

تخلیه اماکن تجاری مشاع به درخواست بعضی از مالکین

¹ حمید ابهری

² رضا زارعی

(تاریخ دریافت: 1391/06/10 - تاریخ تصویب: 29/08/1391)

چکیده

یکی از موضوعات مبتلا به و مورد اختلاف بین محاکم حقوقی، امکان صدور و اجرای حکم تخلیه اماکن استیجاری مشاع به درخواست یک یا چند نفر از مالکین می‌باشد. این موضوع در جایی که عین مستأجره، یک ملک تجاری باشد، به دلیل وجود عواملی همچون حق کسب و پیشه و تجارت و یا سرقلی برای مستأجر، پیچیدگی‌های بیشتری دارد. با فرض امکان صدور حکم تخلیه عین مستأجره، نحوه اجرای حکم صادره نیز از دیگر موضوعات قابل بحث می‌باشد که همگی با سکوت قانونگذار همراه گردیده است. در این مقاله سعی شده است ضمن بررسی و نقد نظرات مختلف، با توجه به قواعد حقوقی و نیز ملاک مقررات قانونی مشابه، حکم قضیه در فروض مختلف با توجه به رویه قضایی، بیان گردد.

واژگان کلیدی: تخلیه، ملک، مشاع، تجاری.

مقدمه

مال مشاع، مالی است که مالکیت آن بین دو یا چند شخص مشترک است بدون اینکه سهم هریک از شرکا معین و مفروز باشد؛ به عبارت دیگر در مال مشاع، سهم هر شریک از نظر مادی و جغرافیایی تمام مال و از لحاظ حقوقی و اعتباری نسبت معینی از آن است (کاتوزیان، 1381، ص 132). در مال مشاع، هریک از شرکا نسبت به سهم خود دارای حق عینی بر مال است و از این جهت تصرف در مال مشاع در انحصار هیچ یک از شرکا نیست. از لحاظ فقهی، اجاره مال مشاع بدون رضایت سایر شرکا، مورد تأیید فقها می‌باشد (شیخ طوسی، 1414، ص 124؛ فخرالمحققین، 1389، ص 243؛ خمینی، 1366، ص 76؛ طباطبایی یزدی، 1330، ص 534؛ طباطبایی، 1422، ص 340). قانون مدنی نیز در ماده 583 در حکمی کلی، انتقال جزئی یا کلی سهم هر یک از شریکان مال مشاع را به دیگران، بدون اذن سایر شرکا، صحیح دانسته است: «هر یک از شرکا می‌تواند بدون رضایت شرکا دیگر سهم خود را جزئیاً یا کلائی به شخص ثالثی منتقل کند» و در ماده 475 به طور اخص در مورد اجاره بیان شده است: «جاره مال مشاع جایز است...» به عبارت دیگر، از لحاظ قانون مدنی، تصرفات حقوقی شرکا در مال مشاع، از جمله اجاره، حتی بدون رضایت سایر شرکا معتبر است؛ اما از آنجاکه هریک از شرکا در جزء جزء مال مشاع دارای حق عینی می‌باشند، تصرفات مادی بدون رضایت تمامی شرکا، با حق آنها منافات دارد و از این جهت این نوع تصرفات باید با اذن تمامی شرکا صورت گیرد؛ به همین جهت قسمت اخیر ماده 475 بیان می‌دارد: «...لیکن تسلیم عین مستأجره موقوف است به اذن شریک». در فرضی که شرکا یک مکان تجاری مشاع، آن را به اجاره واگذار می‌نمایند و یا اینکه یکی از شرکا سهم خود را به اجاره واگذار می‌کند و سایر شرکا اذن در تصرف به مستأجر می‌دهند و یا در جایی که عین مستأجره در هنگاه اجاره، مالک مفروز دارد اما متعاقباً به دلایلی مانند انتقال قراردادی و یا قهری (فوت مالک)، دارای مالکین مشاعی می‌گردد این سؤال مطرح می‌گردد که آیا برای تخلیه عین مستأجره موافقت تمامی شرکا لازم است و یا اقدام یکی از آنها در این خصوص کافی است؟ به طور مثال اگر مستأجر بعد از انعقاد عقد اجاره، از پرداخت

مال الأجاره یکی از مالکین مشاعی امتناع کند آیا این شریک می تواند به تنهایی دعوای فسخ و یا تخلیه عین مستأجره را اقامه نماید؟ آیا یکی از مالکین ملک مشاع می تواند به دلیل نیاز شخصی، تقاضای تخلیه عین مستأجره را نماید؟ در فرض مثبت بودن پاسخ، اجرای حکم به چه صورت خواهد بود؟ در پاسخ به این سؤالات، نظرات و رویه های مختلفی از سوی حقوقدانان و نیز محاکم دادگستری ابراز و مورد عمل قرار گرفته است که در ادامه بررسی می گردد.

۱- قابل استماع نبودن دعوى تخلیه به تقاضای بعضی از شرکا

برخی حقوقدانان معتقدند که علی الأصول امکان صدور حکم تخلیه عین مستأجره به درخواست یک یا چند نفر از مالکین وجود ندارد و درخواست تخلیه باید از طرف تمام مالکین مشاعی باشد، در غیر این صورت دادگاه باید قرار عدم استماع دعوا صادر نماید (معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1386،ص 805؛ نوبخت، 1376،ص 220). همچنین کمیسیون بررسی نشست های قضایی قوه قضاییه در نشست قضایی دادگستری فارس در خصوص اقامه دعوای تخلیه عین مستأجره توسط یکی از مالکین مشاعی در فرض انتقال به غیر عین مستأجره مقرر می دارد: «...از مجموع مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 استفاده می شود قانونگذار بیشتر در مقام تحکیم حقوق مستأجر است کما اینکه حتی بعد از انقضای مدت اجاره، جواز ادامه تصرفات مستأجر در مورد اجاره محل کسب یا پیشه یا تجارت به رسمیت شناخته شده است، لذا اولی آن است که در این مورد دعوى تخلیه احد از مالکین غیر مسموع تشخیص شود و مورد پذیرش قرار نگیرد، خاصه اینکه از نظر کیفیت اجاره، حکم تخلیه و موضوع تأديه نصف حق کسب و پیشه به اعتبار مورد به مستأجر یا متصرف هم اشکالات عدیده وجود دارد» (معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1382،ص 160)؛ استدلال این عده، مشکلات عملی موضوع، خصوصاً عدم امکان اجرای حکم تخلیه عین مشاع به درخواست بعضی از شرکا می باشد، زیرا معتقدند به دلیل ماهیت ویژه اشاعه و مالکیت هریک از شرکا بر جزء جزء ملک، تخلیه سهم مشاع امکان پذیر

نیست. به عبارت دیگر، طرفداران این نظریه معتقدند اگر دادگاه حکم به تخلیه کل ملک صادر نماید، این حکم خارج از خواسته خواهان می‌باشد زیرا خواسته خواهان صرفاً تخلیه ید مستأجر از حصه مشاعی او (خواهان) می‌باشد، و اگر دادگاه حکم به تخلیه سهم مشاعی خواهان صادر کند، این حکم به دلیل مالکیت سایر شرکا بر تمام اجزاء ملک، علی الأصول غیرقابل اجرا می‌باشد زیرا اجرای حکم ملازمه با تصرف در حقوق سایر شرکا دارد. در راستای این نظر می‌توان گفت که امکان تخلیه ملک به تقاضای هریک از شرکا، به منزله 578 رجوع از اذن است که در ضمن عقد لازم داده شده و این موضوع خلاف حکم مواد 586 قانون مدنی است. ماده 578 مقرر می‌دارد: «شرکا همه وقت می‌توانند از اذن خود رجوع کنند مگر اینکه اذن در ضمن عقد لازم داده شده باشد که در این صورت مدام که شرکت باقی است حق رجوع ندارند». ماده 586 نیز بیان می‌کند: «اگر برای شرکت در ضمن عقد لازمی مدت معین نشده باشد هریک از شرکا هر وقت بخواهد می‌تواند رجوع کند». توضیح اینکه در مواردی که دو یا چند شرکیک با توافق یکدیگر عین مستأجره را به اجاره واگذار می‌نمایند، تصرف مستأجر در عین مستأجره با اذن تمامی شرکا انجام می‌شود؛ در این فرض امکان اقامه دعوى تخلیه توسط یکی از شرکا، به معنای رجوع از اذن اعطایی ضمن عقد لازم اجاره است و این موضوع، مغایر قواعد کلی حاکم بر اموال مشاع می‌باشد. از طرف دیگر، تخلیه ملک مشاع به درخواست بعضی از شرکا باعث تضرر سایر شرکایی می‌گردد که راضی به تخلیه ملک و قطع رابطه استیجاری با مستأجر نیستند و در نتیجه به حکم قاعده لا ضرر امکان صدور چنین حکمی وجود ندارد.

