

چالش استماع دعاوی دارای خواهان‌های بالقوه در رویه قضایی

علی طهماسبی^۱، علی شیرازی^۲

چکیده

حق دادخواهی شهروندان ایجاب می‌کند که دادگاه‌ها با اصل قرار دادن رسیدگی ماهیتی به دعوا، موارد خودداری از ورود به ماهیت را به حداقل برسانند. با وجود این مطالعه رویه قضایی نشان می‌دهد که برخی دادگاه‌ها توجه کافی به اصل یادشده ندارند و با تفسیر ناروای قواعد حقوقی و ضروری دانستن دادخواهی جمعی خواهان‌های بالقوه، حق دادخواهی شهروندان را به چالش کشیده و آن را با مانع دائمی روبه‌رو ساخته‌اند؛ زیرا خواهان‌های مایل به دادخواهی، نه می‌تواند به صورت قانونی، خواهان یا خواهان‌های دیگر را ملزم به همراهی با خود کند و نه راهی برای برون‌رفت از معضل عدم رسیدگی ماهیتی دادگاه‌ها در اختیار دارد و لاجرم باید از دادخواهی چشم‌پوشی کند. این نوشتار در پاسخ به این پرسش که در دعاوی دارای چند خواهان بالقوه، آیا دادخواهی جمعی ایشان برای استماع آن ضروری است یا دادخواهی فردی آنان کفایت می‌کند، با روش توصیفی تحلیلی به بررسی انتقادی رویه قضایی در برخی دعاوی مانند فسخ قرارداد و تخلیه پرداخته و به این نتیجه می‌رسد که جز در فروض بسیار محدودی که دادخواهی فردی به ضرر خواننده می‌انجامد، دادخواهی جمعی خواهان‌ها ضرورت ندارد و دادگاه نباید حق دادخواهی فردی ایشان را با چالش روبه‌رو کند.

واژگان کلیدی: دادخواهی، خواهان‌های بالقوه متعدد، دادخواهی جمعی، دادخواهی فردی، استماع دعوا.

۱. استادیار حقوق خصوصی گروه حقوق دانشگاه رازی، کرمانشاه، ایران (نویسنده مسئول)
a.tahmasebi@razi.ac.ir

۲. دانشجوی دکتری حقوق خصوصی گروه حقوق دانشگاه بوعلی سینا، همدان، ایران
shiraziali1368@gmail.com

درآمد

حقوق بشر آیینی زمینه‌ساز اجرای حقوق بشر ماهوی^۱ و روش تضمین آن‌هاست؛ به‌گونه‌ای که می‌توان با اطمینان گفت رعایت حقوق بشر آیینی شرط لازم برای اجرای حقوق ماهوی محسوب می‌شود (قاری سیدفاطمی، ۱۳۹۳: ۲۰۲-۲۰۱) و در غیاب حقوق آیینی مناسب، حق‌های ماهوی صرفاً حق‌های نظری^۲ خواهند بود که فایده‌ای برای دارنده آن در پی نخواهند داشت.

حق بر دادخواهی و دسترسی به دادگاه صالح، یکی از حقوق بشر آیینی (رویه‌ای)^۳ است که در اسناد حقوق بشری (ماده ۸ و بند ۱ ماده ۲۱ اعلامیه جهانی حقوق بشر، ماده ۱۴ میثاق حقوق مدنی و سیاسی) و نیز قوانین اساسی کشورها (اصل سی و چهارم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران) مورد تصریح قرار گرفته است (عباسی، ۱۳۹۰: ۲۲۷-۲۲۶). با وجود این بررسی رویه قضایی در حقوق ایران، نشان از آن دارد که در مواردی که دعوا واقعاً یا به زعم دادگاه دارای چند خواهان بالقوه^۴ است، میان دادگاه‌ها در خصوص استماع دادخواهی انفرادی خواهان‌ها در دعاوی‌ای مانند تخلیه ید مستأجر یا تأیید فسخ و غیره اختلاف وجود دارد؛ به‌گونه‌ای که برخی دادگاه‌ها حق بنیادین دادخواهی افراد را به محاق برده و درهای دادگستری را به روی ایشان بسته‌اند.

بدین ترتیب در کنار مشکلات برآمده از قوانین (سکوت، نقص، اجمال، ابهام و تعارض) و تفسیرپذیری آنها (بهره‌مند و دیگران، ۱۴۰۲: ۷۴-۷۲)، برداشت ناروا از پدیده نظر قضایی نیز، عامل مهم دیگری است که تشتت شدید رویه و آنارشیزم قضایی را رقم زده است؛ به‌گونه‌ای که وجود چندین رویکرد متفاوت در مورد موضوع واحد قابلیت پیش‌بینی نتایج دادرسی‌ها را به سراب تبدیل کرده است؛ در حالی که لازمه صورت‌گرایی (فرمالیسم حقوقی) آن است که با ایجاد قطعیت و پیش‌بینی‌پذیر ساختن تفسیر و استدلال‌های حقوقی، امنیت قضایی را برای شهروندان به ارمغان

1. substantive human rights

2. theoretical right

3. procedural human rights

۴. دلیل بالقوه خواندن خواهان‌ها است که احتمال دارد همه یا بعضی از ایشان اقدام به دادخواهی نکنند.

آورد؛ به گونه‌ای که ایشان بتوانند پیشاپیش تا حدود زیادی بدانند در صورت مراجعه به دادگاه، نتیجه دادرسی‌ها چه خواهد شد تا بر مبنای آن زندگی خود را سامان دهند (راسخ و پورسید آقایی، ۱۳۹۴: ۷۴)؛ در عین حال تشتت در رویه را نمی‌توان لزوماً برآمده از گریز آگاهانه قضات از آثار نامطلوب فرمالیسم حقوقی و کوشش ایشان برای سیراب نمودن قلمرو حقوق از اقیانوس اخلاق و عدالت دانست (الماسی و واعظی، ۱۴۰۱: ۶)؛ زیرا در این صورت خروجی عملکردشان نباید کاملاً در مقابل آن باشد؛ به این دلیل می‌توان گفت رویکرد ایشان فاقد پشتوانه نظری بوده و نه تنها نشانه ترجیح بادیه رفتن بر نشستن باطل نیست^۱ بلکه عمدتاً پیامد حاکمیت تفسیر ناروا از پدیده نظر قضایی است.

این نوشتار در صدد پرداختن به این پرسش است که آیا در مواردی که دعوا دارای چند خواهان بالقوه باشد، دادخواهی جمعی ایشان برای رسیدگی ماهیتی به دعوا لازم است یا دادخواهی فردی هر یک از آنان برای ورود دادگاه به ماهیت آن کفایت می‌کند؟ آیا تقصیر من علیه الخیار می‌تواند تبعیض در فسخ قرارداد را به زیان او توجیه کند؟ بر این بنیاد مقاله در پی آن است که با روش توصیفی تحلیلی به بررسی انتقادی رویه قضایی در برخی دعاوی مربوط به فسخ قرارداد اجاره و تخلیه یا تخلیه در قراردادهای مشمول قانون سال ۱۳۵۶، دعوی اعتراض به برگ تشخیص منابع طبیعی و غیره بپردازد تا با نشان دادن خطای برخی دادگاه‌ها در خصوص ضروری دانستن دادخواهی جمعی خواهان‌های بالقوه، مانع مخدوش شدن حق دادخواهی افراد شود؛ به امید آن‌که روزه‌ای به سوی استقرار رویه مطلوب گشوده و مانع از به محاق رفتن حق دادخواهی افراد شود.

۱. خواهان واحد و خواهان‌های متعدد

در سنت دادخواهی تک خواهانه (مدل پایه یا ساده‌ی دادخواهی) یک خواهان دعوایی علیه خواننده طرح می‌کند. در مقابل گاه ممکن است خواهان بالقوه بیش از یک شخص باشد. در این صورت هرگاه همه آنان تصمیم بگیرند دادخواهی کنند و نامشان در دادخواست قید شود، مشکلی بروز نمی‌کند، اما اگر صرفاً بعضی از آنان دادخواهی کنند، بسته به تجزیه‌پذیری یا تجزیه‌ناپذیری خواسته (دعوا) و وجود یا فقدان رابطه

۱. به راه بادیه رفتن به از نشستن باطل که گر مراد نیابم، به قدر وسع بکوشم (سعدی)

تضامن میان خواهان‌ها، فروض متفاوتی قابل طرح است.^۱

۱-۱. دعوی تجزیه‌پذیر

اگر خواسته تجزیه‌پذیر باشد، دادخواهی جمعی خواهان‌ها و حضور همه آنان در دادرسی ضروری نیست و هر خواهان می‌تواند نسبت به سهم خود دادخواهی نماید.

