

تعارض رویه قضایی محاکم ایران در مواجهه با دستور تخلیه: از سکوت قانونی در ضمانت اجرای تخلف مرجع تا انکار مطلق قابلیت اعتراض

سید مصطفی مؤمنی

گروه حقوق خصوصی، واحد علوم و تحقیقات، دانشگاه آزاد اسلامی، تهران، ایران.

seyyedmostafa.momeni@iaui.ac.ir

چکیده

دستور تخلیه فوری، به عنوان سازوکاری شبه قضایی برای تسریع در تخلیه اماکن استیجاری با انقضای مدت قرارداد، همواره میان دو اصل «سرعت در اجرا» و «تضمین دادرسی عادلانه» در تنش بوده است. این پژوهش با روش توصیفی-تحلیلی و با مطالعه رویه‌های قضایی جاری در دادگاه‌های صلح و تجدیدنظر و مقررات مرتبط (قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، آیین‌نامه اجرایی آن، قانون ساماندهی بازار مسکن ۱۴۰۳ و...)، به واکاوی دو خلأ بنیادین در نظام حاکم بر دستور تخلیه می‌پردازد. یافته‌ها حاکی از یک تعارض رویه‌ای عمیق و مستمر است که ریشه در دو مشکل ساختاری دارد: از یک سو، قانون برای مواردی که مرجع صادرکننده (دادگاه صلح) تشریفات ضروری قانونی و شرایط ماهوی پیش‌بینی‌شده (مانند احراز ثبت قرارداد در سامانه‌های الکترونیک یا احراز قطعی انقضای مدت) را نادیده می‌گیرد، هیچ ضمانت اجرای صریح، مستقیم و مؤثری پیش‌بینی نکرده و مرجع مذکور در قبال این تخلف، فاقد مسئولیت نظارتی و پاسخگویی قانونی است. از سوی دیگر، رویه قضایی غالب با تفسیری مضیق و انکار مطلق قابلیت اعتراض به دستور تخلیه و عدم شناسایی آن به عنوان رأیی که مشمول طرق عادی یا فوق‌العاده اعتراض باشد، هرگونه راهکار قانونی مؤثر و سریع را بر مستأجر متضرر می‌بندد. این پژوهش در نهایت نتیجه می‌گیرد که تداوم این وضعیت، نه تنها به تضییع گسترده و جبران‌ناپذیر حقوق مستأجران می‌انجامد، بلکه اعتبار نهاد دستور تخلیه را خدشه‌دار می‌سازد و اصل حاکمیت قانون را در این حوزه با چالش مواجه می‌کند.

واژگان کلیدی: دستور تخلیه، ضمانت اجرا، قابلیت اعتراض، حقوق مستأجر، دادگاه صلح.

Conflict of Judicial Procedure in Iranian Courts Regarding Eviction Orders: From Legal Silence on Sanctioning Authority Violations to the Absolute Denial of Appeal ability

Abstract

Immediate eviction orders, acting as a quasi-judicial mechanism to expedite the eviction of leased premises upon contract expiration, have consistently existed in tension between the principles of "expediency of execution" and "due process." Utilizing a descriptive-analytical method and examining judicial precedents alongside relevant regulations including the Landlord and Tenant Law (1997) and the Housing Market Organization Law (2024) this research identifies two fundamental gaps in the prevailing legal framework.

The findings reveal a profound procedural conflict rooted in two structural issues. First, the law provides no explicit or effective enforcement mechanism for instances where the issuing authority (the Peace Court) disregards mandatory legal formalities or substantive requirements such as verifying electronic contract registration or the definitive expiration of the lease term; furthermore, said authority lacks supervisory liability and legal accountability for such violations. Second, prevailing judicial practice, through a narrow interpretation, absolutely denies the availability of appeals or the recognition of these orders as subject to ordinary or extraordinary remedies, thereby obstructing all effective legal recourse for aggrieved tenants.

The study concludes that the continuation of this status quo not only leads to widespread and irreparable infringement of tenant rights but also undermines the credibility of the eviction order institution and challenges the rule of law.

Keywords: Eviction Order, Sanction, Appeal ability, Lessee's Rights, Peace Court.

