

## قائم مقامی منتقل الیه در عقداجاره

### گودرز افتخار جهرمی<sup>۱</sup>، محیا نظری<sup>۲</sup>

<sup>۱</sup> استادیار گروه حقوق، دانشگاه شهید بهشتی، مرکز تهران

<sup>۲</sup> دانشجوی کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید بهشتی، رشته حقوق، گرایش حقوق خصوصی

#### چکیده

موضوع حقوق و تکالیف موجر و مستأجر واجد اهمیت فوق‌العاده‌ای است زیرا برخلاف عقد بیع که با تسلیم عوضین اصولاً رابطه طرفین با یکدیگر قطع می‌گردد، در عقد اجاره به واسطه اهمیت مستمر این عقد و رابطه‌ای که موجر و مستأجر در طول مدت عقد با یکدیگر دارند، حقوق و تکالیف طرفین ارتباط ویژه‌ای با یکدیگر پیدا می‌کنند. در عقد اجاره، امکان تحقق قائم مقامی عینی و قائم مقامی در نتیجه انتقال مال یا انتقال قرارداد وجود دارد. بدین نحو که گاهی طرفین عقد اجاره توافق می‌کنند که عین جدیدی جایگزین عین مستأجره سابق شود و یا این که موجر، مالکیت عین مسلوب‌المنفعه را بدون این که به عقد اجاره خللی وارد شود، به غیر واگذار کند. گاهی نیز مستأجر به واسطه حق ذاتی مالکانه‌ای که نسبت به منافع عین مستأجره دارد، تمام یا بخشی از قرارداد اجاره خود را به شخص دیگری منتقل می‌کند و بدین نحو، منتقل الیه قائم مقام مستأجر اول خواهد شد و از کلیه حقوق و تعهدات عینی وی و نیز از حقوق و تعهدات دینی که جزو توابع و ملحقات مال بوده و قائم به شخص نیست، برخوردار می‌شود.

**واژه‌های کلیدی:** قائم مقام، اجاره، موجر، مستأجر

**مقدمه**

موقعیتی که از قرارداد برای طرفین قرارداد حاصل می‌شود، در برخی موارد قابل انتقال است؛ به طوری که یکی از طرفین قرارداد، موقعیت خود را به شخص ثالثی واگذار می‌کند و خود از قرارداد کنار می‌رود و مقصود این است که انتقال‌گیرنده، جانشین طرف قرارداد شود و از تمام حقوق و تعهداتی که از قرارداد برای طرف عقد حاصل گشته، برخوردار شود. از جمله عقود که قانون‌گذار، انتقال قرارداد را در آن پیش‌بینی کرده است، عقد اجاره می‌باشد. هنگامی که مستأجر، قرارداد اجاره را به غیر منتقل می‌کند، حقوق و تعهدات حاصل از قرارداد به منتقل‌الیه (مستأجر جدید) منتقل می‌شود و وی قائم‌مقام مستأجر می‌گردد. راجع به انتقال قرارداد، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۶ نیز به تبعیت از قانون مدنی، دیدگاهی مشابه دارد. اما در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ مقرراتی خلاف آنچه در قانون مدنی پیش‌بینی گردیده، مورد نظر مقنن بوده است؛ به نحوی که انتقال قرارداد اجاره به مستأجر جدید را منوط به تصریح این حق در قرارداد و اجازه مالک دانسته و سکوت قراردادی را مورد اجازه و اباحه چنین اقدامی نمی‌داند. فقها بر این عقیده‌اند که اگر صراحتاً اذنی از موجر برای واگذاری یا انتقال منافع به مستأجر داده نشده باشد و شک داشته باشیم که در این حال، مستأجر می‌تواند منافع مورد اجاره را به غیر واگذارد یا نه، همین مقدار که شرط استیفای منفعت نشده باشد، ظاهر این است که خلافی در جواز نقل نباشد. مهم‌ترین اثر انتقال عقد اجاره، قائم‌مقامی منتقل‌الیه است که در این صورت حقوق و تعهدات عقد اجاره اصلی به او تسری می‌یابد. بنابراین دو اثر مهم عقد اجاره، یکی انتقال حقوق و اختیارات و دیگری تعهدات ناشی از عقد اجاره می‌باشد که نوشتار حاضر در صدد بررسی شرایط و همچنین آثاری که این انتقال بر روابط موجر، مستأجر و مستأجر جدید می‌گذارد، می‌باشد.

