

شرایط و آثار انتقال قرارداد اجاره به مستأجر جدید در فقه و حقوق ایران*

- آزیتا امینی^۱
- سیامک جعفرزاده^۲
- رضا نیکخواه سرنقی^۳
- سلمان علی پور قوشچی^۴

چکیده

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 انتقال گیرنده، جانشین طرف قرارداد شود و از تمام حقوق و تعهداتی که از قرارداد برای طرف عقد حاصل گشته، برخوردار شود. از جمله عقود که

* تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۳/۱۵ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۸/۱۰/۲۱.

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه ارومیه (نویسنده مسئول)
(amini_lawyer73@yahoo.com).

۲. استادیار دانشگاه ارومیه (jafarzadeh_siamak@yahoo.com).

۳. استادیار دانشگاه ارومیه (r.nikkhah@urmia.ac.ir).

۴. استادیار دانشگاه ارومیه (s.alipoor@hotmail.fr).

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 واگذار 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.

نوشتار حاضر به بررسی شرایط و همچنین آثاری که این انتقال بر روابط موجر، مستأجر و مستأجر جدید می‌گذارد، پرداخته و این امر را بر مبنای موقعیت قراردادی امکان‌پذیر دانسته و برای آن ماهیت حقوقی مستقلی در نظر گرفته است.

واژگان کلیدی: انتقال قرارداد اجاره، موقعیت قراردادی، آثار، قائم‌مقامی مستأجر جدید.

مقدمه

عقد اجاره به عنوان یکی از رایج‌ترین قراردادها در بین مردم، از جایگاه و اهمیت ویژه‌ای در نظام حقوقی ایران و سایر کشورها برخوردار است. در حقوق ایران، از جمله قراردادهایی که قانون‌گذار انتقال قرارداد را در آن پیش‌بینی کرده، عقد اجاره است. به نظر برخی از حقوق‌دانان، اجاره عبارت از این است که شخصی از مال یا حیوان یا خدمت دیگری منفعت ببرد و در مقابل این منفعت، کرایه یا اجاره‌بها به صاحب مال

بپردازد (امامی، ۱۳۶۴: ۳۱/۱) و طبق ماده ۴۶۶ قانون مدنی نیز اجاره عقدی است که به موجب آن، مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود. اجاره‌دهنده را موجر و اجاره‌کننده را مستأجر و مورد اجاره را عین مستأجره می‌گویند. در حقوق ما، اجاره عقدی تملیکی است و بر اثر آن، مستأجر مالک منافع عین مستأجر می‌شود و تحت این عنوان می‌تواند منافع مورد اجاره را به غیر منتقل کند. قانون مدنی هم در ماده ۴۷۴، اصل انتقال‌پذیری منافع را توسط مستأجر مورد تأیید قرار داده است. این حق را باید از شقوق مالکیت دانست؛ زیرا مستأجر مالک منفعت است و می‌تواند هر گونه دخل و تصرفی در آن بکند. به همین علت لازم نیست که فقط مالک عین بتواند آن را اجاره دهد، بلکه مستأجر نیز می‌تواند منفعت را به دیگری منتقل کند. انتقال قرارداد در فقه و حقوق موضوعه ایران در مواردی پیش‌بینی شده است؛ برای مثال، در فقه در خصوص عقد مزارعه گفته شده است:

«ظاهر جواز انتقال مزارعه از سوی عامل به غیر است؛ به گونه‌ای که انتقال‌گیرنده طرف مالک باشد...» (طباطبایی یزدی، بی‌تا: ۷۲/۲).

یا ماده ۵۴۵ قانون مدنی درباره عقد مساقات می‌گوید: «... عامل نمی‌تواند بدون اجازه مالک، معامله را به دیگری واگذار نماید». در خصوص تسلیم عین مستأجره به مستأجر دوم، برخی تسلیم عین مستأجره را به مستأجر دوم، منوط به اجازه مالک عین می‌دانند (حسینی عاملی، ۱۳۸۳: ۵۷/۷)؛ زیرا مالک منافع اگرچه حق انتقال منافع ملکی خود را دارد، ولی این امر مستلزم تسلیم عین به غیر نمی‌باشد و عین مستأجره در دست مستأجر امانت است و جهت استیفاء منافع از طرف مالک به او سپرده شده و تصرف دادن آن به غیر بدون اجازه مالک، تجاوز از حدود اجازه و موجب ضمان می‌باشد.

قول دیگری که به نظر می‌رسد با قواعد حقوقی مطابقت بیشتری دارد و عرف و اطلاق عقد اجاره نیز مؤید آن می‌باشد، جواز تسلیم عین مستأجره بدون اجازه مالک به مستأجر دوم می‌باشد؛ زیرا طبق قاعده عقلی اذن در شیء، اذن در لوازم آن است، و اجازه قانون به انتقال منافع به دیگری، مستلزم اجازه در تسلیم عین مستأجره به منتقل‌الیه می‌باشد و در صورتی که مالک می‌خواهد عین مستأجره به تصرف دیگری داده نشود، شرط عدم انتقال به غیر را در اجاره می‌نمود (امامی، ۱۳۷۵: ۷/۲).

در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶، قانون‌گذار تحت عنوان انتقال منافع، به نوعی به انتقال ارادی اشاره نموده و در مواد ۴۹۷ و ۴۹۸ قانون مدنی نیز به ترتیب به دو قسم دیگر انتقال قرارداد یعنی انتقال قهری و تبعی تصریح شده است. موضوعی که از لحاظ نظری به تازگی مطرح شده است این است که آیا خود قرارداد نیز می‌تواند مورد انتقال قرار گیرد. به بیان دیگر، آیا می‌توان حالتی را فرض کرد که قرارداد از یکی از طرفین (از مستأجر به مستأجر جدید) منتقل شود؟ بدیهی است که این موضوع علاوه بر جنبه نظری، دارای آثار عملی نیز می‌باشد.

البته بدیهی است که موضوع بحث حاضر، مربوط به انتقال ارادی قرارداد می‌باشد؛ هرچند که انتقال قهری (یعنی انتقال قرارداد به حکم قانون که در عقود لازم قابل تصور است) و قضایی نیز در عقد اجاره قابل تصور است.

سؤالات پژوهش: شرایط اعتبار این انتقال در قرارداد اجاره چیست؟ آیا این انتقال باید حتماً در قالب عقد اجاره باشد یا با عقود دیگر نیز حق چنین کاری متصور است؟ آیا واژه انتقال منافع مورد اجاره در قانون روابط موجر و مستأجر، به معنای انتقال قرارداد اجاره است؟ آیا انتقال در قراردادهای اجاره امکان‌پذیر است؟ و اینکه این انتقال چه آثاری را به همراه دارد؟

اهداف پژوهش: شناخت جایگاه و آثار انتقال قرارداد سبب می‌شود که روابط میان موجر و مستأجر تنظیم و تعدیل گردد و از مشکلات و کشمکش‌هایی که ممکن است در اثر انتقال قرارداد اجاره توسط مستأجر برای مالک (موجر) به وجود آید، جلوگیری شود و قانون معین و مشخص بر روابط آنان حاکم گردد.

اهمیت و ضرورت پژوهش: نظر به اینکه انتقال قرارداد توسط مستأجر به دیگری و اختلافات ناشی از آن، از جمله مسائلی است که مالکان املاک تجاری و مستأجران این املاک با آن سروکار دارند و قانون‌گذار نسبت به بسیاری از مسائل مورد اختلاف، پیش‌بینی خاصی نکرده و سکوت اختیار کرده است؛ از این رو ضروری به نظر می‌رسد که برای روشن شدن این ابهامات، بررسی و تحقیق به عمل آید. پژوهش حاضر نیز در جهت نیل به این هدف می‌باشد.

فرضیات پژوهش: با توجه به سؤالات ذکرشده، فرضیات زیر به ترتیب متصور است:

۱. در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶، اصل بر عدم انتقال به غیر است، مگر اینکه به صراحت حق انتقال برای مستأجر ایجاد گردد. اما در قانون مدنی همانند قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۶، اصل بر وجود حق انتقال به غیر است، مگر اینکه این حق از مستأجر سلب شده باشد.

۲. انتقال منافع مورد نظر قانون‌گذار در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶، به معنای انتقال قرارداد به کار رفته است.

۳. انتقال قرارداد اجاره به دیگری با شرایطی از جمله داشتن حق انتقال به غیر در قرارداد اجاره و... امکان‌پذیر است.

۴. در انتقال قرارداد اجاره، مستأجر جدید از هر حیث قائم مقام مستأجر سابق می‌شود و حقوق و تعهدات قرارداد اولیه به مستأجر جدید منتقل می‌شود.

پیشینه پژوهش: در زمینه پژوهش کنونی، مطالعات کمی صورت گرفته است. کاتوزیان در کتاب عقود معین، یک گفتار کوتاه را به اثر سلب حق انتقال به غیر اختصاص داده و فقط به این مورد اشاره کرده است که انتقال سرقفلی و منافع، مشروط بر این است که حق انتقال به غیر از مستأجر سلب نشده باشد و هیچ گونه اشاره‌ای به مسئله پژوهش ننموده است.

شعاریان در کتاب *انتقال قرارداد*، به بررسی انتقال عقد اجاره در موردی که مستأجر، مالک منفعت مغازه گردیده و سپس به دیگری انتقال داده، پرداخته است.

در زمینه پژوهش حاضر، دو مقاله با عناوین «بررسی انتقال موقعیت قراردادی مستأجر در عقد اجاره» (قیم‌اصغری، ۱۳۸۳) و «بررسی تحلیلی انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان» (صادقی، ۱۳۸۱) به رشته تحریر درآمده است.