با وجود این دلایل، نظر این گروه با قواعد حقوقی سازگار نیست، زیرا اولاً مطابق اصول 159 و 167 قانون اساسی و نیز ماده 3 قانون آینین دادرسی مدنی و ماده 214 قانون آینین دادرسی کیفری، دادگستری مرجع عام تظلمات و شکایات است؛ قضات مکلفند به دعاوى رسیدگى و فصل خصوصت نمایند و نمی‌توانند به بهانه سکوت، ابهام، اجمال و یا فقدان قوانین موضوعه از رسیدگى به دعاوى امتنان نمایند، بلکه باید بر اساس منابع یا فتاوى

معتبر فقهی و یا اصول حقوقی مبادرت به صدور رأی نمایند؛ در نتیجه اصل بر رسیدگی به دعاوى است مگراینکه منعی قانونی وجود داشته باشد که در موضوع تخلیه اماکن مشاع، چنین منعی وجود ندارد. ثانیاً قانونگذار در موارد مشابه، یعنی خلع ید و تصرف عدواني، امكان صدور حکم به درخواست يكى از شركا را پذيرفته است. ماده 43 قانون اجرائي احکام مدنی در اين خصوص مقرر مى دارد: «در مواردي که حکم خلع ید عليه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از ملک مشاع صادر شده باشد، از تمام ملک خلع ید مى شود ولی تصرف محکوم له در ملک خلع ید شده، مشمول مقررات املاک مشاع است». ماده 167 قانون آيین دادرسي مدنی نيز بيان مى دارد: «در صورتی که دو يا چند نفر مال غير منقولی را به طور مشترک در تصرف داشته یا استفاده مى کرده اند و بعضی از آنان مانع تصرف یا استفاده و یا مزاحم استفاده بعضی دیگر شود حسب مورد در حکم تصرف عدواني یا مزاحمت یا ممانعت از حق محسوب و مشمول مقررات اين فصل خواهد بود». از اين فراتر تبصره ماده 210 آيین نامه سابق اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الأجرا مصوب 1355 در مورد تخلیه اماکن استيباري مشاع به وسیله دaire اجرائي اداره ثبت مقرر مى داشت: «تخلیه سهم مشاع به مداخله دادن متعهده در سهم مشاع است». اين ماده به طور ضمنی بيانگر امكان صدور اجرائيه ثبتی جهت تخلیه اماکن استيباري به درخواست يك یا چند نفر از شركا مال مشاع مى باشد. لازم به ذكر است اين تبصره در آيین نامه جدید اجرائي مفاد اسناد رسمي لازم الأجرا مصوب 1387 بدون ذكر ماده جايگزين حذف گردیده است اما با توجه به رويه شکل گرفته براساس آيین نامه سابق که همچنان مورد عمل قرار مى گيرد، عدم ذكر مفاد اين تبصره در آيین نامه جدید، اشكالي از اين حيث ايجاد نمى نماید و باید همانند کاهش مواد قانون آيین دادرسي مدنی مصوب 1379 نسبت به قانون سابق، گامی در جهت سياست های قانونگذار در راستاي کاهش مواد قانونی تلقى شود نه ايجاد تغييرات بنядين. گرچه اين مواد ناظر بر اقامه دعوا یا صدور اجرائيه توسط بعضی از مالکین عین مشاع عليه ساير شركا، و نه مستأجر، مى باشند اما باید گفت همان

طور که شریک مال مشاع حق دارد از تصرف شریک دیگر در مال مشاع جلوگیری کند، حق درخواست تخلیه ملک از دست مستأجر او را هم دارد و نمی‌توان ادعا کرد که مستأجر حقی بیش از موجر خود پیدا می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۸۲، ص ۲۱۹؛ معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، ۱۳۸۳، ص ۲۵۶؛ نوبخت، ۱۳۷۶، ص ۲۲۱). ثالثاً برفرض که امکان اجرای حکم تخلیه اماکن مشاع به دلیل مالکیت مشترک کلیه شرکا بر جزء جزء ملک وجود نداشته باشد، باز هم نظر این گروه پذیرفته نیست، زیرا در هیچ یک از قوانین موضوعه، از جمله قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ و قانون آین دادرسی مدنی، عدم امکان اجرای حکم مانع از اقامه دعوا دانسته نشده است؛ به عبارت دیگر، محاکم دادگستری نمی‌توانند از رسیدگی و صدور حکم نسبت به دعوای مطروحه به دلیل مشکلات عملی اجرای حکم صادره، امتناع نمایند. رابعاً در خصوص اشکال مربوط به رجوع از اذنی که ضمن عقد لازم داده شده است باید گفت اگر عقد لازمی که اذن در ضمن آن به مأذون داده شده است به دلیل منحل شود، امکان رجوع از اذن نیز توسط شرکا وجود دارد (کاتوزیان، ۱۳۶۳، ص ۴۷؛ ۱۳۸۲، ص ۲۲۰)؛ در تخلیه اماکن مشاع نیز در مواردی که امکان انحلال عقد اجاره توسط مالکین مشاعی وجود دارد، با توجه به از بین رفتن منبع لزوم اذن، امکان رجوع از اذن فراهم می‌گردد؛ خامساً استناد به قاعده لاضرر در مورد سایر مالکینی که راضی به قطع رابطه استیجاری و تخلیه عین مستأجره نیستند نیز نمی‌تواند قابل قبول باشد، زیرا در این موضوع باید صرفاً ضرر سایر مالکین در نظر گرفته شود بلکه باید به ضرر تمامی مالکین مشاعی توجه شود؛ به دیگر بیان نپذیرفتن حق درخواست تخلیه برای شریکی که به طور مثال اجاره بها دریافت نکرده و یا ملکش در معرض تعدی و تفریط قرار دارد، ضرری بر این شریک محسوب می‌گردد که در ارائه نظر و راه حل باید مورد توجه قرار گیرد. ضرری که چنین شریکی در این وضعیت متحمل می‌شود، از ضرر سایر شرکایی که تمایلی به تخلیه ندارند قطعاً شدیدتر است و در نتیجه دفع چنین ضرری، اولی خواهد بود. برخی حقوقدانان در خصوص تعارض بین دو ضرر مقرر داشته اند: «اگر ضرر در مورد دو نفر تعارض نماید که

ضرر یکی شدیدتر از دیگری باشد مثل آنکه تصرف در مال خود، موجب ضرر دیگری گردد مانند آنکه در خانه خود چاهی کند یا آتش افروزد که موجب ضرر کلی همسایه گردد، در این صورت مراتعات همسایه مقدم و مالک ممنوع از تصرف خواهد بود» (حائزی شاه باغ، 1376، ص 99؛ و برای دیدن استدلالی مشابه در مورد اجاره ر.ک به: گیلانی، 1324، ص 271).

بنابراین باید گفت به دلیل شدیدتر بودن ضرر شریکی که تقاضای تخلیه نموده است، نمی توان ضرر سایر مالکین مشاعی را مانع از صدور حکم تخلیه دانست؛ مضافاً اینکه ضرری که فرضاً ممکن است به سایر مالکین مشاعی وارد شود، ناشی از اجرای حکم تخلیه است نه صدور این حکم؛ در نتیجه در هر صورت نمی توان به استناد قاعده لاضرر، رسیدگی و صدور حکم در دعوی تخلیه عین مشاع به درخواست یکی از شرکا را غیر قابل استعمال دانست.

2- قابل اجرا نبودن حکم تخلیه به درخواست بعضی از شرکا

اشکالات وارد بر نظریه سابق باعث گردیده که عده ای از قصاصات محاکم، رسیدگی و صدور حکم در دعوی تخلیه اماکن مشاع به درخواست بعضی از شرکا را ممکن دانسته اما قائل به این شوند که اجرای چنین حکمی مقدور نمی باشد؛ به عبارت دیگر، این عده معتقدند که بعداز صدور حکم تخلیه به درخواست بعضی از شرکا، اجرای حکم موقوف می ماند تا اینکه بقیه مالکین نیز تقاضای تخلیه نمایند (نظریه بخشی از اقلیت قصاصات دادگاه های حقوقی دو تهران در جلسه مورخ 1364/11/10: نوبخت، پیشین، ص 221). به نظر می رسد مبنای این نظریه، وضعیت خاص اموال مشاع باشد چرا که با توجه به مالکیت تمام شرکا بر جزء جزء مال مشاع، تخلیه ملک ولو به صورت جزئی، ملازمه با تصرف در سهم سایر شرکا دارد که این موضوع لزوم توافق سایر شرکا را ضروری می نماید.

با وجود این، باید گفت با توجه به قواعد حقوقی و نیز مقررات قانونی، این نظر نیز پذیرفته نیست، زیرا احراق حق با اجرای حکم صورت می گیرد نه با صدور حکم، یعنی صرف صدور حکم نمی تواند در حفظ حقوق محکوم له تأثیری داشته باشد مگر اینکه

حکم صادره اجرا شود. بنابراین نمی‌توان از یک سو قائل به این شد که خواهان (شريکي) که تقاضای تخلیه کرده، در موضوع ذینفع و ذیحق است و در نتیجه، دعوای او قابلیت استماع دارد اما از سوی دیگر قائل بر این شد که حکم صادره به سود او قابلیت اجرا ندارد؛ زیرا لازمه پذیرفتن ذیحقی خواهان، اجرای حکمی است که به سود او صادر شده است، در غیر این صورت حمایت از حقوق محکوم له فاقد ضمانت اجرا و بی معنا خواهد بود. از جهت دیگر موقف ماندن اجرای حکم قطعی، خلاف قواعد حقوقی است، زیرا مطابق مواد 2 و 4 قانون اجرای احکام مدنی، علی الأصول احکام قطعی باید با تقاضای محکوم له به موقع اجرا گذارده شوند مگر اینکه در این خصوص منع قانونی وجود داشته باشد که در مورد اجرای حکم تخلیه اماکن تجاری مشاع، هیچ منع قانونی در مقررات حقوق موضوعه وجود ندارد؛ در نتیجه عدم اجرای چنین حکمی مخالف قواعد حقوقی بوده و هیچ پشتونه قانونی ندارد (ماده 2 قانون اجرای احکام مدنی مقرر می‌دارد: «احکام دادگاه‌های دادگستری وقتی به موقع اجرا گذارده می‌شود که به محکوم علیه یا وکیل یا قائم مقام قانونی او ابلاغ شده و محکوم له یا نماینده و یا قائم مقام قانونی او کتاباً این تقاضا را از دادگاه نماید». ماده 4 این قانون بیان می‌کند: «اجرا حکم با صدور اجرائیه به عمل می‌آید مگر اینکه در قانون ترتیب دیگری مقرر شده باشد...»).