**قائم مقام**

در هیچ یک از قوانین ما اصطلاح قائم مقام تعریف نشده و جز در مورد مدیر تصفیه ورشکسته (ماده ۴۱۸ ق.ت) و طلبکاران معسر (ماده ۳۶ ق اعسار مصوب ۲۰ آذر ۱۳۱۳) به کار نرفته ولی با توجه به روح مواد مربوط به نمایندگی و ارث در تعریف قائم مقامی می‌توان گفت: قائم مقام کسی است که به طور مستقیم یا بوسیله نماینده خود در تراضی شرکت نداشته ولی در نتیجه انتقال تمام با بخشی از دارایی یک طرف به او جانشین طرف قرارداد و عهده دار و بهره مند از اجرای آن شده است. قائم مقام کسی است که حق یا تکلیف یا تعهد به سبب عقد یا ایقاع یا واقعه حقوقی مانند ارث به او منتقل می‌شود (محمدی و همکاران، ۱۳۹۶، ص ۲۲).

قائم مقام دو معنای لغوی و اصطلاحی دارد که هر دو در قوانین عملاً به کار گرفته شده است، از لحاظ لغوی به معنای نائب و جانشین است (عمید، ۱۳۷۱، ص ۴۱۵). در ماده ۲۳۱ ق.م نیز قائم مقام قانونی را به طرفین عطف کرده و معاملات را در باره او نیز مؤثر دانسته است.

در حقوق ایران بحث قائم مقامی قهری (قانونی) مطرح می‌شود. قائم مقام قانونی به حکم مستقیم قانون گذار یا شارع و بدون دخالت اراده اشخاص حقوق و تعهدات متعلق به یک شخص حقیقی یا حقوقی به شخص دیگر منتقل می‌شود. «قائم مقام قانونی را کسی را که مستقیماً در عقد و قرارداد مداخله نداشته ولی اثرات آن به جهتی از جهات از متعاملین به او سرایت نماید معرفی کرده اند» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶، ص ۱۰۲).

### تعریف عقد اجاره

اجاره عقدی است که به موجب آن یک طرف منفعت عین یا نیروی کار خود را در ازاء اخذ اجرت معامله می‌کند. مورد اجاره ممکن است اشیاء، حیوان یا نیروی انسان باشد. لزوم عقد و تملیک منفعت و عوض از مهم‌ترین آثار عقد اجاره از نظر حقوقی است. از آثار دیگر عقد اجاره، تکالیفی است که مستأجر و مؤجر در ازای عقد نسبت به هم پیدا می‌کنند (کاتویان، ۱۳۹۶، ص ۱۰۲).

### شرایط قایم مقامی

اولین شرط قایم مقامی این است که حق یا تکلیف مورد نظر قابلیت انتقال داشته باشد در تعهداتی که ماهیتاً به شخص متعهد وابسته اند یا این وابستگی قید تعهد است یا طرفین بر انتقال ناپذیری آن شرط نموده اند امکان قایم مقامی وجود ندارد و این قابلیت انتقال از اوصاف حقوق مالی است. انتقال حق یا تعهد شرط قایم مقامی است. همین قید انتقال قایم مقامی را از نهاد مشابه خود (نماینده‌گی) تفکیک می‌کند. هیچ حقی از اصیل به نماینده منتقل نمیشود بلکه از جانب او در اموالش تصرف می‌کند اما در قایم مقامی، قایم مقام جایگزین صاحب حق و تعهد می‌شود (دارویی، ۱۳۹۲، ص ۱۱۲).