جستار حاضر از جهت دامنه شمول و جامعه مورد مطالعه گسترده‌تر است و در آن سعی شده است تا با تحقیق و کنکاش به سؤالات مبهم پاسخ داده شود.

همچنین در این پژوهش، به بررسی حقوقی و فقهی مبنای جواز مستأجر در انتقال عقد اجاره به مستأجر جدید، و نیز شرایط و آثاری که این انتقال بر روابط موجر، مستأجر و مستأجر جدید می‌گذارد، پرداخته شده است.

گفتار اول: مفهوم و ماهیت انتقال قرارداد اجاره

الف) مفهوم انتقال قرارداد

انتقال قرارداد، مرکب از دو جزء «انتقال» و «قرارداد» می‌باشد. انتقال در لغت به معنای جابه‌جا شدن، نقل کردن، واگذاری چیزی از مال خود به دیگری، جابه‌جاشدگی و درک آمده است و قرارداد نیز مرادف عهد، اتفاق دو یا چند تن در امری و پیمانی می‌باشد (معین، ۱۳۷۸: ۳۶۵/۱ و ۲۶۵۲/۲؛ عمید، ۱۳۶۹: ۲۳۹/۱ و ۱۵۷۲/۲). انتقال قرارداد حالتی است که به موجب آن، شخص ثالثی جانشین یکی از طرفین عقد می‌گردد. به بیان دیگر، در انتقال قرارداد هدف این است که موقعیت قراردادی یکی از طرفین همراه با تمامی حقوق و تعهدات ناشی از آن، به شخص ثالثی منتقل گردد (مقدم، ۱۳۸۶: ۲۳۰)؛ برای مثال، مالکی تعهد می‌کند که ملک خود را در برابر مبلغی به دیگری بفروشد و طرف قرارداد این حق تملک را به دیگری انتقال می‌دهد و او را جانشین خود می‌کند (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ۳۹۳/۳؛ Carbonnier, N. 324; Aubert et al., 1999: N. 396). انتقال قرارداد یا عقد، دارای مفهومی ویژه است که در قوانین و مقررات موضوعه ایران، موارد و مصادیق متعددی از آن ملاحظه می‌شود، ولی تعریفی از آن در قوانین ما به عمل نیامده است و در مورد امکان و شرایط انتقال عقد نیز قانون مدنی ایران حکمی ندارد. در فقه اسلامی نیز عنوان خاصی برای انتقال عقد دیده نمی‌شود. به نظر یکی از اساتید حقوق، انتقال قرارداد و به تعبیری انتقال موقعیت قراردادی، یک عمل حقوقی مرکب از انتقال طلب و دین است؛ چنان که صاحب قولنامه‌ای که در آن تعهد به بیع و پرداخت ثمن شده است، با موافقت طرف دیگر، قرارداد خود را به شخص ثالث انتقال می‌دهد و با این انتقال، شخص ثالث جایگزین انتقال‌دهنده در حقوق و تعهدات وی می‌گردد و طرف دیگر قرارداد اصلی می‌تواند اجرای تعهدات ناشی از قرارداد را از انتقال‌گیرنده بخواهد (صفایی، ۱۳۹۵: ۲۷۶/۲). انتقال قرارداد در مفهوم حقوقی خود، چنین تعریف شده است:

«انتقال به معنای زوال مالکیت مالک نسبت به مال یا اموال معین به نفع مالک جدید که ید وی متلای از مالک نخستین می‌باشد و خود دو قسم است: انتقال مسبوق به

نقل مانند بیع، و انتقال غیر مسبوق به نقل مانند ترکه، که معمولاً اولی را نقل و دومی را انتقال می‌گویند» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱: ۸۸).

انتقال قرارداد عبارت است از حالتی که به موجب آن، شخص ثالثی جانشین یکی از طرفین عقد می‌گردد. به بیان دیگر در انتقال قرارداد، موقعیت قراردادی یکی از طرفین همراه با تمامی حقوق و تعهدات ناشی از آن، به شخص ثالثی منتقل می‌گردد و او را در این رابطه قائم مقام خود می‌کند.

ب) مفهوم انتقال قرارداد اجاره

در بیان مفهوم انتقال قرارداد اجاره نیز می‌توان گفت که هر گاه مستأجر «با داشتن حق انتقال به غیر»، قرارداد اجاره را به دیگری واگذار نماید، به طوری که دیگری از هر حیث جانشین مستأجر شود، انتقال قرارداد اجاره مصداق پیدا می‌کند. ذکر عبارت «با داشتن حق انتقال به غیر» به آن جهت است که در انتقال قرارداد اجاره بر خلاف انتقال منافع، اصل ممنوعیت انتقال قرارداد اجاره می‌باشد. با در نظر گرفتن مفهوم «انتقال عقد»، «قائم مقام» و «انتقال موقعیت قراردادی» می‌توان گفت که مفهوم انتقال عقد اجاره به این معناست که عقد اجاره با تمام آثار حقوقی خود اعم از حقوق و تعهدات، قابل انتقال به دیگری می‌باشد.

فقه‌های مشهور امامیه بر این عقیده‌اند که اگر منافع مورد اجاره به طور مقید منتقل نشود و یا شرط استیفاء منافع برای خود مستأجر نشده باشد، وی می‌تواند منافع را آزادانه به دیگری واگذار کند؛ از جمله، محقق حلی در کتاب *المختصر النافع فی فقه الامامیه* می‌فرماید: «وللمستأجر أن يؤجر إلا أن يشترط عليه استیفاء المنفعة بنفسه».^۱ با عنایت به نمونه برگزیده می‌توان دریافت که چنانچه اجاره عاری از هر گونه قید و شرط باشد، خواه در قرارداد به مستأجر حق انتقال داده شده باشد و خواه قرارداد در این خصوص ساکت باشد، مستأجر از حق مزبور برخوردار است؛ یعنی صرف نبودن قید محدودکننده در عقد، برای امکان انتقال به غیر کفایت می‌کند (صادقی، ۱۳۸۱: ۹۴-۹۵). در میان فقه‌های متأخر نیز همین نظر پذیرفته شده است؛ از جمله میرزای قمی در کتاب *جامع الشتات*

۱. ماده ۷۲۲ قانون مدنی عراق و ماده ۴۶۶ قانون مدنی ایران.

بیان داشته است:

«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» (۱۳۷۱: ۴۸۴/۳).

حال جهت تشخیص مصادیق انتقال به غیر و آشنایی با رویه عملی، نمونه‌ای از رأی دیوان عالی کشور را می‌آوریم. در خصوص انتقال مورد اجاره توسط مدیر شرکت به شرکت، هیئت عمومی دیوان عالی کشور مقرر داشته است:

«اگر در سند اجاره، حق انتقال به غیر از مستأجر سلب شده و او مورد اجاره را ولو به شرکتی که خود مدیر آن است، واگذار کند، انتقال به غیر محسوب می‌شود» (سلیمی، ۱۳۹۵: ۲۴).

با انتقال قرارداد اجاره، جایگاه هریک از موجر، مستأجر و منتقل‌الیه، دچار تغییراتی می‌گردد. پس از انتقال قرارداد، یکی از طرفین اصلی قرارداد (مستأجر) از رابطه استیجاری خارج و مستأجر جدید جایگزین وی می‌شود که این انتقال در هریک از قوانین مدنی، روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ و ۷۶ شرایط و آثار خاص خود را دارد. ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ در مورد اجاره محل کسب، اصل را بر عدم حق انتقال به غیر قرار داده است. اما قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۶ با قانون مدنی همسوست و اصل مذکور را احیا نموده است (ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶). در ماده ۱۰، دو واژه «انتقال دادن» و «واگذار نمودن» با حرف «یا» از هم جدا شده و آمده است که هر گاه مستأجر، عین مستأجره را به غیر اجاره دهد، مالک می‌تواند در صورت انقضای مدت یا فسخ درخواست تنظیم اجاره با مستأجر جدید را بنماید که معلوم می‌شود مقصود این است که اگر مستأجر در این مدت معامله کند، این انتقال اجاره است و اگر مدت در بین نباشد و معامله کند، این را قانون‌گذار نه انتقال اجاره - که اصطلاح برای مورد خاص است -، بلکه واگذار کردن نامیده است.

بند اول: انتقال قرارداد اجاره در فقه

به نظر برخی فقها، در فرضی که مستأجر، عقد اجاره با شخص ثالث منعقد می‌کند، این اجاره ارتباطی به عقد اول پیدا نمی‌کند و رابطه‌ای شخصی بین مستأجر اول و دوم خواهد بود. ولی در حالتی که مستأجر، قرارداد اجاره را به غیر واگذار می‌کند، عمل او به دو حواله دین و طلب تحلیل گردیده است؛ یعنی مستأجر همزمان کلیه حقوق و تعهدات ناشی از اجاره را به ثالث واگذار می‌نماید. فرض انتقال قرارداد در اجاره، تنها در صورت انتقال عقد میسر است و در فرض انتقال منفعت، عقد منتقل نمی‌گردد. در واقع رابطه مستأجر و انتقال گیرنده مبتنی بر انتقال دین و طلب می‌باشد و اجاره محسوب نمی‌گردد؛ زیرا مستأجر قصد انعقاد اجاره نکرده، بلکه هدف او واگذاری حقوق و تعهدات بوده است. بنابراین طبق این نظر، انتقال اجاره، ماهیتی مستقل ندارد، بلکه مبتنی بر حواله دین و طلب است (سنه‌وری، ۱۹۵۷: ج ۶-المجلد الاول/۶۶۳). از نظر تحلیلی، واقعیت این است که آنچه متعلق قصد طرفین واقع می‌گردد، انتقال خود عقد است و نه حواله دین و طلب. آنچه که در عمل اتفاق می‌افتد نیز فراتر از انتقال دین و طلب است، بلکه کلیه حقوق و تعهدات ناشی از اجاره و به عبارت دقیق‌تر خود عقد، به منتقل‌الیه منتقل می‌گردد و او قائم‌مقام مستأجر در عقد می‌گردد. نهایتاً آنچه در واگذاری اجاره واقع می‌شود، انتقال نفس عقد اجاره است. برخی بیان می‌دارند که در انتقال قرارداد، هدف این نیست که دین یا طلب ناشی از عقد به دیگری واگذار شود، بلکه مقصود این است که انتقال گیرنده، جانشین طرف قرارداد شود و از تمام ویژگی‌های «موقعیت قراردادی» بهره‌مند باشد. اینان انتقال قرارداد را مترادف با انتقال موقعیت قراردادی می‌دانند که موضوع بحث حاضر است (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۱۷۵). در میان فقهای معاصر، برخی انتقال اجاره را در موردی که مستأجر، مالک منفعت مغازه گردیده و سپس به دیگری انتقال داده است، به رسمیت شناخته و افزوده‌اند که در چنین حالتی، انتقال گیرنده بر اساس همان عقد اجاره اول، دارای حقوق و تعهدات خواهد بود (شعاریان، ۱۳۸۸: ۲۷-۲۹).