حق سرپناه به عنوان یکی از نیازهای اولیه بشر، همواره در کانون توجه نظام‌های حقوقی قرار داشته و تنظیم روابط موجر و مستأجر به منظور ایجاد تعادل بین حقوق این دو گروه، مستلزم تدابیر قانونی دقیق و منصفانه است. در حقوق ایران، به ویژه پس از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ و اصلاحات بعدی آن از جمله قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳، سازوکار «دستور تخلیه فوری» به عنوان ابزاری برای تسریع در خاتمه رابطه استیجاری و بازپس‌گیری ملک در موعد مقرر، شکل گرفت. فلسفه وجودی این نهاد، فرار از تشریفات طولانی دادرسی و رفع سریع اختلاف در مواردی است که قراردادی منظم و منقضی شده وجود دارد. با این حال، کاربست عملی این سازوکار در دادگاه‌های صلح (به عنوان مرجع صالح کنونی)، با چالش‌های بنیادینی مواجه شده که هسته اصلی آن را تعارض میان تحقق «عدالت توزیعی» (سرعت و کارآمدی) و «عدالت رویه‌ای» (رعایت تشریفات و امکان دفاع) تشکیل می‌دهد.

بیان مسئله این پژوهش، ریشه در یک دوگانگی به ظاهر حل‌نشده دارد: از یک سو، قوانین موجود شرایط شکلی و ماهوی مشخصی را برای صحت صدور دستور تخلیه مقرر می‌دارند؛ شرایطی از قبیل لزوم ثبت قرارداد در سامانه‌های الکترونیک، احراز انقضای مدت، وجود دو شاهد و تنظیم قرارداد کتبی. اما قانون‌گذار برای تخطی مرجع صادرکننده (دادگاه صلح) از این شرایط و صدور دستوری مبتنی بر قراردادی فاقد اعتبار یا نقض سایر تشریفات، ساکت است و هیچ ضمانت اجرای مستقیم، سریع و مؤثری علیه مرجع تخلف‌کننده پیش‌بینی نکرده است. این سکوت قانونی، عملاً مرجع قضایی را در موضعی فراتر از بازخواست قرار می‌دهد. از سوی دیگر، رویه قضایی حاکم با استناد به ماهیت دستوری (و نه قضایی) این تصمیم، به طور مطلق هرگونه قابلیت اعتراض اعم از عادی یا فوق‌العاده را نفی می‌کند. رویه‌ی غالب دادگاه‌های صلح در مواجهه با اعتراضات، صدور قرار بایگانی با استناد صرف به «غیرقابل اعتراض بودن دستور تخلیه» است، بدون آنکه به ماهیت ایرادات وارد شده ورود شود. این رویه، در آرای متعدد دادگاه‌های تجدیدنظر نیز با این استدلال تأیید شده است که «دستور تخلیه فاقد وصف حکم یا قرار بوده و از شمول مواد قانونی مربوط به اعتراض خارج است». نتیجه این دوگانگی، ایجاد وضعیتی ناعادلانه است که در آن مستأجر ممکن است به دلیل اشتباه مرجع یا عدم رعایت تشریفات توسط موجر، به سرعت و بدون داشتن کمترین مجرای دفاعی مؤثر، از مسکن خود خارج شود. نکته کلیدی آن است که این دو خلأ، مستقل از یکدیگر نیستند؛ بلکه در یک رابطه تشدیدکننده قرار دارند. سکوت قانون در ضمانت اجرا، مرجع صادر کننده را در موضعی غیرپاسخگو قرار می‌دهد و انکار مطلق قابلیت اعتراض، این غیرپاسخگویی را تثبیت و تداوم می‌بخشد. نتیجه، یک چرخه بسته است که در آن خطای مرجع نه پیشگیری می‌شود نه اصلاح. به همین دلیل، هر راه حلی که تنها یکی از این دو مشکل را هدف بگیرد، محکوم به شکست است.

اهداف این پژوهش، نخست، تحلیل و تبیین دامنه و پیامدهای این «تعارض رویه قضایی» است. دوم، اثبات این فرضیه که سکوت قانون در خصوص ضمانت اجرای تخلف مرجع و انکار مطلق قابلیت اعتراض، در تعارض با اصول دادرسی عادلانه مندرج در قانون اساسی و اصول کلی حقوقی است. سوم، ارائه تصویری روشن از فقدان یک نظام نظارتی و تعدیل‌کننده بر تصمیمات سریع دادگاه‌های صلح در این حوزه. در این مسیر، پرسش‌های اصلی عبارتند از: آیا می‌توان در نظام حقوقی کنونی، مرجع صادرکننده دستور تخلیه‌ای را که شرایط قانونی را رعایت نکرده است، پاسخگو دانست؟ و آیا تفسیر مطلق از غیرقابل اعتراض بودن دستور تخلیه، با موازین حقوقی و رویه‌های مشابه (مانند دستور اجرای اسناد رسمی) سازگاری دارد؟ فرضیه مقاله این است که پاسخ به این پرسش‌ها مثبت است، اما نه با بازگرداندن دستور تخلیه به نظام عمومی طرق اعتراض که فوریت آن را از بین می‌برد. راه حل پیشنهادی، ایجاد یک مکانیسم اعتراض ویژه و محدود است؛ مشابه آنچه در دستور اجرای اسناد رسمی (مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت) و فسخ الکترونیک (آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول) پیش‌بینی شده است. در این نهادها نیز سرعت حفظ شده، اما حق دفاع و قابلیت چالش تصمیم، به رسمیت شناخته شده است.

