

رای وحدت رویه ۴۲ - ۲/۸/۱۳۵۱

خلاصه رای: هرگاه در سند اجاره حق انتقال به غیر جزئاً یا کلاً از مستأجر سلب شده و او مورد اجاره را ولو به شرکتی که خود مدیر آن باشد واگذار نماید انتقال به غیر تحقق یافته است.

روزنامه رسمی ۸۱۱۹ - ۱۵/۹/۱۳۵۱

حکم شماره ۴۲ - ۲/۸/۱۳۵۱

ردیف ۴۰

رای هیئت عمومی دیوان عالی کشور

۱- آقای حسین چیت ساز دادخواستی به خواسته حکم بر تخلیه سه باب حجره از طبقه اول سرای چیت ساز که در اجاره آقای حسین قاسمیه بوده تقدیم دادگاه بخش تهران نموده و حکم بر تخلیه مورد اجاره به زیان آقای حسین قاسمیه صادر گردیده که محکوم علیه پژوهش خواسته است و شعبه ۳۹ دادگاه شهرستان در پرونده کلاسه ۵۹۰/۴۵ چنین رأی داده است (اعتراض عمده وکیل پژوهش خواه این است که از بدو اجاره حجره های مورد دعوی موکل شخصاً و به طور انفرادی از آن ها استفاده نمی کرده بلکه با دوستان و اشخاص دیگری شرکت مختلط تشکیل و به عنوان شرکت تجاری از مورد اجاره استفاده می شده است و پژوهش خوانده از این امر اطلاع داشته و رضایت عملی و ضمنی ابراز نموده است و مال الاجاره از شرکت دریافت می کرده است این دفاع به نظر دادگاه وارد نیست زیرا دلیلی بر رضایت پژوهش خوانده به انتقال مورد اجاره کلاً یا جزئاً به غیر ابراز نشده و قبوض ارائه شده در مرحله بدوی آنچه مربوط به اتاق های مورد اجاره پژوهش خواه است حاکی است که اجاره از طرف شخص پژوهش خواه داده شده است به شرکت طلایی - چند فقره دیگر از قبوض مربوط به حجره های دیگر است و از طرف شرکت دیگر داده شده است و ارتباطی به مورد دعوی ندارد و با توجه به رونوشت اجاره نامه ۴۲۵۴ مورخ ۲۶/۵/۱۳۳۸ دفترخانه ۸۵ تهران که حق انتقال به غیر از مستأجر جزئاً و کلاً سلب گردیده و طبق مدارک دعوی و اظهارات اقرار وکیل پژوهش خواه مورد اجاره به شرکت طلایی انتقال داده شده است و بر فرض این که شخص پژوهش خواه رئیس هیأت مدیره شرکت باشد ولی به هر حال شخصیت حقیقی او با شخصیت حقوقی شرکت علی حده و جدا می باشد و حداقل این است که مورد اجاره جزئاً منتقل گردیده و عده دیگری در اجاره شریک شده اند و اعتراضات پژوهش خواه موجهاً و مستدلاً در مرحله بدوی رد گردیده و به نظر دادگاه موجبی برای فسخ دادنامه شماره ۳۴۵ مورخ ۱۲/۹/۱۳۴۵ شعبه ۳۰ دادگاه بخش تهران به نظر نمی رسد حکم بر استواری دادنامه منکور صادر می گردد.