در کلام برخی فقهای امامیه، در کنار عقد اجاره از عقود دیگری چون صلح اسم برده شده است و برای اجاره کننده این حق را قائل شده‌اند که منافع مورد اجاره را در

قالب عقد مزبور به دیگری واگذار نماید (طباطبایی یزدی: بی تا: ۴۲۸/۲).

در خصوص چگونگی شرط عدم انتقال به غیر، فقها معتقدند که گاهی بدین نحو شرط می شود که خود مستأجر از مورد اجاره استفاده کند (نجفی، ۱۳۹۴: ۲۶۰/۹؛ قمی، ۱۳۷۱: ۲۸۴/۳-۲۸۵؛ طباطبایی یزدی: بی تا: ۱۵/۲). به عبارت دیگر شرط مباشرت می شود که در این حالت مستأجر می تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد، ولی خودش باید در استیفا از منافع مباشرت نماید. ولی گاهی شرط می شود که مستأجر خودش از مورد اجاره استفاده کند و اجاره فقط برای خودش باشد. به عبارت دیگر هم شرط مباشرت می شود و هم شرط عدم انتقال که در این صورت مستأجر هم باید خودش از عین مستأجره استفاده کند و هم اینکه نمی تواند آن را به اجاره به دیگری منتقل کند.

با توجه به مطالب فوق باید بگوییم که در خصوص انتقال عقد اجاره از ناحیه مستأجر به دیگری، سابقه ای در فقه مشاهده نمی شود و فقها عمدتاً در خصوص انتقال منافع عین مستأجره به دیگری، متعرض موضوع گردیده اند. در فقه استدلال شده که چون با انعقاد اجاره، منافع در مالکیت مستأجر قرار می گیرد، لذا او نیز مانند هر مالکی حق هر گونه تصرفی را دارد و می تواند منافع خود را به دیگری اجاره دهد. از این پس دو رابطه حقوقی مستقل که هر دو نیز قرارداد اجاره می باشد، وجود دارد و مستأجر دوم، جانشین مستأجر اول در عقد اجاره نخست محسوب نمی شود.

بند دوم: انتقال قرارداد اجاره در حقوق ایران

قانون گذار ایران بر جواز انتقال قرارداد اجاره نظر داشته است. همچنین در قوانین دیگر غیر از قانون مدنی، به جای کلمه «اجاره به غیر» از واژه «انتقال به غیر» و «واگذاری» نام برده شده که نشان می دهد مقنن صرفاً به واگذاری منافع در قالب عقدی خاص نظر نداشته است. از جمله صدر ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ اشعار می دارد: «مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید...».

همچنین در بند الف ماده ۸ قانون مزبور مصوب ۶۲ تحت عنوان موارد فسخ آمده

است:

«موجر می‌تواند در موارد زیر اجاره را فسخ و حکم تخلیه را از دادگاه درخواست کند:
الف- در موردی که مستأجر با سلب حق انتقال به غیر، مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به
هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده...».

سکوت مقنن در بیان جواز انتقال در قالب عقود دیگر را نمی‌توان حمل بر منع گذاشت؛ چرا که اصل بر اباحه است و ممنوعیات اموری استثنایی‌اند که نیاز به تصریح شارع دارند. طبق اصل کلی، در موارد سکوت باید به اصل رجوع کرد که همان اصل تسلیط است و مطابق این اصل، مردم بر اصول خود مسلط هستند و می‌توانند در آن به هر تصرفی دست یابند، مگر در جایی که استثنایی از سوی شارع رسیده باشد که در اینجا نیز چنین منعی دیده نمی‌شود (صادقی، ۱۳۸۱: ۹۱-۹۲).

دکترین جدید نیز ضمن پذیرش امکان انتقال قرارداد، آن را بر مبنای موقعیت قراردادی^۱ توجیه می‌کند (Aubert et al., 1999: N. 399)؛ یعنی قرارداد به عنوان یک پدیده عینی، مجموعه‌ای است پیچیده که مشتمل بر حقوق و تعهدات موجود یا احتمالی دعاوی موجود یا احتمالی، حقوق مربوط به فسخ یا اقاله یا تمدید قرارداد، الزام طرف، حق حبس و... است. بنابراین باید گفت که هر یک از طرفین بر اثر قرارداد، دارای موقعیتی می‌شود که این موقعیت اگرچه متشکل از اجزاست، بر خود نیز وجودی مستقل دارد و چون این موقعیت عرفاً دارای ارزش مالی است، عقد با توجه به این موقعیت قابل انتقال خواهد بود. کاملاً معلوم است که خود عقد نیز دارای هویتی مستقل است و این هویت مستقل باید مورد شناسایی قرار گیرد.

بند سوم: مقایسه انتقال قرارداد اجاره با انتقال منفعت

باید میان انتقال قرارداد اجاره و اجاره فرعی (انتقال منفعت) تفاوت قائل شد. اجاره فرعی و ثانوی در حقوق موضوعه ما مبتنی بر ماده ۴۷۴ ق.م. است که مقرر داشته است:

«مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد؛ مگر اینکه در عقد اجاره، خلاف آن شرط شده باشد».

1. la position contractuelle.

با در نظر داشتن اینکه به حکم ماده ۴۳۷ ق.م. لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد، ولی باید مالک عین منافع باشد، اجاره ثانوی از سوی مستأجر به عنوان قاعده تأیید شده است. به طور بدیهی، اجاره دوم به عنوان یک رابطه حقوقی جدید میان مستأجر اول و دوم، ارتباطی به مالک ندارد و اجاره اول کماکان میان مالک و مستأجر اول، تنظیم‌کننده روابط حقوقی آن دو خواهد بود. در انتقال اجاره بر خلاف اجاره فرعی، مستأجر جانشین لاحق و قائم‌مقام مستأجر اول در همان عقد اجاره سابق می‌گردد و با این وصف، مستأجر اول سمت خود را از دست می‌دهد (شعاریان، ۱۳۸۸: ۳۵۳).

الف) در موردی که مستأجر تمام یا بخشی از عین مستأجره را اجاره می‌دهد، در واقع منفعت ملکی خویش را واگذار می‌کند و رابطه قراردادی میان او و مستأجر جدید برقرار می‌شود و موجر در این قرارداد دخالت ندارد و به رابطه او با مستأجر نخست صدمه نمی‌خورد.

ب) در انتقال قرارداد اجاره به دیگری، مستأجر جدید جانشین مستأجر قبلی می‌شود و با مالک ارتباط پیدا می‌کند. به عبارت دیگر چنانچه مستأجر قرارداد اجاره را به مستأجر جدید منتقل نماید، پس از انعقاد عقد، رابطه استیجاری بین مستأجر جدید و موجر برقرار می‌گردد و مستأجر اول دیگر نقشی ندارد. در این گونه انتقال، رابطه قراردادی منتقل می‌گردد، بنابراین نیاز به رضایت طرف دیگر رابطه، یعنی موجر وجود دارد (بیات، ۱۳۹۶: ۳۲۸).

در حقوق ایران، بین انتقال عقد اجاره و انتقال منافع فرق نهاده‌اند یا به بیانی بهتر، از انتقال عقد اجاره به گونه‌ای که انتقال‌گیرنده جانشین مستأجر گردد، بحثی نکرده‌اند و اگر برخی از نقل «منفعت» توسط مستأجر صحبت به میان آورده‌اند، این نقل منفعت ممکن است از طریق عقد هبه و... باشد، اما الزاماً به معنای جانشینی انتقال‌گیرنده نیست. در واقع نقل منفعت به وسیله مستأجر، غیر از انتقال عقد اجاره می‌باشد، هرچند که انتقال عقد اجاره نقل منفعت نیز می‌باشد (قمی، ۱۳۷۱: ۴۵۸/۳). با وجود این، برخی از فقهای معاصر انتقال عقد اجاره را در موردی که مستأجر، مالک منفعت مغازه گردیده و سپس به دیگری انتقال داده، به رسمیت شناخته و افزوده‌اند که در چنین

حالتی، انتقال گیرنده بر اساس همان عقد اجاره اول، دارای حقوق و تعهدات خواهد بود (شعاریان، ۱۳۸۸: ۲۹). در میان فقهای معاصر، برخی با اشاره به مشروعیت سرقتی در اجاره مغازه‌ها معتقدند که اگر در ضمن عقد اجاره، حق واگذاری برای مستأجر پیش‌بینی شده باشد و او مورد اجاره را به دیگری منتقل سازد، به موجب توافق به عمل آمده، مالک مکلف است با مستأجر جدید طبق همان اجاره مستأجر اول عمل نماید و شروط مندرج در اجاره اصلی را در حق مستأجر جدید محترم شمارد. این نظریه مؤیدی بر مشروعیت انتقال ارادی اجاره از ناحیه مستأجر می‌باشد (ایزائلو و همکاران، ۱۳۹۱: ۹). در نتیجه انتقال عقد اجاره باید از اجاره فرعی متمایز شود. پس با انتقال قرارداد اجاره، مستأجر جانشین، حقوق و تعهدات اجاره را عهده‌دار می‌شود و مستأجر اول بری‌الذمه می‌گردد؛ مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق نموده باشند.