قانون‌گذار در دعوای خلع ید و تصرف عدوانی و نیز اجرائیه ثبتی مربوط به تخلیه عین مستأجره که توسط یکی از شرکا مال مشاع علیه سایرین اقامه و یا صادر گردیده است، امکان اجرای حکم و یا اجرائیه ثبتی را ممکن دانسته و راهکارهایی در این خصوص ارائه نموده است (ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی، ماده 167 آینین دادرسی مدنی و تبصره ماده 210 آینین نامه سابق اجرای مفاد استناد رسمی لازم الاجرا؛ این موضوع بدان معنی است که از نظر قانون‌گذار وضعیت خاص اموال مشاع، مانع از اجرای احکام مربوط به این اموال نیست؛ گرچه مواد مذکور ناظر بر دعوا یا درخواست یکی از شرکا علیه شرکا دیگر است، اما همان طور که قبل اهم گفته شد، به طریق اولی شامل دعوای تخلیه یکی از

شرکا علیه مستأجر نیز می‌گردد، زیرا مستأجر در هر صورت حقی بیش از خود شرکا ندارد و اگر بتوان به درخواست یکی از مالکین، خلع ید و رفع تصرف شرکا دیگر را تقاضا کرد و چنین حکم یا درخواستی را اجرا نمود، قطعاً امکان رفع تصرف مستأجر و اجرای حکم یا درخواست مربوطه، به درخواست بعضی از مالکین وجود دارد.

3- امکان صدور و اجرای حکم تخلیه به درخواست بعضی از شرکا

گروهی از حقوقدانان معتقدند دعوای تخلیه عین مستأجره مشاع، به درخواست بعضی از شرکا، به طور مطلق در تمامی موارد، هم قابل استماع و هم قابل اجرا است (نویخت، پیشین، ص 221؛ معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1382، ص 157 و 158)؛ اکثریت قضات حاضر در نشست قضایی اخیر، در مورد درخواست تخلیه یکی از ورثه، به صورت مطلق بیان نموده اند: «احد از ورثه می‌تواند نسبت به طرح دعوی تخلیه اقدام ولی چنانچه حکم تخلیه صادر شد تصرف هریک از ورثه تابع قواعد تصرفات در ملک مشاعی است». در این راستا می‌توان گفت که اولاً مطابق قاعده فقهی «الناس مسلطون علی اموالهم» و ماده 30 قانون مدنی، هر مالک نسبت به مایملک خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد و در مورد تخلیه اموال مشاع هیچ ممنوعیت قانونی در مقررات حقوق موضوعه وجود ندارد؛ در نتیجه هریک از مالکین مشاعی می‌توانند در محدوده مقررات قوانین روابط موجر و مستأجر، در مواردی که قانونگذار امکان تخلیه عین مستأجره را پیش بینی نموده است، تقاضای تخلیه نمایند؛ ثانیاً اطلاق ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی و 167 قانون آینین دادرسی مدنی و نیز تبصره ماده 210 آینین نامه سابق اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الأجراء که هیچ شرط و تفصیلی در موضوع قائل نگردیده اند و استفاده از ملاک آنها، چنین اقتضاء دارد که درخواست تخلیه اماکن مشاع از جانب یکی از مالکین مشاعی، در تمام موارد به طور مطلق پذیرفته شود و در صورت صدور حکم به نفع خواهان، مانند سایر احکام اجرا گردد. اداره حقوقی دادگستری نیز در نظریه مورخه 1350/10/15 بر همین عقیده است: «مطابق ماده 30 قانون مدنی هر مالکی نسبت به مایملک

خود حق هرگونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد؛ چون مواد قانون مدنی درباره «شرکت» در جهت تجویز تصرفات شریک مشاع تنظیم گردیده و مواد 581 و 582 قانون مزبور نیز دلالت بر منوعیت تصرفات چنین شریکی ندارد، بلکه فقط دلیل مسئولیت شریک متصرف در قبال شرکا دیگر می‌باشد و دعوی تخلیه هم از حقوق مسلم هر مالکی است، بنابراین تخلیه عین مستأجره به درخواست یکی از شرکا بلاشکال است» (سلجوقی و امینی، 1377، ص 302). همین مرجع در نظریه شماره 7/792-1361/2/13، با استناد به صدر ماده 14 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 همین نظر را در مورد تخلیه به دلیل عدم پرداخت اجاره بها تأیید نموده است: «در نقاطی که قانون [روابط] موجر و مستأجر اجرا می‌شود، در موردي که مستأجر ملک مشاع، راجع به پرداخت اجاره بهای یکی از مالکین مشاعی تخلف نموده باشد، قطع نظر از مقررات قانون مدنی درباره املاک مشاع و اجاره بهای ملک مشاعی موضوع ماده 475 قانون مدنی، بر حسب مستفاد از صدر ماده 14 قانون موجر و مستأجر مصوب 1356، مالک و موجر سهم مشاعی می‌تواند نسبت به سهم مشاعی خود درخواست تخلیه از دادگاه بنماید... تخلیه سهم مشاع موجر، مستلزم تخلیه شش دانگ مورد اجاره می‌باشد و اشاعه نیز مفید همین معنی است، لذا مالک و موجر سهم مشاع علاوه بر اینکه حق درخواست تخلیه سهم مشاع خود را دارد می‌تواند درخواست تخلیه شش دانگ مورد اجاره را نیز بنماید» (شهری و حسین آبادی، 1373، ص 264). مجدداً همین اداره در نظریه شماره 1362/12/7/4593 این نظر را به طور مطلق در خصوص تمامی موارد تخلیه، تأیید نموده است: «۱- باتوجه به اطلاق بند ۹ ماده 14 قانون [روابط] موجر و مستأجر مصوب مردادماه ۱۳۵۶ در مواردی که مستأجر محل کسب، خود مالک سهم مشاعی از محل مزبور بوده و اجاره بها را نسبت به سهم سایرین نپرداخته باشد، مورد مشمول بند ۹ ماده 14 قانون روابط موجر و مستأجر است لذا می‌توان حکم به تخلیه محل کسب مشاع صادر نمود و چنین حکمی مخالف روح و فلسفه قانون مذکور نمی‌باشد. ۲- به طور کلی وقتی محل کسب دارای مالکین متعدد بوده

که مشاعاً در مورد اجاره سهیم می باشند و بعضی مالکین به علل مندرج در قانون موجر و مستأجر درخواست تخلیه مشاعی محل کسب را می نمایند، مقررات قانون مذکور که به طور عام جاری است در مورد بحث قابل اعمال بوده و می توان حکم بر تخلیه سهم مشاعی صادر نمود» (شهری و حسین آبادی، پیشین، ص 465). در همین خصوص شعبه 25 دادگاه عمومی تهران طبق دادنامه شماره 547 مورخه 1384/5/22 دعوای تخلیه یکی از شرکای مال مشاع عليه مستأجرين را قابل استماع ندانسته است، اما شعبه 12 دادگاه تجدیدنظر استان تهران در پی تجدیدنظر خواهی محکوم عليه، بدین گونه رأی دادگاه بدوى را نقض نموده است: «تجدید نظر خواهی خانم... با وکالت آقای... به طرفیت آقایان...و...و خانم... از دادنامه شماره 547 شعبه 25 دادگاه عمومی تهران با توجه به محتويات پرونده وارد است زیرا خواهان بدوى تقاضای تخلیه عین مستأجره و نسبت به قدرالسهم خود را داشته و در این حد معنی بر رسیدگی وجود ندارد. دادگاه با استناد به ماده 353 قانون آین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی با نقض دادنامه معتبرض عنه، پرونده را برای رسیدگی ماهوی به دادگاه صادر کننده قرار بر می گرداند. این رأی قطعی است» (زندي، 1388، ص 58).

در نقد این نظر باید گفت استناد به اطلاق ماده 30 قانون مدنی نمی تواند صحیح باشد، زیرا همان طور که در قسمت اخیر این ماده هم بیان گردیده، قانونگذار ممکن است در مواردی محدودیت هایی برای مالکین در جهت اجرای حقوق مالکانه خود در نظر بگیرد؛ گستردگی روابط بین اشخاص و ارجحیت نفع عمومی بر نفع شخصی و نیز اقتضانات عملی برخی موضوعات حقوقی، گاهی اوقات موجب می شود مالکیت های خصوصی، محدود و یا مشروط شود که با توجه به توضیحات آتی، بحث تخلیه اماکن تجاری مشاع در بعضی از فروض، از این دسته است. همچنین استناد به اطلاق مواد 43 قانون اجرای احکام مدنی و 167 قانون آین دادرسی مدنی و نیز تبصره ماده 210 آین نامه سابق اجرای مفاد استناد رسمی لازم الاجرا نیز قابل پذیرش نیست، زیرا موضوع این مواد صرفاً روابط بین شرکا مال مشاع است درحالی که در بحث اماکن تجاری مشاع، وجود عواملی همچون عقد اجاره

منعقده بین تمامی شرکا و شخص ثالث (مستأجر) و چگونگی فسخ این عقد توسط بعضی از شرکا و نیز لزوم رعایت حقوق مالی مستأجر در خصوص پرداخت حق کسب و پیشه و سرقفلی توسط مجرم، باعث ایجاد موانع و مشکلاتی می‌گردد که امکان استفاده از اطلاق این مواد را ناممکن می‌سازد؛ در نتیجه علی رغم اذعان به اینکه نظریه سوم با اصول و قواعد حقوقی سازگارتر به نظر می‌رسد، باید با توجه به پیچیدگی‌ها و ظرافت‌های خاص موضوع، قائل به تفصیل بین فروض مختلف شد و حکم هر مورد را با درنظر گرفتن قواعد حقوقی و با بررسی‌های دقیق تر استباط نمود.

