

آثار ملغی‌الاثـر شدن حکـم قطعی تخلیه مستأجر در حقوق دادرسی طرفین و ثالث

پژمان محمدی*

استاد گروه حقوق خصوصی و مالکیت فکری، دانشکده حقوق دانشگاه تربیت مدرس

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۷/۲۴ - تاریخ تصویب: ۱۳۹۹/۱۱/۱۴)

چکیده

پس از پیش‌بینی حمایت‌های گوناگون از مستأجر در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، ماده ۲۸ این قانون چتر حمایتی خود را حتی به پس از قطعی شدن حکم تخلیه مستأجر، گسترش داده است. براساس این حکم، در صورت پرداخت نکردن حق کسب یا پیشه یا تجارت موضوع حکم در مهلت مقرر (قانونی یا قراردادی) یا عدم درخواست اجرای حکم تخلیه توسط موجر در مدت یک سال از ابلاغ حکم مذکور به موجر، حکم قطعی تخلیه، بی‌اثر (ملغی‌الاثـر) می‌شود. این بی‌اثر شدن حکم در رابطه قراردادی (عقد اجاره) و حقوق و تکالیف دادرسی موجر و مستأجر در همان دعوا یا دعوی احتمالی تازه‌ای که میان طرفین در می‌گیرد، چه آثاری بر جای می‌نهد؟ دادگاه رسیدگی‌کننده چه اختیار و تکالیفی دارد؟ قانون، رویه قضایی و حتی دکترین توجه چندانی به این امر نداشته‌اند، اما می‌توان گفت حکم ملغی‌الاثـر، پس از آن (بی‌اثر شدن)، در عالم حقوق وجود ندارد؛ نه قابل اعتراض و اجراست نه مانع از طرح دعوی دوباره موجر و نه حتی قابل استناد.

واژگان کلیدی

اعتبار امر قضاوت‌شده، حکم تخلیه، حقوق دادرسی، حقوق قراردادی، قطع رابطه استیجاری، ملغی‌الاثـر (بی‌اثر).

*Email: p.mohamadi@modares.ac.ir

۱. مقدمه

در ماده ۲۸ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶^۱ قانون‌گذار در مورد تخلیه مستأجر مشمول قانون ۵۶ گذراندن مراحل رسیدگی و در نهایت صدور حکم را برای برقراری حمایت خود از حکم تخلیه، کافی ندانسته و موجر را حتی پس از این کشاکش خسته‌کننده، همچنان مکلف می‌داند: تکلیف به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر در مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تخلیه به موجر و تکلیف به درخواست اجرای حکم در مهلت یک سال از تاریخ ابلاغ رأی قطعی تخلیه به وی. عدم اجرای هریک از این تکالیف موجب می‌شود حکم تخلیه خودبه‌خود بی‌بهره شده و از حمایت قانونی «ملغی‌الاثَر» شود.

آثار و مباحث حکم قطعی، گوناگون است، ولی قانون آنها را بیان و دسته‌بندی نکرده و «ملغی‌الاثَر شدن» و پیامدهای آن را ذکر نکرده است. همین سکوت قانون‌گذار، زمینه بحث و بررسی را فراهم کرده است. با بررسی ساده می‌توان جنبه‌های مختلفی از بروز این وضعیت را ملاحظه کرد: آثار این وضعیت از حیث حقوق و تکالیف طرفین حسب مورد در زمینه حقوق مدنی و رابطه قراردادی آنها یا حقوق و تکالیف مربوط به دادرسی ظاهر می‌شود. این آثار ممکن است در خود حکم ملغی‌الاثَر شده و پرونده قضایی منتهی به صدور آن حکم یا دعوی دوباره موجر جداگانه قابل بررسی باشد. حکم قطعی پایان فرایند دادرسی و موجب فصل خصومت است.

ملغی‌الاثَر شدن حکم تخلیه مستأجر قرارداد اجاره تابع قانون ۵۶ مفهومی ویژه و منحصربه‌فرد است که در حقوق ایران مشابه آن دیده نمی‌شود. در قوانین و رویه قضایی حکمی در مورد آن وجود ندارد و حتی دکترین بحث‌چندانی در خصوص آن ندارد. چگونگی تحقق این امر مشخص نشده و آثار بروز آن در رابطه قراردادی طرفین از یک سو و در دعاوی بعدی میان دو طرف روشن نیست. بررسی همه این موارد در این پژوهش ممکن نیست. مراد از ملغی‌الاثَر شدن حکم تخلیه مستأجر، از بین رفتن خودبه‌خود آثار قانونی مترتب بر حکم قطعی تخلیه مستأجر به واسطه عدم اجرای برخی تکالیف قانونی توسط موجر است. بی‌اثر

۱. از این پس برای رعایت اختصار این قانون با قانون ۵۶ مورد اشاره و استناد گردد. متن ماده مذکور به این شرح است: "در مواردی که حکم تخلیه عین مستأجره با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت صادر و قطعی می‌شود موجر مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را در صندوق دادگستری تودیع یا ترتیب پرداخت آن را به مستأجر بدهد والا حکم مزبور ملغی‌الاثَر خواهد بود مگر اینکه طرفین به مدت بیشتری توافق کرده باشند. در سایر موارد نیز هرگاه موجر ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ حکم قطعی تقاضای صدور اجرائیه ننماید حکم صادر شده ملغی‌الاثَر است مگر اینکه بین موجر و مستأجر برای تأخیر تخلیه توافق شده باشد..."

شدن حکم تخلیه مستأجر، به رسیدگی و صدور حکم و رعایت تشریفات خاص نیاز ندارد. بر این اساس، در صورت عدم پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر ظرف سه ماه از ابلاغ حکم قطعی یا قطعیت حکم تخلیه یا عدم درخواست اجرای حکم تخلیه در مواردی که به پرداخت این حق حکم داده نشده است، حکم تخلیه مذکور بی‌نیاز از درخواست و رسیدگی و خودبه‌خود بی‌اثر می‌شود. با این حال، بی‌اثر شدن به معنای باطل بودن نیست و صرفاً حکم موجود و معتبر، آثار خود را از دست می‌دهد. نتایج بروز این حالت از حیث حقوق دادرسی دو طرف دعوا و حتی اشخاص ثالث قابل تأمل هستند. بنابراین، بی‌اثر شدن حکم مفهومی ویژه است که از نقض حکم تفاوت دارد. نقض حکم معمولاً توسط مرجع عالی نسبت به تصمیم دادگاه تالی رخ می‌دهد و در نتیجه آن در بسیاری از پرونده‌ها حکم نقض شده برای ادامه رسیدگی به مرجع دیگر ارجاع می‌شود، ولی در هیچ حالتی حکم منقوض بی‌اثر نمی‌شود. حکم منقوض گاهی دارای آثار است و حتی می‌توان به آن اعتراض کرد، درحالی‌که حکم بی‌اثر از عالم حقوق حذف می‌شود.