### موقعیت قایم مقام به عنوان منتقل الیه در عقد اجاره

در عقد اجاره نیز که مستاجر مالک منافع شده و بر عین مستاجر حق عینی پیدا می‌کند، ماده ۴۹۸ قانون مدنی منتقل الیه عین مستاجر را قایم مقام ناقل (موجر) شناخته است: «اگر عین مستاجر به دیگری منتقل شود اجاره به حال خود باقی است مگر این که موجر حق فسخ در صورت نقل را برای خود شرط کرده باشد». بدین ترتیب، اثر قرارداد اجاره ای که قبلاً موجر با مستاجر منعقد نموده، با انتقال عین مستاجر به منتقل الیه سرایت کرده و او را موظف می‌کند که تعهد موجر را به قایم مقامی از وی در برابر مستاجر رعایت نماید. به نظر برخی، این قایم مقامی ناظر به آینده است و در مبادله گذشته اثر ندارد (فرج زاده و همکاران، ۱۳۹۶، ص ۵۳).

پس، اجاره بهای ملک تا پایان مدت اجاره به موجر (مالک سابق) تعلق دارد هر چند به اقساط آینده باشد، مگر این که در سند انتقال خلاف آن شرط شده یا از قراین و عرف بتوان دریافت که مقصود از انتقال عین واگذاری اقساط آینده اجاره نیز بوده است.

### نقش قایم مقام در احیای حق مستأجر

در صورت تلف ملک تجاری، حق مستأجر از بین می‌رود و حتی در مورد اتلاف هم، به استناد مسئولیت مدنی، مستأجر می‌تواند از متلف مطالبه حق کسب کند، اما ممکن است با سد عدم تمکن متلف مواجه شود. طبیعتاً در اغلب موارد مطلوب واقعی مستاجری که چه بسا سال‌ها در یک محل به تجارتی مبادرت ورزیده ادامه تجارت خود در همان محل است. از این رو بسیاری از حقوقدانان قوانین فعلی را در صیانت از حقوق مستأجر غیرمنصفانه می‌شمارند؛ به ویژه با توجه به تصویب قانون روابط مؤجر و مستأجر، در سال ۱۳۷۶ در صورتی که به انحلال عقد اجاره موضوع قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ معتقد باشیم در برخی موارد که جامعه با حوادثی چون زلزله و حریق روبه‌رو می‌شود، با جریحه دار شدن احساسات عمومی، این امر با وضوح بیشتری به چشم می‌آید و همین موضوع سبب شده برخی حقوقدانان در مورد حادثه پلاسکو پیشنهاد کنند که قوه

مقننه قانون خاصی در این باره وضع کند یا حتی مسئله با حکم حکومتی حل شود (جلیلود، ۱۳۹۵، ص ۲۱) تا از حقوق مستأجران صیانت به عمل آید. اما حقیقتاً از حیث حقوق مستأجر تفاوتی بین پلاسکو و سایر املاک تجاری نیست و باید فرایندی پیش بینی شود که در قالب آن حقوق همه مستأجران تضمین شود. به نظر می رسد تأسیس نهاد قائم مقامی عینی در دو قالب «قانونی» و «قراردادی» این امکان را فراهم می سازد (خلعت آبادی و همکاران، ۱۴۰۱، ص ۹۶).