روش پژوهش حاضر، توصیفی-تحلیلی است و داده‌های آن از طریق مطالعه کتابخانه‌ای قوانین، آیین‌نامه‌ها و بررسی آراء قضایی گردآوری شده است. ساختار مقاله در سه بخش اصلی تنظیم شده است: مبانی قانونی و شرایط صدور دستور تخلیه؛ تحلیل رویه قضایی در انکار قابلیت اعتراض؛ و واکاوی خلأ ضمانت اجرا با مقایسه با نهادهای مشابه.

۱. مبانی قانونی، شرایط و تشریفات ضروری برای صدور دستور تخلیه فوری

نهاد دستور تخلیه فوری، ریشه در ماده ۳ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ دارد که مقرر می‌دارد: «پس از انقضای مدت اجاره بنا به تقاضای موجر ... تخلیه عین مستأجره در اجاره با سند عادی ظرف یک هفته پس از تقدیم تقاضای تخلیه به دستور مقام قضایی در مرجع قضایی ... انجام خواهد گرفت» (محمدباقری، ۱۴۰۳: ۸۱). این سازوکار که ابتدا در صلاحیت شورای حل اختلاف بود، با اصلاحات قانونی بعدی و به ویژه با توجه به ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف مصوب ۱۴۰۲، در حال حاضر در صلاحیت دادگاه صلح قرار دارد. هدف اولیه، دفع اضطرار موجر و جلوگیری از اطاله دادرسی در مواردی بود که قرارداد به طور واضح منقضی شده و ادامه تصرف مستأجر فاقد مجوز قانونی بود.

با این حال، سرعت و فرآیند ساده این نهاد، مشروط به رعایت یکسری شرایط و تشریفات قانونی دقیق است که عدم رعایت هر یک، موجب بی‌اعتباری ذاتی دستور صادره و تضییع حق مستأجر می‌شود. این شرایط را می‌توان در دو دسته شکلی و ماهوی جای داد:

۱-۱. شرایط شکلی الزامی

تنظیم کتبی قرارداد: قرارداد اجاره باید به صورت کتبی تنظیم شده باشد (ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶). بنابراین قراردادهای شفاهی اساساً مشمول دستور تخلیه فوری نمی‌شوند زیرا یکی از شرایط شکلی مقرر در این ماده، کتبی بودن اجاره‌نامه است (کشاوری، ۱۳۸۹: ۱۴۸). علاوه بر این قراردادهای شفاهی مستلزم رسیدگی ماهوی و اثبات شرایط مقرر قانونی دارد که با ماهیت شکلی دستور تخلیه و سرعت اجرا در آن منافات دارد. اما پرسش بنیادینی که بی‌پاسخ می‌ماند این است: اگر دادگاه صلح بر اساس قرارداد شفاهی دستور تخلیه صادر کند، مستأجر چه ابزاری برای اثبات شفاهی بودن قرارداد و توقف اجرا دارد؟ در حالی که اثبات شفاهی بودن قرارداد، به مراتب ساده‌تر از اثبات شرایط ماهوی است، اما همین ادعای ساده نیز در رویه فعلی، به دلیل انکار قابلیت اعتراض، قابل طرح نیست.

