام بررسی این احتمالات، در مورد جایگزینی اثر انگشت به جای امضا (احتمال اول)، از یک جهت می‌توان گفت که شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376 موضوعیت داشته و با توجه به خلاف قاعده بودن تخلیه سریع اماکن استیجاری باید از تفسیر موسع این ماده خودداری نمود و به موارد متقین اکتفا کرد، بنابراین در مواردی که طرفین یا یکی از آنها به جای امضای اجاره‌نامه، آن را مهر یا اثر انگشت نموده‌اند، امکان صدور دستور تخلیه سریع وجود ندارد؛ اما چنین تفسیری فاقد دقت و تحلیل لازم است و موضوع نیازمند بررسی بیشتری است. در این خصوص باید گفت از آنجاکه فلسفه امضای اجاره‌نامه، احراز انتساب قرارداد به طرفین آن است که این امر به وسیله اثر انگشت نیز امکان‌پذیر است، لذا ایرادی بر جایگزینی اثر انگشت طرفین به جای امضای آنها متصور نیست (شمسی‌پور، 1388: 336؛ فلاح، 1388: 189)؛ اما در خصوص استفاده مهر به جای امضا گفته شده است: «از آنجاکه مهر اسم را به آسانی می‌توان ساخت، مهر اسم را فقط در کنار امضا و اثر انگشت طرفین می‌توان پذیرفت...» (کشاوری، 1389: 43)؛ چنین استدلالی قابل قبول نیست، زیرا اگر بنا بر امکان جعل و شبیه‌سازی باشد، امکان جعل و شبیه‌سازی امضاء نیز، حتی به طریق ساده‌تر از مهر، امکان‌پذیر است، بنابراین چگونه است که امضاء طرفین پذیرفته می‌شود اما مهر طرفین نباید پذیرفته شود؟ به علاوه جایگزینی مهر به جای امضا، در موارد مشابه که تصریح به لزوم امضای طرفین گردیده است، علی‌رغم آمره بودن قوانین مربوطه، پذیرفته شده است (فخاری، 1374: 41) ^{۲۶}. پذیرفتن نظری غیر از این باعث می‌گردد

اجاره‌هایی که طرفین قرارداد یا یکی از آن‌ها بی‌سواد هستند و از اثر انگشت یا مهر به جای امضا استفاده نموده‌اند از شمول مقررات ق. 1376 (در خصوص تخلیه سریع اماکن استیجاری) خارج گردند و این نتیجه‌ای است که با هدف قانون‌گذار از وضع این قانون مطابقت ندارد. در این راستا در خصوص جایگزینی مهر یا اثر انگشت به جای امضا در اسناد رسمی، مطابق مواد 64 و 66 قانون ثبت، در مواردی که یکی از طرفین معامله بی‌سواد (نابینا، کر و یا گنگ) باشد، علاوه بر معرفین، باید یک نفر معتمد در هنگام تنظیم سند معامله حضور داشته باشد و این موضوع باید در سند مذکور و نیز ستون ملاحظات دفتر قید گردد؛ ماده 67 همین قانون در ادامه این‌گونه است: «ثبت سند برای شخص بی‌سواد قرائت شده و این قرائت و همچنین رضایت مشارالیه باید در دفتر قید و از طرف معتمد امضا گردد. معامله‌کننده بی‌سواد نیز باید علامت انگشت خود را ذیل سند بگذارد»؛ در مورد سایر افراد در مواد 18 و 19 آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی^{۲۷}، صرفاً به امکان «امضا» و نه مهر یا اثر انگشت طرفین در ذیل اسناد اشاره گردیده است؛ بنابراین با توجه به تعیین تکلیف صریح قانون ثبت و نیز آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی در خصوص موارد استعمال امضا و اثر انگشت یا مهر، جایگزینی اثر انگشت یا مهر به جای امضا در اجاره‌نامه‌های رسمی باید مورد توجه مقام قضایی قرار گرفته و از صدور دستور تخلیه سریع مورد اجاره در خصوص سندی که برخلاف این مقررات تنظیم گردیده است، خودداری گردد.

احتمال دیگر در این خصوص لزوم امضای اجاره‌نامه توسط خود موجر و مستأجر و در نتیجه عدم پذیرش امضای نمایندگان قراردادی آن‌ها (وکیل) است؛ اما چنین استنباطی قابل پذیرش نیست، زیرا نص مبهم و مجمل ماده 2 ق 1376 در خصوص لزوم وجود «امضای موجر و مستأجر» در اجاره‌نامه را نمی‌توان نافی مقررات عام عقد وکالت دانست؛ به عبارت دیگر جز در مواردی که منع صریح قانونی^{۲۸} در خصوص عدم امکان توکیل و مؤثر نبودن اقدامات وکیل در حق موکل وجود دارد و یا توکیل مغایر با نظم عمومی و اخلاق حسنه باشد (کاتوزیان، 1385: 153)، کلیه اقدامات وکیل در حق موکل مؤثر و به منزله اقدام او خواهد بود^{۲۹} که در خصوص انعقاد عقد اجاره به وسیله وکیل، هیچ‌یک از این استثنائات موضوعیت ندارد و بنابراین

امضای اجاره‌نامه توسط وکلای طرفین یا یکی از آن‌ها، موجب خروج رابطه استیجاری از مضمون ق. 1376 و مقررات تخلیه سریع مندرج در آن نمی‌گردد.

در خصوص احتمال سوم یعنی اشاره به لزوم امضای اجاره‌نامه توسط موجر و مستأجر به منظور خارج ساختن اجاره‌نامه‌هایی که به موجب نوشته‌ای جداگانه امضا گردیده‌اند، باید گفت به نظر می‌رسد با توجه به رد احتمال‌های اول و دوم، هدف قانون‌گذار از تصریح به لزوم امضای قرارداد اجاره به وسیله موجر و مستأجر، همین مورد بوده است، زیرا ارائه اجاره‌نامه فاقد امضا و ادعای امضای سندی جداگانه در تأیید مفاد آن، موضوعی است که رسیدگی به آن بدون انجام رسیدگی ماهوی و طی تشریفات مربوطه ممکن نیست و به همین دلیل در این موارد صدور دستور تخلیه سریع مورد اجاره توسط مقام قضایی امکان‌پذیر نیست.