### قائم مقامی خریدار عین مستأجره در اعمال تخلیه

بی شک قائم مقامی خریدار عین مستأجره، ناشی از انتقال قرارداد اجاره است (کاتوزیان، ۱۳۹۶، ج ۳، ص ۳۹۵). چون هدف از اعطای قائم مقامی مالک جدید، بهره مندی او از حقوق ناشی از عقد اجاره است که مهم ترین آن، اجاره بها و تخلیه در صورت تخلف است و با قائم مقامی ناشی از انتقال مال نمی توان به این نتایج رسید؛ زیرا در قائم مقامی ناشی از اتصال مال صرفاً حقوق عینی وابسته به مال به عنوان توابع مال به منتقل الیه انتقال می یابد حال آنکه بدیهی است که اجاره بها جزء حقوق شخصی است. مضافاً اینکه از ملاک ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ نیز می توان انتقال قرارداد اجاره را به دست آورد. چون مطابق این ماده انتقال مورد اجاره از سوی مستأجر باعث انتقال قرارداد اجاره به مستأجر جدید می شود. به همین قیاس نیز می توان گفت، انتقال عین مستأجره از سوی مالک، موجب انتقال عقد اجاره به مالک جدید می شود. از ماده مزبور می توان استنباط کرد که عقد اجاره، تابع مالکیت عین و منافع است و وقتی مالکیت هر یک تغییر کرد، طرفین اجاره هم به تبع آن تغییر می کنند (کاشانی، ۱۳۸۸، ص ۵۳).

بنابراین با انتقال عین مستأجره مالک قبلی جای خود را به مالک جدید می دهد و همان عقد اجاره با تمام شرایط و لواحق به طرفیت مالک جدید ادامه می یابد. در نتیجه حق فسخ یا تخلیه ای که برای مالک قبلی بوجود آمده است به عنوان جزئی از قرارداد همراه با انتقال قرارداد منتقل می شود چون حق فسخ جدای از قرارداد، موضوعیت و مالیت ندارد؛ بنابراین جزئی از قرارداد است (دارویی، ۱۳۹۲، ص ۴۷).

اما سوالی که پیش می آید این است که آیا عدم اعمال فسخ و تخلیه پیش از انتقال به منزله اسقاط فعلی از سوی مالک قبلی نیست؟ در پاسخ باید بین فرضی که مالک قبلی در زمان انتقال عالم به حق تخلیه بوده یا جاهل، تفکیک قائل شد. در فرضی که مالک قبلی جاهل به حق تخلیه باشد بی شک این حق به تبع قرارداد به مالک جدید انتقال می یابد. اما در فرض علم به حق مزبور در زمان انتقال تردید ایجاد می شود. ممکن است در اثبات اسقاط این حق به عمومات ماده ۴۵۰ قانون مدنی تمسک جست که فروش یا رهن مبیع را از جمله تصرفاتی می داند که نوعاً کاشف از رضای معامله باشد و به نوعی امضای فعلی تلقی گردد. بدین عبارت « تصرفاتی که نوعاً کاشف از رضای معامله باشد امضای فعلی است. مثل آنکه مشتری که خیار دارد با علم به خیار مبیع را بفروشد یا رهن گذارد» در فرض ما هم موجر با علم به خیار که موجد حق تخلیه است، بدون اعمال آن، عین مستأجره را واگذار می کند. پس، عمل او نوعی امضای فعلی معامله یا اسقاط فعلی حق تخلیه است. اما، در مقابل می توان گفت که فرض ماده ۴۵۰ قانون مدنی با فرض ما متفاوت است. علت اینکه در ماده ۴۵۰ قانون مدنی فروش مبیع نوعی اسقاط ضمنی خیار فسخ تلقی شده است این است که انتقال مبیع با بقاء حق فسخ منافات دارد. چون خیارات وسیله جبران ضرر هستند. اگر خریدار با علم به خیار دست به فروش مبیع می زند، معلوم است که از جبران ضرر صرفنظر کرده است. مضافاً اینکه در فرض ماده ۴۵۰ قانون مدنی مورد عقد (مبیع قدیم و جدید) واحد است. در حالیکه در انتقال عین مستأجره، حق فسخ یا تخلیه ای که در عقد اجاره بدست آمده است با فروش عین منافات ندارد چون موضوع دو قرارداد

متفاوت است. پس، صرف انتقال عین مستأجره با فرض علم موجر به حق تخلیه دلالت بر اسقاط آن حق ندارد. مگر اینکه به دلایل دیگر اثبات شود که موجر پیش از انتقال آن حق را اسقاط کرده باشد. چون حقی که اثبات شده باشد وجود آن استصحاب می شود مگر این که خلاف آن اثبات شود و اثبات آن هم به عهده خواننده دعوی (مستأجر) است. زیرا، او به جهت اینکه اظهارش خلاف اصل است، مدعی محسوب می شود (نیک خواه و همکاران، ۱۳۹۹، ص ۷۸).