گفتار دوم: شرایط انتقال قرارداد اجاره

بند اول: قانون مدنی

در قانون روابط موجر و مستأجر اجاره با همه مزایای حقوقی آن، به دیگری انتقال می‌یابد. در حالی که اجاره دادن عین مستأجره در قانون مدنی، به طور معمول با توجه به لفظ اجاره‌ای که قانون‌گذار در ماده ۴۷۴ قانون مدنی^۱ به کار برده، بدین معناست که مستأجر قرارداد اجاره دیگری با مستأجر جدید می‌بندد و انتقالی به معنای انتقال قرارداد و موقعیت قراردادی صورت نمی‌گیرد و خود مسئول اجاره‌بها در برابر موجر است؛ مگر اینکه قرائنی نشان دهد که مقصود انتقال اجاره است و به نظر می‌رسد که انتقال اخیر و جانشین ساختن دیگری، نیاز به اجازه مالک دارد (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۴۸۶/۱). به عبارت دیگر، ماده ۴۷۴ ق.م. به مستأجر اجازه انتقال منفعت را داده است. البته این امر را نباید انتقال عقد اجاره تلقی کرد؛ زیرا عقد اجاره منتقل نمی‌گردد، بلکه عقد اجاره جدیدی طبق شرایط جدید بین مستأجر اول و مستأجر دوم بسته می‌شود. بدیهی

۱. ماده ۴۷۴ قانون مدنی: «مستأجر می‌تواند عین مستأجره را به دیگری اجاره دهد؛ مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد».

است که اگر هدف مستأجر اول، انتقال عقد اجاره به غیر باشد، به گونه‌ای که خود او از عقد اجاره کنار رفته و شخص ثالث جانشین او در اجاره گردد، این حالت انتقال قرارداد محسوب گردیده و تابع شرایط و احکام انتقال قرارداد خواهد بود. اما در مورد اجازه انتقال اجاره ساکت است و باید بر اساس قواعد عمومی قراردادها انتقال اجاره را غیر نافذ بدانیم که تنفیذ آن با موجر اولی است (مگر در مواردی که در قرارداد، خلاف آن درج شود).

البته امروزه قانون روابط موجر و مستأجر ماده ۴۷۴ ق.م. را دگرگون کرده است. به موجب ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ اصل انتقال‌پذیری کاملاً وارونه می‌شود؛ یعنی دقیقاً عکس ماده ۴۷۴ به تصویب رسیده است. ماده ۱۰ قانون مذکور راجع به اجاره محل کسب و پیشه بود؛ اما در مورد اجاره مسکن نیز بند ۵ ماده ۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۶۲ چنین مقرر کرده است:

«دفتر اسناد رسمی مکلف‌اند علاوه بر نکاتی که به موجب قوانین و مقررات باید رعایت شود، نکات زیر را در اجاره‌نامه تصریح کنند: ۵... - تصریح به آنکه مستأجر حق انتقال به غیر را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه دارد یا ندارد».

با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ و سکوت این قانون نسبت به مقرر فوق در مورد اماکن کسب و پیشه و تجارت باید حکم قانون مدنی را در این زمینه رعایت کرد. نتیجه بحث این است که حکم ماده ۴۷۴ ق.م. به طور مطلق، در اجاره املاک اجرا نمی‌شود، بلکه در صورتی در اماکن مسکونی اجرا می‌شود که این حق صراحتاً در قرارداد به مستأجر داده شده باشد و در مورد محل‌های کسب و پیشه در صورتی این ماده اجرا می‌شود که تاریخ اجاره مربوط به بعد از سال ۷۶ باشد.

بند دوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶

به موجب این قانون، مستأجر حق انتقال به غیر ندارد، مگر اینکه این حق طی قرارداد اجاره یا قرارداد جداگانه به وی اعطا شده باشد و با تخلف مستأجر، حق فسخ و تخلیه

۱. ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶: «مستأجر نمی‌تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا واگذار نماید؛ مگر اینکه کتباً این اختیار به او داده شود».

برای موجد ایجاد می‌گردد. ولی در قانون مدنی و قوانینی که از این قانون پیروی نموده‌اند، اصل وجود حق انتقال است، مگر در صورتی که از مستأجر سلب حق شده و این سلب حق تصریح گردد و یا متعاقباً اثبات گردد. همان طور که قبلاً گفتیم، در انتقال مورد اجاره به مستأجر جدید، مالکیت منافع و داشتن حق انتقال به غیر شرط است. مستأجر می‌تواند با استفاده از حق انتقال به غیر، مورد اجاره را به دیگری انتقال دهد و خود نیز در رابطه قراردادی حضور داشته باشد. اما این امر معمولاً تا زمانی است که مدت اجاره اصلی مستأجر قبلی پایان پذیرفته باشد. در صورت انقضای مدت مزبور، به موجب رأی وحدت رویه سال ۱۳۵۵، وی از رابطه قراردادی خارج و مستأجر جدید جانشین وی در قرارداد می‌گردد و انتقال قرارداد و موقعیت قراردادی شکل می‌گیرد. اما در حالتی که اذن در انتقال به مستأجر داده نشده باشد، نوبت به دعوی تجویز انتقال منافع می‌رسد. در صورت عدم اذن در انتقال، مستأجر می‌تواند با اقامه دعوی تجویز انتقال منافع (مصرح در ماده ۱۹ این قانون)^۱ این حق را از طریق قانون به دست آورد. با وجود اطلاق ماده ۱۹ در انتقال حق کسب و پیشه به مستأجر جدید با تنظیم سند رسمی می‌توان از بند ۲ ماده ۱۰ قانون مزبور استفاده کرد که این امر مربوط به زمانی است که مستأجر حق انتقال به غیر ندارد و به اعتقاد عده‌ای، وضع ماده ۱۹ برای حمایت از مستأجرانی بوده که در زمان تصویب این قانون سند رسمی نداشته‌اند و ارزش این ماده در حال حاضر نیز از جهت حمایت از این قبیل مستأجران برای جلوگیری از تضییع حقوقشان محفوظ است (نوبخت، ۱۳۶۷: ۱۷۷). این بحث دقیق مربوط به زمان بقای مدت اجاره مستأجر سابق است؛ زیرا با انقضای مدت اجاره مستأجر سابق، بدیهی است که مستأجر جدید با مستأجر سابق نمی‌تواند سند رسمی تنظیم نماید؛ زیرا شرط تنظیم چنین سندی متفرع بر مالکیت منافع برای مستأجر سابق است که اشاره شد با انقضای مدت

۱. ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶: «... هر گاه در اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر سلب یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند. در این صورت، دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره‌نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره‌نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می‌نماید و مراتب را به موجد نیز اعلان خواهد نمود».

لحظه به لحظه حاصل می‌شود. حال که قانون سال ۵۶ استثنایی بر قواعد کلی اجاره و قواعد عمومی قراردادهاست، نمی‌توان حکم آن را به سایر روابط استیجاری و به سایر قوانین تسری داد (فلاح، ۱۳۸۷: ۲۶۸/۱-۲۶۹). مطابق با ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶، سکوت در قرارداد نیز در حکم عدم انتقال است، همان گونه که سلب حق نیازی به تصریح ندارد؛ مگر اینکه سکوت با قرائنی همراه بوده و مؤید رضا باشد که در این صورت با شهادت شهود یا به کمک سایر دلایل می‌توان رضایت را اثبات نمود (همان: ۲۸۳/۱). قید جملائی از قبیل وجود حق انتقال به شرط جلب موافقت مالک در اجاره‌نامه نیز نمی‌تواند حق انتقال را برای مستأجر به دنبال داشته باشد.

بند سوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶

قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ در مورد «حق انتقال به غیر»، تقلیدی از قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ است؛ بدین معنا که هر گاه حق انتقال به غیر، از مستأجر سلب نشده باشد و او بخواهد سرقفلی را به مستأجر جدید انتقال دهد، انتقال باید برای همان شغل باشد. بدیهی است که در صورت عدم رعایت شرط مذکور از طرف مستأجر سابق با مستأجر جدید، موجر حق فسخ قرارداد اجاره و تخلیه عین مستأجره را پیدا می‌کند. در قانون مصوب ۵۶ در حالت فوق، مستأجر به علت ارتکاب «تقصیر» یعنی عدم رعایت همان شغل یا شغل مشابه، از دریافت سرقفلی هنگام تخلیه محروم می‌گردد. ولی در قانون مصوب ۷۶ چون در این زمینه نص خاصی وجود ندارد، لذا چنانچه مستأجر هنگام عقد اجاره، به موجر سرقفلی داده باشد، پس از صدور حکم تخلیه و ضمن اجرای حکم، از موجر سرقفلی دریافت می‌کند (میرموسوی، ۱۳۸۸: ۹۸). افزون بر این، ماده ۱۵ آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ نیز بر قابل انتقال بودن منفعت عین مستأجره توسط مستأجر بدون نیاز به اذن مالک عین دلالت دارد. طبق این ماده:

«مستأجر اماکن تجارتي در مدت اجاره، چنانچه حق انتقال به غیر از او سلب نشده باشد، می‌تواند با اخذ مبلغی به عنوان سرقفلی، مورد اجاره را برای همان شغل و در صورتی که منع قانونی وجود نداشته باشد و با قرارداد اجاره منافات نداشته باشد، برای مشاغل دیگر با رعایت سایر شرایط مندرج در اجاره‌نامه به دیگری منتقل نماید».