۱-۲. دعوی تجزیه‌ناپذیر

در صورت تجزیه‌ناپذیری خواسته، هرگاه میان خواهان‌های بالقوه رابطه تضامن وجود داشته باشد،^۲ هر یک می‌تواند به تنهایی برای تمام خواسته علیه خواننده دادخواهی کند. در برابر در فرض نبود رابطه تضامن، عدم دادخواهی جمعی ایشان رسیدگی ماهیتی به دعوا را با چالش روبه‌رو می‌کند؛ زیرا در هر دادرسی، تنها می‌توان نسبت به اشخاصی تصمیم‌گیری کرد که طرف دعوا باشند و در نتیجه هرگاه همه اشخاص ذی‌نفع، به علت عدم دادخواهی له یا علیه ایشان، در دادرسی حضور نداشته باشند، نمی‌توان دادرسی را منطبق با موازین حقوقی دانست. حال پرسش آن است که اساساً مگر تجزیه‌ناپذیری خواسته نسبت به خواهان‌ها معنا دارد تا بحث از ضرورت یا عدم ضرورت دادخواهی جمعی ایشان موضوعیت پیدا کند؟

در پاسخ به این پرسش برخی معتقدند در حقوق ایران تجزیه‌ناپذیری دعوا نسبت به خواهان‌ها قابل تصور نیست و بنابراین در صورت تعدد، دادخواهی جمعی ایشان لازم نیست؛ بلکه هر یک می‌توانند منفرداً اقامه دعوا نمایند (احمدی، ۱۳۹۳: ۱۸-۱۹). در نقد این دیدگاه می‌توان گفت تجزیه‌ناپذیری خواسته (دعوا) نسبت به خواهان‌ها متصور است و چون در این صورت اتخاذ تصمیم در دادرسی در خصوص همه خواهان‌ها گریزناپذیر است، باید همه دادخواهی نمایند و نامشان در دادخواست

۱. برای دیدن تمایز دعاوی تجزیه‌ناپذیر از رأی و دعوی تجزیه‌ناپذیر (ر.ک: فتحی و هرمزی، ۱۴۰۲: ۳۲۴-۳۲۱).

۲. برای مثال اگر دو یا چند نفر یک دستگاه خودرو از شخصی خریداری و در قرارداد شرط کنند که هر یک از آنان می‌تواند تسلیم مبیع را از فروشنده مطالبه نماید، در این صورت به علت درج شرط تضامن آنان در قرارداد، هر یک می‌توانند تسلیم مبیع را از فروشنده مطالبه کنند در حالی که در نبود چنین شرطی، دادخواهی جمعی خریداران برای رسیدگی ماهوی ضروری است؛ زیرا تسلیم مال به هر یک از ایشان، با تصرف مادی وی بر سهم دیگران ملازمه دارد و دادگاه نمی‌تواند زمینه‌ساز تصرف غیرقانونی یک شریک بر سهم شریک یا شرکای دیگر باشد (طهماسبی، ۱۳۹۶: ۱۲۹-۱۲۸).

بباید وگرنه علی‌الاصول رسیدگی به دعوا قانوناً ممتنع است؛^۱ برای نمونه، چنان‌که خواهد آمد، در فرضی که دارنده خیار یا حق شفعه پس از ایجاد حق و پیش از آن‌که فرصت تصمیم‌گیری در مورد اعمال یا اسقاط آن را پیدا کند از دنیا رفته و وراثش متعددند و طرف مقابل راضی به تبعیض نباشد، اجرای حق و دادخواهی جمعی وراث برای استماع دعوا ضروری است یا اگر شخصی یک دستگاه خودرو را به دو شخص بفروشد، رسیدگی ماهیتی به دعوی تحویل مبیع از جانب یکی از خریداران و صدور و اجرای حکم به نفع وی به این معناست که دادگاه بستر تصرف نامشروع یک شریک را بر سهم شرکای دیگر فراهم کند؛ طبعاً چنین نتیجه‌ای ناپذیرفتنی است و دادگاه نمی‌تواند چنین پیامدی را رقم زند مگر آن‌که گفته شود دادخواهی تصرف حقوقی است و انجام آن نیاز به اذن شریک دیگر ندارد، اما وصول محکوم‌به مستلزم تصرف مادی در سهم سایر شرکا نیز هست و بدون اذن آنان، مجاز نیست.^۲

بدیهی است هرگاه خواسته خلع ید از مال غیرمنقول یا رفع ید از مال منقول باشد، استماع دعوا با مانعی روبه‌رو نیست و دادگاه می‌تواند حکم به خلع یا رفع ید صادر کند، طبعاً خلع یا رفع ید از مال با تصرف دادبرده بر آن ملازمه ندارد، بلکه از ملک خلع ید می‌شود بدون آنکه در تصرف دادبرده قرار گیرد (ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی)؛ مال منقول نیز از تصرف دادباخته خارج و در اختیار اجرای احکام قرار

۱. قانون آیین دادرسی مدنی در مبحث واخواهی (ماده ۳۰۸)، تجدید نظرخواهی (ماده ۳۵۹)، فرجام (ماده ۴۰۴) و اعتراض ثالث (ماده ۴۲۵) به تجزیه‌پذیری رأی و در مواد ۱۰۴ و ۲۹۸ به تجزیه دعوا (خواسته) اشاره کرده است، اما اینکه تجزیه دعوا، تجزیه یک خواسته میان یک خواهان و خوانده را نیز در بر می‌گیرد یا این قاعده صرفاً تفکیک خواسته‌های (دعوی) متعدد یا تجزیه دعوا به اعتبار تعدد طرفین آن را تجویز کرده، محل بحث است (محسنی، ۱۳۹۷: ۲۲۴-۲۲۱ و فتحی و هرمزی، ۱۴۰۲: ۳۲۴-۳۲۲). در بند ۲ ماده ۶۲، به فرضی که خواهان‌های متعدد که هر یک بخشی از خواسته را مطالبه می‌کنند، اشاره شده است.

۲. برخی آرای صادر شده از شعب دیوان ظاهراً مؤید این نظر است. در دادنامه شماره ۶۰۹ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۲ شعبه ۹ دیوان آمده: با توجه با اینکه دو نفر از وراث مرحوم ک به اسامی بانوان ن (دختر) و م (عیال دائمی) در تقدیم دادخواست و اقامه دعوا دخالت ننموده‌اند، دادگاه می‌بایست حکم خود را مقید به قدرالسهم خواهان‌ها می‌نمود ... (بازگیر، ۱۳۸۹: ۳۱۳) همچنین شعبه اول دیوان به موجب دادنامه شماره ۱/۸۸۷۲ مورخ ۱۳۷۲/۲/۲۷ حکم داده، با توجه به این‌که خواسته مطالبه طلب و سهم‌الارث و منافع حاصل از شرکت در کسب و تجارت [است] و کلاً مالی بوده و قابلیت تقسیم و تفکیک به نسبت سهام شرکا را دارد، لذا طرح دعوا به طرفیت احد از شرکا و یا بعضی از آنان بلامانع بوده است، نتیجتاً صدور قرار عدم استماع دعوا به جهت عدم طرح آن به طرفیت تمام شرکا فاقد مجوز قانونی است. (بازگیر، ۱۳۸۹: ۲۴۴)

می‌گیرد تا مالکان به توافق برسند.

به هر حال تأمل در رویه قضایی نشان از آن دارد که برخی دادگاه‌ها در رسیدگی به دعاوی‌ای مانند اعتراض به برگ تشخیص منابع طبیعی و دعاوی تخلیه‌ی ید مستأجر گاه با تفسیر ناروا، دادخواهی جمعی خواهان‌ها را ضروری دانسته و با صدور قرار عدم استماع دعا از ورود به ماهیت آن خودداری کرده‌اند. در راستای نقد این شیوه، رویه این دادگاه‌ها بررسی می‌شود.

۲. دعاوی اعتراض به برگ تشخیص منابع طبیعی

بعضی دادگاه‌ها در دعاوی اعتراض برخی از مالکان ملک مشاع به برگ تشخیص منابع طبیعی از ورود به ماهیت دعا خودداری کرده و استماع آن را منوط به دادخواهی جمعی ایشان دانسته‌اند. برای نمونه شعبه ۴ دادگاه عمومی حقوقی کرمانشاه به موجب دادنامه شماره‌ی ۹۹۰۹۹۷۸۳۱۰۴۰۰۶۶۱ مقرر می‌دارد: «پیرامون دعاوی مطروحه از ناحیه ... به طرفیت خواندگان ۱. اداره کل منابع طبیعی و آبخیزداری استان کرمانشاه ۲. اداره منابع طبیعی و آبخیزداری شهرستان کرمانشاه ۳. اداره کل راه و شهرسازی استان کرمانشاه دائر به خواسته اعتراض به نظریه تشخیص شماره ۱۱۵۶ مورخ ۱۳۷۴/۲/۹ صادره از اداره منابع طبیعی و اعلام مالکیت ... دادگاه با التفات به جامع اوراق و محتویات پرونده و با این استدلال که اولاً و توجهاً به اظهارات وکیل خواهان‌ها منعکس در پرونده مؤیداً به وضعیت دعوی مطروحه، اراضی مورد ادعا موروثی بوده و متعلق به کل ورثه مرحوم ... است که مشتمل بر شش نفر بوده و جملگی در قید حیات هستند و حسب گواهی انحصار وراثت صادره، خانم ... هم جزء ورثه است. ثانیاً و مؤکداً، نظر به اینکه خواهان‌ها هیچ دلیلی مبنی بر انتقال مالکیت سهم مشارالیه به آن‌ها یا تقسیم‌نامه‌ای مبنی بر این‌که زمین موضوع دعوی سهم الارث ایشان است، ارائه و ابراز ننموده‌اند، فلذا زمین مختلف‌فیه (در فرض صحت ادعا) هنوز بین کلیه ورثه مشترک است و با عنایت به ماهیت مشاعی اراضی موروثی، کلیه ورثه در ذره ذره اراضی متنازع‌فیه دارای مالکیت بوده و امکان تشخیص و تعیین سهم هر یک از ورثه از اراضی وجود ندارد. ثانیاً و تدقیقاً امکان رسیدگی علی‌حده به سهم خواهان‌ها از اراضی مابه‌النزاع بدون در نظر گرفتن سهم خانم ... امکان‌پذیر نیست؛ چرا که با توجه به مشاعی بودن اراضی، این اقدام مستلزم اظهار نظر در خصوص سهم نامبرده است