[۱۶:۴۳, ۲۰۱۹/۹/۴] Miss Rajabi (Ykta Andisheh) - ۲- آقای محمود خطاپوش دادخواستی به خواسته تخلیه مورد اجاره به طرفیت آقای رضا کرملو به دادگاه بخش تهران تقدیم نموده و شعبه ۳۰ حکم به تخلیه مورد اجاره صادر نموده است بر اثر پژوهش خواهی شعبه ۲۴ دادگاه شهرستان چنین رأی داده است (حکم دادگاه بدوی نسبت به تخلیه مورد اجاره به استناد بندهای ۲ و ۳ قانون مالک و مستأجر و ماده ۹۵۱ قانون مدنی صادر شده است که خلاصه عبارت است از این که مستأجر در عین مستأجره اقدام به احداث اتاق نموده و قسمتی از مغازه را خراب کرده و بعد با مصالح دیگری ساخته است و دفاع وی به این که چون قصد جلوگیری از حیف و میل اشیا را داشته است مبادرت به این عمل کرده است برخلاف اذن و عرف محسوب می گردد و نیز بدون داشتن حق انتقال عین مستأجره در اختیار شرکت فولادکار قرار گرفته و دفاع مستأجره بر این که مدیر شرکت مزبور است و اکثریت سهام شرکت به مشارالیه تعلق دارد به این علت که شخصیت حقوقی دارد و عین مستأجره به شخص مستأجر اجاره داده شده مورد قبول قرار نگرفته است به نظر دادگاه با توجه به محتویات پرونده و مواد استنادیه رأی صادره لازم الفسخ است زیرا اولاً بند ۲ ماده ۸ حق درخواست تخلیه را موقعی به مالک داده است که مستأجر شخصاً در استفاده از عین مستأجره مباشرت نکرده باشد و در مانحن فیه مباشرت وی ولو به صورت مدیریت شرکتی در عین مستأجره مورد معارضه و

انکار نیست و نمی توان گفت چون مستأجر مدیر عامل شرکتی شده است با این که آن مستأجر به عنوان مدیر عامل در مورد اجاره مباشرت به کسب دارد مع هذا مستأجر در عین مستأجره مباشرت به کسب ندارد استدلال دادگاه بدوی به نحوی که اظهار شده است در صورتی صحیح بوده که مستأجر عین مستأجره را به شرکتی که شخصیت حقوقی دارد واگذار کرده باشد و خود نیز به هیچ صورتی در عین مستأجره مباشرتی ننماید البته در آن صورت بند ۲ ماده ۸ مصداق پیدا می کند ولی در وضع فعلی که مستأجر در عین مستأجره شخصاً نیز مشغول کسب است چطور می توان مباشرت او را ندیده گرفت لفظ شخصاً که در این بند ذکر شده است در مقابل وکالت و نمایندگی برای مباشرت به دیگری نداده است بلکه نحوه کسب و تجارت خود را عین مستأجره به صورت شرکت تجاری آورده است که خود نیز آن را اداره می کند این اقدامی است مربوط به نحوه اجرای عمل کسب و تجارت مستأجر که امری مربوط به خود وی می باشد و ارتباط به مالک ندارد ثانیاً نسبت به تعدی ...) و بالنتیجه حکم بدوی را که مبنی بر تخلیه مستأجره بوده فسخ و حکم به نفع پژوهش خواه صادر نموده است. به قسمی که ملاحظه می فرمایید بین دو حکم شعب ۳۹ و ۲۴ راجع به استنباط از قوانین مربوط به افراد حقیقی و حقوقی شرکت ها اختلاف نظر حاصل و رویه مختلف اتخاذ گردیده است و لذا به استناد ماده (۳) از مواد ذیل قانون آیین دادرسی کیفری مصوب سال ۱۳۳۷ تقاضای طرح موضوع مختلف فیه را در آن هیأت عالی دارد تا با اتخاذ تصمیم شایسته ایجاد رویه واحد گردد.

دادستان کل کشور – عبدالحسین علی آبادی

به تاریخ روز چهارشنبه ۲/۸/۱۳۵۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور تشکیل گردید پس از طرح و بررسی اوراق پرونده و قرائت گزارش و کسب نظریه جناب آقای دادستان کل کشور مبنی بر صحیح بودن رأی شعبه ۳۹ دادگاه شهرستان به شرح زیر:

«قبلاً لازم می دانم در اطراف شخصیت های حقوقی و ماهیت آن شمه ای بیان نمایم. در بررسی روابط قضایی موجود مشاهده می شود که بعضی حقوق و تعهدات یافت می شود که به اشخاص حقیقی و شخصیت های انسانی تعلق پیدا نمی نماید به این جهت ناگزیر شده اند آن را به شخصیتی مربوط دانند که از طرف قانون ایجاد شده است چنین شخصیتی را شخص حقوقی می نامند.

تعداد شخصیت های حقوقی خیلی کم تر از اشخاص حقیقی می باشند ولی نقش آن ها در زندگی اقتصادی و اجتماعی بیش تر از اشخاص حقیقی است زیرا ارزش اموالی را که مالک می باشند خیلی زیاد است تا حدی که گاهی شخص حقیقی قادر به داشتن آن همه ثروت نمی باشد توسعه صنعت و تجارت موجب پیدایش شرکت های عظیم یعنی شخصیت های حقوقی گردیده است.