مستأجر می تواند به هر دلیل و اماره ای اثبات کند که حق تخلیه ساقط شده است. برای مثال، اگر مستأجر قبلی بدون اذن موجر مورد اجاره را منتقل کرده باشد و موجر پیش از انتقال از مستأجر جدید اجاره بها دریافت کرده باشد این عمل بی تردید دلالت بر اسقاط حق تخلیه دارد. حتی شاید بتوان گفت در نظر نگرفتن عوضی برای انتقال حق تخلیه و فروش عین مستأجره با فرض تداوم رابطه استیجاری قرینه ای برای اسقاط حق تخلیه باشد (وفایی، ۱۴۰۲، ص ۱۱۵).

### قائم مقامی در تخلف ناشی از عدم پرداخت بها اجاره

طبق ماده ۴۹۸ قانون مدنی، موجر می تواند در مدت اجاره، ملک خود را بفروشد و نیازی به رضایت مستأجر نیست که در این صورت اجاره به قوت خود باقی است. فلذا خریدار جدید، قائم مقام مالک قبلی می گردد و طرف قرارداد اجاره با مستأجر قرار می گیرد. البته قائم مقامی خریدار جدید در حدود حقوق و تعهدات عینی و دینی مربوط به خود عین مستأجره است مثل تعهد به تعمیرات و خسارت تأخیر در تحویل عین مستأجره و لکن در سایر شرایط اجاره نامه قائم مقام نیست مثل اینکه در شروط ضمن عقد اجاره، شرط فعل شده باشد که موجر ویزای آلمان را برای مستأجر بگیرد که در این صورت خریدار جدید قائم مقام در اجرای این شرط نمی شود چراکه ارتباط مستقیم به مال موضوع اجاره ندارد (معماریان، ۱۳۹۶، ص ۱۱۴).

اجاره بها و مبلغ ودیعه (قرض الحسنه) که در عرف با اجاره بها عین شده است، از جمله حقوق و تعهدات دینی مربوط به خود مال موضوع اجاره است و در قلمروی قائم مقامی خریدار واقع می شود؛ اما در خصوص قائم مقامی خریدار از مالک قبلی نسبت به دریافت اجاره بها و خصوصاً استرداد ودیعه مستأجر نکات و تردیدهایی هست که باید بررسی گردد.

حق دریافت اجاره بهای الباقی مدت اجاره و یا حق دریافت ودیعه از جمله حقوق دینی مربوط به عین مستأجره است و با انتقال ملک این حق نیز به تبع آن منتقل می گردد و در قلمروی قائم مقامی خریدار قرار می گیرد و خریدار جدید مستحق مطالبه الباقی اجاره بها به همان مبلغ مقرر در اجاره نامه است حتی اگر اجاره بها یک دهم اجاره بهای عرفی باشد. همچنین اگر مستأجر هنوز ودیعه را پرداخت نکرده باشد، باید به مالک جدید پرداخت نماید. در این خصوص چند نکته قابل ذکر است:

اگر کل اجاره بهای یک سال توسط مالک قبلی دریافت شده باشد، خریدار جدید نه می تواند مجدداً از مستأجر اجاره بگیرد و نه می تواند به مالک قبلی برای استرداد اجاره های مربوط به ماه های بعد از تاریخ مبایعه نامه رجوع کند. چراکه ملک را به صورت وضعیت فعلی خریداری نموده است. به همین خاطر خریدار باید در حین انعقاد بیع و تنظیم مبایعه نامه و ارزیابی ثمن، مبلغ اجاره های بعد از فروش را از ثمن و قیمت ملک کسر می کرد و نمی تواند مدعی استرداد اجاره بهای الباقی مدت اجاره از مالک قبلی شود (کریمی آهندانی، ۱۳۹۴، ص ۹۶).