که با توجه به عدم درخواست ایشان قانوناً جایز نیست؛ چرا که کارشناسان تفسیر عکس هوایی با ملاحظه تصاویر هوایی زمین موضوع دعوی، در خصوص زراعی و [یا] ملی بودن کل اراضی اظهار نظر می‌کنند. رابعاً و نتیجتاً در اراضی موروثی که کلیه ورثه به طور مشاع مالک آن هستند، یا باید جملگی اقدام به اقامه دعوی نمایند یا این که سهم هر یک از وراثت به وسیله تقسیم‌نامه یا تقسیم ترکه ... مشخص باشد؛ در غیر این صورت، به دلیل عدم امکان انطباق سهم هر یک از وراثت با تصاویر هوایی، امکان رسیدگی عقلاً و منطقی وجود ندارد. خامساً و نهایتاً دعوی مطروحه برابر قانون درخواست نشده و با هیأت و کیفیت مطروحه فعلاً قابلیت استماع و رسیدگی ندارد. بناء علی هذا دادگاه به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار عدم استماع دعوی خواهان‌ها را صادر و اعلام می‌نماید. رأی اصداری ظرف مدت بیست روز از ابلاغ قابل تجدید نظر در محکمه محترم تجدید نظر استان کرمانشاه است.^۱

در دعوای دیگری که خواهان برای مصون ماندن از ایراد عدم دادخواهی دیگر شرکاء و فراهم ساختن بستر رسیدگی ماهیتی دادگاه به دعوا، شرکای ناهمراه خود را نیز به عنوان خواننده طرف دعوا قرار می‌دهد، شعبه یادشده، به موجب دادنامه شماره ۱۴۰۱۵۰۳۹۰۰۰۵۲۵۴۴۵۸، با همان استدلال اقدام به صدور قرار عدم استماع دعوا کرده و شعبه ۲ دادگاه تجدید نظر استان کرمانشاه نیز به موجب دادنامه شماره ۱۴۰۲۵۰۳۹۰۰۰۰۸۴۲۵۹۲ آن را تأیید کرده است.

این دیدگاه نادرست بوده، با سلب حق بنیادین دادخواهی افراد، دسترسی ایشان به دادگستری را به طور کامل مسدود کرده است؛ زیرا از یک سو دادخواه نمی‌تواند دیگر مالکان را به اجرای حق (دادخواهی) الزام کند؛ از سوی دیگر، پذیرش دعوای خواهان و صدور حکم بر ملی نبودن ملک به معنای تجویز تصرف دادبرده بر آن نیست تا بحث از ممنوعیت تصرف مادی در مال مشاع به میان آید. به این ترتیب دادگاه بر خلاف اصل ۳۴ قانون اساسی مالک دادخواه را با بن‌بستی روبه‌رو ساخته که راه‌گریز از آن ندارد. در تقابل با رویکرد این دادگاه‌ها، اداره کل حقوقی قوه قضاییه در نظریه مشورتی شماره ۱۱۰۷/۱۴۰۱/۷ مورخ ۱۴۰۱/۱۲/۳ دادخواهی جمعی خواهان‌ها

۱. شعبه ۲ دادگاه تجدید نظر استان کرمانشاه به موجب دادنامه شماره ۹۹۰۹۹۷۸۳۲۴۲۰۰۸۷۹ آن را تأیید کرده است.

را در دعوی ابطال برگ تشخیص منابع طبیعی غیر ضروری دانسته و اعلام می‌کند: «اولاً، اعتراض یکی از مالکان مشاع (در فرض سؤال یکی از ورثه) به برگ تشخیص اداره منابع طبیعی مبنی بر ملی یا مرتع دانستن اراضی قابل استماع است و موجب قانونی برای منوط کردن استماع دعوا به طرح آن از سوی تمامی مالکان وجود ندارد؛ ثانیاً، طرح دعوی اعتراض به تشخیص اراضی ملی می‌بایست از سوی خواهان به طرفیت اداره کل منابع طبیعی ذی‌ربط صورت گیرد و در فرض سؤال، نیازی به طرف دعوا قرار دادن دیگر مالکان مشاعی (سایر وراث) نیست».

هم‌سو با این رویکرد، شعبه ۷ دادگاه حقوقی سنندج دادخواهی فردی یکی از وراث در اعتراض به برگ تشخیص را قابل استماع دانسته و پس از آن‌که شعبه ۱۴ دادگاه تجدید نظر استان کردستان به موجب دادنامه شماره ۱۴۹۶/۱۷۷۰۸۷۸۷۹۹۷۹۸۰ آن را تأیید کرده است، دیگر وراث اقدام به طرح دعوی اعتراض ثالث می‌کنند. این دادگاه (شعبه ۱۴ دادگاه تجدید نظر) به موجب دادنامه شماره ۱۴۰۱۴۸۳۹۰۰۰۱۸۳۷۲۶۷/۱۷۷۰۸۷۸۷۹۹۷۹۸۰ مقرر می‌دارد: «راجع به دادخواست تقدیمی آقایان ... به خواسته اعتراض ثالث نسبت به دادنامه شماره ۱۴۹۶/۱۷۷۰۸۷۸۷۹۹۷۹۸۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۱۱ صادره از این شعبه که به موجب آن حکم صادره از شعب ویژه مرکز استان (۷ حقوقی سنندج) مبنی بر زراعی بودن مساحت ۲۴۶۶۳۷ متر مربع و ابطال برگ تشخیص تأیید گردیده است و حال معترضین ثالث با ادعای مالکیت موروثی بر اراضی موضوع دعوی خواستار نقض رأی گردیده‌اند، نظر به این‌که رایی که از جانب شعب ویژه مرکز استان صادر می‌گردد مثبت مالکیت در معنای مرسوم نیست و آنچه که در شعب ویژه مورد رسیدگی واقع می‌گردد، همان اعتراض به ملی بودن است و رای نیز بین ملی یا مستثنیات بودن زمین دوران دارد و نتیجه آن مالکیت به معنای احیاء زمین است. پس رایی که دادگاه در مورد ملی یا مستثنی بودن زمین صادر می‌کند، منافاتی با ادعای معترضین ثالث مدعی مالکیت مشاعی نداشته و خللی به حقوق آنان وارد نمی‌آورد؛ زیرا اگر زمین ملی اعلام شود، حق اعتراض هر یک از مالکین مشاع به برگ تشخیص کماکان پابرجاست و اگر اراضی مستثنی اعلام گردید، معارضه مالکانه آن‌ها با خواهان دعوی اصلی به قوت خود باقی است و اگر بتوانند مالکیت خود را نشان دهند از حق خلع ید یا هر امر دیگری علیه خواهان برخوردار هستند، لذا مبتنی بر مراتب

فوق و به لحاظ عدم احراز خلل به حقوق ادعایی معترضین ثالث مستنداً به مواد ۲ و ۴۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی قرار عدم استماع دعوی اعتراض ثالث مطروح صادر و اعلام می‌گردد. رأی صادره قطعی است».

ممکن است گفته شود پذیرش این دیدگاه زمینه‌ساز صدور آرای معارض از دادگاه‌ها می‌شود؛ زیرا محکومیت یکی از مالکان مشاع مانع دادخواهی دیگران نخواهد شد و به دلیل عدم تحقق شرط وحدت اصحاب دعوا، طرح ایراد اعتبار امر قضاوت‌شده در برابر آنان منتفی است؛ بنابراین اگر دیگر مالکان مشاع در دعوی دوم یا سومی که اقامه کرده‌اند برنده شوند، با وضعیتی (وجود دو حکم معارض) روبه‌رو خواهیم شد که اعتبار نظام حقوقی را به چالش می‌کشد و طبعاً تحقق چنین پیامد زیان‌باری را نباید تجویز کرد. به این دلیل برخی معتقدند «اگر یکی از مالکان مشاع به میزان سهم خود اعتراض نماید، با توجه به این‌که مالکین مشاع در ذره ذره ملک سهیم‌اند، مرجع رسیدگی‌کننده به ناچار باید راجع به کل ملک اتخاذ تصمیم و صدور رأی نماید. بر همین اساس بقیه مالکین مشاع نمی‌توانند دوباره به تشخیص اعتراض کنند؛ زیرا راجع به این موضوع یک بار رسیدگی به عمل آمده و رسیدگی مجدد آن چه بسا موجب صدور آرای معارض گردد. در این فرض باید برای مالکین مشاع که در حین رسیدگی حضور نداشتند، حق اعتراض در مراجع بالاتر یا اعتراض ثالث قائل بود» (عموزاد مهدیرجی، ۱۳۹۸: ۹۹).