در این پژوهش مختصر، تبیین آثار مربوط به حقوق دادرسی به‌گونه‌ای که تمام زوایای آن بازگو شود، ممکن نیست، مگر اینکه علاوه بر توجه به آثار این امر در روابط دو طرف حکم (محکوم‌له و محکوم‌علیه یا موجر و مستأجر) و سایر افراد، به پیامدهای این امر در دادرسی‌ها نیز توجه شود. این موارد به‌ترتیب بیان می‌شود.

۲. پیامدهای بی‌اثری حکم تخلیه بر وضعیت حقوقی اصحاب دعوا و حقوق ثالث

با صدور حکم قطعی تخلیه، مستأجر اگرچه هم‌چنان باید تا زمان تخلیه به تعهدات قراردادی خود مانند امانتداری در عین مستأجره، پرداخت اجاره‌بها، خودداری از انتقال اجاره یا عین مستأجره و خودداری از تغییر شغل، عمل کند، اما هم‌زمان باید در تکاپوی خروج از ملک و تحویل آن به موجر باشد. واقعیت این است که حکم تخلیه قطعی، مستأجر مشمول قانون ۵۶ را به‌طور کامل از ادامه تصرف در ملک مورد اجاره نومید نمی‌سازد و او، با وجود حکم، هنوز می‌تواند به انتظار تغییر دیدگاه موجر در مورد تخلیه خود یا مترصد اشتباه وی در انجام وظایف پیش‌بینی‌شده با رعایت محدودیت‌های زمانی آن، بماند. صدور حکم تخلیه قطعی مستأجر با وجود امیدوار نگه‌داشتن وی، موجب می‌شود دعاوی که مستأجر علیه موجر برای اجرای تکالیف قراردادی مطرح کرده است (الزام به انجام تعمیرات، الزام به تنظیم اجاره‌نامه، تجویز انتقال منافع یا هر دعوی دیگری که بر حضور مستأجر در ملک مبتنی است) مردود اعلام شوند (تبصره ۱ ماده ۷ و ماده ۲۳ قانون ۵۶ و ملاک آنها). بنابراین برخلاف آثار قراردادی اجاره که

تا قطع رابطه استیجاری (زمان تخلیه قانونی مستأجر) پابرجا می‌ماند، آثار درخواست حکم تخلیه، حتی قبل از صدور حکم یا اجرا، در دادرسی میان طرفین نمایان می‌شوند. با این وصف، بی‌اثر شدن چنین حکمی می‌تواند وضعیت طرفین دعوا و حتی اشخاص ثالث را به شدت تحت تأثیر قرار دهد. اما این تأثیرات بی‌شک در همه موارد یکسان نیست.

۲.۱. موجر محکوم‌له

بی‌اثر شدن حکم قطعی تخلیه سبب می‌شود موجر نتواند از مزایای آن بهره‌مند شود و از جمله اجرای آن را از دادگاه درخواست کند. وضع موجر به شرایط قبل از طرح دعوی منتهی به رأی بی‌اثر شده برمی‌گردد، بنابراین او حق دارد دعوی نو را آغاز کند. با بی‌اثر شدن رأی، آثار آن از بین می‌رود: موجر به پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت ملزم نیست و از حق مطالبه خسارات دادرسی آن دعوا اعم از آنکه خسارات، موضوع حکم بی‌اثر شده، باشند یا جداگانه مطالبه شوند، برخوردار نیست.^۱ در چنین شرایطی موجر حق دارد با استناد به همان مبنای مورد رسیدگی پیشین یا مبنای متفاوت دوباره دعوی تخلیه علیه مستأجر مطرح کند و در این میان فوت موجر یا مستأجر در وضعیت پیش‌گفته تأثیری ایجاد نمی‌کند. البته، روشن است موجر به طرح دعوا یا مطرح کردن همان دعوی سابق الزامی ندارد و می‌تواند دعوی متفاوت علیه مستأجر مطرح کند (فلاح، ۱۳۸۸: ۳۵۸ و برای دیدن نظر مخالف ر.ک: ایزانلو، ۱۳۹۱: ۱۲۴).

با این حال، با توجه به توقف رسیدگی به دعاوی احتمالی مستأجر در اثنای دعوی تخلیه، ممکن است پس از صدور حکم تخلیه، دعاوی مستأجر مردود اعلام شده باشند و اینک که حکم تخلیه بی‌اثر شده است، وضعیت آرای صادره در دعاوی مستأجر علیه موجر، مورد توجه و بازبینی قرار گیرد. این نکته شایان توجه است که اشتباه یا خلاف قانون بودن رأی بی‌اثر شده نیز موجبی برای اعتراض موجر یا مستأجر برای اعتراض به آن یا اعتراض به بی‌اعتبار شدن آن نبوده و دست‌کم در مورد حکم تخلیه چنین مرجعی در فرض بی‌اثر شدن حکم پیش‌بینی نشده است.

۱. علت این امر که موجر محکوم‌له، پس از بی‌اثر شدن حکم حق ندارد حتی جداگانه خسارات دادرسی منتهی به حکم مذکور را مطالبه کند این امر است که با لغو آثار حکم مذکور، دلیلی برای محکومیت مستأجر وجود ندارد در واقع، استحقاق دریافت خسارات دادرسی توسط خواهان با محکومیت خوانده ملازمه دارد که در این مورد، چنین محکومیتی وجود ندارد.