3.1.1. د. گواهی دو شاهد معتمد طرفین: قانون‌گذار در ماده 2 ق. 1376 به دلیل عادی بودن سند اجاره و نیز عدم امکان رسیدگی ماهوی به صحت اجاره‌نامه توسط مقام قضایی، وجود گواهی دو نفر شاهد معتمد طرفین را لازم دانسته و از آن به‌عنوان یکی از شرایط شکلی قرارداد اجاره نام برده است. سؤالی که در این مورد مطرح می‌گردد این است که منظور از «گواهی گردد» در قسمت انتهایی این ماده چیست؟ آیا این عبارت ناظر بر قرارداد اجاره است و یا ناظر بر امضای موجر و مستأجر؟ اگر عبارت «گواهی گردد» در این ماده به قرارداد اجاره اسناد داده شود ماده مذکور به این شکل خواهد بود: «قراردادهای عادی اجاره باید... به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به‌عنوان شهود گواهی گردد»؛ اما اگر این عبارت به امضای طرفین ناظر باشد، این ماده بدین صورت خواهد بود: «قراردادهای عادی اجاره باید... به امضای موجر و مستأجر برسد و [امضای طرفین] به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به‌عنوان شهود گواهی گردد». ثمره عملی پاسخ به چنین مسئله‌ای این است که در فرض اسناد عبارت «گواهی گردد» به امضای طرفین، اگر شهود در هنگام مذاکرات طرفین حضور نداشته و از مفاد قرارداد بی‌اطلاع باشند، اما در هنگام امضای اجاره‌نامه حاضر باشند و صرفاً صحت امضای طرفین را گواهی نمایند، این شرط ماده 2 ق. 1376 حاصل

خواهد بود؛ اما اگر این عبارت ناظر بر قرارداد اجاره دانسته شود، در چنین فرضی قرارداد اجاره منعقد، فاقد شرایط این ماده خواهد بود؛ اکثر مؤلفین حقوقی صراحتاً به این موضوع توجه ننموده‌اند، اما از عبارات آن‌ها چنین برمی‌آید که عبارت «گواهی گردد» را ناظر بر خود قرارداد اجاره می‌دانند نه امضای طرفین (کشاوری، 1389: 43؛ شمسی‌پور، 1388: 337؛ فلاح، 1388: 190)؛ اما باید گفت این نظر قابل پذیرش نیست، زیرا سابقه تقنینی این ماده در هنگام تصویب، حکایت از آن دارد که هدف قانون‌گذار گواهی امضای طرفین توسط شهود بوده است نه گواهی خود قرارداد؛ متن ابتدایی این ماده در هنگام مذاکرات مجلس شورای اسلامی بدین گونه بوده است: «قراردادهای اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود، همچنین صحت امضای موجر و مستأجر زیر قراردادهای یادشده توسط دفترخانه اسناد رسمی گواهی شود» (روزنامه رسمی کشور شماره 15392: 23). در هنگام مذاکرات مجلس، لزوم گواهی امضای موجر و مستأجر توسط دفاتر اسناد رسمی با این ایراد مواجه گردید که به دلیل عدم امکان دسترسی به دفاتر اسناد رسمی در بعضی نقاط، اجرای این قانون با مشکل مواجه خواهد شد و به همین علت مقرر گردید که به جای گواهی امضای موجر و مستأجر توسط دفاتر اسناد رسمی، این امر به وسیله دو نفر شهود مورد اعتماد طرفین انجام گیرد (طاهر موسوی، 1387: 63)؛ اما در هنگام تغییر عبارات ماده، دقت لازم در این خصوص مبذول نگردیده و به همین دلیل باعث تفاسیر متفاوتی از این ماده گردیده است. مضافاً اینکه نمی‌توان از شهود انتظار داشت در تمام مدت جریان مذاکرات طرفین حاضر باشند و نسبت به جزئیات و مندرجات قرارداد اجاره اطلاع داشته باشند تا بتوانند صحت اجاره‌نامه و مندرجات آن را گواهی نمایند.

نکته دیگر در خصوص شهود معتمد طرفین این است که آیا امضای بنگاه‌دار می‌تواند به‌عنوان امضای یکی از شهود تلقی گردد؟ در این خصوص گفته شده است: «چنانچه بنگاه‌دار به‌عنوان مسئول بنگاه، قرارداد اجاره را امضا و مهر کند، شاهد قرارداد تلقی نمی‌گردد و برای تحت شمول ماده 3 قانون قرار گرفتن این‌گونه قراردادهای، بایستی علاوه بر امضای طرفین و بنگاه‌دار، دو شاهد هم قرارداد را گواهی نمایند» (شمسی‌پور، 1388: 337)؛ اما به نظر می‌رسد در این خصوص باید قائل به

تفصیل شد، به این صورت که اگر بنگاهدار، صرفاً در راستای کار خود ذیل قرارداد را امضا نماید، چنین امضایی نمی‌تواند به‌عنوان امضای یکی از شهود تلقی گردد، اما اگر بنگاهدار علاوه بر امضای اجاره‌نامه به‌عنوان مسئول بنگاه، ذیل قرارداد اجاره را به‌عنوان یکی از شهود معتمد طرفین امضا نماید، ایرادی در پذیرش امضای او به‌عنوان یکی از شهود به نظر نمی‌رسد.

بدیهی است که لزوم گواهی شهود صرفاً ناظر بر اجاره‌نامه‌های عادی است و شامل اسناد رسمی اجاره نمی‌گردد، زیرا علاوه بر اینکه ماده 2 ق. 1376 این شرط را مختص اجاره‌نامه‌های عادی نموده است، در مقررات مربوط به تنظیم اسناد رسمی نیز اشاره‌ای به لزوم گواهی شهود جز در موارد خاص و استثنائی^{۳۰}، نگردیده است که این موضوع ناشی از تفاوت اسناد عادی و رسمی از جهت اعتبار و چگونگی تنظیم این اسناد است.

3.1.2. شرایط مستخرج از سایر مواد ق. 1376: بعد از بررسی شرایط شکلی قراردادهای اجاره، مندرج در ماده 2 ق. 1376، لازم است قراردادهای اجاره منعقد در زمان حاکمیت این قانون، از دو جهت دیگر مورد بررسی قرار گیرند که عبارت‌اند از: کتبی بودن قرارداد اجاره و تعیین تکلیف حق سرقفلی در اجاره‌نامه.