این دیدگاه ایراد دارد؛ زیرا مالکان غیردادخواه را هم‌زمان جزو اصحاب دعوا و ثالث شمرده است؛ زیرا از یک سو معتقد است در صورت قابل اعتراض بودن رأی در مراجع بالاتر ایشان می‌توانند در آن مرجع به رأی اعتراض کنند؛^۱ از سوی دیگر پیش‌بینی طرح دعوی اعتراض ثالث از سوی مالکان مشاع به این معناست که ایشان را جزو اصحاب دعوا نمی‌داند.

در پاسخ به معضل امکان صدور آرای معارض نیز باید گفت این استدلال درست نیست؛ زیرا همان‌طور که در دعوی وخواهی (ماده ۳۰۸)، تجدید نظرخواهی (ماده ۳۵۹) و فرجام‌خواهی (ماده ۴۰۴)^۲ تسری نقض رأی تجزیه‌ناپذیر پذیرفته شده

۱. بعید است مقصود نویسنده (عموزاد مهدیرجی) طرح دعوی ورود ثالث در مرحله تجدید نظر بوده باشد.

۲. اعتراض ثالث (ماده ۴۲۵)

به این معنا که هرگاه برخی دادباختگان اقدام به واخواهی، تجدید نظرخواهی یا فرجام‌خواهی کرده و رأی غیابی یا تجدید نظرخواسته یا فرجام‌خواسته نقض شود، رأی به دیگر دادباختگان غیردادخواه (در مرحله واخواهی، تجدید نظرخواهی یا فرجام‌خواهی) تسری یافته و ایشان نیز از آن بهره‌مند می‌شوند؛ دعوای اعتراض به تشخیص منابع طبیعی نیز مشمول این قاعده است؛ زیرا قانون‌گذار بر پایه حکم عقل دست به شناسایی و پذیرش چنین نهادی در دعوای اعتراضی زده و اجرای آن در موارد مقتضی دیگر نیز پذیرفتنی است؛ بدین ترتیب موضوع تعارض آراء در این دعوای منتفی بوده، با صدور حکم دوم مبنی بر غیرملی بودن ملک متنازع‌فیه، حکم صادر شده در دعوای اول منتفی می‌شود.

۳. تعدد وراثت شفیع و دارنده خیار

یکی از چالش‌های سنتی در بحث خیارات و حق شفعه ناظر به چگونگی اجرای آن در فرضی است که دارنده حق فسخ و شفیع فوت کرده و وراثت آنان بیش از یک شخص‌اند. طبعاً این نوشتار سودای واکاوی تفصیلی مباحث حقوق ماهوی آن را ندارد، بلکه صرفاً در حد تبیین اثرگذاری تحلیل ماهوی موضوع بر قواعد آیینی در دو بخش به بررسی مختصر آن می‌پردازد.

۱-۳. تعدد وراثت شفیع

در صورت اجماع وراثت بر اخذ به شفعه یا عدم آن تکلیف روشن است. طبعاً در صورت اجرای حق از سوی همه وراثت و لزوم طرح دعوا برای تأیید آن، دادخواهی جمعی آنان ضروری است؛ در غیر این صورت شرط استماع دعوا فراهم نیست. حال پرسش آن است که در صورت اختلاف نظر میان ایشان چه باید کرد. در پاسخ به این پرسش باید دو فرض را از هم تفکیک کرد:

فرض نخست آن‌که بعضی از وراثت حق خود را اسقاط کنند؛ در این صورت برابر ماده ۸۲۴ قانون مدنی دیگر وراثت می‌توانند مبیع را برای شخص خود تملک کرده، ثمن را به خریدار بپردازند؛ طبعاً اگر وارث مایل به اعمال حق شفعه یک نفر باشد، مشکلی در اجرای حق وجود ندارد اما در فرض تعدد ایشان مانند آن‌که وراثت شش نفر باشند که سه نفر حق خود را اسقاط کرده و سه وراثت دیگر در صدد اخذ به شفعه‌اند، دادخواهی جمعی سه نفر اخیر ضروری است.

فرض دوم این‌که، بعضی از آنان نه حق خود را اسقاط کرده و نه با دیگر وراث همراهی کنند؛ ممکن است گفته شود که در این فرض می‌توان رابطه میان وراث را تضامنی شمرد (تضامن مثبت)؛ به این معنا که هر یک بتوانند اخذ به شفعه کرده و اعلام آن را از دادگاه درخواست کنند و بنابراین دادخواهی جمعی ایشان ضرورت ندارد (ابن قدامه، ۱۳۹۲: ۵۳۶؛ به نقل از: صفایی و امیر محمدی، ۱۳۸۳: ۵۱). پذیرش این نظر به این معناست که پس از اخذ به شفعه توسط برخی از وراث، مبیع به ترکه برگشته و متعلق به همه وراث است و طبعاً ثمن نیز از ترکه پرداخت خواهد شد.

این دیدگاه ایراد دارد؛ زیرا تضامن میان طلبکاران خلاف اصل است و به دلیل مخاطراتی که در بر دارد، در حقوق فرانسه صرفاً در صورتی ایجاد می‌شود که در قرارداد بر آن توافق شده باشد و تضامن مثبت قهری در قانون مدنی پیش‌بینی نشده است؛ برخلاف تضامن میان بدهکاران که می‌تواند برآمده از قانون یا قرارداد باشد (جنیدی، ۱۳۷۵: ۱۳-۱۱؛ پاکباز، ۱۴۰۱: ۴۸۱). قانون‌گذار ایران نیز به تضامن طلبکاران تصریح نکرده و طبعاً با توجه به خلاف اصل بودن آن، نمی‌توان در موارد تردید به اصل ساختگی تضامن تمسک جست و رابطه میان وراث شفیع را تضامنی شمرد؛ زیرا پذیرش رابطه تضامن میان ایشان، به این معناست که برخلاف اصل استقلال، برابری و عدم ولایت، هر یک از وراث بر دیگری ولایت داشته و بتواند با تصمیم خود، مبیع را به مالکیت ایشان درآورده و ثمن را از آن خارج کند.

۲-۳. تعدد وراث دارنده حق فسخ

گاه دارنده خیار از دنیا رفته و وراثش بیش از یک نفر است. قانون مدنی جز بیان انتقال‌پذیری حق فسخ (ماده ۴۴۵) حکم دیگری در مورد مسائل آن بیان نکرده است؛ در فرض توافق وراث بر فسخ یا عدم فسخ تکلیف روشن است، اما در صورت عدم اجماع میان ایشان، با توجه به سکوت قانون مدنی، اختلاف دیدگاه فراوان است. برخی معتقدند ورثه دارای همان حق بسیط و تجزیه‌ناپذیر مورث بوده و صرفاً در صورت توافق می‌توانند قرارداد را فسخ کنند (امامی، ۱۳۸۹: ۵۱۴-۵۱۳). بدیهی است با پذیرش این دیدگاه، در صورت فسخ و لزوم طرح دعوی تأیید آن، دادخواهی جمعی وراث شرط رسیدگی ماهیتی به دعواست.

گفتنی است که دادگاه‌ها گاه در تشخیص صغرای استدلال اشتباه کرده و در

مواردی که چند مالک ملک خود را به دیگری اجاره داده و سپس یکی از آنان قرارداد را فسخ و برای تأیید آن علیه مستأجر دادخواهی کرده است، با ضروری دانستن دادخواهی جمعی ایشان، اقدام به صدور قرار عدم استماع کرده و حق دادخواهی افراد را به محاق برده‌اند. برای نمونه شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۸۲۸۸۵۸۰۰۳۰۶ اعلام می‌دارد: «... به اعتقاد دادگاه تجدید نظرخواهی‌های مورد اشاره وارد است. همان گونه که دادگاه محترم بدوی نیز استدلال کرده است چون قرارداد اجاره از سوی آقای غ. ب. و از طرف سایر مالکین (ورثه) منعقد شده، دعوی فسخ آن بایستی از ناحیه همه‌ی آن‌ها مطرح می‌گردید ... لذا مطابق ماده ۳۳۵ از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی تجدید نظرخواهی آن‌ها مسموع نیست، مستند به مواد ۳۴۸ (بندهای ج و ه) و ۳۵۸ و ۲ از همان قانون ضمن نقض حکم تجدید نظرخواسته و ... قرار رد تجدید نظرخواهی راجع به تجدید نظرخواهان‌های اخیر، قرار رد دعوی آقای غ. ب. را صادر و اعلام می‌دارد ... این رأی قطعی است»^۱.