۲.۲. مستأجر محکوم علیه

پس از بی‌اثر شدن حکم تخلیه، مستأجر حق دارد بدون نگرانی از تخلیه در کوتاه‌مدت، به احقاق حق دادرسی خود بپردازد. مستأجر حق دارد دعاوی الزام‌کننده علیه موجر مطرح کند و برای نمونه الزام وی به تعمیرات کلی، تنظیم اجاره‌نامه یا تجویز انتقال منافع را درخواست کند. چنانچه مستأجر پیش از صدور حکم قطعی تخلیه، دعاوی مذکور را مطرح کرده باشد و با وجود صدور حکم تخلیه به هر دلیلی هنوز رأی قطعی مبنی بر رد دعاوی وی صادر نشده باشد، با بی‌اثر شدن حکم تخلیه، ممکن است دعاوی وی به نتیجه برسد و احتمالاً مانع از صدور حکم تخلیه مجدد علیه وی خواهد شد. مشکل اساسی زمانی بروز می‌کند که دعاوی مستأجر که به دلیل طرح دعاوی تخلیه از سوی موجر رسیدگی به آنها متوقف شده بود، پس از محکوم شدن مستأجر به تخلیه، مردود شوند و آرای صادره قطعیت پیدا کنند. در این فرض، مبنای رد این دعاوی که حکم تخلیه بوده است، از بین می‌رود و این سؤال مطرح می‌شود که مستأجر چه راهکاری در اختیار دارد؟ ماده ۲۳ قانون ۵۶ با پیش‌بینی احتمال نقض و فسخ حکم تخلیه در مرحله تجدیدنظر رسیدگی به دعاوی تخلیه، امکان رسیدگی به دعاوی الزام موجر به انجام تعمیرات را پذیرفته، ولی روشن است این راهکار مربوط به زمانی است که رسیدگی به دعاوی مستأجر پایان نگرفته و حکم قطعی در آن زمینه صادر نشده باشد. با این حال، روشن است ملاک آن در تمام دعاوی مستأجر علیه موجر قابل اعمال است. هدف قانون‌گذار جلوگیری از صدور آرای متعارض بوده است. در بحث موردنظر، مشکلات دیگر نیز قابل تصور است: اول اینکه بی‌اثر شدن حکم قطعی تخلیه با صدور حکم دادگاه حاصل نمی‌شود و خودبه‌خود رخ می‌دهد. به عبارت بهتر، حکم موجود از لحاظ ظاهری همان حکم تخلیه مستأجر است، اما از لحاظ قانونی، بی‌اثر شده است. نکته دوم اینکه ممکن است احکام قطعی موردنظر از دو مرجع غیر هم‌عرض مثلاً یکی از دادگاه بدوی و دیگری دادگاه تجدیدنظر، صادر شده باشند. به نظر می‌رسد استفاده از مجوز بندهای ۴ ماده ۴۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی در این مورد، ممکن باشد. بند ۴ مذکور به تضاد دو حکم صادره از یک دادگاه (نه یک شعبه و نه شعب غیرهم‌شأن) توجه دارد. در صورت امکان استفاده از این امر (هرچند در مورد لغو آثار حکم تخلیه حکمی صادر نمی‌شود) حکم مؤخر و دوم (که همان حکم بی‌حقی مستأجر برای الزام موجر می‌باشد) نقض می‌گردد (ماده ۴۳۹ قانون مذکور).

این نکته نیز شایان توجه است که چنانچه حکم تخلیه مستأجر به صورت غیابی صادر و قطعی شده باشد ولی موجر پس از سپری شدن مواعد به تکالیف مقرر عمل نکرده باشد، حکم بی‌اثر می‌شود و واخواهی احتمالی مستأجر نسبت به چنین حکمی ضرورت ندارد و با توجه به بی‌اثر شدن آن، ممکن و به سود وی نیز نخواهد بود.

شاید، معقول‌تر آن باشد که گفته شود رد دعوی مستأجر قبل از بی‌اثر شدن حکم تخلیه به انکای حکم بی‌اثر شده فعلی بوده است، بنابراین، بی‌اثر شدن حکم تخلیه مستأجر، خودبه‌خود فرصت طرح دوباره دعوی وی علیه موجر را فراهم می‌سازد. با این همه روشن است بی‌اثر شدن حکم تخلیه مستأجر از طرح دعوی دوباره علیه وی، هرچند با تکیه بر همان مبنای سابق جلوگیری نمی‌کند و مستأجر حقی برای جلوگیری از طرح کردن دعوا توسط موجر ندارد. همچنین مستأجر حق ندارد قبل یا بعد از بی‌اثر شدن حکم، اجرای حکم تخلیه و پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت را درخواست کند. لغو شدن آثار حکم تخلیه برای مستأجر هم الزامی است و وی حق ندارد در همان پرونده یا جداگانه یا در پرونده دعوی جدید موجر، همان حق کسب یا پیشه یا تجارت تعیین شده را مطالبه نماید (شمسی‌پور، ۱۳۸۸: ۲۳۲ نظریات مشورتی شماره ۲۵۱۹ / ۷ مورخ ۱ / ۶ / ۱۳۸۶ و ۱۷۴۷ / ۷ مورخ ۱۷ / ۲ / ۱۳۶۰ اداره حقوقی دادگستری مندرج در همین منبع).

این پرسش نیز قابل مطرح کردن است که آیا مستأجر مشمول حکم تخلیه بی‌اثر شده پس از بی‌اثر شدن حکم تخلیه خویش می‌تواند خسارات دادرسی وارده بر خود در دعوی تخلیه‌ای را که به محکومیت بی‌اثر شده منجر وی شده است، مطالبه کند یا خیر؟ اینکه موجر حق ندارد چنین خساراتی را مطالبه کند و اگر به‌نحوی آن را دریافت کرده است، باید با توجه به بی‌اثر شدن حکم آن را بازگرداند، محل اختلاف نیست. درباره مستأجر اما می‌توان دو دلیل را ملاحظه کرد؛ از یک سو حکم دربردارنده محکومیت وی لغو و بی‌اثر شده و گویی هیچ اثر و الزامی علیه او وجود ندارد. ضرورت جبران خسارت دادرسی موجر از دوش وی برداشته می‌شود و شاید با بی‌اثر شدن حکم، تحمل خسارات دادرسی (حق‌الوکاله وکیل، دستمزد کارشناس، هزینه دادرسی و غیره) توسط مستأجر نیز ناموجه به نظر برسد. با این حال، از سوی دیگر نمی‌توان گفت مستأجر مشمول حکم تخلیه بی‌اثر شده، سابقه محکومیت به تخلیه ندارد. مستأجر در یک دادرسی پایان‌گرفته به تخلیه محکوم شده است. هرچند اکنون این حکم تخلیه بی‌اثر شده است؛ در واقع، لغو آثار حکم تخلیه با نقض و باطل بودن آن متفاوت است. بنابراین، در این وضعیت به نظر می‌رسد مستأجر نه به پرداخت خسارات دادرسی موضوع حکم لغوشده الزام دارد نه حق دارد خساراتی را که در نتیجه دعوی موجر علیه وی به او تحمیل شده و منجر به محکومیت او شده است، هرچند حکم بی‌اثر شده باشد، مطالبه کند.

بنابراین، لغو آثار حکم حقوق و تکالیف ناشی از آن حکم را از بین می‌برد، اما موجب ایجاد حقوق تازه به سود مستأجر نمی‌شود. این دیدگاه قابل پذیرش است. در پایان، اضافه کردن این نکته ضروری است که در دعوی جدید موجر، مستأجر حق استناد به اعتبار امر قضاوت‌شده را ندارد که در ادامه مطرح می‌شود.

۲.۳. نسبت به ثالث

اصولاً بی‌اثر شدن حکم تخلیه به حقوق ثالث اخلاص ایجاد نمی‌کند تا وی بتواند نسبت به آن معترض شود، با این حال، ممکن است ثالث قبل از بی‌اثر شدن حکم تخلیه نسبت به آن معترض شده باشد و در اثنای رسیدگی به دعوای وی، حکم مذکور بی‌اثر شود. در این صورت، دعوای ثالث رد می‌شود.

روشن است پس از بی‌اثر شدن خودبه‌خود حکم تخلیه، صدمه احتمالی به حقوق ثالث منتفی می‌گردد، بنابراین از آنجا که حکم بی‌اثر شده ناموجود انگاشته می‌شود، اعتراض به آن قابل تصور نیست (ماده ۴۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی). همچنین با بی‌اثر شدن این حکم، نه فقط طرفین دعوا و قائم‌مقام ایشان از حقوق این حکم محروم و از تکالیف آن معاف می‌شوند، بلکه رأی بی‌اثر شده در مقابل اشخاص ثالث و توسط ایشان نیز قابل استناد نیست، بنابراین چنین حکمی ناموجود انگاشته می‌شود.