3.1.2. الف. کتبی بودن قرارداد اجاره: در خصوص لزوم کتبی بودن قراردادهای اجاره مشمول ق. 1376 دو تفسیر متفاوت می‌توان ارائه داد؛ از یک سو می‌توان گفت عبارت قرارداد «عادی» مندرج در ماده 1 این قانون^{۳۱}، شامل اجاره‌های شفاهی نیز می‌گردد زیرا با توجه به قواعد عمومی حاکم بر عقود و قراردادهای، علی‌الاصول قراردادهای می‌توانند به‌صورت کتبی یا شفاهی منعقد گردند و دلیلی بر انصراف قرارداد «عادی» به قرارداد کتبی وجود ندارد؛ بنابراین از ماده 1 ق. 1376 صراحتاً حکمی در لزوم کتبی بودن قراردادهای اجاره مشمول ق. 1376 استنباط نمی‌شود تا مسئله خروج کلی قراردادهای اجاره شفاهی از شمول این قانون مطرح گردد؛ اما از آنجاکه ماده 2 ق. 1376 به لزوم «امضای موجر و مستأجر» و نیز تنظیم قرارداد در دو «نسخه» اشاره دارد، از این موضوع استنباط می‌شود که یکی از شرایط شکلی مقرر در این ماده، کتبی

بودن اجاره‌نامه است؛ چنین تفسیری مورد توجه برخی نویسندگان حقوقی نیز قرار گرفته است (کشاوری، 1389: 148؛ فلاح، 1388: 15). در مقابل می‌توان گفت عبارت قرارداد «عادی» مندرج در ماده 1 ق. 1376 به قرینه قرارداد «رسمی» در همین ماده، انصراف به قرارداد کتبی دارد و شامل قراردادهای شفاهی نمی‌گردد؛ به دیگر بیان، شاید عبارت قرارداد «عادی» در صورتی که بدون هیچ قرینه‌ای مورد استفاده قرار گیرد شامل قراردادهای شفاهی نیز گردد، اما زمانی که در مقابل قرارداد «رسمی» به کار می‌رود، منظور از آن قراردادی کتبی است که شرایط قراردادهای رسمی را ندارد. توجه به بندهای 3 و 5 ماده 2 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376^{۳۲} نیز همین نظر را تأیید می‌نماید، زیرا علی‌رغم اینکه قراردادهای فاقد شرایط ماده 2 ق. 1376 به موجب بند 5 ماده 2 این آیین‌نامه از شمول ق. 1376 خارج گردیده‌اند، بند 3 ماده 2 این آیین‌نامه، به صورت جداگانه اجاره‌های شفاهی را از شمول این قانون خارج نموده است و همین موضوع ایجاب می‌نماید که کتبی بودن قرارداد اجاره به‌عنوان یکی از شرایط ماده 2 ق. 1376 و در نتیجه مشمول ضمانت اجرای حاکم بر این ماده تلقی نگردد.

3.1.2. ب. تعیین تکلیف حق سرقفلی در اجاره‌نامه: ماده 14 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376 مقرر می‌دارد: «دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره، مکلف‌اند در سند اجاره اماکن با کاربری تجاری و اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط به منظور استفاده تجاری واگذار می‌شوند، تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز طرفین مکلف‌اند سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند؛ وجود همین ماده باعث گردیده است برخی نویسندگان حقوقی قید وجود یا عدم وجود سرقفلی در اماکن تجاری را نیز به‌عنوان یکی از شرایط شکلی اجاره‌نامه‌های مشمول ق. 1376 تلقی نمایند و در صورت عدم وجود چنین قیدی در اجاره‌نامه، تخلیه مورد اجاره را از شمول مقررات این قانون خارج بدانند (شمسی‌پور، 1388: 337). چنین نظری قابل پذیرش نیست، چراکه تعیین ضوابط و شرایط قراردادهای مشمول قانون که نتیجه آن شمول یا عدم شمول قانون مزبور بر برخی از قراردادها است، صرفاً باید به وسیله خود

قانون انجام گیرد و آیین‌نامه اجرایی نمی‌تواند دامنه شمول قانون را افزایش و یا کاهش دهد؛ بنابراین باید گفت عدم تعیین تکلیف سرقفلی در اجاره‌نامه‌های اماکن تجاری مشمول ق. 1376 باعث عدم شمول مقررات این قانون بر چنین اجاره‌نامه‌هایی نمی‌گردد. اثری که می‌توان برای تکلیف مقرر در ماده 14 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376 در نظر گرفت، امکان تخلیه سریع مکان تجاری بدون پرداخت حق سرقفلی به مستأجر در فرض عدم ذکر وجود حق سرقفلی در اجاره‌نامه است، زیرا ادعای مستأجر در مورد داشتن حق سرقفلی و عدم قید آن در اجاره‌نامه، حتی اگر منطبق با واقعیت نیز باشد، موضوعی است که نیازمند رسیدگی ماهوی و طی تشریفات مربوط به آن است، درحالی‌که در تخلیه سریع اماکن استیجاری مشمول ق. 1376، صرفاً رسیدگی شکلی انجام می‌گیرد و مقام قضایی یا ثبتی مربوطه نمی‌تواند به چنین ادعاهایی ترتیب اثر دهند. در این موارد، مستأجر می‌تواند از طریق طرح دعوا در مراجع قضایی، احقاق حق نماید.

3.2. ضمانت اجرای فقدان شرایط شکلی اجاره‌نامه‌های مشمول ق. 1376

در ق. 1376 ضمانت اجرایی برای عدم رعایت شرایط شکلی مقرر در ماده 2 این قانون پیش‌بینی نگردیده است اما بند 5 ماده 2 آیین‌نامه اجرایی این قانون مقرر می‌دارد: «ماده 2- موارد زیر مشمول مقررات قانون نیست: ... 5- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده (2) قانون تنظیم نشده باشد». در مورد تفسیر این ماده از آیین‌نامه و جمع آن با ق. 1376 نظرات مختلفی ابراز گردیده است که در ذیل، مورد اشاره قرار می‌گیرند.

3.2.1. حاکمیت مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر: برخی از مؤلفین (کاتوزیان، 1387: 637؛ شمسی‌پور، 1388: 367)، قراردادهای فاقد شرایط شکلی مقرر در ماده 2 ق. 1376 را تابع قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر می‌دانند. استدلال این دسته از نویسندگان بدین گونه است که ماده 1 ق.