در اولین گام باید بین فرضی که تقاضای تخلیه مکان تجاری مشاع، در مدت اجاره صورت گرفته باشد با فرضی که این تقاضا در خارج از مدت اجاره باشد، قائل به تفصیل شد:

۱- تقاضای تخلیه در مدت اجاره؛ در این فرض، تخلیه عین مستأجره به دلیل اعتبار قرارداد اجاره، منوط به فسخ عقد اجاره می‌باشد، در نتیجه باید به این سؤال پاسخ داده شود که آیا یکی از مالکین مشاعی (موجرین)، که اراده او در کنار اراده سایر شرکا باعث ایجاد عقد اجاره گردیده است، می‌تواند به تنها‌ی این عقد را فسخ نماید؟ ماده 432 قانون مدنی در مورد مشابه، یعنی جایی که چند شخص در عقدی واحد هریک حق فسخ مستقل دارند، چنین مقرر می‌دارد: «در صورتی که در یک عقد، بایع یک نفر و مشتری متعدد باشد و در میان عیوب ظاهر شود، یکی از مشتری‌ها نمی‌تواند سهم خود را به تنها‌ی رد کند و دیگری سهم خود را نگاه دارد مگر با رضای بایع و بنابراین اگر در رد میان اتفاق نکرند فقط هریک از آنها حق ارش خواهد داشت»^۱ بنابراین با توجه به ملاک این ماده باید گفت اعمال حق فسخ توسط یکی از مالکین مشاعی منوط به رضایت تمامی شرکا می‌باشد؛ به عبارت دیگر، هیچ یک از شرکا مال مشاع نمی‌تواند به تنها‌ی عقد اجاره را فسخ و تقاضای تخلیه عین مستأجره را بنماید. همین حکم در جایی که عین مستأجره به ورثه منتقل شده است و بعد از این انتقال، حق فسخ به یکی از دلایل قانونی برای ورثه ایجاد گردیده است، جاری است؛ در این خصوص می‌توان به ملاک بند 4 ماده 12 قانون روابط

موجر و مستأجر 1356 نیز استناد نمود؛ این بند اعمال حق فسخ توسط ورثه مستأجر را منوط به توافق تمامی ورثه نموده است: «ماده 12- در موارد زیر مستأجر می تواند صدور حکم به فسخ اجاره را از دادگاه درخواست کند... 4- در صورت فوت مستأجر در اثناء مدت اجاره و درخواست فسخ اجاره از طرف کلیه ورثه». گرچه این بند ناظر بر فسخ اجاره توسط مستأجرین متعدد می باشد و موضوع بحث حاضر، فسخ عقد اجاره توسط موجرین متعدد است، اما از آنجا که فسخ عقد اجاره توسط مستأجرین متعدد از این جهت خصوصیتی ندارد، می توان از ملاک آن در مورد فسخ اجاره توسط موجرین متعدد نیز استفاده کرد و فسخ عقد اجاره توسط موجرین متعدد را منوط به موافقت و تقاضای همه آنها دانست.

در جایی که حق فسخ ابتدائاً برای مالک مفروز عین مستأجره به وجود آمده است و بعد از ایجاد این حق، عین مستأجره به واسطه فوت مالک به ورثه متعدد او منتقل گردیده است، موضوع نیازمند دقت بیشتری است زیرا در این فرض از ملاک ماده 432 قانون مدنی نمی توان استفاده کرد، چراکه این ماده ناظر بر فرضی است که هریک از اشخاص ذینفع حق فسخ مستقل دارند، اما در بحث ارث خیار، چگونگی ارث و شیوه اجرای خیار توسط هریک از ورثه مورد اختلاف و اشکال است. فقهاء و حقوقدانان در خصوص ارث خیار و چگونگی اعمال آن اختلاف نظر دارند: گروهی از فقهاء (شهید ثانی، 1418، ص 181؛ نجفی، 1367، ص 76؛ طباطبایی، 1422، ص 320؛ بحرانی، 1363، ص 71؛ محقق ثانی، 1408، ص 245) معتقدند هریک از ورثه نسبت به کل عقد حق فسخ دارند، یعنی هر کدام از ورثه می توانند به تنها یی تمام عقد را فسخ نمایند؛ اشکالات اجرایی این نظر باعث گردیده گروه دیگری از فقهاء (شیخ انصاری، 1372، ص 292؛ خراسانی، بی تا، 254؛ مامقانی، 1344، ص 227؛ نراقی، 1405، ص 389) قائل به این شوند که تمامی ورثه دارای یک حق فسخ می باشند، یعنی فسخ عقد منوط به رضایت کلیه ورثه می باشد؛ در مقابل این دو نظریه، گروهی از فقهاء (علامه حلی، 1413، ص 230؛ عاملی، 1326، ص 589؛ طباطبایی یزدی، 1375، ص 309؛ نائینی و خوانساری، 1418، ص 158) نظر بینایی اتخاذ نموده و معتقدند هریک از ورثه به نسبت سهم خود حق فسخ عقد را دارند،

اما این عده در مقام چگونگی اعمال خیار به دو دسته تقسیم می‌شوند: برخی معتقد‌نند خیار فسخ به دلیل ایجاد تبعیض نسبت به طرف مقابل و امکان تضرر او، باید نسبت به کل عقد اعمال گردد، در نتیجه رضایت و توافق کلیه ورثه را جهت فسخ عقد لازم می‌دانند، و برخی دیگر اعمال خیار نسبت به سهم هریک از ورثه را ممکن دانسته اما برای طرف مقابل حق فسخ تمام عقد را به دلیل خیار بعض صفقه قائل هستند. حقوق‌دانان معاصر با بررسی نظرات فقها و اصول حاکم بر حقوق موضوعه، اعمال خیار توسط هریک از ورثه را بدون رضایت و توافق سایرین ممکن ندانسته‌اند؛ البته برخی از آنها علت این موضوع را وجود یک خیار برای تمام ورثه دانسته‌اند (مامی، 1388، ص 533؛ معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1382، ص 157 و 158) اقلیت مذبور در این خصوص چنین اظهار نظر نموده‌اند: «ورثه دارای حقی واحد است و استفاده از این حق نیز بایستی توسط همه ورثه مجموعاً صورت پذیرد». برخی دیگر از حقوق‌دانان (کاتوزیان، 1387، ص 117) علی رغم پذیرش حق خیار برای هر وارث به نسبت سهم خود، علت عدم امکان خیار توسط هریک از ورثه را، تبعیض ناروا نسبت به طرف مقابل دانسته‌اند. در تأیید نظر حقوق‌دانان معاصر می‌توان گفت وقتی شخصی که اصالتاً و مستقلاً حق فسخ دارد نتواند بدون توافق سایر دارندگان حق فسخ، حق مذبور را اعمال نماید (ماده 432 قانون مدنی)، به طریق اولی اشخاصی که حق فسخ آن‌ها ناشی از رابطه وراثت با دارنده حق فسخ اولیه می‌باشد (وراث متعدد شخص دارنده حق فسخ)، نیز نمی‌تواند بدون رضایت و توافق سایر وراثت، حق مذبور را اعمال نمایند.

لازم به ذکر است برخلاف اجاره اماکن تجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 که به صرف انقضای مدت اجاره، پایان نمی‌پذیرند و در نتیجه با توجه به صدر ماده 14 این قانون، در بعضی موارد (مواردی که مدت اجاره منقضی نشده است) باید تقاضای فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره مطرح شود و در بعضی موارد (مواردی که مدت اجاره منقضی شده است) صرف تقاضای تخلیه عین مستأجره برای رفع ید مستأجر کفایت می‌کند (رأی شماره 164 مورخه 1362/2/6 شعبه 27 دادگاه صلح تهران در پرونده کلاسه 788/61

حسینی، 1385، ص 153)؛ اجاره های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 به صرف انقضای مدت اجاره، پایان پیدا می کنند و در نتیجه بحث تخلیه اماکن تجاری مشاع به درخواست بعضی از شرکا صرفاً در جایی مصدق می یابد که درخواست تخلیه در مدت اجاره مطرح گردیده و بنابراین نیاز به فسخ عقد اجاره باشد؛ به همین دلیل می توان گفت تخلیه اماکن تجاری مشاع مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376 به دلیل لزوم فسخ اجاره، باید در تمامی موارد لزوماً توسط کلیه مالکین مشاعی مطرح گردد. اما از آنجایی که در اجاره های مشمول قانون مذبور، در مواردی که مستأجر حق سرقفلی دارد، مطابق تبصره 2 ماده 6 این قانون، مالک باید در هنگام تخلیه، مبلغ سرقفلی را به نرخ روز به مستأجر پرداخت نماید باز هم این سؤال مطرح می گردد که آیا یکی از مالکین مشاعی می تواند بعد از انقضای مهلت اجاره، با پرداخت مبلغ سرقفلی به میزان سهم خود، تقاضای تخلیه کل عین مستأجره را بنماید؟ با توجه به تقسیمات انجام گرفته به این سؤال در قسمت دوم پاسخ داده می شود. نکته دیگر اینکه در مواردی که نیاز به فسخ عقد اجاره برای تخلیه عین مستأجره مشاع می باشد، حتی در فرض پرداخت کلیه مبلغ حق کسب و پیشه و یا سرقفلی توسط یکی از مالکین مشاعی، باز هم لزوم موافقت تمامی شرکا برای تخلیه عین مستأجره ضروری است زیرا همان طور که گفته شد امکان فسخ عقد توسط یک یا چند نفر از شرکا وجود ندارد و پرداخت تمامی حق کسب و پیشه و یا سرقفلی از این حیث تأثیری ندارد.