سؤالی که در اینجا پیش می‌آید این است که آیا این انتقال باید حتماً در قالب عقد اجاره باشد یا با عقود دیگر نیز حق چنین کاری متصور است؟ در پاسخ باید گفت: هرچند ماده ۴۷۴ ق.م. ظاهراً مستأجر را تنها در اجاره دادن عین مستأجره به غیر، ذیحق دانسته است، لکن تکیه کردن به ظاهر قانون و منع کردن مستأجر از واگذاری منافع در قالب عقدی دیگر، مخالف اصول و قواعد حقوقی است. مستأجر به موجب ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ از انتقال موقعیت قراردادی خود بدون رضایت مالک منع می‌گردد، اما این منع مطلق نیست. به موجب ۱۹ این قانون، نسبت به اجاره محل‌های تجاری در صورتی که مستأجر حق انتقال به غیر را نداشته باشد و مالک راضی به انتقال یا دادن سرقفلی به او نشود، حق دارد تجویز انتقال منافع را از دادگاه بخواهد و پس از صدور حکم تجویز انتقال منافع از سوی دادگاه، مستأجر می‌تواند بدون رضای مالک، اجاره را به دیگری انتقال دهد و او را قائم‌مقام خود در رابطه با موجر کند. این امکان ناشی از آن است که مستأجر محل تجاری، دارای حقی به نام حق کسب و پیشه یا تجارت می‌گردد و انتقال این حق جز از راه انتقال اجاره ممکن نیست. پس اگر آزادی مالک در انتخاب طرف قرارداد، به موجب ماده ۱۹ قانون مزبور و با صدور حکم تجویز انتقال منافع از سوی دادگاه محدود می‌گردد و مستأجر مجاز به انتقال وضع قراردادی خود می‌شود، به دلیل برخوردی است که این آزادی با نظم اقتصادی جامعه پیدا می‌کند (محمدی، ۱۳۸۶: ۱۳۵). در مورد ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ می‌توان گفت که ماده یادشده ناظر به اجاره محل‌های کسب و پیشه و تجارت و مربوط به بعد از پایان مدت اجاره است؛ زیرا پس از پایان مدت، عقد اجاره در محل‌های مشمول آن قانون، به حکم قانون ادامه می‌یابد و مستأجر تنها با اذن مرجع قضایی می‌تواند نسبت به انتقال عقد اجاره اقدام کند.

در این حالت، هدف مستأجر بستن اجاره جدید نسبت به عین مستأجره با ثالث نیست، بلکه منظور این است که عقد اجاره را به شخص دیگر منتقل کند و خود او به طور کامل از عقد کنار رود. بنابراین باید این حالت را انتقال عقد اجاره محسوب کرد (مقدم، ۱۳۸۶: ۲۳۶).

صاحب‌نظران در تحلیلی از شروط عدم انتقال و خواسته طرفین عقد، محدودیت‌های

ناشی از این شروط را به سه دسته تقسیم نموده‌اند:

الف) شرط عدم اجاره: یعنی شرط شود که مستأجر نباید مورد اجاره را به دیگری اجاره بدهد. این یک شرط فعل منفی است. در این حالت اگر او مال را به دیگری اجاره دهد، اجاره دوم باطل نیست؛ زیرا حق اجاره دادن از مستأجر اول سلب شده و او صرفاً تعهد به عدم اجاره دادن کرده است. بنابراین موجر می‌تواند صرفاً عقد اجاره خود با مستأجر را فسخ کند.

ب) سلب حق اجاره: یعنی به طور کلی حق اجاره از مستأجر سلب شود. این یک شرط نتیجه است، در این صورت اگر با وجود این سلب حق، مستأجر باز هم خانه را به غیر اجاره داد، اجاره منعقدۀ توسط او غیر نافذ و در صورت عدم تنفیذ مالک، باطل است؛ زیرا مستأجر اقدام به انعقاد معامله‌ای کرده که صراحتاً حق چنین معامله‌ای از او سلب شده است.

ج) قید مباشرت مستأجر: یعنی مستأجر باید خود مباشرتاً استیفای منفعت کند. قید مباشرت متضمن سلب حق اجاره است، مگر ثابت شود که قصد طرفین صرفاً یک شرط ساده و ایجاد تعهد مبنی بر عدم اجاره مجدد بوده است. همچنین این قید موجب این امر است که در صورت فوت مستأجر، اجاره منفسخ شود؛ چرا که در صورت قید مباشرت، اجاره به وراثت مستأجر نمی‌رسد (توکلی، ۱۳۹۶: ۲۴۴).

آنچه با توجه به مجموع مقررات مربوط و قواعد و اصول کلی می‌توان در این مورد اظهار داشت این است که هر گاه در عقد اجاره، منافع مورد معامله، مقید به مباشرت شخص مستأجر باشد، مستأجر نمی‌تواند آن را به وسیله عقد اجاره یا وسیله دیگر به دیگری واگذار کند؛ زیرا آنچه او مالک بوده، منافع مطلق عین مستأجره نبوده است، بلکه منافع مقید قابل انتفاع به وسیله شخص مستأجر به او انتقال یافته و این منفعت مقید، قابل واگذار کردن به دیگری نیست. ولی در صورتی که منافع، مقید به مباشرت مستأجر نباشد، او می‌تواند مطابق ماده ۴۷۴ ق.م. آن را به هر کس دیگری که بخواهد واگذار کند (شهیدی، ۱۳۹۱: ۹۱).

بنابراین در یک مورد اگر موجر اولی ضمن اجاره شرط کرده باشد که مستأجر حق انتقال مورد اجاره را به غیر ندارد و مستأجر مزبور بر خلاف شرط، مورد اجاره را به

شخص ثالثی اجاره بدهد و شخص ثالث هم عالم باشد به اینکه موجرش حق انتقال نداشته است، این انتقال باطل است. در مورد دیگر، شرط حق انتقال نشده یا اجازه انتقال به غیر داده شده و مستأجر به عنوان اینکه در ظرف مدت اجاره، مالک منافع آن است، آن را به دیگری اجاره می‌دهد، البته این اجاره صحیح است. ولی اگر مستأجری عین مستأجره را به دیگری زائد بر میزان مدت اجاره خود اجاره دهد، در اینجا فقط اجاره به میزان مدت صحیح و نسبت به بقیه مدت باطل است؛ زیرا که در بقیه مدت، مستأجر اول مالک منافع نبوده است.

گفتار سوم: آثار انتقال قرارداد اجاره

الف) قائم مقامی مستأجر جدید

انتقال عقد اجاره به مفهوم قائم مقامی و جانشینی مستأجر جدید در موقعیت طرف عقد است و در حقوق ایران و فقه اسلام مورد تأیید قرار گرفته است. مهم‌ترین اثر انتقال قرارداد اجاره این است که مستأجر (انتقال‌دهنده) از رابطه حقوقی کنار رفته و مستأجر جدید (انتقال‌گیرنده) قائم مقام او در عقد می‌گردد که در این صورت، حقوق و تعهدات عقد اجاره اصلی به او تسری می‌یابد. ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ در خصوص حالتی که مستأجر با حکم دادگاه قرارداد اجاره را به غیر واگذار می‌کند، با بیانی رسا مقرر داشته است:

«... مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره، قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود».

انتقال‌دهنده علاوه بر واگذاری حقوق، تعهدات قراردادی را نیز تفویض نموده و انتقال‌گیرنده نیز اجرای آن تعهدات را تقبل نموده است. بنابراین دو اثر مهم عقد اجاره، یکی انتقال حقوق و اختیارات، و دیگری تعهدات ناشی از عقد اجاره می‌باشد. بنابراین هر یک از طرفین بر اثر قرارداد، دارای موقعیتی می‌شود که این موقعیت اگرچه متشکل از اجزاست، برای خود نیز وجودی مستقل دارد و چون این موقعیت عرفاً دارای ارزش مالی است، عقد با توجه به این موقعیت قابل انتقال خواهد بود. با تحقق

قائم مقامی، تمام حقوق موجود در زمان انتقال، از مستأجر سابق به مستأجر جدید منتقل خواهد شد. همچنین حقوقی که در آینده ایجاد خواهد گردید، مانند حق فسخ یا حق درخواست جبران خسارتی که بعد از انتقال قرارداد اجاره ایجاد شده باشد، متقابلاً تمام تعهدات موجود در زمان انتقال، از مستأجر سابق به مستأجر جدید منتقل می‌گردد. همچنین است تعهداتی که ممکن است در آینده ایجاد گردد؛ مانند تعهد به جبران خسارتی که ناشی از عدم اجرای صحیح قرارداد توسط او باشد.