1376 قراردادهای مشمول این قانون را تابع سه منبع جداگانه قرار داده است: «مقررات قانون مدنی»، «مقررات مندرج در این قانون» و «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر»؛ بنابراین اگر قرارداد اجاره به دلیل عدم رعایت شرایط مقرر در ماده 2 این قانون، با توجه به بند 5 ماده 2 آیین نامه اجرایی ق. 1376، از مشمول مقررات این قانون خارج شود، تابع منابع دیگر خواهد بود که عبارت‌اند از: «مقررات قانون مدنی» و «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر»؛ همچنین بند 5 ماده 2 آیین نامه اجرایی ق. 1376، عدم رعایت شرایط شکلی ماده 2 این قانون را موجب خروج قرارداد اجاره از مشمول ق. 1376 دانسته است نه مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر؛ این نظر در برخی نشست‌های قضایی نیز مورد توجه واقع شده است (نظریه اکثریت قضات حاضر در نشست قضایی: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1378: 165)^{۳۳}. اداره حقوقی دادگستری نیز در برخی موارد، همین نظریه را مورد تأیید قرار داده است (حسینی، 1387: 343؛ شمسی پور، 1388: 365)^{۳۴}.

در انتقاد از این نظریه باید گفت اولاً معنای عبارت صدر ماده 2 آیین نامه اجرایی ق. 1376 از اینکه «موارد زیر مشمول مقررات قانون نیست» این نیست که موارد مندرج در این ماده از جمله بند 5 آن (عدم رعایت ضوابط شکلی ماده 2 ق. 1376)، به‌طور کلی از مشمول مقررات ق. 1376 خارج باشند، بلکه معنای این عبارت نسبت به بعضی از بندهای این ماده (از جمله بند 5)، صرفاً عدم مشمول مقررات ق. 1376 در خصوص تخلیه سریع اماکن استیجاری است؛ ثانیاً اگر فرضاً منظور صدر ماده 2 این آیین نامه، خروج کلی اجاره‌نامه‌های فاقد شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376 از مشمول این قانون باشد، باز هم نوع استدلال این عده از نویسندگان صحیح به نظر نمی‌رسد، زیرا هنگامی که ماده 2 این آیین نامه اعلام می‌نماید که چنین قراردادهایی از مشمول ق. 1376 خارج هستند، فارغ از معنای این عبارت، این موضوع قطعاً ماده یک این قانون را نیز در بر می‌گیرد، چراکه این ماده نیز جزئی از ق. 1376 است و این ادعا که: «...ماده 2 آیین نامه اجرایی که از موارد خارج از مشمول مقررات قانون صحبت می‌کند، صرفاً ناظر به ماده 2 قانون به بعد بوده و شامل ماده 1 و در نتیجه مقررات قانون مدنی و شرایط بین موجر و مستأجر نمی‌گردد... و در واقع مقررات و ضوابط قانون روابط

موجر و مستأجر 1376 از ماده 2 آن شروع می‌گردد و هر جا بحث مقررات این قانون شده، مقصود مقررات و شرایط منعکس و مندرج در ماده 2 قانون به بعد است» (شمسی پور، 1388: 364)، قطعاً قابل پذیرش نیست؛ به عبارت دیگر تجزیه ق. 1376 به دو قسمت ماده 1 و مواد 2 به بعد که اساس استدلال این گروه است، خلاف اصول و قواعد تفسیری و غیر قابل قبول است؛ ثالثاً پذیرفتن حاکمیت قانون مدنی بر چنین قراردادهایی نتایج نامعقولی به دنبال خواهد داشت و با اقتضائات موجود در زمینه قراردادهای اجاره و نیز عدالت منطبق نیست، زیرا با توجه به اینکه در مقررات قانون مدنی عنوان سرقفلی و حکم لزوم پرداخت آن به نرخ روز به مستأجر وجود ندارد، اگر قرارداد اجاره به صرف عدم رعایت شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376، مانند تنظیم اجاره‌نامه در یک نسخه به جای دو نسخه یا عدم امضای یک شاهد به جای دو شاهد و یا معتمد نبودن یکی از شهود در نزد یکی از طرفین، به‌طور کلی از شمول ق. 1376 خارج دانسته شود و شامل مقررات قانون مدنی گردد، این نتیجه حاصل می‌شود که موجر می‌تواند پس از سال‌ها استفاده از مبلغ سرقفلی، با پرداخت همان مبلغ اولیه سرقفلی، مورد اجاره را تخلیه نماید و مستأجر در هنگام تخلیه مبلغی را دریافت کند که پس از گذشت سال‌ها، به شدت از قدرت اقتصادی آن کاسته شده است؛ بنابراین با توجه به جمیع مطالب فوق باید گفت این نظر با واقعیات و اقتضائات قراردادهای اجاره منعقد در سطح جامعه توسط عامه مردم، هماهنگی ندارد.

3.2.2. حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر: نظر دیگری که در مورد قانون حاکم بر چنین قراردادهایی مطرح می‌شود، شمول قوانین سابق روابط موجر و مستأجر (مصوب سال‌های 1356، 1362 و 1365)، بر این قراردادها است؛ با این استدلال که با توجه به بند 5 ماده 2 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376 که چنین قراردادهایی را از شمول این قانون و در نتیجه مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین خارج دانسته است، چنین قراردادهایی قهراً و اجباراً تابع قوانین روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 یا 1365 (در صورت تجاری بودن مکان استیجاری) و یا 1362 (در صورت

مسکونی بودن مکان استیجاری) می‌گردند (نوین؛ خواجه پیری، 1382: 191). این نظریه در برخی نشست‌های قضایی مورد توجه قرار گرفته است (نظریه اکثریت قضات حاضر در نشست قضایی دادگستری مینودشت تیرماه 1383: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1387: 74؛ نظریه اقلیت قضات حاضر در نشست قضایی: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1378: 164).^{۳۵} رویه قضایی نیز در برخی موارد در آراء خود بر همین نظر بوده است (زندى، 1388: 42، 192 و 226).^{۳۶} نظرات اداره حقوقی دادگستری هم در بعضی موارد مؤید همین نظر بوده است (حسینی، 1387: 342 و 343).^{۳۷} این نظر نیز قابل پذیرش نیست، زیرا علاوه بر دلایلی که در نقد نظریه پیشین بیان شد، چنین نظری با اهداف قانون‌گذار از وضع ق. 1376 در تعارض است؛ در حقیقت یکی از اهداف قانون‌گذار از تصویب ق. 1376، نسخ قوانین سابق روابط موجر و مستأجر، از جمله ق. 1356 و مقررات مربوط به این قوانین مانند عدم انتفاع رابطه استیجاری بعد از پایان مدت اجاره و موضوعاتی مانند حق کسب و پیشه و تجارت بوده است که مشروعیت آن‌ها مورد ایراد برخی فقها است (مهرپور، 1371: 73 و 120)؛ همچنین یکسان و واحد نمودن قوانین حاکم بر تمام قراردادهای اجاره اعم از تجاری، مسکونی و ... که به روشنی از ماده 1 ق. 1376^{۳۸} قابل استنباط است، از دیگر اهداف قانون‌گذار از تصویب این قانون بوده است که مسلماً قائل شدن به شمول مجدد قوانین سابق روابط موجر و مستأجر، با این اهداف قانون‌گذار در تعارض است.