2- تقاضای تخلیه در خارج از مدت اجاره؛ در این فرض هم باید بین مواردی که تخلیه با پرداخت حق کسب و پیشه انجام می شود و مواردی که تخلیه بدون پرداخت این حق صورت می گیرد، قائل به تفصیل شد:

الف - تخلیه با پرداخت حق کسب و پیشه؛ این بند شامل موارد ماده 15 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 (تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید، تخلیه به

منظور احتیاج شخص موجر برای کسب و پیشه، تخلیه به منظور سکونت مالک یا اولاد و یا پدر و مادر و یا همسر مالک با پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجر) و نیز بند 2 ماده 14 و ماده 19 همین قانون (تخلیه به دلیل انتقال به غیر با پرداخت نصف حق کسب یا پیشه) می‌گردد. در خصوص موارد ماده 15 باید گفت که در این موارد، امکان تخلیه عین مستأجره مشاع به درخواست یک یا چند نفر از شرکا وجود ندارد، زیرا اولاً تقاضای تخلیه در این موارد به منزله تقاضای در اختیار گرفتن ملک مشاع است که نیاز به اذن سایر شرکا دارد؛ توضیح اینکه شریکی که به دلیل نیاز شخصی خود برای تجارت و یا سکونت خود و اقربای خود و یا احداث ساختمان جدید تقاضای تخلیه عین مستأجره را می‌نماید، به طور ضمنی از دادگاه درخواست می‌نماید که عین مستأجره را بدون اذن سایر شرکا، برای استفاده و یا احداث ساختمان جدید، در اختیار او قرار دهد که این امر مخالف اصول حاکم بر تصرف در اموال مشاع می‌باشد زیرا تصرف در اموال مشاع باید با اذن تمامی شرکا باشد (مواد 475 و 118 قانون مدنی). ثانیاً تخلیه مکان تجاری مشاع به دلیل نیاز شخصی بعضی از شرکا مخالف فلسفه ماده 15 قانون روابط موجر و مستأجر 1356 می‌باشد، زیرا هدف و فلسفه قانون مزبور حمایت از حقوق مستأجر است نه موجر، به همین دلیل قانونگذار با احصاء موارد تخلیه و شرایط آن، سخت گیری زیادی برای تخلیه عین مستأجره در نظر گرفته است؛ از جمله در ماده 15 این قانون، امکان تخلیه عین مستأجره به دلیل نیاز شخصی موجر پیش بینی گردیده است که کاملاً منطقی و قابل توجیه است، چراکه در مقام رفع نیاز موجر و مستأجر، قطعاً موجر اولویت دارد؛ اما در فرض نیاز شخصی بعضی از موجرين، چنین توجیهی وجود ندارد و نمی‌توان در این مورد فلسفه حمایتی ق. 1356 را در تفسیر و ارائه نظر نادیده گرفت (تعاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1382، ص 157 و 158؛ معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1384، ص 69 و 70). اداره حقوقی دادگستری در نظریه شماره 7/562-1358/8/27 همین نظر را مورد تأیید قرار داده است: «تخلیه مورد اجاره به منظور نیاز شخصی موجر برای کسب یا پیشه و یا تجارت، موضوع بند 2 ماده 15 قانون [روابط] موجر

و مستأجر ناظر به صورتی است که موخر مالک شش دانگ مورد اجاره باشد، چنانکه این معنی از صدر ماده 14 که ماده 15 آن قانون نیز معطوف به آن است مفهوم می‌شود. همچنین با توجه به اینکه این حق به موخر داده شده، اطلاق آن منصرف به موخر شش دانگ خواهد بود نه موخر سهم مشاع. عبارت بند 2 ماده 15 مذکور نیز که تخلیه را برای احتیاج شخص موخر پیش بینی نموده دلالت بر همین نظر دارد؛ به علاوه احتیاج شخصی نسبت به ملک مشاع که قسمتی از آن متعلق به غیر از مقاضی و خواهان است وجهه قانونی نمی‌تواند داشته باشد و با فلسفه نیاز شخصی نیز موافقت ندارد. بنابراین در موردی که بعضی از موخرین که مالک چند سهم مشاع از یک باب مغازه باشند و درخواست تخلیه تمام آن مغازه را به عنوان احتیاج شخصی بنمایند، درخواست آنها با مقررات و فلسفه بند 2 ماده 15 قانون روابط موخر و مستأجر و فلسفه تخلیه مورد اجاره به عنوان احتیاج شخصی منطبق نبوده و دعوی مطروحه آنان در این خصوص قابل قبول نیست» (شهری و حسین آبادی، پیشین، صص 470 و 471؛ و نیز نظریه شماره 146/59/49 مورخ 23/8/1349 همین اداره: حسینی، 1385، ص 165).

در خصوص بند 2 ماده 14 (تخلیه به دلیل انتقال به غیر) که تخلیه با پرداخت نصف حق کسب و پیشه انجام می‌گیرد، پاسخ به سؤال بستگی به این موضوع دارد که نوع اجرای حکم تخلیه به صورت خلع ید دانسته شود و یا وضع ید؛ اگر اجرای حکم به صورت خلع ید باشد امکان تخلیه عین مستأجره به درخواست بعضی از شرکا وجود ندارد، زیرا چنین امری مستلزم این است که کل ملک مشاع با پرداخت قسمتی از حق کسب و پیشه تخلیه گردد، چراکه خواهان (یکی از مالکین مشاعی) صرفاً مکلف به پرداخت سهم خود از حق کسب و پیشه است و نمی‌توان او را مجبور به پرداخت سهم سایرین نمود. همچنین نمی‌توان شرکایی را که درخواست تخلیه نکرده و راضی به قطع رابطه استیجاری با مستأجر نیستند اجبار به پرداخت حق کسب و پیشه نمود، زیرا این امر فشار ناروایی بر آنها محسوب می‌گردد؛ مگر اینکه شریک یا شرکایی که درخواست تخلیه نموده اند سهم سایر شرکا را نیز پرداخت نمایند که به نظر می‌رسد با توجه به ماده 267 قانون مدنی که مقرر

می دارد این‌گاه از جانب غیر مدييون هم جايز است اگرچه از طرف مدييون اجازه نداشته باشد ولیکن کسی که دين دیگری را ادا می کند اگر با اذن باشد حق مراجعته به او دارد و آلا حق رجوع ندارد، چنان شرکایی پس از پرداخت سهم سایرین، حق رجوع به آنها را نخواهد داشت (برای دیدن نظر موافق ر.ک به نظریه کمیسیون بررسی نشستهای قضایی قوه قضاییه و نظریه اکثربت قضات در نشست قضایی دادگستری قم در اسفند ۱۳۸۰ و برای دیدن نظر مخالف ر.ک به نظریه اقلیت قضات در همانجا: معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، ۱۳۸۲، ص ۱۵۶ و ۱۵۷). اما اگر اجرای حکم به صورت وضع ید باشد، امکان تخلیه عین مستأجره به درخواست بعضی از شرکا وجود دارد که در این صورت شریک یا شرکای مزبور می توانند با پرداخت سهم خود نسبت به حق کسب و پیشه، تخلیه عین مستأجره را از دادگاه تقاضا نمایند، زیرا در این فرض می توان گفت با استقرار ید متقاضی تخلیه در عین مستأجره و بقای تصرف مستأجر، تخلیه صرفاً نسبت به سهم متقاضی انجام می شود و در نتیجه این شریک تنها مکلف به پرداخت سهم خود از حق کسب و پیشه می باشد. در خصوص چگونگی اجرای حکم تخلیه اماکن استیجاری مشاع به صورت خلع ید یا وضع ید، توضیحات تفصیلی در ادامه ارائه خواهد شد اما مخصوصاً اشاره گردد که به نظر می رسد با توجه به قواعد حقوقی و نیز مقررات حقوق موضوعه، اجرای حکم تخلیه اماکن مشاع باید به صورت وضع ید انجام گیرد؛ بنابراین باید گفت که در فرض انتقال به غیر اماکن تجاری مشاع، امکان تخلیه عین مستأجره به درخواست بعضی از شرکا به صورت وضع ید با پرداخت حق کسب و پیشه نسبت به سهم خود، وجود دارد. در نشست قضایی دادگستری فارس در اسفند ۱۳۸۰ حاضرین به اتفاق آراء اظهار نموده اند که حتی در فرض تخلیه ید مستأجر از کل عین مستأجره، محکوم له صرفاً مکلف به پرداخت حق کسب و پیشه به میزان سهم خود می باشد: «... [در خصوص انتقال به غیر توسط مستأجر] هریک از شرکا حق درخواست تخلیه را نسبت به سهم خود خواهد داشت. در این صورت باید نصف حق کسب و پیشه به نسبت سهم خود به مستأجر یا متصرف حسب مورد پردازد. اجرای حکم تخلیه با استفاده از

ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی میسر است لیکن تصرف محکوم له در عین مستأجره مشمول مقررات املاک مشاعی است...» (معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1382، ص 160). اما باید گفت این نظر به دلیل اینکه بدون توجه به تمامی مسائل مربوطه، از جمله لزوم پرداخت تمام حق کسب و پیشه مقرر قانونی به مستأجر جهت تخلیه، اظهار گردیده است قابل پذیرش نیست زیرا به وضوح منافی حقوق مستأجر است. همچنین آن دسته از اماکن تجاری مشمول قانون روابط مجر و مستأجر مصوب 1376 که باید با پرداخت سرقفلی به مستأجر تخلیه شوند، تابع همین حکم هستند؛ یعنی درصورتی که قائل به اجرای حکم تخلیه عین مستأجره به صورت خلع ید از کل ملک شویم، تخلیه باید با پرداخت کل مبلغ سرقفلی به مستأجر، توسط تمامی مالکین یا هر کدام از آنها، انجام گیرد. در این خصوص کمیسیون بررسی نشست های قضایی قوه قضاییه چنین مقرر داشته است: «هر گاه مجر پس از انعقاد قرارداد اجاره که در زمان حکومت مقررات قانون روابط مجر و مستأجر مصوب 1376 تنظیم گردیده، فوت کند، با توجه به عمومات قانونی در باب ارث و مندرجات تبصره 2 ذیل ماده 10 آین نامه اجرایی قانون مذکور مصوب 1378/2/19، وراث مجر قائم مقام قانونی او هستند و پس از انقضای مدت اجاره، ولو یک نفر از وراث تخلیه مورد اجاره را تقاضا نماید، بایستی تمام مبلغی را که مورث او از مستأجر به عنوان قرض الحسن دریافت کرده بوده، به مستأجر پردازد و یا در صورت رسمی بودن سند اجاره، به دایره اجرای ثبت تودیع کند، چه آنکه مطابق ماده 4 قانون فوق الذکر، تخلیه و تحويل مورد اجاره به مجر یا قائم مقام او موکول به استرداد تمامی وجه مورد نظر است...» (معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1381، ص 211). البته لازم به ذکر است گرچه نظریه مذکور ناظر بر وجود امانی مستأجر در نزد مجر، و نه حق سرقفلی، می باشد اما از آنجا که وجود مزبور از این جهت خصوصیتی ندارند، می توان به این نظریه در خصوص لزوم پرداخت تمام حق سرقفلی مستأجر توسط مالک یا مالکین متقاضی تخلیه ملک مشاع نیز استناد نمود.

اگر قائل به اجرای حکم تخلیه عین مستأجره به صورت وضع ید شویم، هر کدام از مالکین می‌توانند با پرداخت مبلغ سرقفلی به نسبت سهم خود، خواهان تخلیه ید مستأجر از عین مستأجره به صورت وضع ید شوند، که اجرای حکم به صورت وضع ید، همان‌گونه که بیان گردید، با قواعد حقوقی سازگارتر به نظر می‌رسد.

ب - تخلیه بدون پرداخت حق کسب و پیشه؛ در مواردی که تخلیه اماکن تجاری بدون لزوم فسخ اجاره و بدون پرداخت حق کسب و پیشه انجام می‌گیرد، با توجه به دلایلی که در نقد نظرات اول و دوم و تأیید نظر سوم بیان گردید، هریک از مالکین مشاع می‌تواند از دادگاه تقاضای تخلیه عین مستأجره را بنماید زیرا از یک جهت به دلیل منقضی شدن مدت اجاره، مشکل مربوط به فسخ عقد اجاره مطرح نمی‌شود و از جهت دیگر به دلیل عدم لزوم پرداخت حق کسب و پیشه، تخلیه عین مستأجره باعث ضرر مستأجر و یا فشار ناروا بر سایر شرکا از لحاظ پرداخت حق کسب و پیشه نمی‌گردد. همان طور که در فصل دوم بیان گردید، با توجه به قانون روابط موخر و مستأجر مصوب 1356 می‌توان این موارد را بدین گونه احصاء نمود: تعدی و تغیریط مستأجر در عین مستأجره (موضوع بند 8 ماده 14)، تغییر شغل مستأجر (موضوع بند 7 ماده 14)، عدم پرداخت اجاره بها توسط مستأجر (موضوع بند 9 ماده 14) و امتناع مستأجر از تنظیم سند رسمی اجاره (موضوع ماده 9)؛ همچنین آن دسته از اماکن استیجاری مشمول قانون روابط موخر و مستأجر مصوب 1376 که حق سرقفلی به آنها تعلق نمی‌گیرد و بعد از انقضای مدت اجاره باید بدون پرداخت مبلغی در این خصوص تخلیه گردد، مشمول همین حکم می‌باشد. در این خصوص شعبه 37 دادگاه تجدید نظر استان تهران در دادنامه شماره 21 مورخ 1383/2/5 این چنین مقرر داشته است: «موضوع پرونده شماره... این دادگاه دعوای تجدیدنظر آقای... به وکالت از خانم... و خانم... به طرفیت خانم... نسبت به دادنامه شماره 1382/8/6-1108 شعبه 217 دادگاه عمومی حقوقی تهران می‌باشد. توضیح اینکه در تاریخ 1382/4/7 خانم... به عنوان یکی از ورثه شادروان... به طرفیت خانم... دادخواستی به

خواسته تخلیه محل مسکونی استیجاری به دادگاه عمومی تهران ارائه کرده است و به استناد مدارک ابرازی اظهار داشته است مورث وی، مالک شش دانگ یک دستگاه آپارتمان پلاک ثبتی ... بوده است که آن را به موجب اجاره نامه عادی مورخ 1379/4/1 برای مدت یک سال با عقد اجاره به خانم ... واگذار کرده است. چون مورث در 1380/4/26 فوت نموده و وی نیز برابر دادنامه حصر وراثت شماره ... یکی از ورثه می باشد و مدت اجاره سپری شده است، تقاضای تخلیه دارد. دادگاه نخستین به شرح دادنامه مورد اعتراض، قرار رد دعوای نامبرده را صادر کرده است. نظر به اینکه بند 10 ماده 84 قانون آینین دادرسی مدنی مصوب 1379 [که مورد استناد دادگاه بدروی بوده است] ناظر به ذینفع بودن در طرح و اقامه دعوای می باشد و خواهان بدروی با ارائه مستندات لازم، ذینفع بودن خود را در اقامه دعوای اثبات کرده است و ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی نیز چگونگی تصرف مالکین مشاعی را پس از انتزاع ید متصرف معین نموده است، دادنامه مورد اعتراض منطبق با موازین صادر نگردیده است، از این رو به استناد مواد 348 و 353 قانون آینین دادرسی مدنی مصوب 1379 ضمن نقض قرار صادره، پرونده را برای رسیدگی در ماهیت موضوع، به شعبه 217 دادگاه عمومی حقوقی تهران اعاده می نماید. این رأی قطعی است» (زنده، 1389، ص 6).

البته لازم به ذکر است همان طور که ملاحظه می گردد رأی مذکور در مورد اماکن مسکونی صادر گردیده است در حالی که موضوع بحث حاضر، اماکن تجاری است اما از آنجا که اماکن استیجاری مسکونی مشمول حق کسب و پیشه و نیز سرفقلي نمی گردد، از این جهت این رأی می تواند در مورد اماکن تجاری فاقد حق کسب و پیشه و سرفقلي مورد توجه و استناد قرار گیرد.

بحث نهایی در خصوص تخلیه اماکن تجاری مشاع، چگونگی اجرای حکم تخلیه است؛ آن دسته از حقوقدانانی که معتقد به امکان صدور و اجرای حکم تخلیه عین مستأجره مشاع به درخواست بعضی از شرکا هستند، در مورد نحوه اجرای حکم اتفاق نظر ندارند:

گروهی معتقدند به دلیل ماهیت ویژه اشاعه و اختلاط سهام شرکا، تخلیه سهم هر شریک ملازمه با خلع ید از تمام عین مستأجره دارد زیرا در هر جزء مشاع که در تصرف شریک دیگر یا مستأجر او باقی بماند، شریک دیگر نیز سهیم است و تخلیه هنگامی تحقق می‌پذیرد که هیچ جزئی از مال مشاع در تصرف دیگران باقی نماند؛ البته بعد از تخلیه، عین مستأجره به تصرف محکوم له داده نمی‌شود چراکه تصرف در آن باید با اذن تمامی شرکا باشد (امامی، 1370، ص 131؛ کاتوزیان، 1373، ص 511؛ و 1382، ص 219؛ و 1381، ص 139؛ کشاورز، 1371، ص 379؛ معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1385، ص 76 و 77؛ نوبخت، پیشین، ص 221). کمیسیون مزبور در بخشی از نظر خود چنین مقرر نموده است: «...در مقام اجرای حکم با استفاده از وحدت ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی باید تمامی ملک تخلیه شود مگر اینکه طرفین در باب اداره کردن ملک مشاع توافق نمایند. ممکن است گفته شود اجرای حکم تخلیه از تمامی مورد اجاره منافی حقوق مستأجر و مالکیت او در قسمتی از منافع ملک است لکن چون مستأجر در مورد مالکیت منافع حق بیشتری از مالک ندارد و از ابتدای امر هم باید با اذن سایر مالکین مشاع تصرف کرده باشد لذا تخلیه تمامی مورد اجاره در مقام اجرای حکم با مقررات قانون مدنی در باب شرکت و ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی مطابقت خواهد داشت...».

همچنین اقلیت قضات مذکور در نظریه خود چنین بیان داشته اند: «نه تنها دعوای تخلیه ملک مشاع قابل استماع است، بلکه رأی صادره نسبت به شش دانگ ملک قابل اجراست، زیرا هر چند خواهان چنین دعوایی مالک شش دانگ نیست و دادگاه فقط نسبت به حصه او رسیدگی و مبادرت به صدور حکم می‌نماید، لکن چون مالک مشاع می‌تواند مانع تصرفات غیر مجاز در ذرات مشاعی ملک خود شود و این امر ملازمه با تخلیه ید از کل ذرات و در نتیجه از تمام شش دانگ ملک دارد، بنابراین محکوم له ملک مشاع نیز می‌تواند خواستار [صدور] اجراییه دایر بر تخلیه کل ملک شود؛ مضافاً با اتخاذ ملاک از ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی، می‌توان کل ملک را تخلیه نمود». این نظرات که مبنی

بر ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی است در بعضی نظرات اداره حقوقی نیز مورد تأیید قرار گرفته است: «...بر حسب مستفاد از صدر ماده 14 قانون روابط موخر و مستأجر، مالک و موخر سهم مشاعی می‌تواند نسبت به سهم مشاعی خود درخواست تخلیه از دادگاه بنماید و نحوه اجرای این حکم نیز در قسمت اخیر ماده 14 به عبارت « محل تخلیه خواهد شد» ذکر شده و مستفاد از عبارت مذکور این است که در مقام اجرای حکم، شش دانگ مورد اجاره باید تخلیه گردد. در این صورت بر حسب مستبطن از ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی و همچنین مقررات قانون مدنی در باب شرکت، تصرف محکوم له و موخر در ملک مشاع تخلیه شده، تابع مقررات املاک مشاع خواهد بود...» (نظریه شماره 1361/2/13-7/792: شهری و حسین آبادی، پیشین، صص 264 و 265).