خود بی‌اثر شدن حکم تخلیه نمی‌تواند مورد اعتراض ثالث قرار گیرد، زیرا سوای آنکه اعتراض ثالث صرفاً مربوط به احکام قطعی است و در این مورد حکمی صادر نمی‌شود، اساساً از آنجا که حکم تخلیه به ثالث ارتباطی نداشته است، لغو و بی‌اثر شدن آن نیز قانوناً نمی‌تواند موجب اخلاص به حقوق وی محسوب شود.

نکته قابل اشاره این است که اگر در نتیجه اعتراض ثالث به حکم تخلیه طبق ماده ۴۲۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، اجرای حکم تخلیه به تأخیر افتد تا مهلت‌ها و مواعد ضروری سپری شود، تکلیف چیست؟ آیا با سپری شدن مدت‌های مندرج در ماده ۲۸ قانون ۵۶ حکم بی‌اثر می‌شود؟ توقف اجرای حکم تخلیه در نتیجه اعتراض ثالث از مصادیق اهمال یا عمد موجد در عدم اجرای تکالیف قانونی محسوب نمی‌شود و بنابراین مهلتی که اجرای حکم تخلیه به این سبب متوقف می‌شود، جزو مواعد مذکور نیست. طبیعی است چنانچه اعتراض ثالث پذیرفته شود، حکم تخلیه با صدور حکم به سود ثالث، لغو می‌شود و نوبت به اجرای آن نمی‌رسد و اگر دعوای اعتراض ثالث مردود دانسته شود، مهلت‌ها و مواعد قانونی از تاریخ ابلاغ رأی به موجد که خوانده دعوای اعتراض ثالث بوده است، شروع می‌شود یا ادامه می‌یابد. همچنین به نظر می‌رسد اگر به دلایل قانونی اجرای احکام تخلیه مستأجران موقتاً متوقف شده باشد، مانند وضعیت ناشی از اجرای «لایحه قانونی توقف اجرای احکام و دستورهای اجرایی دادگاه‌های صالحه و مراجع ثبتی» مصوب ۱۳۵۸، عدم درخواست اجرای حکم یا عدم پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت در مهلت قانونی نباید موجب بی‌اثر شدن حکم گردد، زیرا در این شرایط اثر عملی چندانی بر اقدامات فوق بار نمی‌شود. با این

حال اداره حقوقی دادگستری در نظریه شماره ۷/۱۸۷۲ م مورخ ۱۳۶۰/۷/۲ خلاف این نظر را پذیرفته است (حیاتی، ۱۳۹۰: ۶).

۳. پیامدهای بی‌اثر شدن حکم تخلیه در دادرسی‌های مرتبط با موضوع

عبارت «دادرسی‌ها»، دادرسی منتهی به دادنامه بی‌اثر شده و رسیدگی‌ها و دعاوی بعدی را شامل می‌شود که ممکن است موجد در همان موضوع علیه مستأجر آغاز کند.

۳.۱. دادرسی منتهی به حکم بی‌اثر شده

حکم قطعی تخلیه نتیجه و پایان روند رسیدگی طولانی و پیچیده‌ای است که اشخاص متعدد از جمله اصحاب دعوا، وکلای آنها، کارشناسان دادگستری، قضات و سازمان دادگستری و گاهی بینه و شهود و برخی افراد دیگر در شکل‌گیری، تداوم و به پایان رسیدن آن نقش داشته‌اند. اینکه پس از این همه تلاش، تدبیر قانون‌گذار بی‌اثر شدن حکم تخلیه مستأجر باشد، ضرورت توجه به مبنای حکم را آشکار می‌سازد. به هر حال، ماده ۲۸ قانون ۵۶، حکم تخلیه را در فرض عدم رعایت شرایط مقرر، بی‌اثر می‌داند. نتایج بی‌اثر شدن حکم تخلیه در خود حکم بی‌اثر شده و ادله حاصل از رسیدگی منتهی به حکم، جداگانه بررسی می‌شود.

۳.۱.۱. پیامد بی‌اثر شدن حکم تخلیه در خود حکم بی‌اثر شده

حکم قطعی تخلیه، سندی رسمی است که حسب مورد ممکن است دارای اثر اعلامی ولی در هر حال تأسیسی باشد. اعلامی است از آن نظر که رابطه اجاره‌ای، در برخی موارد، تخلف مستأجر، در بعضی موارد پایان مدت یا نیاز موجد و خانواده وی، ارزش حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر و استحقاق وی به دریافت این مبلغ و سایر امور موضوعی را احراز و اعلام و بر همین اساس مستأجر را به تخلیه محکوم می‌کند. با این حال، مهم‌ترین اثر حکم قطعی، لازم‌الاجرا بودن آن است. آنچه از ماده ۲۸ قانون ۵۶ برمی‌آید، این است که حکم ملغی‌الاثرب تخلیه از تمام آثار بی‌بهره می‌شود.

۳.۱.۱.۱. قابلیت اجرای حکم

شاید اصلی‌ترین نتیجه‌ای که اشخاص از طرح دعوا، تعقیب می‌کنند، دست یافتن به قدرت اجرایی یک رأی است تا بتوانند از آن طریق به صورت مدنی، اما در صورت لزوم استفاده از قهر و اجبار دولت، طرف دعوا را به انجام تعهد قانونی خویش وادار سازند. موجد قاعدتاً به همین منظور تخلیه مستأجر را درخواست کرده است. بی‌توجه به آنکه مبنای بی‌اثر شدن رأی چه باشد (اشتباه موجد یا خواست او)، حکم تخلیه بی‌اثر شده مورد حمایت دستگاه قضایی

نیست. طبیعی است اگر مستأجر به اشتباه و با تصور اینکه مجبور به تخلیه است، درحالی که شرایط بی‌اثر شدن رأی فراهم است، ملک را تخلیه کند، این تخلیه دارای آثار نیست و موجب قطع رابطه استیجاری نمی‌شود و در این صورت، مستأجر حق دارد ملک را جهت تصرف خویش مطالبه کند. علت این امر روشن است و آن اینکه بی‌اثر شدن حکم تخلیه به درخواست مستأجر نیاز ندارد و خودبه‌خود حاصل می‌شود.^۱

به هر حال، براساس ماده ۲۸ قانون، صدور اجرائیه برای تخلیه مستأجرانی که باید حق کسب یا پیشه یا تجارت دریافت کنند، به پرداخت یا تودیع این حق در مهلت دست‌کم سه‌ماهه و سپری شدن مهلت تخلیه موکول است، بنابراین خودبه‌خود در صورت عدم پرداخت یا تودیع وجه مذکور در مهلت پیش‌بینی شده، اجرائیه‌ای صادر نمی‌شود. در سایر موارد نیز مستأجر قانوناً حق دارد تا زمان صدور اجرائیه و ابلاغ آن که لزوماً پس از سپری شدن مهلت مندرج در حکم دادگاه است، ملک را تخلیه نکند. در صورت رعایت مهلت‌ها و صدور اجرائیه در طول یک سال پس از ابلاغ رأی به موجر، مستأجر به تخلیه ملزم خواهد بود و در غیر این صورت، تخلیه وی منتفی می‌شود.