استدلال دادگاه‌های بدوی و تجدید نظر در خصوص لزوم دادخواهی جمعی موجرین اشتباه بوده، موضوع دعوا ارتباطی به ارث حق خیار ندارد و برخلاف تحلیل دادگاه، حتی با پذیرش لزوم دادخواهی جمعی وراثت در دعوی تأیید فسخ قرارداد مورث (کبرای قیاس)، نمی‌توان قراردادی را که خود وراثت بعد از فوت مورث منعقد کرده‌اند، مصداق آن (صغرای قیاس) شمرد؛ هم‌چنان‌که در صورت مجنون بودن یکی از موجرها، قرارداد نسبت به او باطل است، ولی خدشه‌ای به اعتبار قرارداد دیگران وارد نمی‌کند. بر این بنیاد اگر یکی از مالکان قرارداد را به نسبت سهم خود فسخ و تأیید آن را درخواست کند، دعوی او قابل استماع بوده و دادگاه نباید به دلیل عدم دادخواهی دیگر مالکان از رسیدگی ماهیتی به دعوا خودداری کند. بدین سان تحلیل شعبه ۴۰ دادگاه تجدید نظر استان تهران در دادنامه شماره ۹۰۰۹۹۸۰۲۱۳۷۰۱۰۲۸ نیز که دادخواهی جمعی مالکان را شرط استماع دعوا شمرده، اشتباه است؛ زیرا بر پایه استدلالی نادرست، ضمن تأیید قرار تجدید نظرخواسته از شعبه ۱۸۶ دادگاه حقوقی تهران اعلام می‌کند: «... نظر به اینکه در قرارداد مستاجرین دو نفر می‌باشند و قرارداد

1. <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/28780>

پیش‌بینی خیار تبعض صفقه نیز گره از کار فرو بسته‌ی او نمی‌گشاید؛ زیرا گذشته از دردهای اعمال خیار و چه بسا لزوم دادخواهی برای تأیید آن، رویکرد غالب در دکترین و رویه آن است که وی در صورت فسخ صرفاً می‌تواند ثمن پرداختی را از فروشنده پس بگیرد؛ در حالی که با وجود تورم بالای موجود در اقتصاد ایران، فسخ از جانب خریدار توجیه عقلایی ندارد و چنین عملی را می‌توان نشانه‌ی حجر او دانست! برخی با پذیرش رابطه تضامن میان ایشان، بر این باورند که هرچند ورثه صرفاً به نسبت سهم الارث خود از حق خیار ارث می‌برند، ولی هر یک می‌توانند کل قرارداد را فسخ کنند؛ بر این بنیاد اقدام فردی ایشان به معنای تضییع حق بقیه نیست، بلکه در واقع وی حق آنان را اعمال کرده است (صفایی و امیرمحمدی، ۱۳۸۳: ۵۷-۵۶)؛ طبعاً مطابق این دیدگاه، دادخواهی جمعی ورثه شرط استماع دعوا نیست و هر یک می‌توانند به تنهایی تأیید آن را درخواست کنند. با توجه به ایرادهای بیان شده در بحث شفعه، این دیدگاه پذیرفتنی به نظر نمی‌رسد.

گروه دیگر حق خیار را به اعتبار موضوع آن بین وراث قابل تقسیم می‌دانند؛ به این معنا که هر وارث به نسبت سهم الارث خود دارای حق فسخ است، منتها تضرر طرف مقابل مانع اجرای حق (فسخ) می‌شود و جز در فرض رضایت او یا پیش‌بینی شرط تبعیض در قرارداد، اجازه اجرای حق (فسخ) به وارث نمی‌دهند (کاتوزیان، ۱۳۷۶: ۱۲۹-۱۲۸).

این دیدگاه پذیرفتنی است و بنابراین در صورت پیش‌بینی شرط تبعیض در قرارداد یا رضایت یا تقصیر من علیه الخیار (برای مثال تعدی و تفریط مستأجر در عین مستأجره موضوع قراردادهای مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶)، مانع اجرای حق دارنده خیار از میان رفته و می‌تواند آن را اعمال کند؛ بدیهی است در این صورت وی می‌تواند به نسبت سهم خود قرارداد را فسخ و برای تأیید آن طرح دعوا کند و دادخواهی جمعی وراث ضرورت ندارد. در برابر هرگاه رضایت یا تقصیر من علیه الخیار یا شرط قراردادی در میان نباشد، به دلیل تراحم حق دارنده خیار با حق من علیه الخیار، فسخ به نسبت سهم غیر ممکن بوده و تبعاً دادخواهی فردی برای تأیید آن، قابل استماع نیست.

۴. دعاوی تخلیه در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال

۱۳۵۶

در قراردادهای اجاره مشمول قانون سال ۱۳۵۶ ممکن است موجر در شرایط خاص بتواند تخلیه ید مستأجر را درخواست کند؛ در این صورت منطقی است که فرض دعوای فسخ قرارداد و تخلیه را از فرض درخواست تخلیه پس از پایان حیات قرارداد تفکیک کرد؛ در عین حال در خصوص استحقاق مستأجر بر دریافت حق کسب و پیشه و تجارت چند فرض قابل تصور است که در این جا به آن می‌پردازیم.

۴-۱. دعاوی فسخ قرارداد و تخلیه

گاه موجر به دلیل تقصیر مستأجر مانند تغییر شغل غیرمشابه، تعدی و تفریط و عدم پرداخت اجاره‌بها و غیره در پی فسخ قرارداد است. طبعاً در فرض تعدد موجرین این پرسش به میان می‌آید که آیا آنان باید جمعی عمل کنند یا اقدام انفرادی‌شان نیز پذیرفتنی است. در پاسخ باید گفت بر خلاف دیدگاه برخی (بهری و زارعی، ۱۳۹۱: ۶۷-۶۴)، فسخ و دادخواهی جمعی موجرین ضرورت ندارد؛ زیرا از یک سو منع تبعیض در اعمال خیار برای حمایت از مستأجر و پیشگیری از تضرر اوست در حالی که در فرض تقصیر مستأجر، وی اقدام به زیان خود کرده و دلیلی ندارد که مورد حمایت قرار گیرد؛ از سوی دیگر، حمایت از مستأجر با ورود ضرر ناشی از بقای قرارداد به موجر خواهان فسخ ملازمه دارد و ترجیح مستأجر بر موجر منطقی به نظر نمی‌رسد.

حتی اگر بر مبنای منطق اقتصادی مقایسه ضررها و انتخاب کمترین آن‌ها عمل شود، دست‌کم در مواردی که ضرر ناشی از عدم فسخ برای موجر بیشتر از ضرر ناشی از فسخ برای مستأجر باشد، باید امکان فسخ یکی از موجرین و دادخواهی انفرادی او را پذیرفت. بر این بنیاد باید بر آن بود که یکی از موجرین می‌تواند ضمن فسخ قرارداد، برای تأیید آن و تخلیه ید مستأجر اقدام به دادخواهی کند؛ طبعاً پس از تخلیه، تصرف مستأجر و موجر یا موجرین فسخ‌کننده تابع قواعد تصرف بر مال مشاع است (ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی) و این امر نمی‌تواند مانع استماع دعوای یکی از موجرین شود (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۵۱۲)؛ زیرا وقتی می‌توان خلع ید مالک مشاع عین و منافع را درخواست کرد، تخلیه ید مستأجر به طریق اولی پذیرفتنی است.

۴-۲. پایان قرارداد و دعوی تخلیه

گاه موجر پس از پایان مدت قرارداد در صدد تخلیه ید مستأجر برمی آید؛ طبعاً در این صورت به دلیل وجود نداشتن قرارداد، فسخ آن منتفی است. در عین حال ممکن است مستأجر به دلیل تقصیر خود استحقاق دریافت حق کسب و پیشه و تجارت نداشته یا برای دریافت نصف یا تمام آن ذی حق باشد. حال پرسش آن است که در فرض تعدد موجرین، آیا دادخواهی جمعی ایشان لازم است.

۴-۲-۱. عدم استحقاق مستأجر برای دریافت حق کسب و پیشه و تجارت

مستأجر در مواردی به دلیل تقصیر خود (برای نمونه در صورت تعدی و تفریط در عین مستأجره یا تغییر شغل غیرمشابه موضوع بندهای ۷ و ۸ ماده ۱۴) حقی بر دریافت کسب و پیشه و تجارت ندارد. در این فرض دادخواهی جمعی موجرین ضرورت ندارد و هر یک از ایشان می توانند تخلیه ید مستأجر را درخواست کند (ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی)؛ زیرا از یک سو تخلیه ید او به معنای تصرف موجر بر مال نیست؛ از سوی دیگر پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به او منتفی است و بنابراین مانعی برای اعمال حق یکی از موجرین و رسیدگی ماهیتی به دعوی وی وجود ندارد. بر این بنیاد برخی دادگاه‌ها به درستی دعوی تخلیه طرح شده توسط یکی از موجرین را پذیرفته و اقدام به رسیدگی ماهیتی کرده‌اند. برای نمونه شعبه ۱۸ دادگاه تجدید نظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۹۵۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۴۳۱ مورخه ۱۳۷۸/۴/۲۳ هر یک از ضمن نقض قرار عدم استماع صادر شده از شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران بیان می‌دارد: «ثانیاً، مقررات حاکم بر روابط استیجاری متعاملین، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ بوده که مقنن به شرح قانون مرقوم یکی از موارد تخلف مستأجر و تخلیه عین مستأجره را تغییر شغل اعلام داشته که خواهان نیز با تمسک به تخلف حادث شده دعوی خود را برابر مقررات درخواست نموده است. ثالثاً، مطابق تصریح نظریه مشورتی اداره حقوقی به شماره ۲۴۶۳/۷ مورخه ۱۳۷۸/۴/۲۳ هر یک از موجرین به تنهایی می‌تواند در صورت حدوث تخلف مستأجر تخلیه عین مستأجره را درخواست نماید و صرف این‌که ورثه موجر افراد متعددی می‌باشند مانع از پذیرش دعوی نبوده و محاکم به حکم مقرر در مواد ۲ و ۳ از قانون آیین دادرسی مدنی مکلف می‌باشند به دعاوی‌ای که برابر مقررات درخواست شده‌اند رسیدگی کرده و حکم