3.2.3. حاکمیت مقررات ق. 1376: نظریه دیگری که در خصوص قانون حاکم بر قراردادهای فاقد شرایط شکلی مقرر در ماده 2 ق. 1376 مطرح گردیده این است که چنین قراردادهایی همچنان تابع ق. 1376 هستند و صرفاً امکان تخلیه سریع مورد اجاره در خصوص این قراردادها منتفی است (کشاورز، 1389: 39؛ طاهر موسوی، 1387: 57؛ فلاح، 1388: 84). تفاوت اصلی این نظریه با نظر اول که چنین قراردادهایی را تابع قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر می‌دانست، در پرداخت حق سرقفلی به مستأجر به نرخ روز است؛ توضیح اینکه مطابق نظر اول، از

آنجا که قرارداد اجاره تابع قانون مدنی و شرایط مقرر بین طرفین است و در قانون مدنی به سرقفلی و لزوم پرداخت آن به نرخ روز به مستأجر اشاره‌ای نگردیده است، مستأجر در هنگام تخلیه صرفاً مستحق همان وجه پرداختی اولیه، بر مبنای قرض، ودیعه یا تضمین و... خواهد بود، مگر اینکه طرفین در خصوص پرداخت این مبلغ به نرخ روز یا به قیمتی معین توافق کرده باشند (که البته مورد اخیر ممکن است با اشکال ربوی بودن مواجه گردد)؛ اما مطابق نظریه سوم، از آنجا که چنین قراردادهایی صرفاً مشمول حکم تخلیه سریع مقرر در ق. 1376 نمی‌گردند و در نتیجه سایر مقررات این قانون، از جمله مقررات مربوط به حق سرقفلی، بر این قراردادها حاکم هستند، مستأجر در هنگام تخلیه، با توجه به تبصره 2 ماده 6 این قانون، مستحق دریافت سرقفلی به نرخ روز خواهد بود.

به نظر می‌رسد این نظریه علی‌رغم داشتن برخی ایرادات، نسبت به نظرات سابق موجه‌تر باشد، زیرا از یک سو باعث شمول قوانین سابق روابط موجر و مستأجر که با قصد طرفین و نیز غرض قانون‌گذار از تصویب ق. 1376 تعارض دارد، بر چنین قراردادهایی نمی‌گردد و از سوی دیگر با حاکم نمودن مقررات ق. 1376، جز امکان تخلیه سریع مورد اجاره، باعث حفظ حقوق مستأجرین از جهت تعلق حق سرقفلی به نرخ روز در هنگام تخلیه به آن‌ها می‌گردد؛ این نظر در برخی نشست‌های قضایی نیز مورد توجه قرار گرفته است (نظریه کمیسیون بررسی نشست‌های قضایی قوه قضاییه در نشست قضایی دادگستری نیشابور مهرماه 1383: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1382: 73؛ نظریه کمیسیون بررسی نشست‌های قضایی قوه قضاییه در نشست قضایی دادگستری قم دی‌ماه 1379 و نیز نظریه کمیسیون بررسی نشست‌های قضایی قوه قضاییه در نشست قضایی دادگستری شیراز اردیبهشت 1380: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1383: 116 و 118)³⁹.

ممکن است این اشکال مطرح گردد که صدر ماده 2 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376 صراحتاً بندهای پنج‌گانه این ماده و از جمله قراردادهای فاقد شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376 را از شمول مقررات این قانون خارج نموده است، در حالی که نظریه مورد تأیید، قراردادهای فاقد شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376 را از شمول این قانون خارج نمی‌داند

و صرفاً امکان تخلیه سریع را در مورد آنها منتفی می‌داند؛ در پاسخ باید گفت اولاً صدر ماده 2 آیین‌نامه اجرایی ق. 1376 که مقرر می‌دارد: «موارد زیر مشمول مقررات قانون نیست» بسته به بندهای مختلف آن باید در دو معنای متفاوت تفسیر گردد؛ معنای اول: «موارد زیر [به‌طور کلی] مشمول مقررات قانون نیست»؛ معنای دوم: «موارد زیر مشمول مقررات [تخلیه سریع] قانون نیست»؛ که معنای اول شامل بندهای 1، 2 و 3 (روابط استیجاری قبل از لازم‌الاجرا شدن ق. 1376، روابط ناشی از انتقال حقوق مستأجر سابق به مستأجر جدید در صورتی که قرارداد اجاره اصلی مربوط به قبل از لازم اجرا شدن ق. 1376 باشد، روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و اجاره‌های شفاهی) و معنای دوم شامل بندهای 4 و 5 (تخلیه قبل از انقضاء مدت، اجاره‌نامه‌های عادی فاقد شرایط ماده 2 ق. 1376) این ماده می‌گردد؛ توجه به بندهای 1 و 4 این ماده صحت این تقسیم‌بندی را تأیید می‌نماید.