۳.۱.۱.۲. آثار اعلامی حکم تخلیه

حکم تخلیه مستأجر به الزام وی به تخلیه، محدود نیست و متضمن احراز و اعلام مواردی است که به‌عنوان جهات و مبانی توجیه رأی مورد بحث، استفاده می‌شوند. در حکم تخلیه احراز رابطه استیجاری، شمول قانون ۵۶ بر رابطه، در بعضی موارد سپری شدن مدت اجاره، در برخی موارد تخلف خاص و معین مستأجر، در بعضی موارد میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت، مهلت مناسب برای تخلیه مستأجر، میزان اجاره‌بهای مقرر یا عملی میان طرفین و هر امر موضوعی دیگر که به‌عنوان مقدمه و اسباب توجیهی حکم به تخلیه وی قابل استفاده و ضروری باشد، وجود دارد (کشاوری، ۱۳۸۲: ۲۰۳-۲۰۲). در تمام این موارد، دادگاه پس از احراز و تأیید این موضوعات یا برخی از آنها، حکم به تخلیه می‌دهد. آیا بی‌اثر شدن حکم شامل و موجب از بین رفتن این موارد نیز می‌شود؟ عبارت «ملغی الاثر» با اطلاق و عمومیتی که از حیث آثار از بین رفته دارد، فرصتی برای پاسخ منفی به دست نمی‌دهد و به نظر می‌رسد هر آنچه در حکم تأیید، اعلام و تأسیس شده است، از بین می‌رود.

۱. قضات دادگاه‌های حقوقی ۲ تهران در تاریخ ۲۰ / ۱۲ / ۱۳۶۶ در موردی مشابه اعلام کرده‌اند صدور اجرائیه هنگامی جایز است که دادنامه قابلیت اجرا داشته باشد و چون در ما نحن فیه به موجب قانون و دستور دادگاه قبل از انقضای مهلت، حکم قابل اجرا نیست صدور اجرائیه برای محکوم‌علیه مستلزم پرداخت هزینه‌های اجرایی است، قبل از انقضای مهلت دو‌ماهه مجوز ندارد. بنابراین اجرائیه پس از مهلت مذکور باید صادر شود (حیاتی، ۱۳۹۰: ۲۲).

۳.۱.۱.۳. قابلیت اعتراض و استناد

رأیی که دارای جنبه اجبارکنندگی یا شناسایی آثار خاص نباشد، اعتراضی را بر نمی‌انگیزد؛ نه لطمه‌ای به ثالث می‌زند نه محکوم رأی، خطری احساس می‌کند، زیرا محکومیت وی از بین رفته است، هرچند حکم قطعی تخلیه وی غیابی بوده باشد. بنابراین، حتی استفاده از مجوز و حق تجدیدنظرخواهی از رأی به منظور اثبات خلاف شرع بین بودن رأی (ماده ۴۷۷ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲) منتفی است. از ناحیه محکوم‌له نیز قاعداً امکان اعتراض وجود نداشته است و از بین رفتن آثار رأی نیز امری حادث است که به تصمیم قضایی نیاز ندارد. با این حال می‌توان پرسید آیا محکوم‌له رأی بی‌اثر شده نمی‌تواند با ارائه دلیل و به‌عنوان نمونه اثبات عذر موجه خود در پرداخت نکردن حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر یا عدم درخواست اجرای حکم در مهلت‌های قانونی، مدعی عدم تحقق وضعیت بلااثر شدن رأی شود؟ ماده ۲۸ قانون ۵۶ با مبنای حمایتی شناخته‌شده‌ای که از مستأجر با خود همراه دارد، ظاهراً راهی برای این‌گونه ادعا باز نگذاشته است، ولی واقعیت آن است که قوه قاهره هر متعهدی را با هرگونه شرایط از اجرای تعهد به‌صورت موقت، معاف می‌سازد. نگاه سخت‌گیرانه به اجرای حقوق موجر و تبدیل این حقوق به تعهد و تکلیف نمی‌تواند چنان موقعیت او را دگرگون سازد که از وی انتظار نامتعارف و بیش‌ازحد داشته باشیم. بنابراین، گرفتار شدن موجر در بند قوه قاهره‌ای که او را از پرداخت به‌موقع حقوق مستأجر یا درخواست اجرای حکم تخلیه بازدارد، از پذیرش ادعای وی جلوگیری نمی‌کند.

حمایت از مستأجر با دادن فرصت اثبات قوه قاهره موجر، منافات ندارد و به‌نظر می‌رسد موجر حق دارد با طرح دعوا و ارائه ادله اثباتی، بی‌اثر شدن حکم پیش‌گفته را منتفی سازد یا چنانچه دادگاه بدوی با باور به این امر از اجرای حکم خودداری کرده است، دادگاه مجری حکم را به بقای آثار حکم متقاعد سازد. روشن است وضعیت قوه قاهره هر متعهدی را اصولاً از تعهد خویش موقتاً معاف می‌سازد و آمره بودن قانون ۵۶ منافاتی با این امر ندارد. شایان ذکر است که متضرر از بی‌اثر شدن حکم، موجر است و شخص ثالث که حکم تخلیه ممکن است اتفاقی به سود وی بوده باشد (مثلاً فردی که در انتظار اجاره ملک پس از تخلیه مستأجر بوده است)، حقی برای اعتراض به این امر ندارد. بر همین اساس قابلیت استناد به رأی توسط طرفین یا ثالث نیز از بین می‌رود.

۳.۱.۱.۴. اصلاح و نقص حکم

حکم قطعی نیز گاهی قابل اصلاح است (ماده ۳۰۹ قانون آیین دادرسی مدنی)، اما حکم بی‌اثر شده چنین قابلیت ندارد. اصلاح حکم در موارد مجاز، مربوط به حکمی است که از آثار

حقوقی و مهم‌تر از همه قابلیت اجرایی، برخوردار باشد و حکم بی‌اثرشده تخلیه از لحاظ حقوقی ناموجود و بی‌نیاز از اصلاح است؛ به‌ویژه اینکه اصلاح یک رأی، فرصتی دوباره برای محکوم‌له و محکوم‌علیه ایجاد خواهد کرد. بر همین اساس، نقض و تأیید حکم بی‌اثر نیز قابل تصور نیست. نقض در مورد حکم برخوردار از آثار معنا دارد و حکم بی‌اثرشده تخلیه حتی اگر خلاف قانون باشد، قابلیت نقض ندارد و بدون شک شیوه حقوقی برای رسیدن به این امر وجود ندارد. تأیید چنین رأیی نیز همین‌گونه است.