مقتضی را صادر و فصل خصومت نمایند. از این رو دادگاه با پذیرش لایحه اعتراضیه و با استناد به قسمت آخر از ماده ۳۵۳ از قانون مرقوم ضمن نقض دادنامه معترض‌عنه، پرونده را جهت ادامه رسیدگی و اظهار نظر ماهیتی به دادگاه نخستین اعاده می‌نماید.^۱ شعبه ۳۲ دادگاه تجدید نظر استان تهران نیز به موجب دادنامه شماره ۱۷۱۰۰۱۷۱/۲۲۳۲۰۹۹۷۰۹۲۰، در دعوایی که یکی از موجرین به دلیل تغییر شغل علیه مستأجر طرح کرده، ضمن ضروری ندانستن دادخواهی جمعی موجرین، قرار عدم استماع شعبه ۳۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران را نقض کرده است.^۲ به همین ترتیب شعبه ۵۰ دادگاه تجدید نظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۶۵۸۰۰۲۲۷۱۰۰۶۵۸/۹۴۰۹۹۸۰۲۲۷۱۰۰۶۵۸ که البته ارتباط منطقی میان اسباب موجهه و منطوق آن چندان روشن نیست، تجدید نظرخواهی دادباخته را پذیرفته و مقرر می‌کند: «اولاً، خانم ط. ب.م. به موجب استعلام ثبتی به شماره ۴۸۶۸۳ مورخ ۲۰/۱۲/۹۳ از اداره ثبت اسناد و املاک مالک سه دانگ پلاک مذکور می‌باشد؛ ثانیاً، به موجب ماده ۴۷۳ قانون مدنی لازم نیست که موجر مالک عین مستأجره باشد، ولی باید مالک منافع آن باشد؛ لذا با توجه به این که دادنامه تجدید نظرخواسته^۳ بدون رعایت اصول و قواعد دادرسی و موازین حقوقی صادر شده است، آن را نقض و جهت ادامه رسیدگی مستنداً به ماد ۳۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه بدوی ارسال می‌گردد».^۴

در مقابل برخی دادگاه‌ها دادخواهی جمعی خواهان‌ها را ضروری دانسته و در فرض دادخواهی غیر جمعی ایشان، از ورود به ماهیت دعوا خودداری و اقدام به صدور قرار عدم استماع دعوا کرده‌اند. برای نمونه شعبه ۱۵ دادگاه تجدید نظر

1. <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/25888>

2. <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/4414>

۳. شعبه یازده دادگاه عمومی حقوقی تهران به موجب دادنامه شماره ۲۱۶۰۰۲۱۶/۲۲۷۰۰۹۹۷۰۹۴۰ مقرر کرده بود: «در خصوص دعوی خواهان ... به خواسته فسخ اجاره و تخلیه و تحویل عین مستأجره و ... خوانده به موجب اجاره‌نامه عادی شماره ۱۲۱/۹۲ مغازه موصوف را از ناقل قانونی جهت طبخی اجاره نموده است. در قرارداد مذکور شرط شده است در صورتی که هر یک از چک‌های تحویلی به موجر به هر علت منجر به صدور گواهی عدم پرداخت گردد موجر می‌تواند این اجاره را یک‌طرفه فسخ و نسبت به تخلیه عین مستأجره اقدام نماید ... نظر به این که حق تخلیه حقی بسیط و غیر قابل تجزیه بوده و مادامی که کلیه شرکاء اعمال حق مزبور را مجری نمایند، منفرداً قابل اجرا و اعمال نمی‌باشد، بنا به مراتب مذکور، دادگاه دعوی را به کیفیت مذکور قابل استماع ندانسته و مستنداً به ماده ۱۹۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی صادر می‌گردد.

4. <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/28811>

استان تهران در مقام تأیید دادنامه تجدید نظرخواسته، به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۵۰۰۵۱۱ بیان می‌دارد: «در خصوص تجدید نظرخواهی آقای ح.ر. به طرفیت آقای ح.ب. نسبت به دادنامه شماره ۵۵۹ مورخ ۱۳۹۱/۶/۲۹ صادر از شعبه ۱۵۶ دادگاه حقوقی تهران که مطابق آن دعوای تخلیه به لحاظ تغییر شغل به لحاظ عدم قابلیت تجزیه حق کسب و پیشه در فرض اجابت دعوی به لحاظ این‌که تجدید نظرخواه صرفاً احد از مالکین مشاع بوده منتهی به صدور قرار رد دعوی گردیده، دادگاه با عنایت به مستندات تقدیمی و توجهاً به اظهارات طرفین به شرح لوایح تقدیمی ایراد اساسی بر رأی معترض عنه وارد نبوده با رد تجدید نظرخواهی مستند به ماده ۳۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی رأی معترض عنه را تأیید و ابرام می‌نماید»^۱.

مشخص نیست مراد دادگاه از عدم قابلیت تجزیه حق کسب و پیشه و تجارت چیست؟ زیرا سبب دادخواهی مالک برای تخلیه، تغییر شغل مستأجر است و برابر قانون، مستأجر در این فرض حقی بر دریافت حق کسب و پیشه و تجارت ندارد تا بحث از قابلیت یا عدم قابلیت تجزیه آن به میان آید و دادگاه با تفسیر ناصواب خود، راه دادخواهی را مسدود کرده است.^۲

۲-۴. استحقاق مستأجر بر دریافت کامل حق کسب و پیشه و تجارت

در مواردی که موجر با دریافت پروانه ساخت در صدد ایجاد ساختمان جدید بر ملک بوده یا برای کسب و کار شخصی خود به آن نیاز داشته یا ملک از قابلیت سکنی برخوردار بوده و موجر برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود به آن نیاز داشته باشد، پس از پایان مدت قرارداد اجاره می‌تواند با پرداخت کامل حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر تخلیه ملک را درخواست کند (ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶).

برخی معتقدند تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید نخست آن‌که صرفاً در فرضی قابل پذیرش است که موجر یک شخص باشد؛ و دوم آن‌که، چون تخلیه زمینه

1. <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/4604>

۲. اگر اجرای حکم در قالب وضع ید انجام شود؛ به این معنا که دادبرده همراه با مستأجر در مال تصرف کنند، دادبرده صرفاً به میزان سهم خود حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر را خواهد پرداخت و تخلیه ید مستأجر و پرداخت نصف حق کسب و پیشه و تجارت منتفی خواهد بود (ابهری و زارعی، ۱۳۹۱: ۷۷-۷۵)، البته در صورت نیاز به ملک برای استفاده مسکونی، اجرای حکم به صورت وضع ید به سختی قابل تصور است.

تصرف یکی از شرکا را بدون اذن دیگران بر مال مشاع فراهم می‌کند، دادخواهی فردی ایشان پذیرفته نیست (ابهری و زارعی، ۱۳۹۱: ۶۸). در مقابل می‌توان گفت دلیلی برای منحصر دانستن تخلیه به فرض واحد بودن موجر وجود ندارد و در صورت توافق موجرین نیز امکان تخلیه برای احداث ساختمان وجود دارد؛ از سوی دیگر در صورت دریافت پروانه ساختمان توسط همه موجرین، دادخواهی جمعی ایشان ضروری به نظر نمی‌رسد؛ زیرا از یک سو تخلیه ید مستأجر با تصرف مالک مشاع بر ملک ملازمه ندارد (کاتوزیان، ۱۳۷۸: ۵۱۳-۵۱۲) و بنابراین اگر وی پس از تخلیه اقدام به تصرف و تخریب آن نماید، عملش مشمول قواعد عمومی تصرف در مال مشاع است؛ از سوی دیگر پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر توسط مالک دادخواه با مانعی مواجه نیست و تخلیه ید مستأجر پس از پرداخت حقوق او انجام می‌شود (ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶) و بنابراین تخلیه تضييع حقوق او را در پی ندارد. درعین حال رابطه پرداخت‌کننده با دیگر موجر یا موجرین نیز ارتباطی به مستأجر ندارد و در بخش بعد این نوشتار فروض مختلف آن بررسی می‌شود.

در خصوص تخلیه به منظور نیاز شخصی موجر برای کسب و کار یا برای سکونت خود یا اولاد یا پدر یا مادر یا همسر او، این پرسش مطرح است که آیا پیش‌بینی تخلیه در این موارد صرفاً ناظر به فرضی است که موجر یک نفر است یا شامل فرض تعدد موجرین نیز می‌شود.