شخصیت حقوقی واجد مخاطراتی نیز می باشند اگر فعالیت آن کاملاً خالی از انتفاعات مادی باشد ممکن است برای اقتصاد کشور مضر باشد زیرا نمی توان نفع مادی اشخاص را در فعالیت اقتصادی که بزرگ ترین عامل و محرک تولید است نادیده گرفت.

برعکس اگر فعالیت شخص حقوقی صرفاً جنبه مادی داشته باشد ممکن است عاری از هر گونه احساسات لطیف انسانی باشد و چون ضمانت اجرایی قوانین موضوعه و مجازات ها به اندازه اشخاص حقیقی دامنگیر آن نمی شود مسئولیت آن محدود به ثروت می شود و در واقع ماهیت و طبع قضایی آن وی را از یک قسم عدم مسئولیت برخوردار می سازد.

[۴۳: ۱۶، ۲۰۱۹/۹/۴] Miss Rajabi (Ykta Andisheh): راجع به تعیین ماهیت و طبع قضایی شخص حقوقی فروض علمی متعددی وجود دارد که هم در حقوق عمومی و هم در حقوق خصوصی مورد بحث قرار گرفته است فروض علمی فوق به شرح زیر می باشد.

۱- شخصیت مصنوعی و فرضی - مدت مدیدی حقوقدانان معتقد بودند که شخصیت حقوقی یک مفهوم ساده است و برای توجیه بعضی از حقوق‌هایی که به گروه اشخاصی فیزیکی داده می‌شود شخصیت حقوقی را یک وجود فرضی و خیالی که اراده مقنن آن را حیات می‌بخشد. تصور می‌کردند و نتیجه این فرضیه این بود که اعطای شخصیت حقوقی به گروه باید از طرف مقنن داده شود و به همین جهت مقنن با مجامعی که هدف آن‌ها سوداگری نبوده روی خوش نشان نمی‌داد فرض علمی مصنوعی نمی‌تواند هویت و طبع قضایی شخص حقوقی را توجیه کند و تشبیه شخص حقوقی به شخص حقیقی صحیح نیست قبول شخصیت برای فرد منتج طبع انسانی او است و چنین نظری را نمی‌توان در مورد شخص حقوقی اتخاذ کرد.

۲- فرض علمی مالکیت دسته جمعی - بعضی از حقوقدانان معتقدند که نظریه شخصیت مصنوعی یک ادراک سطحی و غلطی است و موجب می‌شود مالکیت دسته جمعی Propriete collective را که در مقابل مالکیت فردی قرار گرفته و هنوز در بعضی قوانین وجود دارد مخفی و غیر مرئی سازد تحت عنوان اشخاص مدنی Personnes civiles اموال دسته جمعی هنوز وجود دارد که بعضی از گروه‌های انسانی مالک آن هستند و اداره آن با مالکیت فردی متفاوت است در حقوق ژرمانیک این قبیل مالکیت را به اسم Gesamt Hand یعنی مالکیت در دست مشترک Propriete muin collective می‌نامند.

دوام این قبیل مالکیت‌های دسته جمعی را فرض علمی مصنوعی در زیر پرده استتار قرار می‌دهد و موجب می‌شود که وجود آن را حقیقی نپنداشته و یک امر تخیلی دانند در این صورت تمام مالکیت‌های دسته جمعی اختصاص داده می‌شد به اشخاص مصنوعی و چنین فرض می‌شد که هر کدام از افراد مالک منحصر مجموع اموال می‌باشد و با این ترتیب مالکیت دسته جمعی قیافه یک مالکیت فردی را به خود می‌گرفت. مخالفین فرضیه مالکیت دسته جمعی می‌گویند که این نحو ادراک نمی‌تواند حقیقت و ماهیت شخصیت حقوقی را روشن سازد از لحاظ اداره اموال و تفکیک آن‌ها شاید این فرضیه مفید باشد ولی موجودیت شخص حقوقی و فعالیت و اراده و مسئولیت او را و نتایج قضایی که از آن حاصل می‌شود نمی‌تواند توجیه کند در مورد شخص حقوقی مربوط به حقوق عمومی نمی‌توان فقط اموال را مطرح نظر قرار داد زیرا اشخاص حقوقی مورد بحث در حقوق عمومی واجد حقوق ناشی از قدرت عمومی و هدف‌های خالی از غرض مادی می‌باشند عنوان مالکیت دسته جمعی تا حدی شایسته شرکت‌های تجاری می‌باشد گرچه موجودیت آن‌ها را نمی‌توان کماهو حقه توجیه کرد.