حال اگر خریدار از اجاره نامه اطلاع نداشته باشد و ملک را به قیمت یک ملک آزاد و بدون مستأجر خریده باشد، فقط دو گزینه دارد: اول خیار حاصل از ملاک ماده ۵۳ قانون مدنی و دوم خیار غبن به خاطر اینکه یک ملک مسلوب المنفعه را به قیمت ملک آزاد و بدون مستأجر خریده است و خصوصاً اگر کلیه اجاره های آن نیز توسط مالک قبلی (فروشنده) نقداً دریافت شده باشد. چراکه طبق ماده ۴۱۹ قانون مدنی، در بررسی غبن، شرایط معامله باید در نظر گرفته شود و مسلوب المنفعه بودن یا نبودن

خصوصاً تسویه بودن اجاره ها با مستأجر از جمله شرایط معامله است که در قیمت تأثیر دارد؛ اما اگر خریدار جدید از خیار فسخ خود استفاده نکند، نمی تواند اجاره بهای دریافت شده توسط مالک قبلی را از مستأجر و یا از مالک قبلی مطالبه نماید (معماریان، ۱۳۹۶، ص ۱۱۶).

نکته مهم دیگر اینکه توافق صریح یا ضمنی مالک قبلی و خریدار در خصوص عدم انتقال برخی حقوق دینی (نه عینی) مربوط به ملک و تعیین قلمروی قائم مقامی معتبر است و در حق مستأجر نیز تأثیر دارد و از مصادیق انتقال دین یا طلب نیست تا توافق سه جانبه لازم باشد و نیازی به موافقت مستأجر (بدهکار) ندارد. فلذا قبل از کشف و احراز قصد مشترک فروشنده و خریدار نباید بر اساس عموماً قلمروی قائم مقامی خریدار جدید حکم صادر کرد. به طور مثال می توان در مواردی استنباط نمود که از زمان بیع تا زمان تنظیم سند رسمی آپارتمان و یا تا زمان وصول چک ثمن، اجاره ها همچنان باید به مالک قبلی پرداخت شود و قائم مقامی خریدار جریان ندارد و یا اگر در تعیین ثمن بیع، اجاره بهای ماه های الباقی مدت اجاره از ثمن عرفی کسر شده باشد، اجاره بها باید تا پایان مدت همچنان به مالک قبلی پرداخت شود.

استرداد ودیعه (قرض الحسنه) مستأجر از جمله تعهدات دینی مربوط به مال است که در قلمروی قائم مقامی قرار می گیرد و به خریدار جدید منتقل می گردد. فلذا در پایان مدت، خریدار جدید متعهد به استرداد ودیعه به مستأجر است (محمدی، ۱۳۹۶، ص ۵۶).

انتقال تعهد استرداد ودیعه به خریدار جدید، صرفاً در حالت استاندارد و سکوت در مبیعه نامه و طبق قواعد عمومی قائم مقامی است ولی از آنجا که توافق صریح یا ضمنی بین فروشنده و خریدار در خصوص تعهدات دینی مربوط به مبیع در تعیین قلمروی قائم مقامی تأثیر دارد، فلذا باید ابتدا قصد ضمنی طرفین را جستجو کرد و نه اینکه مستقیماً سراغ قواعد عمومی قائم مقامی رفت خصوصاً در فرض قائم مقامی در تعهدات برخلاف قائم مقامی در حقوق.