امضای طرفین و دو شاهد: قرارداد باید توسط موجر و مستأجر امضا شده و حضور و امضای دو نفر به عنوان شاهد که مورد اطمینان طرفین باشند، از الزامات غیرقابل اغماض است (همان ماده). نکته قابل ذکر این است که برخی از نویسندگان حقوقی لزوم گواهی شهود را مختص اسناد عادی دانسته و با این استدلال که در مقررات مربوط به تنظیم اسناد رسمی اشاره‌ای به لزوم گواهی شهود نشده است لذا شامل اسناد رسمی اجاره نمی‌گردد (ابهری و زارعی، ۱۳۹۴: ۱۲). در حالی که بر این نظر ایراد وارد است زیرا بعد از اصلاحیه ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر به موجب ماده ۶ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها در سال ۱۴۰۳، قانونگذار با حذف قید «اسنادی عادی» در صدر ماده ۲ تلویحاً دامنه گواهی شهود را توسعه داده است. نکته مهم‌تر آن است که در رویه قضایی، فقدان امضای شاهد در قرارداد، به عنوان یکی از مصادیق بارز تخلف از شرایط شکلی شناخته می‌شود. با این حال، همین تخلف آشکار نیز در عمل، به دلیل انکار قابلیت اعتراض، به هیچ نتیجه‌ای برای مستأجر منتهی نمی‌شود. این تناقض، نشان دهنده آن است که شرایط شکلی مقرر در قانون، در مرحله صدور، فقط توسط خود مرجع بررسی می‌شود و در مرحله پس از صدور، هیچ نهاد نظارتی بر صحت آن وجود ندارد.

ثبت در سامانه‌های الکترونیک: با اصلاح ماده ۲ قانون مذکور توسط ماده ۶ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳، ثبت قرارداد در سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور الزامی شده است. این ثبت باید همراه با تأیید موجر، مستأجر و دو شاهد و اخذ شناسه رهگیری باشد. این شرط، مهم‌ترین نوآوری قانون جدید است که هدف آن ایجاد شفافیت و امکان نظارت است. با این حال، الزام ثبت الکترونیک، خود یک چالش جدید ایجاد کرده

است: در حالی که قانون ساماندهی ۱۴۰۳ ثبت را الزامی کرده، اما هیچ مکانیسمی برای احراز این ثبت در مرحله صدور دستور تخلیه پیش‌بینی نشده است. در عمل، بسیاری از دادگاه‌های صلح، هم‌چنان بر اساس قراردادهای عادی و بدون استعلام از سامانه ثبت، دستور تخلیه صادر می‌کنند. این شکاف بین «الزام قانونی» و «رویه عملی»، دقیقاً مصداق بارز تخلف از شرایط شکلی است که هیچ ضمانت اجرایی برای آن وجود ندارد.

تقدیم درخواست به مرجع صلاحیت‌دار: درخواست باید به دادگاه صلح محل وقوع ملک تقدیم شود. صلاحیت دادگاه صلح برای صدور دستور تخلیه، ریشه در ماده ۱۲ قانون شوراهای حل اختلاف ۱۴۰۲ دارد که صلاحیت‌های سابق شوراهای حل اختلاف را به دادگاه صلح منتقل کرده است. با این حال، این انتقال صلاحیت، خود یک چالش جدید ایجاد کرده است: در حالی که شوراهای حل اختلاف، نهادی شبه‌قضایی با تشریفات ساده بودند، دادگاه صلح یک مرجع قضایی رسمی است که انتظار می‌رود تشریفات دادرسی منصفانه را رعایت کند. اما رویه فعلی، هم‌چنان با همان منطق شورایی با دستور تخلیه برخورد می‌کند و آن را فاقد وصف رأی می‌داند. این تناقض ساختاری، یکی از ریشه‌های اصلی تعارض رویه قضایی حاضر است.

۱-۲. شرایط ماهوی الزامی

انقضای مدت قرارداد: اصل اساسی برای صدور دستور، خاتمه یافتن مدت قرارداد اجاره است. در مواردی که قرارداد تمدید شده یا مشمول تمدید قهری (مطابق قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶) است، دستور تخلیه فوری وجهی ندارد. این شرط، مهم‌ترین شرط ماهوی است، زیرا در مواردی که قرارداد تمدید شده یا مشمول تمدید قهری است، دستور تخلیه اساساً فاقد وجهت قانونی است. اما اگر دادگاه صلح، بدون احراز دقیق انقضای مدت، دستور تخلیه صادر کند، مستأجر چه ابزاری برای اثبات تمدید دارد؟ رویه فعلی، دادگاه صلح با استناد به غیرقابل اعتراض بودن دستور، از ورود به ماهیت ادعای تمدید خودداری می‌کند و مستأجر را به طرح دعوای مستقل ارجاع می‌دهد که این خود، نقض حق دفاع فوری است.