ب) انتقال تعهدات از مستأجر سابق به مستأجر جدید

اثر دیگر انتقال قرارداد اجاره این است که مستأجر سابق از تعهداتی که به موجب قرارداد در مقابل موجر داشته است، براءت حاصل خواهد کرد. متقابلاً موجر نیز از تعهداتی که به موجب قرارداد در مقابل مستأجر سابق داشته است، بری خواهد شد و ذمه مستأجر جدید و موجر به طور متقابل در برابر هم مشغول خواهد شد. نکته‌ای که اشاره به آن لازم است این است که حصول براءت مستأجر سابق در برابر موجر و موجر در برابر مستأجر سابق، خودبه‌خود صورت می‌گیرد و در واقع نتیجه انتقال قرارداد است و نیاز به انشای جداگانه ندارد (مقدم، ۱۳۸۶: ۲۴۰). تضمیناتی که از سوی مستأجر اصلی یا موجر برای قرارداد برقرار شده است، به نظر می‌رسد با انتقال عقد ساقط نگردد؛ زیرا در انتقال قرارداد، عقد ساقط نمی‌گردد و عقد جدیدی به جای آن ایجاد نمی‌شود و تعهدات عیناً به انتقال گیرنده انتقال می‌یابد. بنابراین موجبی برای سقوط تضمینات وجود نخواهد داشت. بر خلاف موضوع تبدیل تعهد که طبق ماده ۲۹۳ قانون مدنی^۱ تضمینات ساقط می‌گردد؛ زیرا با سقوط تعهد، تضمینات آن نیز به طور طبیعی ساقط می‌گردد. از برخی قوانین، بقای تضمینات قابل استفاده است؛ برای مثال از ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶، که مستأجر لاحق را از هر حیث قائم مقام مستأجر سابق تلقی نموده است و چنین امری قابل پذیرش است. همان طور که گفتیم، از زمان انتقال قرارداد اجاره، مستأجر جدید جایگزین ید سابق خود خواهد بود و رابطه وی با موجر،

۱. ماده ۲۹۳ قانون مدنی: «در تبدیل تعهد، تضمینات تعهد سابق به تعهد لاحق تعلق نخواهد گرفت؛ مگر اینکه طرفین معامله آن را صراحتاً شرط کرده باشند».

مستقیم و بی‌واسطه می‌گردد و از این لحظه نیز رابطه وی با مستأجر قبلی قطع می‌شود. حال اگر انتقال در کل منافع اجاره باشد، این رابطه در کل منافع برای موجر یا مستأجر ایجاد یا قطع می‌گردد و چنانچه انتقال در جزئی از منافع باشد، در این صورت در حدی که انتقال واقع گردیده است، منافع منتقل می‌شود و به همان نسبت با موجر برقرار و نسبت به مستأجر سابق قطع می‌گردد. از حیث شرایط اجاره نیز مستأجر جدید دارای کلیه حقوق اجاره‌نامه قبلی بین ید سابق خود و موجر است؛ زیرا تنها به آن میزان حقی که ید قبلی وی داشته، به او منتقل شده است و قائم‌مقام حقی بیش از ید قبلی خود ندارد. تکالیف نیز به همین اندازه بر او تحمیل می‌شود؛ لذا هیچ تغییری در حقوق و تعهدات طرفین (موجر و مستأجر جدید) ایجاد نخواهد شد، مگر اینکه این دو به توافق یکدیگر در حقوق و تکالیف خود تغییراتی ایجاد نمایند که در این صورت برابر قانون لازم‌الرعايه است (فلاح، ۱۳۸۷: ۲/۲۴۶).

همچنین اگر منافع و محل مورد اجاره، برای اغراض و اهداف خاصی ایجاد شده و اختصاص یافته و به لحاظ همان اغراض و اهداف به مستأجر جدید واگذار شده است، مستأجر جدید نسبت به آثار و تبعات همان اغراض و اهداف، مأخوذ و ملتزم خواهد بود؛ برای مثال، چنانچه مورد اجاره برای ارائه خدمات خاصی چون بهداشت، درمان، گردشگری، آموزشی، فرهنگی و مذهبی طبق مقررات و ضوابط تخصیص یافته، مستأجر جدید نمی‌تواند به عذر انتقال مورد اجاره از ید مستأجر و متعهد سابق به وی، از ایفای تعهدات ارائه خدمات استنکاف کند و بدون رعایت ضوابط و مقررات حتی با تحصیل اجازه موجر، نوع شغل و کاربری محل را تغییر دهد (زهري، ۱۳۹۲: ۲۷). بنابراین اثر قائم‌مقامی مستأجر جدید در موقعیت مستأجر سابق نسبت به اجاره سابق، انتقال کامل حقوق و تعهدات ناشی از انتقال عقد اجاره به اوست.

از آنجا که در قانون روابط موجر و مستأجر، حق کسب و پیشه و تجارت به رسمیت شناخته شده است، حق مزبور اقتضا داشته است تا برخی سازوکارهای قانون مدنی دچار تغییر و تحول شود؛ از جمله هر گاه مستأجر جدید به مستأجر سابق سرقفلی بپردازد، صرف فسخ اجاره اول یا انقضای مدت آن، باعث از بین رفتن حق مستأجر جدید نخواهد شد؛ چرا که او از یک حق نیرومند برخوردار است و به استناد همین حق نیز

می‌تواند طبق ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶^۱ حتی پس از پایان یافتن مدت اجاره، تقاضای تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنماید (صادقی، ۱۳۸۱: ۱۰۴). مطابق با ماده ۱۰ قانون مزبور، مستأجر تنها با اجازه کتبی موجر، حق واگذاری مورد اجاره را به دیگران دارد و هر گاه مورد اجاره را به غیر اجاره دهد، با انقضای مدت یا فسخ اجاره نخستین، مالک می‌تواند درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با هر یک از مستأجران بنماید و هر یک از مستأجران نیز در صورت فسخ یا انقضای مدت اجاره اصلی، می‌توانند در خواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک بنمایند و از آنجا که در قانون مزبور، به مستأجر حق ادامه اجاره و الزام موجر به تمدید قرارداد اجاره داده شده است، ملاحظه می‌شود که مستأجر اول با اجاره مجدد مکان تجاری، می‌تواند مستأجر جدید را از هر جهت قائم مقام خود در رابطه با مالک اصلی بنماید و حتی بالاتر از این، مطابق ماده ۱۹ این قانون، چنانچه مستأجر حق انتقال به غیر را نداشته باشد و مالک هم راضی به انتقال یا پرداخت سرقفلی به او نشود، مستأجر می‌تواند الزام موجر را به اجازه انتقال از دادگاه بخواهد و پس از تجویز دادگاه، مستأجر جدید بنا بر تصریح قانون، از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره، قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود (قاضی و همکاران، ۱۳۹۶: ۲۰۸-۲۰۷).

مبنای رأیی که شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی ۲ تهران در ۷۲/۱۱/۲۵ صادر نموده و به موجب آن پس از انقضای مدت اجاره اصلی، مستأجر دیگر رابطه‌ای با موجر نداشته و این ارتباط استیجاری میان مالک با مستأجر جدید برقرار می‌شود نیز همین حق کسب و پیشه بوده است، و الا طبق اصول کلی با زوال اجاره اصلی، هیچ رابطه‌ای میان مالک (موجر) و مستأجر جدید ایجاد نمی‌شود (کامیار، ۱۳۷۶: ۱۴۳، دادنامه شماره ۷۲-۹۲۲). موجر به صرف فسخ اجاره اول قادر به دستیابی بر مالش نخواهد بود بلکه تنها پس از پرداخت حق سرقفلی مستأجر می‌تواند عین و منافع را مجدداً تحت تملک خویش درآورد.

۱. ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶: «... در صورتی که مستأجر حق انتقال مورد اجاره به غیر را داشته باشد، هر یک از مستأجرین نیز می‌توانند در صورت فسخ و یا انقضای مدت اجاره اصلی، درخواست تنظیم اجاره‌نامه را با مالک یا نماینده قانونی او بنمایند».

بند اول: انتقال به غیر بدون دریافت حق کسب و پیشه و تجارت

در حالتی که مستأجر بدون دریافت حق کسب و پیشه و تجارت، محل را به دیگری واگذار کرده باشد^۱ گمان می‌رود وجه موضوع تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ (البته در صورت طرح دعوی از طرف موجر) باید به مستأجر پرداخت شود. در این حالت مطلب دقیقی هم به ذهن می‌رسد و آن اینکه فرض کنیم مستأجر سابق در مورد اجاره، تصرف داشته و مستأجر جدید (منتقل‌الیه) ۷ سال و موجر پس از ۱۲ سال (جمعاً) اقدام به طرح دعوی کرده است. گمان می‌رود مبلغی که به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت تعیین می‌شود، باید به همین نسبت بین ناقل و منتقل‌الیه تقسیم شود و از عبارت «...» و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد، استحقاق دریافت نصف حق کسب و پیشه و تجارت را خواهد داشت» در قسمت اخیر تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون مزبور نیز همین معنا استفاده می‌شود (کشاوری، ۱۳۸۳: ۱۳۷). بنابراین در حقوق ایران چنانچه مالک تمایلی به پرداخت حق کسب و پیشه مستأجر نداشته باشد، مستأجر می‌تواند اجازه انتقال را از دادگاه اخذ نماید و برای دریافت چنین مجوزی، مستأجر در هر حال توفیق خواهد یافت. بنابراین زمانی که مستأجر بدون وجود حق انتقال به غیر، مورد اجاره را به دیگری منتقل می‌نماید، به نظر می‌رسد این عمل مستأجر بر مبنای نظریه فضولی قابل توجیه باشد؛ زیرا در این صورت، موجر حق تنفیذ یا رد این عمل مستأجر را پیدا می‌کند.

اما در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷۶ که نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه^۲ مبتنی بر آن است، در این باره مقرر می‌دارد:

«چنانچه از مستأجر سلب حق انتقال به غیر شده باشد و با وجود آن، مورد اجاره را به غیر واگذار نماید، چون منتقل‌الیه مستأجر محسوب نمی‌شود و با انتقال مورد اجاره به غیر بدون مجوز، حق مذکور از بین می‌رود، بنابراین سرقتی یا حق کسب و پیشه

۱. این حالتی است که بسیار اتفاق می‌افتد چه افراد به خیال اینکه مالک حق کسب و پیشه و تجارت یا به تعبیر خود سرقتی هستند و می‌توانند آن را به مدت محدود اجاره دهند و پس از پایان مدت، محل را مسترد دارند، محل کسب خود را به دیگری در قبال دریافت وجه ماهانه واگذار می‌کنند، بدون اینکه حق کسب و پیشه و تجارت بگیرند.