فرضیه علمی شخصیت حقوقی - همه قبول دارند که شخصیت حقوقی یک حقیقت فنی و تکمیلی Realite Technique به شمار می‌آید به این معنی که چون با منافع عمومی گروه‌ها ارتباط پیدا می‌کند مقنن ناگزیر شده برای هر گروهی که دارای اراده خاص بوده و بتواند از حقوق خود دفاع نماید شخصیت حقوقی قائل شود شخص حقوقی دارای یک اراده خاص می‌باشد که از طرف اشخاص حقیقی که آن را اداره می‌کنند ابزار می‌شود فعالیت آن از فعالیت شخصی اداره کنندگان متمایز است.

وقتی مسلم گردید که در گروهی فعالیت خاص وجود دارد برای این که این فعالیت ثمربخش باشد باید مورد حمایت قانون قرار گیرد.

بنابراین اگر شخصیت حقوقی را یک مالکیت دسته جمعی بدانند به منزله این است که هدف‌های مختلفه و مخصوصاً آرمان‌های بی‌غرضانه آن را مورد توجه قرار ندهند قبول شخصیت حقوقی از جهت نفوس تشکیل دهنده آن نیست بلکه از جهت روح و معنویت آن است. Corpus Myticum به همین جهت امروز شخصیت حقوقی را شبیه به یک شخصیت حقیقی نموده‌اند.

از فرض علمی شخصیت حقیقی دو نتیجه زیر استحصال می‌گردد:

اول – نباید شخصیت های افراد حقیقی را در شخصیت گروه مستهلک دانست افراد شخصیت های حقوقی دارای حقوق شخصی بوده که نمی توان از جهت دخول آن ها در گروه از آن ها منتزاع نمود.

دوم – شخصیت حقوقی واجد حقوق واحد و مساوی با افرادی که جز گروه بوده نمی باشند در حالی که حقوق و خصائص اشخاص حقیقی یکسان است در شخصیت حقوقی اصل وجود اختلاف است. *La diversite est au contraire la Regle*.

«خصایص شخصیت حقوقی»

در مورد شخصیت های حقوقی نمی توان همان تصویر وحدت و تساوی در حقوق را که برای اشخاص حقیقی می شود نمود همین طوری که فوقاً اعلام شد اصلی که در مورد آن ها حکمفرماست اصل اختلاف و تباین است جمعیت های غیرانتفاعی دارای یک شخصیت کوچک می باشند.

(*Petite personnalite*) حقوقی را که شخصیت های حقوقی می توانند به تقلید از اشخاص حقیقی حائز گردند ذیلأ شرح می دهم:

[۱۶:۴۴, ۲۰۱۹/۹/۴]: Miss Rajabi (Ykta Andisheh) نام شخصیت های حقوقی: نام برای تعیین هویت شخص حقوقی ضرورت دارد شخصیت های حقوقی که جنبه خصوصی دارند نام آن ها آزادانه انتخاب می شود و اسمی که آزادانه انتخاب می شود ممکن است بعداً تغییر یابد همان حمایتی که از نام شخصیت های حقیقی می شود شخصیت های حقوقی از آن برخوردار می باشند در مورد شرکت های تجاری نام یکی از ارکان حقوقی تجاری محسوب می شود.

اقامتگاه: با اهمیتی که اقامتگاه دارد مسلم است که شخصیت حقوقی باید اقامتگاه داشته باشد در مورد شخصیت های حقوقی وابسته به حقوق عمومی در همان اوانی که تأسیس می گردد و نامگذاری می شود محل اقامت آن معلوم می گردد و در خصوص شخصیت های حقوقی وابسته به حقوق خصوصی اقامتگاه آن از طرف مؤسسين تعیین می شود و محل اقامت آن در مقر هیأت مدیره و مجمع عمومی و ادارات مرکزی است و در زبان فرانسه به جای این که لفظ *Domicile* استعمال کنند جمله *Siege Social* به کار می رود.