عدم وجود حق سرقفلی: برخی از نویسندگان حقوقی بر این باورند که با توجه به خلأ قانونی در مورد سرقفلی، تفسیر عادلانه این است که تخلیه ملک تجاری پس از پایان قرارداد، مشروط به پرداخت غرامت منصفانه (سرقفلی) به مستأجر است که با کار خود باعث افزایش ارزش تجاری ملک شده است. این نظر در راستای حفظ تعادل و جلوگیری از ظلم به مستأجر ارائه شده است (محمدی و سالم پور، ۱۳۹۳: ۱۴۱). برخی دیگر، عدم تعیین و تکلیف حق سرقفلی در اجاره‌نامه، تخلیه مورد اجاره را از شمول مقررات دستور تخلیه فوری خارج می‌کند (شمسی پور، ۱۳۸۸: ۳۳۷). در حالی که بر این نظرات ایراد وارد است زیرا چنانچه عین مستأجره دارای حق سرقفلی قانونی برای مستأجر باشد، موضوع به دلیل اینکه نیازمند رسیدگی ماهوی در مراجع قضایی است، از شمول دستور تخلیه فوری (رسیدگی شکلی) خارج شده و بایستی از طریق مراجع قضایی پیگیر «حکم» تخلیه گردید. حال اگر دادگاه صلح، بدون توجه به این موضوع، دستور تخلیه صادر کند، مستأجر چه ابزاری برای اثبات حق سرقفلی دارد؟ در حالی که همین موضوع، نمونه‌ای آشکار از تخلف ماهوی مرجع است، اما انکار قابلیت اعتراض، مستأجر را از اثبات آن در همان مرحله محروم می‌کند.

مشمولیت قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶: دستور تخلیه فوری تنها برای قراردادهای مشمول این قانون و اصلاحات بعدی آن قابل صدور است. قراردادهای مشمول قانون ۱۳۵۶ عمدتاً نیازمند صدور حکم تخلیه پس از رسیدگی ماهوی هستند. این شرط، در عمل یکی از پرچالش‌ترین شرایط ماهوی است، زیرا مرز بین قراردادهای مشمول قانون ۱۳۷۶ و ۱۳۵۶ همیشه روشن نیست. در مواردی که قرارداد، دارای ابهام در نوع مشمولیت است، دادگاه صلح باید ابتدا به احراز نوع قرارداد بپردازد و سپس در صورت مشمولیت قانون ۱۳۷۶، دستور تخلیه صادر کند. اما در فرضی که دادگاه صلح، بدون ورود به این موضوع، صرفاً با استناد به وجود قرارداد عادی و انقضای مدت، دستور تخلیه صادر کند، این تصمیم یک تخلف آشکار از شرایط ماهوی است که به دلیل انکار قابلیت اعتراض، هیچ راهکار فوری برای مستأجر باقی نمی‌گذارد.

۱-۳. تضمین مالی برای مستأجر: شرط تودیع ودیعه (قرض الحسنه)

ماده ۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ یک مکانیسم حفاظتی مهم برای مستأجر مقرر کرده است: تخلیه موکول به استرداد کامل ودیعه (قرض الحسنه) به مستأجر یا سپردن آن به صندوق دادگستری است. این شرط، حداقل تضمینی برای مستأجر است که سرمایه قرض الحسنه خود را از دست نمی‌دهد. اما نکته بنیادین آن است که این حمایت قانونی، تنها در صورتی مؤثر است که مستأجر بتواند پیش از ورود به مرحله اجرا، به دستور تخلیه اعتراض کند. اگر دستور تخلیه قابل اعتراض نباشد، حتی تودیع کل ودیعه نیز مستأجر را از تخلیه معاف نمی‌کند؛ زیرا دستور صادر شده و او باید ملک را تخلیه کند. در واقع، تضمین مادی مقرر در ماده ۴، بدون تضمین رویه‌ای (امکان اعتراض به دستور) ناکارآمد می‌ماند. این پیوند میان «حمایت ماهوی» و «حمایت رویه‌ای»، دقیقاً همان چیزی است که در رویه فعلی نادیده گرفته شده است.

جمع‌بندی بخش اول: دستور تخلیه فوری یک تصمیم قضایی «سریع» اما «مشروط» است. قانون‌گذار با وضع این شرایط سعی در ایجاد موازنه داشته است: سرعت به نفع موجر، در ازای رعایت تشریفات مشخص به نفع امنیت حقوقی مستأجر. مشکل اصلی از جایی آغاز می‌شود که مرجع صادرکننده (دادگاه صلح) در بررسی همین شرایط اولیه و ضروری قصور کند یا اشتباه نماید. پرسش اینجاست که اگر دادگاه صلح بر اساس قراردادی که فاقد امضای شاهد است، یا در سامانه ثبت نشده است، یا حتی مدت آن منقضی نشده است، دستور تخلیه صادر کند، راه حل فوری و مؤثر مستأجر برای توقف این تصمیم ظالمانه چیست؟ این پرسش، ما را به بخش دوم مقاله، یعنی تحلیل رویه قضایی موجود در مقابله با چنین تصمیماتی، رهنمون می‌سازد.