در برخی موارد اگر خریدار جاهل به اجاره باشد و یا اگر عالم باشد ولی مبلغ ودیعه از ثمن بیع کسر نشده باشد و یا بنابراین شده باشد که مستأجر همچنان اجاره را به مالک قبلی پرداخت نماید، می توان گفت که در توافق ضمنی دو طرف، تعهد استرداد ودیعه مستأجر در قلمروی قائم مقامی خریدار قرار نگرفته است و این توافق ضمنی در مقابل مستأجر نیز قابل استناد است و از مصادیق انتقال دین نیست که نیاز به توافق سه جانبه و موافقت مستأجر (طلبکار) داشته باشد (معماریان، ۱۳۹۶، ص ۱۱۹).

اما اینکه خریدار جدید باید مبلغ ودیعه را برای دستور تخلیه به صندوق دادگستری واریز کند به معنی این نیست که همیشه خریدار قائم مقام فروشنده در استرداد ودیعه است چراکه تکلیف به واریز ودیعه مستأجر به صندوق دادگستری صرفاً جهت استفاده خریدار جدید از مزیت دستور تخلیه است.

نتیجتاً مستأجر برای رفع بلا تکلیفی خود باید یا توافق سه جانبه را تحصیل کند و یا با ملاحظه مبیعه نامه، محتاطانه اقدام به پرداخت اجاره ها به مالک جدید و یا مالک قبلی نماید و یا اگر می خواهد دادخواست استرداد ودیعه خود را در دادگستری ثبت و تمبر ابطال نماید، باید در تعیین خواننده دعوا (مالک قبلی یا مالک جدید) مطمئن شود. در هر صورت مستأجر باید علیه هر دوی مالک قبلی و مالک جدید دعوی استرداد ودیعه را مطرح و لکن فقط یکی از آنها را به عنوان خواننده ردیف اول و مسئول استرداد ودیعه اعلام نماید.

به هر حال در این مورد قائم مقام نیز مانند مالک اول است مطابق تبصره یک ماده ۱۴ در صورتی که مستأجر ظرف یک سال ۲ مرتبه در اثر اخطار یا ارسال اظهارنامه اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر

نپردازد یا آن را به صندوق ثبت تودیع نکند، موجر می تواند از دادگاه درخواست تخلیه کرده و در این خصوص مستأجر مستحق ارفاق نیست. به تعبیر دیگر، رعایت یکبار ارفاق نبود موضوع بند ۹ ماده ۱۴ شرط اعمال مقررات تبصره یک نمی باشد؛ زیرا در غیر این صورت، تبصره یک موضوعیت خود را از دست می دهد؛ چراکه با اعمال مقررات بند ۹ برای بار دوم، حتی با ارسال یکبار اظهارنامه نیز مستأجر در هر صورت ملزم به تخلیه است و نیاز به ارسال دوباره اظهارنامه نیست (قادری، ۱۳۹۲، ص ۴۴).

#### نتیجه

منتقل‌الیه ملک استیجاری قائم مقام کلیه حقوق متعلق به موجر قبلی می‌شود. چنانچه مستأجر در زمان مالک قبلی تغییراتی نسبت به مورد اجاره داده باشد، مالک جدید حق اعتراض و طرح دعوی راجع به آنها را دارد هر چند که ملک را در همین وضعیت فعلی خریداری کرده باشد و مستأجر مدعی باشد که با رضایت مالک قبلی تغییرات را انجام داده است، اصل بر عدم رضایت است و اگر مستأجر دلیلی بر اثبات اقدام بر اساس رضایت نداشته باشد، از او پذیرفته نمی‌شود. در اجاره های مشمول قانون مدنی به جهت ابهامی که ماده ۴۹۸ ق.م دارد قائم مقامی مالک جدید در عقد اجاره محل تردید است. هرچند اکثریت، معتقد به قائم مقامی او هستند اما در اجاره های مشمول قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ به جهت اینکه بدون مدت هستند و انتقال عین مستاجر بدون انتقال اجاره نفع معقولی برای منتقل‌الیه ندارد لذا بنای طرفین بر قائم مقامی منتقل‌الیه در عقد اجاره است و این قائم مقامی هم ناشی از انتقال قرارداد اجاره از مالک قبلی به مالک جدید است. در نتیجه کلیه حقوق و تعهدات مالک قبلی به تبع عقد اجاره به مالک جدید منتقل می شود و بنابراین حق فسخ یا تخلیه ای که برای موجر پیش از انتقال بوجود آمده است به ویژه فرضی که جاهل به این حق باشد به عنوان جزیی از قرارداد به مالک جدید منتقل می شود. مگر این که به دلایلی ثابت شود که مالک قبلی این حق را پیش از انتقال صریحاً یا ضمناً اسقاط کرده است و عدم احتساب عوضی برای تخلیه و فروش عین مستاجر، بدون امکان تخلیه، می تواند قرینه یا اماره ای بر این اسقاط فعلی باشد.