۳.۱.۲. ادله اثبات دعوای منتهی به رأی بی‌اثرشده

دادرسی منتهی به دادنامه بی‌اثرشده با صدور حکم در دادگاه تجدیدنظر یا قطعی شدن حکم در مرحله بدوی، پایان می‌پذیرد و اصولاً با صدور حکم قطعی یا قطعیت حکم، رأی صادره از دادرسی استقلال می‌یابد و به‌عنوان عنصری نیرومند به حیات تأثیرگذار خود در رابطه طرفین دعوا و نیرویی سازنده در رویه قضایی ادامه می‌دهد. اینک این پرسش به وجود می‌آید که آیا استقلال حکم تخلیه از دادرسی منتهی به این حکم تا حدی است که بی‌اثر شدن حکم مذکور صدمه‌ای به دادرسی مذکور وارد نکند؟ به عبارت بهتر، آیا بی‌اثر شدن حکم تخلیه در اعتبار و ارزش ادله ارائه یا ایجادشده در فرایند دادرسی پیش‌گفته تأثیرگذار است یا خیر؟ روشن است پاسخ به این پرسش در قابلیت استناد و استفاده از ادله مستند حکم تخلیه بی‌اثرشده، در دعوای جدید، مؤثر است. دادرسی مقدمه ضروری اتخاذ تصمیم دادگاه است و اگر طرفین دعوا با سختی و دشواری در آن مشارکت می‌کنند و دادگاه در جست‌وجوی برقراری عدالت و رفع خصومت، فرصت نتیجه‌گیری از این تلاش‌ها را به طرفین می‌بخشد، برای صدور رأی قاطع و حل‌وفصل نهایی دعواست. بنابراین وجوب دادرسی و تحقیق از باب مقدمه امر واجب و ضروری صدور حکم و حل‌وفصل اختلافات است و با بی‌اثر شدن حکم تخلیه، به راحتی نمی‌توان تمامی فرایند دادرسی و تحقیقات و کوشش‌های انجام‌گرفته را نادیده گرفت و بی‌ارزش دانست. وابستگی دادرسی و حکم تخلیه به همدیگر و به‌ویژه وابسته بودن حکم تخلیه به دادرسی کتمان‌پذیر نیست. آنچه در این زمینه و پیوستگی نمایان‌تر است، این است که حکم بدون تحقیق، بی‌اعتبار است، اما لزومی ندارد هر دادرسی به حکم قطعی منتهی شود. براساس اصول دادرسی، حکم قطعی تخلیه بدون انجام تحقیق کافی و بی‌توجه به ادله طرفین بی‌اعتبار است، درحالی‌که ارائه دلیل و انجام تحقیقات لزوماً به صدور حکم تخلیه منتهی نمی‌شود و چه‌بسا با صدور قرار یا سازش طرفین همراه شود.

در مورد دلایل اثباتی، روشن است که وجود آنها به دعوای مذکور وابسته نیست و حتی با نبود دعوا و بی‌شک با نبود حکم تخلیه بی‌اثرشده، اصل این ادله از بین نمی‌رود. در میان ادله

اثبات دعوا نیز اصولاً این دسته از دلایل مهم‌ترین آنها هستند، زیرا خواهان به اتکای آنها خود را ذی‌حق دانسته و طرح دعوا کرده است و قاعدتاً دادگاه نیز آنها را معتبر محسوب و به استناد آنها رأی صادر کرده است. با این حال، ممکن است در جریان دادرسی برخی دلایل اثبات ادعای اصحاب دعوا حاصل شوند؛ برای نمونه در جریان رسیدگی اقراری رخ دهد، نظریه کارشناس جلب و ارائه شود، شهادت شهود یا سوگند ادا شود. این دلایل اثبات در زمان طرح دعوا یا وجود نداشته یا به کیفیت ثبت‌شده در پرونده وجود نداشته‌اند و اینک که دعوا به صدور حکم تخلیه قطعی بی‌اثر شده، ختم شده است، قابلیت استناد و استفاده از این دلایل در دعوی بعدی موجر، مطرح می‌شود. برخی بر این باورند هیچ‌یک از اصحاب دعوا نمی‌توانند برای اثبات دعوی خود به اظهارات شهود، اقرار، نظریات کارشناسی یا سایر ادله موجود در پرونده منتهی به رأی بی‌اثر شده، استناد کنند. از نظر این گروه دعوی جدید موجر ولو با همان خواسته سابق (فسخ و تخلیه مستأجر یا صرفاً تخلیه وی) دعوی بار اول محسوب می‌شود و مدعی باید بی‌توجه به ادله ارائه‌شده در پرونده منتهی به رأی بی‌اثر شده، ادعای خویش را اثبات کند (نهرینی، ۱۳۹۲: ۲۸۰؛ نویخت، ۱۳۷۲: ۲۸۶ و بعد). پذیرش این نظر دشوار می‌نماید. از بین رفتن آثار حکم تخلیه با از بین رفتن ادله موجود و ارائه و استنادشده در پرونده منتهی به آن حکم ملازمه‌ای ندارد و استقلال این ادله از حکم صادره، بقا و قابلیت استفاده از آنها را توجیه می‌سازد. بی‌اثر شدن حکم کاملاً از باطل بودن تحقیقات منتهی به آن حکم، متفاوت است و همچنان‌که نمی‌توان نقض بلارجاع شدن یک حکم را موجب بی‌اعتبار شدن ادله تحصیل‌شده در پرونده منتهی به حکم منقوض دانست، در این مورد نیز چنین برداشتی ممکن نیست (احمدی، ۱۳۷۲: ۱۴۹؛ کشاورز، ۱۳۸۲: ۲۰۲).

۳.۲. دعوی دوباره در همان موضوع

پس از بی‌اثر شدن حکم تخلیه، ممکن است موجر به هر دلیل از جمله دلیلی که موجب فراهم شدن موجبات لغو آثار حکم تخلیه شد یا به هر دلیل دیگر، ضرورتی به طرح دعوی تخلیه علیه مستأجر نداشته باشد. با این حال، چنانچه موجر پیش‌گفته بخواهد دعوی تخلیه طرح کند، ممکن است مبنای دعوی وی، متفاوت از مبنای منتهی به صدور دادنامه قطعی شده پیشین باشد. موجر می‌تواند برای نمونه تخلف سابق مستأجر مبنی بر تعدی نسبت به عین مستأجره را نادیده بگیرد و این بار براساس ضرورت نوسازی ملک (بند ۱ ماده قانون ۵۶) طرح دعوا

۱. شاید دو نمونه بسیار نزدیک به وضعیت بی‌اثر شدن حکم تخلیه، ابطال رأی داور در مرجع قضایی و رد حکم داور از سوی طرفین دعوا باشد. در این مورد نیز پس از بی‌اعتبار شدن رأی داور، ذی‌نفع ناگزیر به دادگستری یا طبق برخی دیدگاه‌ها به داوری مراجعه می‌نماید و بحث استفاده از ادله موجود در داوری و دعوی ابطال رأی داور، در دعوی جدید مطرح می‌شود.