فعالیت اقتصادی شخصیت های حقوقی در وسعت و حوزه بیش تری جریان دارد به طوری که گاهی مجبور می شوند شعبه و یا نمایندگی تأسیس نمایند که برای قطع و فصل دعاوی آن ها دادگاهی را صالح دانسته که معاملات در آن جا واقع شده است و چون این رویه از زمان قدیم در مورد کمپانی های راه آهن اتخاذ شده امروز موسوم است به (فرضیه ایستگاه های مهمه)

Theorie des Gares Principales

ملیت - ملیت شخصیت حقوقی عمومی وابسته به کشوری است که آن را به وجود آورده است. همین طور شخصیت های حقوقی حقوق خصوصی که از طرف دولت اجازه داده می شود وابسته به همان کشوری است که آن را اجازه داده است ولی برای سایر شخصیت های حقوقی مخصوصاً شرکت ها ملیت آن ها باید تعیین شود.

ملیت یک شرکت یا انجمن غیرانتفاعی را نمی توان به ملیت شخص حقیقی تشبیه نمود زیرا اعطای ملیت نمی تواند شخص حقوقی را به همان اندازه که شخص حقیقی نسبت به کشوری که وابسته به آن است وظایف دارد مکلف سازد ملیت یک شخص

حقوقی موجب می شود که حقوق او در کشور خارجی که قوانین متغایر با کشور بومی دارد معلوم باشد همین طور تعیین ملیت موجب می شود قانونی که آن را ایجاد کرده و باید تحت نظارت او فعالیت کند معلوم شود.

گروه های شخصیت های حقوقی - بین شخصیت های حقوقی نمی توان قائل به رابطه نسبی یا سببی شد ولی ممکن است به شکل شرکت با هم مجتمع شوند سنت تجاری نام بعضی از آن ها را شرکت مادر Societes meres برخی دیگر را شعبه filiales می نامند از جمله (filiales) نتوانسته اند یک تعریف منجزی بنمایند ولی مقصود این اصطلاح این است که چند شرکت روی نفع مشترک که دارند در سرمایه شرکت مجتمع سهیم گردند.

حقوق و مسئولیت شخصیت های حقوقی تعیین حقوق و مسئولیت اشخاص حقوقی از مسائل معضل و پیچیده است زیرا فعالیت آن ها در زندگی اجتماعی از راه اراده و تکاپوی افراد فیزیکی که در آن شرکت دارند صورت می گیرد بنابراین باید دید که در چه مواقع و چه شروطی اعمال و افعال این اشخاص در دارایی شخصیت حقوقی اثر دارد آیا می توان تمام حقوق و مسئولیتی که اشخاص فیزیکی دارند برای اشخاص حقوقی قائل شد برای روشن شدن مطلب ناگزیرم وارد بحث در مسائل زیر بشوم:

۱- اصل اختصاصیت - در حالی که اشخاص فیزیکی آن طوری که می خواهند می توانند با رعایت قوانین مربوط از ادانه فعالیت نمایند برعکس شخصیت های حقوقی از این آزادی محروم بوده و برای یک هدف معین ایجاد می شوند و باید در همان مسیر گام بردارند نظارت رعایت اصل اختصاصیت برای اشخاص حقوقی عمومی آسان است زیرا مقامات رسمی که فعالیت آن ها را تحت نظارت دارند کوشا هستند که آنان از موضوعی که اجازه فعالیت داده شده انحراف نجویند ولی نظارت بر احترام به اصل اختصاصیت از طرف اشخاص حقوقی حقوق خصوصی مشکل می باشد زیرا فعالیت آن ها در موضوعی ممکن است خیل دامنه دار باشد به علاوه می توانند مسیر فعالیت خود را تغییر اساسنامه تغییر دهند بدیهی است که قانون تغییر فعالیت و اساسنامه را تابع شرایطی کرده و از این راه ممکن است رعایت اصل اختصاصیت تا اندازه ای حمایت اجرایی داشته باشد.