۲. تحلیل رویه قضایی در خصوص ماهیت و قابلیت اعتراض دستور تخلیه

با روشن شدن شرایط قانونی لازم برای صحت دستور تخلیه، این پرسش مطرح می‌شود که در صورت تخلف مرجع از این شرایط، چه راهکار قانونی برای مستأجر وجود دارد؟ پاسخ عملی رویه قضایی حاضر به این پرسش، در یک عبارت خلاصه می‌شود: «دستور تخلیه غیرقابل اعتراض می‌باشد». این ادعا که در دادنامه شماره ۱۵۳۴۷۴۹۸/۱۴۰۴۶۸۳۹۰۰ (اعتراض به دستور تخلیه) به صراحت آمده، ریشه در تفسیر خاصی از ماهیت حقوقی «دستور تخلیه» دارد. رویه غالب دادگاه‌های صلح در مواجهه با اعتراضات، صدور قرار بایگانی با استناد صرف به «غیرقابل اعتراض بودن دستور تخلیه» است، بدون آنکه به ماهیت ایرادات وارد شده ورود شود. در دادنامه مذکور نیز، شعبه ۱۰۳ دادگاه صلح تهران بدون بررسی ادعاهای معترض، پرونده را با استناد به غیرقابل اعتراض بودن دستور، بایگانی کرده است. این تفسیر، در واقع یک انتخاب بین دو رویکرد است: رویکردی که دستور تخلیه را یک «تصمیم قضایی» می‌داند که باید مشمول اصول دادرسی منصفانه باشد، و رویکردی که آن را یک «سازوکار اجرایی» می‌داند که خارج از نظام عمومی طرق اعتراض قرار می‌گیرد. رویه قضایی غالب، رویکرد دوم را برگزیده است. اما پرسش اینجاست که آیا این انتخاب، با اصول قانون اساسی و موازین دادرسی عادلانه سازگار است؟ در این بخش، ابتدا استدلال‌های رویه قضایی را تحلیل می‌کنیم و سپس نشان می‌دهیم که این استدلال‌ها در رویارویی با یک مورد مشخص (یعنی تخلف مرجع از شرایط قانونی) فرو می‌ریزند.

۲-۱. استدلال‌های رویه قضایی در انکار قابلیت اعتراض

رویه غالب قضایی، با استناد به مواد قانونی و نشست‌های قضایی، دستور تخلیه را فاقد وصف «رأی قضایی» می‌داند و بنابراین راه‌های عادی اعتراض (تجدیدنظر، فرجام‌خواهی) و حتی فوق‌العاده (اعاده دادرسی، اعتراض ثالث) را بر آن مسدود می‌کند. مهم‌ترین استدلال‌های این دیدگاه عبارتند از:

عدم شمول عنوان «رأی»: بر اساس ماده ۲۷ قانون شوراهای حل اختلاف سابق و استنباط از قوانین آیین دادرسی، «رأی» به تصمیمات نهایی و ترافعی مراجع قضایی اطلاق می‌شود. ساختار رأی شامل مقدمه، اسباب موچه (دلایل قانونی و موضوعی حکم) و منطوق (حکم نهایی حل کننده دعوا) می‌گردد (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۵۵). استدلال می‌شود که دستور تخلیه، حاصل یک رسیدگی اداری - اجمالی است نه یک دادرسی ترافعی کامل با تضمیناتی چون جلسه دفاع، ادله اثبات دعوی و استماع اظهارات طرفین. بنابراین، مشمول تعریف رأی نبوده و طرق اعتراض به آراء بر آن جاری نمی‌شود. در نشست قضایی تهران

(مورخ ۱۴۰۱/۱۰/۱۰) تصریح شده که «دستور تخلیه... رأی مدنظر مقنن در ماده ۲۷ ... محسوب نمی‌شود تا قابلیت تجدیدنظرخواهی داشته باشد».^۱