گروهی دیگر (نوبخت، پیشین، ص 221) معتقدند با توجه به ملاک تبصره ماده 210 آین نامه سابق اجرای مفاد استناد رسمی لازم الاجرا، اجرای حکم تخلیه اماکن تجاری مشاع به صورت وضع ید (تسليط ید) خواهد بود نه خلع ید؛ این تبصره مقرر می‌داشت: «تخلیه سهم مشاع به مداخله دادن متعهد له در سهم مشاع است». بنابراین بالحظ ملاک این تبصره، در اجرای حکم تخلیه عین مشاع به درخواست بعضی از مالکین مشاعی علیه مستأجر، ضمن بقای تصرف مستأجر، امکان تصرف محکوم له (یک یا چند نفر از مالکین مشاعی) در عین مستأجره فراهم می‌گردد و در نتیجه از تاریخ اجرای حکم، محکوم له می‌تواند به همراه مستأجر از عین مستأجره استفاده نماید. در توجیه حکم وضع ید یکی از شرکا در املاک مشاعی می‌توان گفت دادگاه نمی‌تواند هیچ شریکی را از تصرف در مال مشاع ممنوع سازد ولی به درخواست مدعی (شریک متقاضی تخلیه یا خلع ید)، دیگران را مجبور می‌کند که مانع از انتفاع و سلطه او نشوند؛ هر شریک حق دارد در مال مشترک تصرف کند مشروط بر اینکه هدف معهود از اشاعه را تغییر ندهد و مانع یا مزاحم تصرف دیگران نشود (کاتوزیان، 1381، ص 138).

در مقام داوری بین این دو نظر باید گفت ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی در بحث تخلیه اماکن تجاری مشاع قابل استناد نیست، زیرا موضوع این ماده خلع ید از اموال مشاع است که ماهیتاً با تخلیه ید متفاوت است؛ در واقع برخلاف غاصب که بدون اذن مالک یا سایر مالکین بر مال مخصوصه استیلاه یافته است و در نتیجه اقدامات او به هیچ عنوان مورد تأیید و احترام قانونگذار نیست، مستأجر با اذن مالک یا مالکین بر عین مستأجره تصرف دارد، بنابراین وضعیت مستأجر نباید از تمام جهات با وضعیت غاصب قیاس شود و در مورد آنها احکامی مشابه در نظر گرفته شود؛ اکثریت قضات دادگاه‌های حقوقی دو تهران در نشست قضایی مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۲۷ در رد استناد به ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام بیان می‌دارند: «...ماده مرقوم ناظر به تصرفات غاصبانه است که احد از مالکین می‌تواند نسبت به شش دانگ تقاضای اجرای خلع ید نماید، در صورتی که در قضیه مورد بحث، متصرف مجاز یا مأذون و یا مستأجر می‌باشد...» (نوبخت، پیشین، ص 220). گرچه می‌توان به ملاک ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی در خصوص امکان صدور و اجرای حکم تخلیه اماکن استیجاری مشاع استناد کرد اما این موضوع به معنای تطبیق تمامی احکام خلع ید، از جمله نحوه اجرای حکم، بر تخلیه اماکن استیجاری مشاع نمی‌باشد. همچنین می‌توان گفت همان طور که تسلیم عین مستأجره نوعی تصرف مادی محسوب می‌شود و در نتیجه نیاز به اذن تمامی شرکا دارد (ماده 475 قانون مدنی)، رفع تصرف (تخلیه) مستأجران تمام عین مستأجره نیز نوعی تصرف مادی محسوب می‌شود که نیاز به توافق تمامی شرکا دارد و در نتیجه به درخواست بعضی از شرکا نمی‌توان از تمام عین مستأجره رفع تصرف نمود. همان طور که پیشتر نیز گفته شد، حکم تبصره ماده 210 آین نامه اجرای مفاد استناد رسمی لازم الأجراء در آین نامه جدید تکرار نگردیده است اما رویه دوایر اجرای ثبت، این نقیصه را برطرف نموده و همچنان تخلیه اماکن مشاع دارای سند رسمی را به صورت وضع ید اجرا می‌گردد. اداره حقوقی دادگستری نیز در نظریه شماره 1378/4/23-7/2462 همین نظر را در مورد تخلیه عین مستأجره به دلیل انتقال به غیر تأیید نموده است: «در دعوى تخلية به لحظة انتقال مورد اجاره به غير... در صورت صدور حکم و قطعیت آن، اجرای حکم به نسبت سهم محکوم له یا محکوم لهم به صورت تسلیط ید

انجام می شود» (شهری و خرازی، 1380، ص 238). همین اداره در نظریه 1368/11/9-7/5649 با اذعان به تفاوت بین خلع ید و تخلیه ید بر همین نظر تأکید نموده است: «خلع ید از اموال مشاع با لحاظ ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی بلامانع است، لکن در مورد تخلیه مورد اجاره موضوع فرق می کند زیرا در این گونه موارد حکم تخلیه مشاعی بر اساس ماده مذکور مستلزم تخلیه کل شش دانگ مورد اجاره است و اقدام به این امر موجبات تضییع حق مستأجر یا مستأجرین دیگر را که دعوا نسبت به سهم آنها طرح نشده است فراهم می آورد. علی هذا با بقای رابطه استیجاری در مورد آنها اجرای حکم تخلیه در مورد کل شش دانگ موجه و قانونی نخواهد بود و بنابراین در صورت صدور حکم تخلیه به صورت مشاعی، اجرای احکام فقط باید نسبت به سهمی که حکم تخلیه صادر شده اقدام نماید» (حسینی، 1385، ص 148)؛ گرچه اداره حقوقی در این نظریه صراحتاً به اجرای حکم به صورت وضع ید و یا تسليط ید اشاره ننموده است اما واضح است که اجرای حکم تخلیه ید به میزان سهم محکوم له، معنایی جز وضع ید او در ملک مشاعی ندارد. دیوان عالی کشور نیز در بعضی از آرای خود بر همین نظر بوده است: «برای هریک از شرکا مانع برای مطالبه تخلیه و تسليط ید لاقل به سهم خود او نیست» (متین، 1337، ص 239). ممکن است این اشکال مطرح شود که وضع ید یکی از شرکا بر عین مستأجره، به این دلیل که تصرفی مادی محسوب می شود، نیازمند اذن تمامی شرکا است و در نتیجه اجرای حکم تخلیه اماکن استیجاری مشاع به صورت وضع ید، مخالف قواعد حاکم بر تصرف در اموال مشاع می باشد؛ در پاسخ به این اشکال باید گفت سایر شرکا با عدم درخواست تخلیه عین مستأجره، به طور ضمنی رضایت خود را بر ادامه تصرفات مستأجر و در واقع ادامه نمایندگی مستأجر از جانب آنها در انتفاع از عین مستأجره، اعلام نموده اند و در نتیجه مستأجر به نمایندگی از آنها در عین مستأجره تصرف دارد؛ به عبارت دیگر تصرف مستأجر به منزله تصرف سایر شرکایی است که تقاضای تخلیه ننموده اند و از این جهت اذن تمامی شرکا در تصرف و استیلاء بر عین مستأجره وجود دارد. نکته ای که در پایان ذکر آن لازم به نظر می رسد این است که با توجه به سکوت قوانین موضوعه در خصوص امکان تخلیه اماکن استیجاری مشاع به درخواست بعضی از شرکا و

چگونگی اجرای حکم مربوط به آن، استنباط‌های مختلف قضات در این زمینه را باید محمول بر نظر قضایی دانست؛ به همین دلیل نمی‌توان استماع یا عدم استماع چنین دعوایی را از جانب قضات محاکم، به عنوان تخلف انتظامی آنها تلقی نمود؛ آرای دادگاه عالی انتظامی قضات نیز بر همین موضوع دلالت دارد. نمونه‌هایی از اینگونه آراء ذکر می‌شود: «...در خصوص تصمیم رئیس دادگاه حقوقی یک در مقام تجدیدنظر از رأی دادگاه بدوى، که در مورد تخلف علیه وی اعلام شده، نظر به اینکه صدور حکم بر تخلیه در املاک مشاع با درخواست احد از مالکین مشاعی... قابل حمل بر نظر و استنباط قضایی است، تخلفی احراز نمی‌شود و حکم بر برائت نامبرده صادر می‌گردد». دادنامه شماره 82 مورخ 1376/4/2 شعبه دوم دادگاه عالی انتظامی قضات (معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، 1387، ص 209). «صدر حکم بر تخلیه ملک مشاع و فرض اجرای آن نسبت به شش دانگ با وجود الزام مقرر در ماده 43 قانون اجرای احکام مدنی، ممکن است موجب این توهم شود که اولاً زاید بر خواسته عمل شده که جایز نیست؛ ثانیاً چون حق استدامه و استقرار تصرف برای محکوم علیه در ذرات ملک مشاعی، که احتمالاً مورد لحقوق حکم قرار نگرفته، مفروض و موجود است، عملاً خلع ید و تخلیه تمام ملک و تحويل محکوم به، متuder باشد [اما به نظر این دادگاه]. رسیدگی و صدور حکم از باب اینکه استنکافی در اعمال حق نشده باشد، در اجرای حکم تخلیه و حکم خلع ید املاک مشاع نیز متصمن چنین عقیده‌ای و نظری تواند بود که اجرای حکم متوقف بر صدور حکم سهام سایر مالکین و تقاضای صدور اجراییه برای کل سهام خواهد بود. علی‌هذا موضوع محمول بر نظر قضایی بوده و حکم برائت دادرس دادگاه حقوقی دو صادر و اعلام می‌گردد» (حسینی، 1383، ص 104).

