

رای وحدت رویه ۱۱۳ - ۲۴/۱۱/۱۳۵۶

خلاصه رای: بند نهم ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ناظر به دادخواست های تخلیه قبل از اجرای قانون نیست.

روزنامه رسمی شماره ۹۶۸۶ - ۲۸/۱۲/۱۳۵۶

حکم شماره ۱۱۳ - ۲۴/۱۱/۱۳۵۶

شماره ۹۰۷۹۰ - ۱۵/۱۲/۱۳۵۶

رای هیئت عمومی دیوان عالی کشور

قبل از تصویب قانون موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ دعاوی به خواسته خلع ید مستأجرین به علت عدم پرداخت مال الاجاره در مهلت قانونی به دادگاه های بخش سابق تقدیم شده که با حذف آن دادگاه ها فعلاً دعاوی مذکور در شعب دادگاه شهرستان تهران مطرح است.

و چون به موجب شق ۷ ماده ۸ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ که در تاریخ تقدیم دادخواست های فوق الذکر مجری بوده است مهلت پرداخت مال الاجاره سه روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند اجاره یا نزدیک ترین دفتر اسناد رسمی به محل وقوع ملک مورد اجاره بوده است و حال آن که در شق ۹ ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ که فعلاً مجری است مهلت فوق الذکر از سه روز به ده روز افزایش داده شده است. از دو شعبه دادگاه شهرستان تهران نسبت به موضوع فوق دو رأی متهافت صادر شده است به شرح ذیل:

الف- رأی شماره ۴۱۶ مورخ ۲/۷/۱۳۵۶ شعبه ۴ دادگاه شهرستان تهران:

(درخصوص دعوی تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها نظر به این که به موجب ماده (۱۴) قانون روابط موجر و مستأجر (بند ۹ از ماده مذکور) که در هنگام صدور رأی حاکم بر قضیه مطروحه است در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در موردی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد و ... از مواردی است که موجر می تواند درخواست تخلیه را از دادگاه بنماید و نظر به این که اخطاریه سه روزه مستند دعوی بنا به مراتب از این حیث نمی تواند برای خواهان حقوقی ایجاد کند بنابراین دادگاه دعوی خواهان را در این زمینه وارد ندانسته به رد آن اظهار نظر می نماید.)

ب) رأی شماره ۵۳۶ مورخ ۲۰/۷/۱۳۵۶ شعبه ۲۶ دادگاه شهرستان تهران:

(در مورد تخلف در پرداخت اجاره بها به استناد به بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر و نسخ شق ۷ از ماده ۸ قانون روابط مالک و مستاجر که در زمان حکومت آن قانون به نحو صحیح اعمال شده است و وارد به نظر نمی رسد نمی توان بدین اعتبار دعوی تخلیه را بالمره مردود دانسته چه دلیل و مدارک مزبور قبل از اقامه دعوی فراهم آمده و قانون جدید نمی تواند در آن تغییری بدهد و حق مکتسبی است که به اتکای قانون جدید قابل اسقاط نیست و سرایت دادن این قانون بر واقعه گذشته تجاوز به حق مکتسب است و برخلاف اصل عدم تأثیر قانون به گذشته است و در قانون روابط موجر و مستاجر هم به مثابه ماده ۱ قانون تعدیل و تثبیت اجاره بها یا ماده ۲۳ قانون مالک و مستاجر بالصراحه حکم به گذشته نکرده است و قانون جدید آثار آینده این تخلف را پیش بینی می کند و آثاری که پیش از آن به وجود آمده است در صلاحیت و حکومت قانون قدیم است چه واقعه حقوقی است که تحقق یافته است و بر طبق ماده ۳۵۴ قانون آیین دادرسی مدنی سندیت و اعتبار دارد و از مواد ۱ و ۳۲ قانون روابط موجر و مستاجر استفاده نمی شود که این قواعد را عطف به حالت صدور اخطاریه سه روزه که یک واقعه حقوقی است نموده باشد به دلیل این که تجاوز به حق ثابت و اکتسابی افراد است و بدون تصریح و حصول شرایط ثبوت تخلف خواننده در پرداخت به موقع مابقی اجاره بها مورد مطالبه و عدم استفاده مستاجر از امتیاز و حق استفاده از عدم تخلیه پیش بینی شده در ذیل بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر به استناد شق ۷ از ماده ۸ قانون مالک و مستاجر سابق و تبصره ۲ ماده ۲۷ قانون روابط موجر و مستاجر حکم بر تخلیه و رفع ید از مورد اجاره جزء پلاک مذکور در فوق با اعطای مهلت پانزده روز از تاریخ ابلاغ دادنامه قطعی صادر و اعلام می دارد. رأی صادره طبق ماده ۷ قانون اصلاح پاره ای از قوانین دادگستری و بر طبق ذیل بند نهم ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر قطعی است) علی هذا با توجه به ماده (۳) اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ به منظور ایجاد رویه واحد در موضوع مختلف فیه تقاضای رسیدگی و اعلام نظر دارم.

دادستان کل کشور - احمد فلاح رستگار

به تاریخ روز دوشنبه ۱۳۵۶/۱۱/۲۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور تشکیل گردید.

[۱۶:۴۲، ۲۰۱۹/۹/۴] Miss Rajabi (Ykta Andisheh): پس از طرح و بررسی اوراق پرونده و قرائت گزارش و استماع عقیده جناب آقای دادستان کل کشور مبنی بر: نسبت به دادخواست های خلع ید مستأجرین که در زمان حکومت قانون راجع به روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۳۹ تقدیم شده و اخطار سه روزه موضوع شق ۷ ماده ۸ آن قانون به مستاجر ابلاغ گردیده مع ذلک اقدام به پرداخت مال الاجاره در مهلت مقرر ننموده از این طریق حق مکتسبی برای موجر ایجاد شده است قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ که مهلت سه روزه را به ده روز افزایش داده سرایت ندارد.

رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور

بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ که تأخیر مستاجر در پرداخت قسط یا اقساط عقب افتاده مال الاجاره یا اجرت المثل را ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه از جمله موارد درخواست صدور حکم تخلیه مورد اجاره قرار داده است، ناظر به دادخواست ها و تخلیه که قبل از اجرای آن قانون و به ادعای خودداری مستاجر از پرداخت قسط یا اقساط عقب افتاده اجرت المسمی یا اجرت المثل ظرف سه روز از تاریخ ابلاغ اخطار دفتر اسناد رسمی و به استناد به شق ۷ ماده ۸ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۳۹ شمسی تقدیم شده است نمی باشد بنابراین در این گونه دعوی شرط تخلف مقرر در شق ۷ ماده ۸ قانون اخیر الذکر لازم الرعایه خواهد بود. این رأی طبق قسمت اخیر ماده ۳ در مواد اضافه شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ شمسی از طرف دادگاه ها در موارد مشابه باید پیروی شود.

دادراه

تخلیه دادخواست تخلیه رای وحدت رویه ۱۱۳ روابط موجر و مستاجر قانون روابط موجر و مستاجر