در مورد اجاره‌های شفاهی، برخی آنها را مشمول ضمانت اجرای عدم امکان تخلیه سریع مورد اجاره دانسته‌اند (کشاوری، 1389: 148؛ فلاح، 1388: 185)؛ برخی نویسندگان (شمسی‌پور، 1388: 362)، با توجه به ماده یک ق. 1376 که به «قرارداد رسمی یا عادی» اجاره اشاره دارد معتقدند قراردادهای اجاره شفاهی از شمول ماده یک این قانون و به عبارت دیگر در شمول «مقررات مندرج در این قانون»، «مقررات قانون مدنی» و «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر» قرار نمی‌گیرند، بنابراین با فرض عدم حاکمیت این قوانین، تنها امکان حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر بر اجاره‌های شفاهی وجود دارد. اداره حقوقی دادگستری نیز در برخی موارد همین نظر را مورد توجه قرار داده است (شهری؛ خرازی، 1381: 365)؛^{۲۰} اما برخی دیگر از مؤلفین (کاتوزیان، 1387: 637؛ شهیدی، 1389: 104؛ طاهر موسوی، 1387: 38)، قائل به حاکمیت مقررات قانون مدنی بر این قراردادها گردیده‌اند. در مقام داوری بین این نظرات باید گفت با عدم پذیرش حاکمیت ق. 1376 بر این قراردادها و در مقام انتخاب بین حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر و مقررات قانون مدنی که تنها راه‌حل‌های متصور هستند، به نظر می‌رسد قائل شدن به حاکمیت مقررات قانون مدنی بر این نوع اجاره‌ها ارجح باشد، زیرا همان‌طور که پیش‌تر نیز بیان شد، هدف

قانون‌گذار از وضع ق. 1376 فاصله گرفتن از قوانین سابق روابط موجر و مستأجر بوده است که بعضاً با ایرادات شرعی مواجه‌اند، بنابراین حاکم نمودن مجدد این قوانین بر روابط استیجاری مزبور، خلاف فلسفه ق. 1376 است.

سؤالی که مطرح می‌شود این است که آیا طرفین عقد اجاره‌ای که بعد از لازم‌الاجرا شدن ق. 1376 منعقد گردیده است می‌توانند با توافق یکدیگر قوانین سابق روابط موجر و مستأجر را بر رابطه استیجاری خود حاکم نمایند؟ در پاسخ از یک جهت می‌توان گفت ماده یک ق. 1376 اجاره اماکن استیجاری منعقد شده بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون را علاوه بر «مقررات قانون مدنی» و «مقررات مندرج در این قانون»، تابع «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر» قرار داده است و در نتیجه با قید اخیر، امکان حاکم نمودن قوانین سابق موجر و مستأجر بر رابطه استیجاری طرفین با توافق آن‌ها بلامانع است. این نظر مورد تأیید برخی نویسندگان نیز واقع گردیده است (کشاورز، 1389: 54؛ شمسی‌پور، 1388: 366). برخی نظرات اداره حقوقی دادگستری نیز مؤید چنین نظری است (حسینی، 1387: 341)؛^{۴۱} اما باید گفت چنین نظری قابل پذیرش نیست، زیرا همان‌طور که گفته شد، هدف قانون‌گذار از وضع ق. 1376 فاصله گرفتن از قوانین سابق روابط موجر و مستأجر، مخصوصاً ق. 1356، بوده است که بعضاً با ایرادات شرعی مواجه‌اند، بنابراین چگونه می‌توان پذیرفت که خود قانون‌گذار بازگشت مجدد به این قوانین را تجویز نموده باشد؟ به عبارت دیگر امکان توافق طرفین بر حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر، با استناد به ماده یک ق. 1376 در خصوص تابعیت این قانون از «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر»، به منزله نقض غرض قانون‌گذار از وضع این قانون است و قطعاً قابل پذیرش نیست.

4. نتیجه‌گیری

در خصوص تداخل قوانین روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های 1356 و 1365 نسبت به قراردادهای اجاره اماکن تجاری و تمیز قانون حاکم بر آن‌ها باید گفت قراردادهای تمدید اجاره‌های مشمول ق. 1356 از مشمول ق. 1365 خارج بوده و

صرفاً قراردادهای اجاره‌ای که ابتدائاً بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد می‌شوند شامل این ماده واحده هستند؛ همچنین در خصوص تداخل قوانین روابط موجر و مستأجر مصوب سال‌های 1356 و 1365 با ق. 1376 و تشخیص و تعیین قانون حاکم در این مورد باید گفت در عدم شمول ق. 1376 نسبت به قراردادهای اجاره اماکن استیجاری که ابتدائاً در زمان حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر منعقد گردیده‌اند، تردیدی وجود ندارد؛ همچنین اجاره‌نامه‌های تمدیدی نیز، اگر قرارداد اصلی اجاره ابتدائاً در زمان حاکمیت قوانین سابق روابط موجر و مستأجر منعقد گردیده باشد، مشمول همین حکم می‌گردند. با توجه به قواعد حاکم بر اجرای قوانین و نیز لزوم احترام به توافق طرفین و حفظ حقوق آن‌ها، قراردادهای اجاره منعقد شده بین تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن ق. 1376، تابع قوانین سابق روابط موجر و مستأجر هستند. پذیرفتن حاکمیت قانون مدنی بر قراردادهای فاقد شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376 نتایج نامعقولی به دنبال خواهد داشت و با اقتضائات موجود در زمینه قراردادهای اجاره و نیز عدالت منطبق نیست؛ همچنین شمول قوانین سابق روابط موجر و مستأجر بر چنین قراردادهایی، علاوه بر اینکه با اهداف قانون‌گذار از وضع ق. 1376 در تعارض است، با قصد طرفین نیز همخوانی ندارد؛ پذیرفتن حاکمیت ق. 1376 بر این قراردادها و صرفاً عدم امکان تخلیه سریع عین مستأجره در این موارد، بهترین ضمانت اجرایی است که می‌توان در خصوص این قراردادها در نظر گرفت. همچنین تابعیت قراردادهای اجاره مشمول ق. 1376 از «شرایط مقرر بین موجر و مستأجر»، منصرف از تعیین قانون حاکم بر قرارداد است. لازم است قانون‌گذار با الحاق یک تبصره به ق. 1376 و یا تصویب قانونی مستقل که عطف به ماسبق نیز گردد، قانون حاکم بر قراردادهای فاقد شرایط شکلی ماده 2 ق. 1376 را معین نماید تا در این خصوص به اختلاف نظرهای بسیاری که در میان حقوق‌دانان و محاکم دادگستری وجود دارد پایان داده شود.