کند (فلاح، ۱۳۸۸: ۳۵۸). به‌طور معمول، موجر در دعوی مذکور، به استفاده از ادله موجود در پرونده پیشین یا استناد به اظهارات موجود در آن نیاز ندارد و در راه اثبات ادعای خویش با محدودیت ناشی از آن دعوا روبه‌رو نیست و این موارد، از بحث خارج می‌شوند.

تنها فرضی که ممکن است دعوی تازه موجر با ادعاهای مرتبط با دعوی منتهی به حکم بی‌اثر شده از ناحیه مستأجر روبه‌رو شود، زمانی است که دعوی موجر همان دعوی پیشین باشد. در این فرض ممکن است مستأجر به‌عنوان خوانده برای دفاعیات خود به مواردی استناد کند که توجه مؤثر به آنها ضرورت داشته باشد. خوانده ممکن است به صلاحیت قانونی دادرسی که صادرکننده همان رأی بی‌اثر شده است، ایراد کند یا خود دادرسی چنین دودلی داشته باشد. همچنین ممکن است شمول قاعده امر قضاوت شده در این مورد محل تردید باشد. علاوه بر اینها، ممکن است میزان آزادی تصمیم‌گیری دادگاه در پرونده جدید و امکان تصمیم‌گیری مخالف با حکم قطعی تخلیه بی‌اثر شده مورد پرسش قرار بگیرد. این موارد را بررسی می‌کنیم.

۳.۲.۱. منع دادرسی از قضاوت و فراغ دادرسی

ماده ۹۱ قانون آیین دادرسی مدنی اعلام کرده است: «دادرسی در موارد زیر باید از رسیدگی امتناع نموده و طرفین دعوا نیز می‌توانند او را رد کنند... د- دادرسی سابقاً در موضوع دعوی اقامه شده به‌عنوان دادرسی یا داور یا کارشناس یا گواه اظهار نظر کرده باشد...». براساس ماده ۹۲ همین قانون، قاضی ممنوع از رسیدگی باید در پرونده مطروحه «قرار امتناع از رسیدگی» صادر نماید (شمس، ۱۳۸۰: ۲۶۵). آیا در رسیدگی به دعوی جدید موجر که با همان موضوع دعوی سابق منتهی به حکم بی‌اثر شده مطرح شده است، قاضی به‌واسطه اظهار نظر و صدور حکم تخلیه قطعی شده، ممنوع از رسیدگی است؟

به نظر می‌رسد بی‌اثر شدن حکم تخلیه با از بین رفتن خود حکم و در واقع اظهار نظر قاضی و هرگونه اقدام قاضی که به صدور و قطعیت حکم تخلیه منتهی شده است، همراه است. در واقع حکم بی‌اثر ناموجود است، بنابراین شرط بند دال ماده ۹۱ مبنی بر سابقه اظهار نظر دادرسی رسیدگی‌کننده در این مورد، وجود ندارد و از این رو، برای رسیدگی قاضی صادرکننده حکم تخلیه بی‌اثر شده منعی وجود ندارد (ایرانلو، ۱۳۹۱: ۱۲۳-۱۲۲)، ولی نمی‌توان انکار کرد که با توجه به بقای ادله ارائه شده در پرونده سابق و قابلیت استفاده از آنها در پرونده حاضر چنانچه دادرسی پرونده فعلی قبلاً به‌عنوان داور یا کارشناس یا شاهد در خصوص همین موضوع اظهار نظر کرده باشد، در پرونده جدید از رسیدگی، ممنوع می‌گردد.

۳.۲.۲. اعتبار امر قضاوت‌شده

براساس اصول دادرسی هر دعوا صرفاً یک بار رسیدگی می‌شود. در بند ۶ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی دعوایی که به حکم قطعی منتهی شده است، میان همان اصحاب دعوا، قابل پذیرش نیست و دادگاه قرار رد آن را صادر می‌کند. با بی‌اثر شدن حکم تخلیه مستأجر این پرسش مطرح می‌شود که آیا طرح دوباره همان دعوا و قاعدتاً متکی به همان ادله اثبات دعوا، مشمول قاعده اعتبار امر قضاوت‌شده نمی‌شود؟

مبنای اعتبار امر قضاوت‌شده هرچه باشد (کاشفیت حکم قطعی از واقعیت یا استیفای حق با صدور حکم) رأی بی‌اثرشده از جمله قابلیت اجرای این قاعده را از بین می‌برد. در واقع با بی‌اثر شدن حکم تخلیه، رأی وجود ندارد تا بر واقعیت یا استیفای حق طرح دعوا و تخلیه از ناحیه موجر دلالت داشته باشد. حق موجر هنوز اعمال‌نشده محسوب می‌شود و بنابراین طرح همان دعوا میان اصحاب دعوی قبلی یا قائم‌مقام ایشان با استناد به همان مبنا و دلایل هیچ‌گونه منعی ندارد (شمس، ۱۳۸۰: ۴۷۰ و بعد؛ فلاح، ۱۳۸۸: ۲۳۰؛ ایزانلو، ۱۳۹۱: ۱۲۲).

۳.۲.۳. آزادی تصمیم‌گیری دادگاه در رسیدگی به دعوی جدید

شعبه دادگاهی که به دعوی دوباره موجر برای تخلیه مستأجر رسیدگی می‌کند، اعم از اینکه همان شعبه و حتی دادرس سابق رسیدگی‌کننده و صادرکننده رأی باشد یا شعبه دیگر، با دادخواست خواهان روبه‌روست. این دعوا نیز مانند هر دعوی دیگر برای طرفین آن حقوق و تکالیف قانونی به‌همراه دارد. همچنین دادگاه در رسیدگی خود محدودیت و اختیارات زیادی دارد. ممکن است به‌ویژه موجر به پرونده سابق و رأی بی‌اثرشده آن استناد کند، اما روشن است جز در بحث ضرورت استفاده از دلایل استنادی و تحصیل‌شده در آن پرونده، شعبه رسیدگی‌کننده به تمکین و پذیرش رأی سابق تکلیف ندارد (نهرینی، ۱۳۹۲: ۲۸۱). در این دادرسی، ممکن است دادگاه پس از رسیدگی به نتیجه متفاوت از حکم تخلیه بی‌اثرشده، حکم دهد. قاضی در ارزیابی خویش از ادله ارائه‌شده هرچند همان ادله مورد استناد در پرونده سابق باشند، آزاد است (برای دیدن نظر مخالف ر.ک: احمدی، ۱۳۷۲: ۱۲۹). بیشتر قضات دادگاه‌های حقوقی تهران در پاسخ به پرسشی در همین زمینه اعلام کرده‌اند دادگاهی که به دعوی دوباره مطرح‌شده از سوی موجر رسیدگی می‌کند، باید از نو به همه ادله رسیدگی کند. در مقابل، اقلیت ضمن تأیید امکان طرح دعوی از سوی موجر، معتقد بودند که دادگاه در دعوی نو، صرفاً باید به ارزیابی میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت در شرایط جدید بپردازد و مکلف به رسیدگی به سایر موارد نیست (ایزانلو، ۱۳۹۱: ۱۲۳). نظر اکثریت از این نظر که اقتضای دعوی جدید را می‌پذیرد، قابل تأیید است و نظر اقلیت دست‌کم از این جهت که ظاهراً رسیدگی

دوباره را به دعاوی محدود می‌داند که مستأجر حق کسب یا پیشه یا تجارت تعلق می‌گیرد، غیرقابل پذیرش است.