در صورت پذیرش دیدگاه غالب در دکترین و رویه و اختصاص حق تخلیه به فرض واحد بودن موجر، طبعاً بحث لزوم یا عدم لزوم دادخواهی جمعی به میان نمی‌آید (کشاورز، ۱۳۸۳: ۱۷۲)، اما در صورت پذیرش اعمال این قاعده در فرض تعدد موجرین، مسأله لزوم یا عدم لزوم دادخواهی جمعی به میان می‌آید؛ بدین ترتیب می‌توان گفت ممکن است همه موجرین برای کسب و کار به عین مستأجره نیاز داشته باشند یا با فرض نیاز یکی از آنان، دیگران نیز با تخلیه عین مستأجره و استفاده از آن توسط وی موافق باشند. به نظر می‌رسد در این فرض نیز مانعی برای پذیرش دادخواهی انفرادی برخی از موجرین وجود ندارد؛ زیرا از یک سو حق ایشان برای تخلیه بی‌دلیل محدود نمی‌شود؛ از سوی دیگر پذیرش آن به زیان مستأجر نیز تمام نمی‌شود؛ زیرا حق کسب و پیشه و تجارتش را به طور کامل دریافت می‌کند.

۳-۲-۴. استحقاق مستأجر یا متصرف بر دریافت نصف حق کسب و پیشه و

تجارت

در فرضی که مستأجر بدون داشتن حق انتقال اجاره و بدون اذن موجر یا دادگاه، منافع مورد اجاره را به دیگری انتقال داده، موجر می‌تواند تخلیه ملک را درخواست کند، ولی باید نصف حق کسب و پیشه و تجارت را به مستأجر یا متصرف بپردازد (ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و تبصره ۱ آن). برخی دادگاه‌ها در این فرض دادخواهی جمعی موجرین را ضروری دانسته و در صورت دادخواهی انفرادی ایشان، از ورود به ماهیت دعوا خودداری کرده‌اند. برای نمونه شعبه ۲۵ دادگاه تجدید نظر استان تهران چنین رویه‌ای در پیش گرفته و در دعوی که به سبب انتقال بدون مجوز اجاره به غیر تخلیه ید مستأجر درخواست شده، به موجب دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۲۵۰۱۱۵۶ بیان می‌دارد: «برابر رویه غالب قضایی و به ویژه در سطح مراجع عالی و نیز دکنترین موثر حقوقی، از آنجا که منفعت در امر اعیان مستأجره خصوصاً تجاری، فرایندی واحد و غیر قابل تجزیه، تفکیک و غیر قابل انفکاک به اجزاء متفاوت و عدیده بوده و این مهم نیز مورد تأیید برخی از فقهاء عظام نیز بوده و بر اساس همین عقیده اصل معروف «المنفعه امر واحد» مقبول نظریات مذکور بوده و بدین ترتیب و به علت اصل تجزیه ناپذیری منفعت در عین مستأجره، دعوای تخلیه الزاماً می‌باید از سوی کلیه مالکین (موجرین) مطرح تا امکان اجابت آن (در صورت مدلل به دلیل قانونی یا شرعی بودن) و نسبت به تمام عین مستأجره، ممکن و متصور باشد و الا مطابق رویه مذکور، طرح و اقامه دعوای تخلیه و صرفاً از ناحیه برخی مالکین، قابلیت اجابت و پذیرش را دارا نمی‌باشد که مهم یاد شده در طرح دعوای بدوی و رسیدگی بدان و نیز صدور دادنامه مرقوم، به کلی مغفول باقی مانده، فلذا دعوای بدوی که صرفاً از سوی برخی مالکین (چهار تن از ده تن) و برخی ورثه مرحوم ... طرح و اقامه گردیده، قابلیت اجابت را از حیث شکلی دارا نبوده است»^۱.

استدلال قضات در خصوص تجزیه ناپذیری منفعت عین مستأجره مبهم است و ممکن است یکی از این فروض مورد نظر بوده باشد:

1. <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/30435>

نخست، نظر به این که پس از تخلیه عین مستأجره، یکی از موجرین (دادبرده) ملک را متصرف شده و افزون بر سهم خود، بر مال دیگران نیز استیلاء پیدا می‌کند، بنابراین نمی‌توان دادخواهی انفرادی ایشان را پذیرفت. این استدلال درست نیست؛ زیرا تخلیه ید مستأجر با تصرف یکی از موجرین بر مال ملازمه ندارد و مال صرفاً از تصرف مستأجر خارج می‌شود.

دوم، به دلیل مشاع بودن مال، هیچ‌یک از موجرین حق درخواست تخلیه به دلیل تخلف مستأجر را ندارد؛ حتی اگر بر ملک استیلاء پیدا نکند. این دیدگاه درست به نظر نمی‌رسد؛ زیرا دلیل خاصی برای چنین منعی وجود ندارد و نمی‌توان حق افراد را به دلایل واهی سلب کرد.

سوم، ممکن است مقصود دادگاه آن باشد که مطابق قانون (ماده ۱۹ و تبصره ۲ آن) اگر مستأجر بدون داشتن حق انتقال و اجازه دادگاه یا اذن موجر، اجاره را به غیر منتقل کند، مالک در صورت تخلیه باید نصف حق کسب و پیشه و تجارت را به مستأجر بپردازد و چون در صورت تعدد موجرین، یکی از ایشان نمی‌تواند صرفاً سهم خود را پرداخته و خواستار تخلیه ید مستأجر شود، لذا دعوا قابل استماع نیست.

در نقد این دیدگاه باید گفت این که یکی از موجرین نمی‌تواند با پرداخت بخشی از حق کسب و پیشه و تجارت، مستأجر را از ملک بیرون کند، درست است و مطابق ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت صادر شده باشد، موجر جز در صورت توافق با مستأجر، باید ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، آن وجه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداختش را بدهد و گرنه حکم صادره ملغی می‌شود، اما وجود این حکم قانونی با عدم استماع دعوا ملازمه ندارد؛ زیرا در صورت صدور حکم قطعی بر تخلیه، دادبرده در صورت تمایل به اجرای آن، حقوق مستأجر را به صورت کامل پرداخت می‌کند؛ بنابراین مانعی برای رسیدگی ماهیتی به دادخواهی انفرادی یکی از موجرین وجود ندارد و دادگاه‌ها نباید با قواعد ساختگی، حق دادخواهی ایشان را نقض کنند.

۴-۲-۴. امکان سنجی رجوع موجر پرداخت‌کننده حق کسب و پیشه و تجارت

مستأجر به دیگر موجرین

در صورت تخلیه ید مستأجر و لزوم پرداخت نصف یا تمام حق کسب و پیشه و تجارت به او، این پرسش به میان می‌آید که اگر یکی از موجرین پس از موفقیت در دادخواهی، حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر را پرداخت، آیا حق دارد به دیگر موجرین رجوع کند. در پاسخ به این پرسش سه دیدگاه قابل ارائه است.

الف. قائم مقامی پرداخت‌کننده از مستأجر

در مواردی که شخصی دین دیگری را می‌پردازد ممکن است بتواند بر پایه رجوع (دعوی) شخصی یا قائم‌مقامی به بدهکار رجوع کند. دعوی شخصی ممکن است دارای مبنای ارادی (اذن پرداخت‌کننده به پرداخت دین) یا قانونی (اداره فضولی مال غیر یا دارا شدن غیر عادلانه) باشد. قائم‌مقامی به اعتبار منشأ ایجاد آن می‌تواند قانونی یا قراردادی باشد. دعوی قائم‌مقامی پرداخت‌کننده قانونی است و در مواردی معنا دارد که وی به دلیل الزام قانونی یا ذی‌نفع بودن در پرداخت (همانند وضعیتی که در مواد ۵۵، ۷۶ و ۸۲ قانون اجرای احکام مدنی یا ماده ۷ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۶/۱۱ پیش‌بینی شده)، قائم‌مقام بستانکار شده و می‌تواند به بدهکار رجوع کند (دارویی، ۱۳۸۸: ۱۶۹-۱۶۸). در مورد موجر نیز به دلیل تحقق سبب قانونی برای تخلیه ملک و در عین حال لزوم پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر و ذی‌نفع بودن پرداخت‌کننده در تأدیه، وی می‌تواند به دیگر موجر یا موجرین مراجعه کند و بنابراین موضوع از شمول ایفای بدون اذن دین دیگری (ماده ۲۶۷ قانون مدنی) خارج است. در ماده ۱۳۴۶ قانون مدنی اصلاحی سال ۲۰۱۶ فرانسه نیز قائم‌مقامی با پرداخت پیش‌بینی شده و شخص می‌تواند در صورت داشتن نفع قانونی در پرداخت دین دیگری، آن را تأدیه و سپس به قائم‌مقامی از بستانکار به بدهکار رجوع کند (پاکباز، ۱۴۰۱: ۵۷۵).

ب. رجوع شخصی پرداخت‌کننده به دیگر موجرین

پرداخت‌کننده بر مبنای قاعده منع استفاده بلاجهت یا اداره فضولی مال غیر، حق رجوع شخصی به دیگر موجرین را دارد؛ زیرا با تخلیه ید مستأجر، ملک ایشان

آزاد و بر دارایی‌شان افزوده می‌شود بدون آن‌که سبب قانونی برای آن وجود داشته باشد. از سوی دیگر پرداخت‌کننده گاه در چارچوب حقی که قانون برای واکنش در برابر تخلف مستأجر به وی داده، به سود خود و دیگر موجرین درخواست تخلیه کرده و شایسته نیست که متضرر شود؛ بدیهی است ذی‌نفع بودن وی در پرداخت و تخلیه ملک منافاتی با رجوع بر مبنای قاعده اداره فضولی مال غیر ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۲۸۸؛ صفایی و رحیمی، ۱۳۹۵: ۱۹).