۲. نظریه شماره ۵۹۲۴/۷-۲۳/۹/۱۳۸۷.

به وی تعلق نمی‌گیرد و فرقی بین انتقال در اثنای مدت اجاره و یا پس از انقضای مدت اجاره وجود ندارد و ضمانت اجرای تخلف مستأجر، تخلیه بدون پرداخت سرقفلی یا حق کسب و پیشه است؛ با این توضیح که چنانچه تخلیه قبل از انقضای مدت اجاره صورت گیرد و مالک در صدد تخلیه مورد اجاره باشد، می‌تواند تقاضای فسخ اجاره‌نامه و تخلیه مورد اجاره را از دادگاه صلاحیتدار بخواهد و چنانچه مدت اجاره منقضی شده باشد، مالک حق دارد طبق ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶^۱ مورد اجاره را تخلیه نماید» (اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضاییه، ۱۳۸۹: ۱۲۸).

بنابراین در صورت حق انتقال به غیر بدون دریافت حق کسب و پیشه و تجارت براساس قانون مصوب ۵۶، تبصره ۱ ماده ۱۹ موجر را مکلف کرده که در چنین موردی در قبال صدور حکم تخلیه، نصف حق کسب و پیشه و تجارت محل را به مستأجر یا متصرف بپردازد. اما بر اساس قانون مصوب ۷۶ بنا بر نظریه اداره حقوقی، سرقفلی یا حق کسب و پیشه به وی تعلق نمی‌گیرد و فرقی بین انتقال در اثنای مدت اجاره و یا پس از انقضای مدت اجاره وجود ندارد و ضمانت اجرای تخلف مستأجر، تخلیه بدون پرداخت سرقفلی یا حق کسب و پیشه است.

بند دوم: انتقال به غیر با دریافت حق کسب و پیشه و تجارت

وقتی که مستأجر بدون داشتن حق انتقال به غیر، مورد اجاره را به غیر منتقل می‌کند، این اقدام ممکن است با دریافت حق کسب و پیشه و تجارت از مستأجر جدید باشد. در این حالت اگر این انتقال بعداً مورد تنفیذ و اجازه موجر واقع شود، ظاهراً مشکلی پیش نخواهد آمد. اما اگر مالک این انتقال را تنفیذ نکند، تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون ۵۶ موجر را مکلف کرده که در چنین موردی در قبال صدور حکم تخلیه، نصف حق کسب و پیشه و تجارت محل را به مستأجر یا متصرف بپردازد. در فرض ما، این مبلغ باید به مستأجر جدید تأدیه شود. حال اگر این رقم از مبلغی که مستأجر جدید به

۱. پس از انقضای مدت اجاره، بنا به تقاضای موجر یا قائم مقام 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 ضابطان قوه قضاییه انجام خواهد گرفت.

مستأجر سابق تأدیه کرده کمتر باشد، گمان می‌رود که مستأجر جدید در هر حال می‌تواند این مابه‌التفاوت را از مستأجر سابق مطالبه کند (ملاک ماده ۲۶۳ قانون مدنی)^۱ (کشاورز، ۱۳۸۳: ۱۳۶). به موجب رأی وحدت رویه شماره ۹ مورخ ۱۳۵۵/۳/۱۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور، مستأجری که با استفاده از حق واگذاری به غیر، قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید، بعد از انقضای مدت اجاره، دیگر مالک منافع قسمتی که واگذار کرده، نیست و تصرفی در این قسمت برای او باقی نمانده تا بتواند تخلیه یا تعدیل اجاره‌بهای آن را از مستأجر جدید بخواهد. در چنین موردی، رابطه حقوقی مستأجر سابق نسبت به قسمتی که واگذار کرده، قطع شده و بین مستأجر جدید و موجر، رابطه استیجاری برقرار گردیده است. هرچند مفاد رأی وحدت رویه مذکور، ناظر به مواردی است که برای مستأجری که با داشتن حق واگذاری، قسمتی از مورد اجاره را به دیگری واگذار نموده، حقی قابل تصور نبوده یا حق مذکور زائل گردیده است، لیکن به نظر می‌رسد مستأجری که بدون داشتن حق انتقال به غیر یا بدون تحصیل اجازه موجر یا جواز قضایی، قرارداد اجاره خود را به دیگری واگذار و یا به نحوی موجبات استیلا یابد غیر را در عین مستأجره فراهم نماید که در نتیجه آن موجبات ازاله ید خود را از مورد اجاره فراهم سازد، بعد از قطع تصرفات و انقضای مدت اجاره، مشارالیه نمی‌تواند مدعی حقی علیه موجر یا متصرف در محل باشد و حتی نمی‌تواند مدعی نصف حق کسب و پیشه و تجارتی باشد که بر اثر اجرای حکم تخلیه مورد اجاره علیه متصرف در مورد اجاره پرداخت می‌شود. ناگفته معلوم است که زوال حق احتمالی چنین مستأجری، مستند به عمل و فعل خود او در تخلف از شرط و عدم رعایت قانون و قطع تصرفات استیجاری و اعراض از حقوق و مزایای ناشی از روابط استیجاری می‌باشد (قیم‌اصغری، ۱۳۸۳: ۲۱-۲۲).

کمیسیون قضایی مدنی نیز نظر داده است مستأجری که با استفاده از حق واگذاری به غیر، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید، نه تصرفات در ملک دارد و نه اینکه بعد

۱. ماده ۲۶۳ قانون مدنی: «هر گاه مالک معامله را اجازه نکند و مشتری هم بر فضولی بودن آن جاهل باشد، حق دارد برای ثمن و کلیه غرامات، به بایع فضولی رجوع کند و در صورت عالم بودن، فقط حق رجوع برای ثمن را خواهد داشت».

از انقضای مدت اجاره، مالکیت بر منافع برای وی متصور است. به عبارت دیگر در چنین مواردی، رابطه حقوقی مستأجر سابق و مستأجر جدید قطع شده و بین مستأجر جدید و موجر، رابطه استیجاری برقرار گردیده و مستأجر جدید از تاریخ واگذاری محل و نسبت به آینده مسئول آثار قائم مقامی حقوقی می‌باشد و مالک ارتباط مستقیم با انتقال گیرنده پیدا می‌کند و مستأجر اصلی از رابطه استیجاری خارج می‌شود و انتقال گیرنده عقد پیشین را ادامه می‌دهد. رابطه موجر اصلی و انتقال گیرنده از این پس یک رابطه مستقیم می‌باشد. بنابراین مالک می‌تواند به طور مستقیم از انتقال گیرنده تمامی تعهدات مستأجر را طلب کند و همچنین انتقال گیرنده نیز از تمام حقوق یک مستأجر برخوردار می‌باشد (غلامعلی‌زاده و سلیمانی، ۱۳۹۵: ۲۰۲). بنابراین طرح دعوی فسخ اجاره با مستأجر سابق، سالبه به انقضای موضوع است. النهایه بر اساس اصل نسبی بودن آثار قراردادها و حاکمیت و اعتبار آن نسبت به طرفین، موجر در صورت ادعای وجود طلب بابت اجور می‌تواند آن را مطالبه بنماید.

نتیجه‌گیری

انتقال عقد اجاره به مفهوم قائم مقامی و جانشینی مستأجر جدید در موقعیت طرف عقد است و در حقوق ایران و فقه اسلام مورد تأیید قرار گرفته است. انتقال‌دهنده علاوه بر واگذاری حقوق، تعهدات قراردادی را نیز تفویض نموده و انتقال گیرنده نیز اجرای آن تعهدات را تقبل نموده است. مهم‌ترین اثر انتقال عقد اجاره، قائم مقامی 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. به عبارت دیگر، هر یک از طرفین بر اثر قرارداد، دارای موقعیتی می‌شود که این موقعیت اگرچه متشکل از اجزاست، برای خود نیز وجودی مستقل دارد و چون این موقعیت عرفاً دارای ارزش مالی است، عقد با توجه به این موقعیت قابل انتقال خواهد بود. همان گونه که بررسی شد، انتقال قرارداد اجاره و موقعیت قراردادی در قانون ایران، جزء مواردی است که قانون‌گذار ما به طور مشخص به آن پرداخته است. در فقه نیز در خصوص انتقال عقد اجاره از ناحیه مستأجر به

دیگری، سابقه‌ای مشاهده نمی‌شود و فقها عمدتاً در خصوص انتقال منافع عین مستأجره به دیگری متعرض موضوع گردیده‌اند. در فقه استدلال شده که چون با انعقاد اجاره، منافع در مالکیت مستأجر قرار می‌گیرد، لذا او نیز مانند هر مالکی حق هر گونه تصرفی را دارد و می‌تواند منافع خود را به دیگری اجاره دهد. فقها بر این عقیده‌اند که اگر صراحتمان 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 واگذار یا نه، همین مقدار که شرط استیفای منفعت نشده باشد، ظاهر این است که خلافتی در جواز نقل نباشد. به نظر، انتقال قرارداد اجاره باید به عنوان یک ماهیت حقوقی مستقل، مورد شناسایی قرار گیرد و از تحلیل آن بر مبنای دو نهاد انتقال دین و طلب پرهیز شود. در انتقال قرارداد اجاره، رابطه قراردادی میان موجر و مستأجر به مستأجر جدید واگذار می‌گردد. لذا اجاره‌کننده اصلی با واگذاری رابطه خود به شخص ثالث، او را قائم‌مقام و جانشین خویش می‌سازد. به عبارت دیگر، هر گاه مستأجر مورد اجاره را به دیگری منتقل نماید، هم منتقل‌الیه را تا پایان مدت اجاره اصلی مستأجر خود می‌سازد، هم او را قائم‌مقام خود در مورد اختیار ادامه اجاره و الزام موجر به تنظیم سند اجاره می‌نماید. پس در جایی که با انتقال اجاره روبه‌رو هستیم، یعنی علاوه بر منافع مورد اجاره، تمام رابطه قراردادی منتقل می‌شود، مستأجر جدید عملاً قائم‌مقام مستأجر سابق می‌شود و مستقیماً با مالک عین، ارتباط حقوقی پیدا می‌کند و باید به او اجاره‌بها را بپردازد. لذا از حیث شرایط، همان حقوق و تعهدات بر مستأجر جدید بار می‌شود. انتقال منافع مورد نظر قانون‌گذار در قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶، به معنای انتقال قرارداد به کار رفته است. طبق قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶، هر گاه مستأجر مورد اجاره را به دیگری منتقل نماید، هم منتقل‌الیه را تا پایان مدت اجاره اصلی مستأجر خود می‌سازد و هم او را قائم‌مقام خود در مورد اختیار ادامه اجاره و الزام موجر به تنظیم سند اجاره می‌نماید. در قانون مزبور، اصل بر عدم انتقال به غیر است، مگر اینکه به صراحت حق انتقال برای مستأجر ایجاد گردد و یا طی قرارداد جداگانه داده شود. ولی در قانون مدنی، اصل بر وجود حق انتقال است، مگر اینکه به صراحت از مستأجر سلب حق گردد. در ماده ۱۰ قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶، سکوت طرفین در مورد حق انتقال به غیر،