## منابع و مأخذ

- ۱) جعفری لنگرودی، محمد جعفر. (۱۳۸۶). دوره حقوق مدنی حقوق تعهدات، چاپ نهم، تهران، انتشارات گنج دانش.
- ۲) خلعت آبادی فراهانی، معصومه. طاهری، سهیل، مظلوم رهنی، علیرضا. ابوالفضل احمدزاده. (۱۴۰۱). قائم مقامی در حق تخلیه در چارچوب قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، نشریه مطالعات فقه اقتصادی سال چهارم شماره ۳.
- ۳) دارویی، عباسعلی. (۱۳۹۲). قائم مقامی با پرداخت، چاپ اول، تهران، انتشارات جنگل.
- ۴) عمید، حسن. (۱۳۷۱)، فرهنگ لغات عمید، تهران، انتشارات جنگل.
- ۵) فرج زاده، زهرا؛ ایران منش، محسن. (۱۳۹۶). ابعاد حقوقی جانشینی قراردادی، مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، دوره ۲۱، شماره ۳.
- ۶) قادری، انسیه. (۱۳۹۲). قائم مقامی غیرقراردادی در حقوق موضوعه ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه مازندران، دانشکده حقوق و علوم سیاسی.
- ۷) کاشانی، محمود. (۱۳۸۸). حقوق مدنی قراردادهای ویژه، چاپ اول، تهران، بنیاد حقوقی میزان.
- ۸) کریمی آهندانی، موسی. (۱۳۹۴). قائم مقامی در روابط موجر و مستأجر با تأکید بر آرای قضایی، دانشگاه تربیت مدرس، دانشکده ادبیات و علوم انسانی.
- ۹) محمدی، عاصم. عسکری، سید حکمت الله. (۱۳۹۶). واکاوی مبانی، مفهوم و کارکرد نهاد قائم مقامی در قراردادها در حقوق ایران و فرانسه، پژوهش های حقوق تطبیقی، دوره ۲۱، شماره ۴.
- ۱۰) معزالدینی، حامد. (۱۳۹۶). قائم مقامی در آثار قرارداد در حقوق ایران و فقه امامیه، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه شهید باهنر کرمان، دانشکده حقوق و علوم سیاسی.
- ۱۱) معماریان، حمید. (۱۳۹۶). قائم مقامی از موجر در حق تخلیه اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم.
- ۱۲) مولودی، محمد. (۱۳۹۳). قائم مقام خاص متعاقدين، مطالعات حقوق خصوصی (حقوق)، دوره ۱، شماره ۸۳.
- ۱۳) نیکخواه سرنقی، رضا. جعفرزاده، سیامک. امینی، آریتا و علی پورقوشجی سلمان. (۱۳۹۹). شرایط و آثار انتقال قرارداد اجاره به مستأجر جدید در فقه و حقوق ایران، نشریه: آموزه های فقه مدنی، دوره ۱۲، شماره ۲۱.
- ۱۴) وفایی، مسعود. (۱۴۰۲). نقش نهاد قائم مقامی عینی در صیانت از حقوق مستأجران در فقه و حقوق موضوعه، فصلنامه پژوهش های فقهی، دوره: ۱۹، شماره: ۳.