حقوق - قوانین موضوعه تمام حقوقی را که یک فرد حقیقی می تواند حائز شود به شخص حقوقی اعطا نمی نماید حقوقی که جنبه عمومی دارد هیچ گاه به شخص حقوقی داده نمی شود ولی ممکن است به شخص حقیقی که عضو شخصیت حقوقی است اعطا گردد مثلاً ممکن است یک شخص حقیقی که عضو یک شخص حقوقی است حق انتخاب کردن و یا انتخاب شدن را در دادگاه های بازرگانی داشته باشد بعضی مشاغل که ممکن است ایجاد مسئولیت نماید به شخص حقوقی اعطا نمی شود بنابراین یکی از مقامات رسمی را نمی توان به شکل شرکت اداره نمود.

[۱۶:۴۴, ۲۰۱۹/۹/۴] (Miss Rajabi (Ykta Andisheh): حق اقامه دعوی - شخص حقوقی می تواند برای دفاع از حقوق خود در دادگاه ها طرح دعوی نماید ولی باید دید که آیا می تواند از منافع عمومی دفاع نماید؟ در فرانسه بعضی از قوانین این حق را برای بعضی از شخصیت های حقوقی قائل شده اند.

آثار اعمال قضایی - اعضای شخصیت های حقوقی می توانند به عنوان نماینده شرکت فعالیت نمایند مفهوم نمایندگی برای این است که آثار اعمال قضایی آن ها متوجه دارایی اشخاص فیزیکی که برای شخص حقوقی فعالیت می نمایند نشود ولی در این موارد باید دقت نمود که به طور وضوح صاحبان حق و یا متعهدین در اقداماتی که می شود معلوم گردد در مورد شرکت ها بعضی وقت قانون مقرر می دارد نسبت به آثار اعمال قضایی هم اشخاص فیزیکی و هم نسبت به شخص حقوقی هر دو مسئول باشند مثل شرکت تضامنی.

مسئولیت حقوقی و مسئولیت جزایی شخص حقوقی - اگر شخص مرتکب عمل زیان آور برای شخصیت حقوقی بشود شخص حقوقی نمی تواند بیش از اموالی که دارد مسئول باشد این مسئولیت هم در صورتی است که اقدامات شخص فیزیکی ارتباط به

اداره شرکت داشته باشد در این جا این سؤال پیش می آید که آیا چنین شخصی نسبت به دارایی خود مسئولیت دارد؟ رویه قضایی و قانون گرایش دارد به این که افراد فیزیکی را که مرتکب خطا می شوند مسئول بداند تا نتوانند اعمال خطا آمیز خود را تحت لوای شرکت بدون ضمانت اجرا قرار دهند در مورد مسئولیت جزایی وقتی ايجاب می گردد که متضمن تقصیر باشد بنابراین دشوار است شخص حقوقی را هنگامی که شخص فیزیکی مرتکب جرم می شود مسئول دانست به علاوه مجازات جزایی غیر از جریمه نمی تواند در مورد شخصیت حقوقی قابل اعمال باشد. در قضیه مورد بحث چون موجر عین مستأجره را به مستأجر که خود را یک فرد حقیقی معرفی نموده اجاره داده و به همین کیفیت توافق به عمل آمده است و از طرفی شخصیت حقیقی افراد از شخصیت حقوقی آن ها مجزا است لذا به نظر دادرای دیوان عالی کشور نظریه شعبه ۳۹ دادگاه تالی قابل قبول می باشد.

دادستان کل کشور - دکتر علی آبادی مشاوره نموده به شرح زیر بیان عقیده می نمایند:

رای هیأت عمومی دیوان عالی کشور

نظر به این که شخصیت حقوقی شرکت تجاری از مدیر آن به کلی مجزا و امکان برکناری مدیر شرکت همیشه موجود است و همین که منافع عین مستأجره به شرکتی واگذار شده مستأجر شرکت است به مدیر آن. بنابراین هر گاه در سند اجاره حق انتقال به غیر جزء یا کلاً از مستأجر سلب شده و او مورد اجاره را به شرکتی ولو خود مدیر آن باشد واگذار نماید انتقال به غیر تحقق یافته و نظر شعبه ۳۹ دادگاه شهرستان تهران در این زمینه صحیح و مطابق با اصول و موازین قانونی است این رأی به موجب ماده ۳ از مواد اضافه شدن به قانون آیین دادرسی کیفری برای دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

دادراه

انتقال به غیر حق انتقال به غیر از مستأجر رای وحدت رویه ۴۲ روابط موجر و مستأجر قانون روابط موجر و مستأجر