به معنای سلب حق انتقال تلقی شده است. بر اساس ماده ۱۹ قانون مزبور، مستأجری که موفق به اخذ رضایت مالک برای انتقال نگردیده است، تحت شرایطی می‌تواند با مراجعه به دادگاه، درخواست تجویز انتقال را بخواهد که در این صورت، اجازه انتقال به او داده خواهد شد. پس از صدور حکم تجویز انتقال اجاره، مستأجر ظرف مهلت مقرر قانونی (شش ماه پس از صدور حکم قطعی) اختیار دارد که مستأجر جانشین را شخصاً انتخاب نماید؛ یعنی علاوه بر تحمیل انتقال قرارداد به موجر، جانشین نیز توسط مستأجر انتخاب می‌گردد. به هر صورت و علی‌رغم اهدافی که قانون‌گذار در تصویب ماده ۱۹ قانون مزبور در نظر داشته است، تحمیل مستأجر جانشین به مالک و بی‌توجهی به دلایل موجر (مالک) در خودداری از اعلام رضایت، موجه به نظر نمی‌رسد. سرانجام آثاری که این انتقال قرارداد به همراه دارد، این است که حقوق و تعهدات قرارداد اولیه به مستأجر جدید منتقل می‌شود. به عبارت دیگر، دارای کلیه حقوق و تعهداتی می‌شود که برای مستأجر سابق وجود داشته است؛ از جمله حقوقی که با تحقق انتقال به مستأجر جدید می‌رسد، حق و یا خیار فسخ، حق تمدید یا اقاله، حق حبس، توابع و لواحق قرارداد می‌باشد و همچنین تعهدات، تضمینات و دفاعیات نیز از مستأجر سابق به مستأجر جدید منتقل می‌شود.

کتاب‌شناسی

۱. اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه، «ضمانت اجرای تخلف مستأجر بدون داشتن حق انتقال به غیر، تخلیه مورد اجاره بدون پرداخت سرقفلی و یا حق کسب و پیشه است»، *ماهنامه کانون*، شماره ۱۰۹، ۱۳۸۹ ش.
۲. امامی، اسدالله، *حقوق مالک و مستأجر*، تهران، راهنما، ۱۳۶۴ ش.
۳. امامی، سیدحسن، *حقوق مدنی*، چاپ دوازدهم، تهران، اسلامی، ۱۳۷۵ ش.
۴. ایزانلو، محسن، مهدی عباسی حصوری و هادی شعبانی کندسری، «انتقال قراردادی عقد در فقه امامیه»، *دوفصلنامه آموزه‌های فقه مدنی*، دانشگاه علوم اسلامی رضوی، شماره ۵، بهار و تابستان ۱۳۹۱ ش.
۵. بیات، فرهاد و شیرین بیات، *شرح جامع حقوق مدنی*، چاپ دوازدهم، تهران، ارشد، ۱۳۹۶ ش.
۶. توکلی، محمد مهدی، *مختصر حقوق مدنی*، چاپ سیزدهم، تهران، چتر دانش، ۱۳۹۶ ش.
۷. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، *ترمیم‌ولوژی حقوق*، چاپ دوازدهم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۱ ش.
۸. حسینی عاملی، سیدجواد بن محمد، *مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامه*، نرم‌افزار المعجم الفقهی، ۱۳۸۳ ش.
۹. زهری، مهرداد، «نگاهی به ضوابط عقد اجاره انتقال موقعیت قراردادی مستأجر»، *ماهنامه گزارش*، شماره ۲۵۴، دی ۱۳۹۲ ش.
۱۰. سلیمی، علی، *آرای وحدت رویه (کاربردی)*، چاپ چهارم، تهران، دوراندیشان، ۱۳۹۵ ش.
۱۱. سنهوری، عبدالرزاق احمد، *الوسیط فی شرح القانون المدنی*، بیروت، دار احیاء التراث العربی، ۱۹۵۷ م.
۱۲. شعاریان، ابراهیم، *انتقال قرارداد*، تبریز، فروزش، ۱۳۸۸ ش.
۱۳. شهیدی، مهدی، *حقوق مدنی ۶*، چاپ چهاردهم، تهران، مجد، ۱۳۹۱ ش.
۱۴. صادقی، محسن، «بررسی تحلیل انتقال مورد اجاره توسط مستأجر در فقه و حقوق ایران و نگاهی تطبیقی به حقوق مصر و انگلستان»، *مجله کانون*، شماره ۳۱، ۱۳۸۱ ش.
۱۵. صفایی، سیدحسین، *دوره مقدماتی حقوق مدنی؛ قواعد عمومی قراردادها*، چاپ بیست و چهارم، تهران، میزان، ۱۳۹۵ ش.
۱۶. طباطبایی یزدی، سیدمحمدکاظم بن عبدالعظیم، *العروة الوثقی*، تهران، المكتبة العلمیة الاسلامیة، بی‌تا.
۱۷. عمید، حسن، *فرهنگ فارسی عمید*، چاپ هفتم، تهران، امیرکبیر، ۱۳۶۹ ش.
۱۸. غلامعلی‌زاده، محمد و محسن سلیمانی، «اجاره فرعی و انتقال عقد اجاره در فقه اسلامی، حقوق ایران و مصر»، *فصلنامه تحقیقات حقوقی*، شماره ۷۶، ۱۳۹۵ ش.
۱۹. فلاح، محمدرضا، *ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶*، تهران، جنگل، ۱۳۸۷ ش.
۲۰. قاضی، علی، علیرضا حسینی، و ابوذر گوهری مقدم، «بررسی مقایسه‌ای پیرامون آثار و احکام انتقال ارادی حق»، *فصلنامه مطالعات حقوقی*، شماره ۹، بهار ۱۳۹۶ ش.
۲۱. قمی میرزا ابوالقاسم بن حسن، *جامع الشتات*، تهران، میزان، ۱۳۷۱ ش.
۲۲. همو، *جامع الشتات*، تصحیح مرتضی رضوی، تهران، کیهان، ۱۳۷۱ ش.
۲۳. قیم‌اصغری، اصغر، «بررسی انتقال موقعیت قراردادی مستأجر در عقد اجاره»، *ماهنامه کانون*، ۱۳۸۳ ش.
۲۴. کاتوزیان، ناصر، *حقوق مدنی؛ اعمال حقوقی*، چاپ دوازدهم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۶ ش.
۲۵. همو، *عقود معین*، چاپ دوازدهم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۹۲ ش.
۲۶. همو، *قواعد عمومی قراردادها*، چاپ دوم، تهران، شرکت سهامی انتشار، ۱۳۷۶ ش.

۲۷. کامیار (کارکن)، محمدرضا، *گزیده آرای دادگاه‌های حقوقی*، چاپ دوم، تهران، حقوق‌دان، ۱۳۷۶ ش.
۲۸. کشاورز، بهمن، *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام*، چاپ پنجم، تهران، جنگل، کشاورز، ۱۳۸۳ ش.
۲۹. محمدی، عبدالعلی، «اصل آزادی انتقال قرارداد»، *فصلنامه تحقیقات حقوقی آزاد*، شماره ۲، پاییز و زمستان ۱۳۸۶ ش.
۳۰. معین، محمد، *فرهنگ فارسی معین*، چاپ چهاردهم، تهران، امیرکبیر، ۱۳۷۸ ش.
۳۱. مقدم، عیسی، «انتقال قرارداد»، *فصلنامه حقوق*، مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره سی و هفتم، شماره ۴، زمستان ۱۳۸۶ ش.
۳۲. میرموسوی، محسن، *حقوق موجرو مستأجر در قانون روابط موجرو مستأجر مصوب ۱۳۷۶*، چاپ دوازدهم، تهران، مجد، ۱۳۸۸ ش.
۳۳. نجفی، محمدحسن بن باقر، *جواهرالکلام فی شرح شرائع الاسلام*، چاپ ششم، تهران، دارالکتب الاسلامیه، ۱۳۹۴ ق.
۳۴. نوبخت، یوسف، *اندیشه‌های قضایی*، چاپ سوم، تهران، کیهان، ۱۳۶۷ ش.
35. Aubert, Jean-Luc, Jacques Flour et Eric Savaux, *Droit Civil: Les Obligation*, Tome 3, 1999.
36. Carbonnier, Jean, *Droit Civil: Les Obligation*, Tome 4, 1998.