پی‌نوشت‌ها

- ¹. این مقاله مستخرج از رساله دکتری رضا زارعی، فارغ‌التحصیل رشته حقوق خصوصی دانشگاه مازندران به راهنمایی نویسنده مسئول مقاله، است.
- ². در این مقاله به دلیل رعایت اختصار، از این پس ق. 1376 نامیده می‌شود.
- ³. در این مقاله به دلیل رعایت اختصار، از این پس ق. 1356 نامیده می‌شود.
- ⁴. در این مقاله به دلیل رعایت اختصار از این پس ق. 1365 نامیده می‌شود.
- ⁵. ماده 1 ق. 1356: «هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود... مشمول مقررات این قانون است».
- ⁶. به موجب این ماده واحده: «از تاریخ تصویب این قانون، کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ‌گونه سرقفلی و پیش‌پرداخت به اجاره واگذار می‌شود، در رأس انقضاء مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن است مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف دوایر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند».
- ⁷. «مستنبط از ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1365 این است که قانون مزبور ناظر به عقود اجاره‌ای است که بعد از تصویب آن قانون و ابتدائاً منعقد می‌شوند و شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون فوق‌الذکر را داشته‌اند نمی‌شوند...».
- ⁸. «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن... تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود».
- ⁹. «اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود».
- ¹⁰. به موجب برخی قوانین خاص، اجاره بعضی اماکن تجاری خاص مربوط به قبل از تاریخ تصویب و لازم‌الاجرا شدن ق. 1376 از شمول ق. 1356 خارج گردیده است مانند لایحه قانونی نحوه واگذاری اماکن و میدان‌ها و غرفه‌ها به منظور ایجاد تسهیل در تهیه و توزیع میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی مصوب 1358/10/5.
- ¹¹. «ماده 2- موارد زیر مشمول مقررات قانون نیستند: 1- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون...».
- ¹². «احراز رابطه استیجاری قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376، موجب شمول قانون لازم‌الاجرای قبلی بر خصوص مورد می‌شود ولو اینکه بعد از لازم‌الاجرا شدن قانون جدید، سند رسمی یا عادی فی‌مابین تنظیم گردیده باشد» نظریه شماره 7/4819 مورخ 1376/8/19 اداره حقوقی دادگستری: (حسینی، 1387: 43).

- ¹³. «2- روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون باشد...».
- ¹⁴. «تبصره - رابطه استیجاری در اماکنی که ابتدائاً از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون [مصوب 1376] به اجاره واگذار شده یا می‌شود یا پس از تاریخ یاد شده توسط طرف‌های قرارداد اجاره، تمدید می‌گردد، مشمول مقررات قانون مورد اشاره خواهد بود.».
- ¹⁵. «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن... تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود.».
- ¹⁶. «اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.».
- ¹⁷. تاریخ تصویب این قانون 1376/5/26 است.
- ¹⁸. با توجه به تاریخ درج این قانون در روزنامه رسمی کشور (1376/6/17) و با توجه به ماده 2 قانون مدنی که تاریخ لازم‌الاجرا شدن قوانین را 15 روز پس از انتشار آن‌ها می‌داند، تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون 1376/7/1 است.
- ¹⁹. «ماده 2- موارد زیر مشمول مقررات قانون نیست: 1- روابط استیجاری قبل از اجرای قانون 2- روابط ناشی از انتقال حقوق قانونی مستأجر سابق به مستأجر جدید با اجازه موجر در صورتی که قرارداد اجاره قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون باشد...».
- ²⁰. اداره حقوقی دادگستری نیز در نظرات خود به تاریخ «لازم‌الاجرا شدن» ق. 1376 اشاره نموده است: «در مورد مغازه، چنانچه مورد اجاره قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر 1376 به اجاره داده شده باشد، روابط طرفین تابع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 در مورد محل‌های تجاری است. در غیر این صورت تابع قانون سال 1376 خواهد بود» (حسینی، 1387: 353 و 354).
- ²¹. «پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر یا قائم‌مقام 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.».
- ²². «اگر در عقد اجاره مدت به‌طور صریح ذکر نشده و مال‌الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد، اجاره برای یک روز یا یک ماه یا یک سال صحیح خواهد بود...».
- ²³. «دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره مکلف‌اند...».

²⁴. ماده 21 قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1354 در این خصوص مقرر می‌دارد: «اصول اسناد رسمی در صورت تقاضای متعاملین به تعداد آنها تهیه می‌شود و به هر حال یک نسخه اضافی تنظیم خواهد شد که نسخه اخیر باید در دفترخانه نگهداری شود. متعاملین می‌توانند از اصول اسناد رونوشت یا فتوکپی اخذ نمایند...».

²⁵. ماده 191 قانون مدنی در این خصوص مقرر می‌دارد: «عقد محقق می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند».

²⁶. این نویسنده علی‌رغم تصریح ماده 246 قانون تجارت به لزوم «امضای» ظهر نویس، استفاده از مهر را نیز در این خصوص بلامانع دانسته است.

²⁷. ماده 18: «سردفتر و نماینده هیچ‌سندی را نباید امضا نماید مگر آنکه وارد دفتر شده و به امضای اصحاب معامله رسیده باشد».

ماده 19: «سند معامله باید پس از تنظیم و ثبت در دفتر سردفتر و نماینده (چنانچه دارای نماینده باشد) و انجام سایر تشریفات به تصدیق و امضای اصحاب معامله برسد و متعاملین باید در یک جلسه اسناد و دفاتر مربوط را امضا نمایند...».

²⁸. تبصره 2 ماده 35 ق.آ.د.م مقرر می‌دارد: «سوگند، شهادت، اقرار، لعان و ایلاء قابل توکیل نیست».

²⁹. ماده 680 قانون مدنی در این خصوص مقرر می‌دارد: «تمام اموری که وکیل قبل از رسیدن خبر عزل به او در حدود وکالت خود بنماید نسبت به موکل نافذ است». همچنین ماده 674 همین قانون بیان می‌دارد: «موکل باید تمام تعهداتی را که وکیل در حدود وکالت خود کرده است انجام دهد...».

³⁰. ر.ک به مواد 64، 66 و 67 قانون ثبت که حضور معرفین و معتمدین را در هنگام ثبت معاملات اشخاص نابینا، کر، گنگ و بی‌سواد لازم می‌دانند.

³¹. «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن... که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود».

³². «ماده 2- موارد زیر مشمول مقررات قانون نیست: ...3- روابط ناشی از صلح منافع یا هر عنوان دیگر و نیز تصرفات برحسب تراضی شفاهی با موجر به‌عنوان اجاره...5- در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر ماده 2 قانون تنظیم نشده باشد».