نتیجه گیری

در موضوع تخلیه اماکن تجاری مشاع، عوامل مختلفی از جمله لزوم پرداخت حق کسب و پیشه و یا سرقفلی به مستأجر و نیز چگونگی فسخ قرارداد اجاره منعقده بین مالکین مشاعی و مستأجر، دخیل می‌باشد که باید در پاسخ گویی به مسائل مربوطه مورد توجه قرار گیرد. در

مواردی که تقاضای تخلیه توسط یکی از مالکین مشاعی در مدت اجاره مطرح شده باشد، فارغ از لزوم پرداخت حق کسب و پیشه یا سرفقلي و میزان آن، به دلیل عدم امکان فسخ اجاره توسط یکی از مالکین، امکان تخلیه عین مستأجره وجود ندارد. در جایی که دعوای تخلیه عین مستأجره پس از انقضای مدت اجاره اقامه گردیده باشد، در مواردی که تخلیه باید با پرداخت حق کسب و پیشه و یا سرفقلي صورت گیرد، امکان تخلیه به درخواست یکی از مالکین مشاعی وجود ندارد مگر اینکه متقاضی تخلیه، سهم سایر مالکین را نیز به مستأجر پرداخت نماید و یا اینکه در فرض اجرای حکم به صورت وضع ید، حق کسب و پیشه به نسبت سهم خواهان به مستأجر پرداخت گردد؛ البته در مواردی مانند نیاز شخصی، امکان تخلیه عین مستأجره به درخواست یکی از مالکین به دلیل مغایرت با فلسفه قانونگذاری قابل پذیرش نیست. در سایر موارد که تخلیه بدون پرداخت حق کسب و پیشه و یا سرفقلي انجام می گیرد، بر اقامه دعوای تخلیه عین مستأجره به درخواست یکی از مالکین، ایرادی به نظر نمی رسد. اجرای حکم تخلیه اماکن تجاری مشاع به درخواست یکی از مالکین، به صورت وضع ید، با قواعد حقوقی سازگارتر به نظر می رسد. قانون مدنی و قوانین روابط موجر و مستأجر، حکمی در این زمینه ها ندارند و لازم است که مقتن، با تفکیک موارد فوق، حکم هر مورد را جداگانه مشخص کند تا به اختلاف نظرات و آرای موجود در این زمینه خاتمه داده شود.

فهرست منابع

- 1- امامی، سید حسن، (1388)، **حقوق مدنی**، جلد اول، چاپ 29، تهران، انتشارات اسلامیه.
- 2- امامی، سید حسن، (1370)، **حقوق مدنی**، جلد دوم، چاپ ششم، تهران، انتشارات اسلامیه.
- 3- انصاری، مرتضی، (1372 ه.ق)، **مکاسب**، چاپ تبریز.
- 4- بحرانی، یوسف، (1363 ه.ق)، **حدائق الناظرہ فی احکام العترة الطاھرہ**، جلد 19، قم، مؤسسه نشر اسلامی.
- 5- حائری شاه باغ، سید علی، (1376)، **شرح قانون مدنی**، جلد اول، چاپ اول، تهران، گنج دانش.

- 6- حسینی، محمد رضا، (1385)، **روابط مجر و مستأجر در رویه قضایی**، چاپ اول، تهران، انتشارات نگاه بینه.
- 7- حسینی، سید محمد رضا، (1383)، **قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی**، چاپ اول، تهران، انتشارات نگاه بینه.
- 8- حسینی عاملی، سید محمد جواد، (1326ق)، **مفتاح الكرامه (شرح بر قواعد علامه)**، جلد چهارم، چاپ مصر.
- 9- خراسانی، محمد کاظم، (بی‌تا)، **حاشیه بر مکاسب**، در یک مجلد، چاپ سنگی.
- 10- خمینی، روح ا...، (1366)، **تحریر الوسیله**، قم، مؤسسه انتشارات دار العلم.
- 11- زندی، محمد رضا، (1389)، **رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی**، جلد پنجم، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل.
- 12- زندی، محمد رضا، (1388)، **رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی**، جلد ششم، چاپ دوم، تهران، انتشارات جنگل.
- 13- سلجوقی، محمود و امینی، یدالله، (1377)، **مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری در مسائل مدنی**، چاپ روزنامه رسمی کشور.
- 14- شهری، غلامرضا و حسین آبادی، امیر، (1373)، **مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری** از سال 1358 به بعد، چاپ روزنامه رسمی کشور.
- 15- شهری و خرازی، (1380)، **مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری**، چاپ روزنامه رسمی کشور.
- 16- شهید ثانی، (1418ق)، **مسالک الافهام الى تنقیح شرایع الاسلام**، جلد اول، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
- 17- شیخ طوسی، (1414ق)، **الخلاف، کتاب الاجاره**، در سه مجلد، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
- 18- طباطبایی، سید علی، (1422ق)، **ریاض المسائل فی بیان احکام الشرع با الدلائل**، جلد اول و دوم، چاپ اول، قم، مؤسسه النشر الاسلامی.
- 19- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (1375هـ.ق)، **حاشیه بر مکاسب**، در دو مجلد، چاپ قم.
- 20- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، (1330هـ.ق)، **عروة الوثقی**، چاپ بغداد.

- 21- علامه حلی، (1413ه.ق)، **قواعد الاحکام**، قم، مؤسسه نشر اسلامی.
- 22- فخرالمحققین، (1389ه.ق)، **ایضاح الفوائد فی شرح القواعد**، در چهار مجلد، جلد دوم، قم، چاپ سربی، چاپخانه علمی.
- 23- کاتوزیان، ناصر، (1381)، **اموال و مالکیت**، چاپ پنجم، تهران، نشر میزان.
- 24- کاتوزیان، ناصر، (1363)، **عقود معین**، جلد دوم (مشارکت ها، صلح، عطایا)، چاپ پنجم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- 25- کاتوزیان، ناصر، (1382)، **درسهایی از عقود معین**، جلد اول، چاپ چهارم، تهران، کتابخانه گنج دانش.
- 26- کاتوزیان، ناصر، (1387)، **قواعد عمومی قراردادها**، جلد پنجم، چاپ پنجم، تهران، شرکت سهامی انتشار.
- 27- کاتوزیان، ناصر، (1373)، **عقود معین**، جلد اول، چاپ چهارم، تهران، شرکت انتشار.
- 28- کشاورز، بهمن، (1371)، **سرفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام**، چاپ دوم، انتشارات کیهان.
- 29- گیلانی، ابوالقاسم (میرزای قمی)، (1324)، **جامع الشتات**، مجموعه فتاوا، چاپ سنگی خونساری.
- 30- ما مقانی، عبدالله، (1344)، **مناهج المتقین**، نجف، چاپ سنگی.
- 31- متین، احمد، (1337)، **مجموعه رویه قضایی متین**، قسمت حقوقی، شامل آرای شعب و هیأت عمومی دیوان عالی کشور، چاپخانه هاشمی.
- 32- محقق ثانی (محقق کرکی)، (1408هـ)، **جامع المقاصد فی شرح القواعد**، در دو مجلد، جلد اول، چاپ اول، مؤسسه آل البيت علیهم السلام الأحياء التراث.
- 33- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، (1381)، **رویه قضایی ایران در ارتباط با اجرای احکام مدنی**، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل.
- 34- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه، (1382)، **مجموعه نشست های قضایی (8)**، مسائل قانون مدنی (2)، چاپ دوم، قم، انتشارات معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضائیه.

- 35- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، (1383)، **مجموعه نشست های قضایی (13)** مسائل قانون مدنی (3)، چاپ سوم، قم، انتشارات معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه.
- 36- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، (1384)، **مطالعه موردنی مسائل حقوقی (1)** روابط مجر و مستأجر، چاپ دوم، قم، انتشارات معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه.
- 37- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، (1385)، **مجموعه نشست های قضایی (16)** مسائل قانون مدنی (4)، چاپ سوم، قم، انتشارات معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه.
- 38- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، (1386)، **مجموعه نشست های قضایی (ویرایش جدید)**، جلد اول، مسائل قانون مدنی، چاپ اول، قم، نشر قضا.
- 39- معاونت آموزش و تحقیقات قوه قضاییه، (1387)، **رویه قضایی ایران در ارتباط با دادگاه های عمومی حقوقی**، جلد شانزدهم، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل.
- 40- نائینی و خونساری، (1418)، **منیه الطالب فی شرح المکاسب**، جلد دوم، قم، مؤسسه النشر الاسلامیه.
- 41- نجفی، محمد حسن، (1367)، **جواهر الكلام**، جلد 23، چاپ سوم، تهران، دار الكتب الاسلامیه.
- 42- نراقی، احمد، (1405)، **مستند الشیعه فی احکام الشیعه**، 2 جلدی، جلد دوم، چاپ سنگی.
- 43- نوبخت، یوسف، (1376)، **اندیشه های قضایی، مجموعه نظریه های قضات دادگاههای حقوقی 2**، تهران، چاپ چهارم، تهران، انتشارات کیهان.