پ. عدم رجوع پرداخت‌کننده به دیگر موجرین

برابر این دیدگاه موجر پرداخت‌کننده نه قائم مقام مستأجر می‌شود و نه حق رجوع شخصی به دیگر موجرین را دارد؛ زیرا رجوع شخصی یا بر مبنای اذن تأدیه‌کننده (ماده ۲۶۷ قانون مدنی) استوار است یا مبنای قانونی داشته و بر پایه قواعد دارا شدن غیر عادلانه یا اداره فضولی مال غیر استوار است؛ حال آن‌که اقدام موجر پرداخت‌کننده بر هیچ‌یک از مبانی یادشده استوار نیست و فارغ از این‌که متبرع باشد یا نه، به این دلیل که بدون اذن دیگر موجران، دین ایشان را ایفاء و اقدام به زیان خود کرده است، بنابراین حق مراجعه به آنان را ندارد.

برآمد

۱- استماع برخی دعاوی دارای خواهان‌های متعدد بالقوه همچون اعتراض به برگ تشخیص منابع ملی، تأیید فسخ و تخلیه یا تخلیه در قراردادهای اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، تأیید فسخ قرارداد و اخذ به شفعه در رویه قضایی با چالش روبه‌رو شده است؛ به گونه‌ای که برخی دادگاه‌ها با ضروری شمردن دادخواهی جمعی خواهان‌ها، از رسیدگی ماهیتی به دعاوی فردی آنان خودداری کرده و در مواردی بدون دلیل موجه حق دادخواهی شهروندان را به محاق برده‌اند؛ در حالی که به نظر می‌رسد باید به شرح بندهای زیر قائل به تفکیک شد.

۲- در دعاوی اعتراض به برگ تشخیص منابع طبیعی در فرض تعدد مالکان، دادخواهی جمعی ایشان ضرورت ندارد؛ زیرا از یک سو خواهان دادخواه نمی‌تواند دیگر خواهان‌های بالقوه را الزام به طرح دعوا کند؛ و از سوی دیگر سلب یا محدود کردن حق دادخواهی خواهان دادخواه مبنای حقوقی ندارد.

۳- در دعاوی تخلیه عین مستأجره در اجاره‌های مشمول قانون سال ۱۳۵۶، ممکن است موجر در مدت اجاره یا پس از آن بتواند با پرداخت نصف یا تمام حق کسب و پیشه و تجارت یا بدون تکلیف به پرداخت آن، تأیید فسخ قرارداد و تخلیه (در مدت قرارداد) یا تخلیه (پس از پایان مدت قرارداد) را درخواست کند. نظر به اینکه در این قانون موجر در صورتی حق فسخ قرارداد را دارد که مستأجر مرتکب تقصیر شده باشد. بنابراین در زمان حیات قرارداد نیز به دلیل اقدام مستأجر به زیان خود، دادخواهی فردی موجرین قابل پذیرش است و هر یک می‌توانند دعاوی تأیید فسخ و تخلیه را طرح کنند. پس از پایان مدت قرارداد نیز، دادخواهی فردی موجرین مطابق قواعد حقوقی پذیرفتنی به نظر می‌رسد و استحقاق مستأجر بر دریافت حق کسب و پیشه و تجارت نمی‌تواند مانع دادخواهی فردی هر یک از موجرین شود.

۴- در دعاوی تأیید فسخ قرارداد، هر گاه دارنده خیار پیش از پیدا کردن فرصت تصمیم‌گیری در مورد اعمال یا اسقاط حق فسخ از دنیا برود و وراثت متعدد باشند، فسخ و دادخواهی فردی ایشان با مانع تضرر ناشی از تبعیض به طرف مقابل روبه‌رو می‌شود؛ بنابراین در صورت عدم رضایت یا فقدان شرط تبعیض در قرارداد یا

گاهی تقصیر طرف مقابل، فسخ و دادخواهی جمعی وراث ضروری است.

۵- هرگاه شفیع پیش از پیدا کردن فرصت تصمیم‌گیری در مورد اعمال یا اسقاط حق بمیرد و وراثش متعدد بوده و برای اخذ به شفعه به توافق نرسند و درعین حال هیچ‌کدام نیز حق خود را اسقاط نکنند، اجرای حق و دادخواهی جمعی ایشان ضروری بوده و دادخواهی فردی‌شان به دلیل اضرار خریدار قابل استماع نیست.

فهرست منابع

الف. فارسی

- * ابهری، حمید و زارعی، رضا (۱۳۹۱)، «تخلیه اماکن تجاری مشاع به درخواست بعضی از مالکین»، دیدگاه‌های حقوق قضایی، شماره ۵۹.
- * احمدی، خلیل (۱۳۹۳)، «مطالعه تطبیقی مفهوم و انواع دعاوی بین اشخاص مختلف»، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۱۸، شماره ۴.
- * الماسی، مسعود و واعظی، احمد (۱۴۰۱)، «پوزیتیویسم حقوقی در نظام قضایی ایران؛ برآیند تعاملی فرمالیسم حقوقی و نص‌گرایی قانونی»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۶، شماره ۱۱۷.
- * امامی، سیدحسن (۱۳۷۹)، حقوق مدنی، جلد نخست، چاپ سی‌ام، تهران: اسلامیه.
- * باریکو، علیرضا (۱۳۹۴)، حقوق قراردادها: عقود معین (۱)، چاپ نخست، تهران: میزان.
- * بازگیر، یدالله (۱۳۸۹)، آرای دیوان عالی کشور در امور حقوقی، جلد نخست، چاپ نخست، تهران: جاودانه.
- * بازگیر، یدالله (۱۳۸۹)، آرای دیوان عالی کشور در امور حقوقی، جلد دوم، چاپ نخست، تهران: جاودانه.
- * بهره‌مند بگ‌نظر، حمید، عامری ثانی، امیر کیا، فرهمند، آذر و حاجی‌زاده، امیر حسین (۱۴۰۲)، «سیاستگذاری حقوقی و پیشگیری از تشتت آراء؛ کاهش دامنه‌ی تفسیرپذیری قوانین از طریق یادداشت توضیحی و آزمایشگاه قضایی»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۷، شماره ۱۲۲.
- * پاکباز، سیامک (۱۴۰۱)، شرح قانون مدنی فرانسه، چاپ سوم، تهران: میزان.
- * جنیدی لعیا (۱۳۷۵)، «تضامن و آثار و اوصاف آن»، مجله دانشکده حقوق، شماره ۲۵.
- * دارویی عباسعلی (۱۳۸۸)، «پرداخت دین دیگری در نظام حقوقی ایران»، فصل‌نامه حقوق، دوره ۳۹، شماره ۴.
- * راسخ، محمد و پورسید آقایی، سیدحمید (۱۳۹۴)، «نگاهی انتقادی به شکل‌گرایی در حقوق»، تحقیقات حقوقی، شماره ۷۴.

- * صفایی، سیدحسین و رحیمی، حبیب‌اله (۱۳۹۵)، مسؤلیت مدنی (الزامات خارج از قرارداد)، چاپ نهم، تهران: سمت.
- * صفایی، سیدحسین و امیرمحمدی، محمدرضا (۱۳۸۴)، «نظریه تضامن در اجرای حق شفعه و ارث خیار»، اندیشه‌های حقوقی، سال دوم، شماره ۷.
- * طهماسبی، علی (۱۳۹۶)، «تحلیل قواعد دادرسی مدنی در فرض تعدد اصحاب دعوا»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۶، شماره ۹۸.
- * عباسی لاهیجی، بیژن (۱۳۹۰)، حقوق بشر و آزادی‌های بنیادین، چاپ نخست، تهران: دادگستر.
- * عموزاد مهدیرجی، قدرت (۱۳۹۸)، اعتراض به تشخیص اراضی ملی از مستثنیات، چاپ سوم، تهران: دادگستر.
- * فتحی، بدیع و هرمزی، خیراله (۱۴۰۲)، «تجزیه‌ناپذیری دعاوی در آیین دادرسی مدنی ایران و فرانسه»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۷، شماره ۱۲۲.
- * قاری سیدفاطمی، محمد (۱۳۹۳)، حقوق بشر در جهان معاصر، دفتر دوم، چاپ سوم، تهران: دانش.
- * کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۶)، قواعد عمومی قراردادها، جلد پنجم، چاپ دوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- * کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸)، عقود معین: معاملات معوض - عقود تملیکی، چاپ هفتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- * کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۹)، نظریه عمومی تعهدات، چاپ نخست، تهران: میزان.
- * کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۷)، وقایع حقوقی، چاپ چهاردهم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
- * کشاورز، بهمن (۱۳۸۳)، سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چاپ پنجم، تهران: کشاورز.
- * محسنی، حسن (۱۳۹۷)، «مفهوم و آیین دادرسی دعوا و رأی غیر قابل تجزیه و تفکیک»، حقوق خصوصی، دوره ۱۵، شماره ۲.

ب. آرای دادگاه‌ها

- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/28591>
- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/5273>
- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/25888>
- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/4414>
- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/28811>
- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/4604>
- * <https://ara.jri.ac.ir/Judge/Text/30435>