³³. «...چون ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر 1376، امکان استیجاری را تابع سه چیز دانسته است: 1- قانون مدنی 2- قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 و 3- شرایط مقرر بین موجر و مستأجر؛ پس اگر قراردادی تابع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 نباشد، طبیعی است که

تابع مقررات دیگر مندرج در ماده یک خواهد بود که قانون مدنی و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر است...».

³⁴. «چنانچه قرارداد عادی اجاره بعد از لازم‌الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 تنظیم شده و فاقد شرایط مقرر در ماده 2 این قانون باشد، روابط طرفین تابع مقررات قانون مدنی و شرایط مقرر فی‌مابین خواهد بود» نظریه شماره 7/5434 مورخ 1382/6/31.

³⁵. «سؤال: مغازه‌ای در سال 1377 بدون رعایت مقررات ماده 2 قانون روابط موجر و مستأجر 1376 به اجاره واگذار گردیده است، رابطه استیجاری طرفین تابع چه قانونی است؟

اکثریت قضات: در مورد سؤال، قرارداد مطروحه در قالب قانون روابط موجر و مستأجر سال 1356 مورد بررسی قرار خواهد گرفت».

³⁶. «...مستند مدرک دعوی یعنی اجاره‌نامه عادی، مطابق قانون روابط موجر و مستأجر سال 1376 تنظیم نگردیده [زیرا] با حضور دو شاهد نبوده، لذا به استناد ماده 2 قانون مرقوم و بند 5 آیین‌نامه اجرایی آن مصوب 1378/2/19 هیئت‌وزیران، مشمول مقررات قانون مذکور نبوده، تابع مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال 1356 است...» دادنامه شماره 1200 مورخ 1383/7/21 شعبه سه دادگاه تجدیدنظر استان تهران.

³⁷. «با توجه به ماده 2 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 و بند 5 ماده 2 آیین‌نامه اجرایی آن، چنانچه اجاره‌نامه عادی فاقد امضای دو نفر شاهد باشد، رابطه استیجاری از شمول قانون مذکور خارج شده، برحسب مورد تابع قوانین سال‌های 56 یا 62 خواهد بود» نظریه شماره 7/1375 مورخ 1379/2/16.

³⁸. «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن اعم از مسکونی، تجاری، محل کسب و پیشه، اماکن آموزشی، خوابگاه‌های دانشجویی و ساختمان‌های دولتی و نظایر آنکه با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود، تابع مقررات قانون مدنی و مقررات مندرج در این قانون و شرایط مقرر بین موجر و مستأجر خواهد بود».

³⁹. «با توجه به ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر 1376، عدم رعایت هر یک از شرایط مقرر در قانون از نظر ماهیت، موضوع اجاره را از شمول قانون خارج نمی‌سازد بلکه عدم رعایت شروط مندرج در قانون، در نحوه صدور دستور تخلیه تأثیر خواهد داشت...».

⁴⁰. «قراردادهای شفاهی چه قبل از اجرای قانون روابط موجر و مستأجر 1376 و چه بعد از اجرای این قانون، تابع قوانین روابط موجر و مستأجر سال‌های 1356 و 1362 (برحسب مورد) است» نظریه شماره 7/3836 مورخ 1378/7/7.

⁴¹. «ترازی و توافق طرفین در برقراری روابط استیجاری بر مبنای قانون سال 1356 منع قانونی ندارد» نظریه شماره 7/938 مورخ 138/2/4.

منابع

- حسینی، سید محمدرضا (1387). روابط موجر و مستأجر در رویه قضایی. تهران: انتشارات نگاه بینه.
- روزنامه رسمی کشور، شماره 15392: 23.
- زندى، محمدرضا (1388). رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی، جلد پنجم. تهران: انتشارات جنگل.
- شمسی‌پور، غلامرضا (1388). حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت. قم: انتشارات بکا.
- شهری، غلامرضا؛ خرازی، محمد (1381). مجموعه نظرهای مشورتی اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه در مسائل مدنی از سال 1363 تا 1380. تهران: انتشارات روزنامه رسمی.
- شهیدی، مهدی (1389). حقوق مدنی (6). تهران: انتشارات مجد.
- طاهر موسوی، یوسف (1387). حقوق موجر و مستأجر در قانون روابط موجر و مستأجر 1376. تهران: انتشارات مجد.
- فخاری، امیرحسین (1374). «مسئولیت امضاکنندگان اسناد تجاری». مجله تحقیقات حقوقی، شماره 16 و 17، 37-64.
- فلاح، محمدرضا (1388). ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر 1376. تهران: انتشارات جنگل.
- کاتوزیان، ناصر (1387). دوره عقود معین (1)، معاملات معوض - عقود تملیکی، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- کاتوزیان، ناصر (1385). دوره عقود معین (4). عقود اذنی - وثیقه‌های دین، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- کشاوری، بهمن (1389). **بررسی تحلیل قانون جدید روابط موجر و مستأجر 1376**. تهران: انتشارات جنگل.
- معاونت آموزش و تحقیقات علمی دادگستری کل استان تهران (1380). **مجموعه دیدگاه‌های قضایی قضات دادگستری استان تهران**. جلد دوم، تهران: انتشارات دادیار.
- معاونت آموزش و تحقیقات علمی و قضایی دفتر مطالعات و تحقیقات کمیسیون امور قضایی و حقوقی (1377). **مجموعه دیدگاه‌های قضایی قضات دادگستری استان تهران**. تهران: انتشارات گنج دانش.
- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه (1382). **مجموعه نشست‌های قضایی (10)، مسائل آیین دادرسی مدنی (2)**. قم: انتشارات معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه.
- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه (1386). **رویه قضایی ایران در ارتباط با دادگاه‌های عمومی حقوقی**. جلد دهم، تهران: انتشارات جنگل.
- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه (1378). **مجموعه نشست‌های قضایی کل کشور، مسائل حقوق مدنی**. جلد اول، تهران: انتشارات معاونت آموزش قوه قضاییه.
- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه (1383). **مجموعه نشست‌های قضایی (8)، مسائل قانون مدنی (2)**. قم: انتشارات معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه.
- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه (1387). **مجموعه نشست‌های قضایی (16)، مسائل قانون مدنی (4)**. تهران: انتشارات جنگل.
- مهرپور، حسین (1371). **مجموعه نظریات شورای نگهبان**. ج سوم، تهران: نشر کیهان.
- نوبین، پرویز؛ خواجه پیری، عباس (1382). **حقوق مدنی (6)**. تهران: انتشارات کتابخانه گنج دانش.