این دیدگاه در آراء مراجع بالاتر نیز به کرات تأیید شده است. برای نمونه، شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۷۳۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۱۵ با صراحت اعلام نموده است: «دستور تخلیه فاقد وصف حکم یا قرار بوده و... دستور تخلیه خروج موضوعی از مقررات مواد قانونی... [آیین دادرسی مدنی] دارد». این رأی نشان می‌دهد که استدلال رویه قضایی، بر یک زنجیره منطقی بنا شده است: ماده ۲۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی، «رأی» را به «حکم» (راجع به ماهیت و قاطع) و «قرار» (غیر از آن) تقسیم می‌کند. ماده ۲۷ قانون شوراهای حل اختلاف ۱۳۹۴ نیز تجدیدنظرخواهی را فقط برای «آراء» صادره از شورا پیش‌بینی کرده است. حال آنکه دستور تخلیه، به دلیل ماهیت شبه‌قضایی، رسیدگی اجمالی و عدم ورود به ماهیت اختلاف، نه «حکم» محسوب می‌شود و نه «قرار». بنابراین، این دستور اساساً «رأی» نیست و مشمول ماده ۲۷ قرار نمی‌گیرد. نتیجه، غیرقابل تجدیدنظر بودن آن است. با این حال، این استدلال یک اشکال منطقی بنیادین دارد: ماده ۲۹۹، یک تعریف شکلی از «رأی» ارائه می‌دهد، نه یک قاعده ماهوی درباره قابلیت اعتراض. به عبارت دیگر، قانونگذار در این ماده گفته است چه تصمیماتی «رأی» نامیده می‌شوند، نه اینکه چه تصمیماتی باید قابل اعتراض باشند. اگر قرار بود هر تصمیمی که «رأی» نامیده نمی‌شود، لزوماً از قابلیت اعتراض خارج باشد، آنگاه بسیاری از تصمیمات قضایی دیگر (مانند دستور اجرای اسناد رسمی) نیز باید غیرقابل اعتراض می‌شدند، در حالی که قانونگذار برای آنها مکانیسم اعتراض ویژه پیش‌بینی کرده است. پس «رأی نبودن» یک تصمیم، به‌خودی‌خود به معنای «غیرقابل اعتراض بودن» آن نیست؛ این دو مفهوم باید از هم تفکیک شوند.

مغایرت با فلسفه تأسیس نهاد: استدلال دوم مبتنی بر هدف قانون‌گذار از ایجاد دستور تخلیه است که «سرعت» و «خلاصی از تشریفات» سنگین دادرسی عنوان می‌شود. در همان نشست قضایی آمده است: «اگر چنین دستوری قابل تجدیدنظر دانسته شود با فلسفه مزبور منافات داشته و تفاوتی با حکم تخلیه نخواهد داشت.» این استدلال، یک پیش‌فرض نادرست دارد: فرض کرده است که هرگونه امکان اعتراض، لزوماً به معنای تبدیل دستور تخلیه به حکم تخلیه است. در حالی که این دو، دو چیز متفاوت هستند. حکم تخلیه، پس از یک رسیدگی ماهوی کامل، با تشریفات آیین دادرسی مدنی، و با امکان تجدیدنظرخواهی عادی صادر می‌شود. اما مکانیسم اعتراض به دستور تخلیه می‌تواند بسیار محدودتر باشد: فقط در موارد تخلف آشکار از شرایط قانونی (نه در ماهیت اختلاف)، با مهلت کوتاه (مثلاً ۵ تا ۱۰ روز)، و با رسیدگی خارج از نوبت. چنین مکانیسمی، نه تنها فوریت دستور را از بین نمی‌برد، بلکه آن را تقویت می‌کند، زیرا از یک سو، دستورهای صحیح را از تعرض بیهوده مصون می‌دارد و از سوی دیگر، دستورهای نادرست را قبل از اجرا متوقف می‌کند. تجربه نهادهایی مانند دستور اجرای اسناد رسمی و فسخ الکترونیک نشان می‌دهد که تعادل بین سرعت و انصاف، نه تنها ممکن، بلکه ضروری است.