۴. نتیجه‌گیری

بی‌اثر شدن حکم مفهومی ویژه و متفاوت از مفهوم نقض حکم است؛ نقض حکم معمولاً و نه همیشه توسط مرجع عالی نسبت به تصمیم دادگاه تالی رخ می‌دهد و در نتیجه آن در بسیاری از موارد و پرونده‌ها، حکم منقوض برای ادامه رسیدگی به مرجع دیگر ارجاع می‌شود و در هیچ حالتی حکم منقوض، بی‌اثر محسوب نمی‌شود. حکم منقوض آثار حقوقی و قابلیت استناد و در برخی موارد، اعتراض، را دارد، ولی در مقابل حکم ملغی‌الاثر، از عالم حقوق رخ برمی‌بندد و موجر نمی‌تواند چنین حکمی را برای اثبات ادعای خویش استفاده کند. هیچ‌یک از قوانین و مقررات و حتی رویه قضایی پیامدهای بی‌اثر شدن یک حکم قطعی را روشن نکرده‌اند. رویه قضایی تقریباً در این خصوص ساکت بوده است. از حیث حقوق دادرسی، اگرچه صرف طرح دعوی تخلیه علیه مستأجر تا زمان روشن شدن قطعی سرنوشت این دعوا، مانع از رسیدگی به دعوی احتمالی مستأجر مبنی بر ایفای تعهدات قانونی و قراردادی موجر مانند تنظیم اجاره‌نامه یا انجام تعمیرات کلی می‌شود، ولی پس از بی‌اثر شدن حکم تخلیه، این مانع برطرف شود و مستأجر می‌تواند الزام موجر را به ایفای این‌گونه تعهدات از دادگاه درخواست نماید. به نظر می‌رسد چنان چه در نتیجه صدور حکم تخلیه دعوی قبلی مستأجر علیه موجر، مردود شده باشند، بی‌اثر شدن این حکم، موجب اعطای حق طرح دوباره دعوا علیه موجر یا با اغماض، حق اعاده دادرسی به مستأجر می‌گردد. به هر حال، حکم بی‌اثرشده تخلیه مستأجر، در عالم حقوق، اعتبار و ارزش ندارد، نه قابلیت اجرا و اعتراض دارد نه از سوی طرفین یا ثالث قابل استناد است. چنین حکمی مانع از طرح دعوی دوباره توسط موجر هرچند بر اساس همان مبنا و دلایل باشد، نمی‌شود. به نظر می‌رسد، چنین رأی حتی مانع همان دادرسی در رسیدگی به دعوی جدید موجر نمی‌شود. همچنین هرچند در قابلیت استفاده از ادله تحصیل‌شده در جریان رسیدگی به دعوی منتهی به حکم تخلیه بی‌اثرشده در دعوی جدید موجر، تردیدهایی وجود دارد. به نظر می‌رسد ضرورت جداسازی دادرسی از حکم صادره در آن، و استقلال این دو مورد از همدیگر و به‌ویژه استقلال دادرسی از حکم صادره در آن، امکان استفاده از تمامی ادله اثبات ادعای موجر در دعوی دوباره وی را فراهم می‌سازد. با وجود این، باید پذیرفت دادگاه رسیدگی‌کننده به دعوی دوباره موجر، در ارزیابی ادله و تصمیم‌گیری خویش تابع رأی بی‌اثرشده نیست و ممکن است پس از رسیدگی به ادعای دوباره موجر، حتی اگر به همان

دلایل، مستند باشد، دادگاه رسیدگی کننده به نتیجه‌ای متفاوت از حکم تخلیه بی‌اثر شده، دست یابد.

منابع

۱. احمدی، نعمت (۱۳۷۴). بررسی قوانین مالک و مستأجر، ج اول، تهران: اطلس.
۲. ایزانلو، محسن (۱۳۹۱). اعتبار امر قضاوت شده در دعوی انتقال مال غیر، نقد رویه قضایی، ج اول، تهران: جنگل، ص ۱۲۴-۱۱۳.
۳. حسینی، سید محمدرضا (۱۳۸۷). روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ در رویه قضایی، ج سوم، تهران: مؤسسه فرهنگی نگاه بینه.
۴. حیاتی، علی عباس (۱۳۹۰). اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی، ج اول، تهران: میزان.
۵. جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۸۲). فرهنگ عناصر شناسی، ج اول، تهران: کتابخانه گنج دانش.
۶. شمسی پور، غلامرضا (۱۳۸۸). حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، ج اول، تهران: بکا.
۷. صفایی، سید حسین (۱۳۸۲). دوره مقدماتی حقوق مدنی، ج ۲، ج اول، تهران: میزان.
۸. فلاح، محمدرضا (۱۳۸۸). ثبوت و اثبات در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، ج ۲، ج دوم، تهران: جنگل.
۹. کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۸). حقوق مدنی درسهایی از عقود معین، ج ۱، ج دوم، تهران: کتابخانه گنج دانش.
۱۰. ----- (۱۳۷۶). حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها، ج پنجم، ج دوم، شرکت انتشار با همکاری شرکت بهمن برنا، تهران.
۱۱. کاشانی، محمد (۱۳۵۴). «روابط مالک و مستأجر جزء در عقد اجاره»، مجله کانون وکلا، ش ۱۳۳، ص ۶۲-۵۵.
۱۲. کشاورز، بهمن (۱۳۸۲). سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، ج چهارم، تهران: کشاورز.
۱۳. محمدی، پژمان (۱۳۹۴). جایگاه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در نظام حقوقی ایران، ج اول، انتشارات دانشگاه شهید چمران اهواز.
۱۴. نوبخت، یوسف (۱۳۷۲). اندیشه‌های قضایی، ج چهارم، تهران: کیهان.
۱۵. نهرینی، فریدون (۱۳۹۲). ایستایی اجرای حکم دادگاه، ج اول، تهران: کتابخانه گنج دانش.
۱۶. ----- (۱۳۹۰). اعاده دادرسی به تشخیص رئیس قوه قضائیه، ج اول، تهران: کتابخانه گنج دانش.
۱۷. یوسف‌زاده، مرتضی (۱۳۹۰). حقوق مدنی ۶، عقود معین، ج اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.