^۱ پرسش: آیا دستور تخلیه صادره از سوی شورای حل اختلاف، قابلیت اعتراض و رسیدگی در دادگاه را دارد؟
متن نظریه هیئت عالی:

با توجه به این که اولاً: در دعاوی تخلیه‌ای که طی درخواست دستور تخلیه در شورای حل اختلاف مطرح می‌شود، باتوجه به شرایط مقرر در قانون روابط موجرومستأجر مصوب ۱۳۷۶ (مواد ۳، ۴ و ۵) و همین طور آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۷۸ (مواد ۳ به بعد) اساساً رسیدگی توافقی به معنای خاص صورت نمی‌گیرد و مقنن با تأسیس نهاد مزبور که به عنوان استثناء بر اصل رسیدگی‌های توافقی است در نظر داشته تا امر مربوط به تخلیه امکان استیجاری با سرعت و سهولت بیشتر و بدون تشریفات معمول، ظرف یک هفته از تاریخ درخواست صورت پذیرد در حالی که اگر چنین دستوری قابل تجدیدنظر دانسته شود با فلسفه مزبور منافات داشته و تفاوتی با حکم تخلیه نخواهد داشت. ثانیاً: دستور تخلیه با توجه به ماهیت تصمیم و امکان عدول از آن، رأی مدنظر مقنن در ماده ۲۷ قانون شوراهای حل اختلاف محسوب نمی‌شود تا قابلیت تجدیدنظرخواهی داشته باشد. ثالثاً: هر چند مقنن در ماده ۲۷ قانون شوراهای حل اختلاف ۹۴ تمامی آرای موضوع ماده ۹ آن قانون را قابل تجدیدنظرخواهی دانسته لیکن با توجه به اینکه برخی از مواردی همچون تأمین دلیل که طبق ماده ۹ در زمره صلاحیت شوراهای حل اختلاف قرار داده شده، به هیچ وجه قابلیت تجدیدنظرخواهی ندارد لذا می‌بایست مراد مقنن از آراء قابل تجدیدنظر را به معنای خاص رأی (حکم و یا قرارهای نهایی موضوع ماده ۲۹۹ قانون آیین دادرسی مدنی) تفسیر نمود. در نتیجه دستور تخلیه صادره از سوی شورای حل اختلاف قابلیت اعتراض و رسیدگی در مرحله بالاتر (دادگاه) را نداشته و صرفاً همانند هر دستور دیگر از سوی مقام قضایی صادرکننده، وفق مقررات قابلیت عدول خواهد داشت.

وجود راهکارهای جانشین محدود: طرفداران این دیدگاه به مواد ۵ و ۱۷ قانون روابط موجر و مستأجر و آیین‌نامه اجرایی آن استناد می‌کنند که به مستأجر اجازه می‌دهد پس از اجرای دستور تخلیه، با طرح دعوای مستقل در دادگاه عمومی، به اثبات ادعاهای خود (مانند تمدید قرارداد یا بطلان قرارداد مستند دستور) بپردازد و در صورت اثبات، خسارت بگیرد یا حتی ملک را مسترد دارد. همچنین، در حین اجرا، می‌تواند با تقدیم دادخواست و اخذ تأمین، قرار توقیف عملیات اجرایی را از دادگاه عمومی بگیرد. این راهکارها به عنوان جایگزین کافی برای اعتراض مستقیم به دستور، معرفی می‌شوند. اما این راهکارها، از دو جهت ناکارآمد هستند. نخست از جهت عملی: همان‌طور که در بخش بعدی نشان خواهیم داد، طرح دعوای مستقل، ماه‌ها یا سال‌ها طول می‌کشد و نمی‌تواند جبران‌کننده فوریت ظلم وارده باشد. دوم از جهت حقوقی: این راهکارها، اصل «قابلیت اعتراض فوری» را نادیده می‌گیرند. در یک دادرسی عادلانه، هر تصمیمی که به حقوق فردی لطمه می‌زند، باید در همان مرحله قابل چالش باشد، نه اینکه فرد ابتدا تصمیم اجرا شود و سپس به دنبال جبران باشد. این تفاوت، دقیقاً همان تفاوت بین «پیشگیری» و «درمان» است. رویه فعلی، مستأجر را به «درمان» پس از اجرا حواله می‌دهد، در حالی که قانون‌گذار با وضع شرایط دقیق برای صدور دستور، در پی «پیشگیری» از تخلیه نادرست بوده است.

بررسی رویه‌ی قضایی موجود در دادگاه‌های صلح و تجدیدنظر، نارسایی‌ها و تضییع حقوق ناشی از این رویه را به وضوح نشان می‌دهد. به عنوان مصادیق بارز این رویه می‌توان به موارد زیر اشاره نمود:

ب) تأیید رویه‌ی مطلق در دادگاه‌های تجدیدنظر: دادگاه‌های تجدیدنظر نیز ضمن تأیید این رویه، دستور تخلیه را فاقد وصف «حکم» یا «قرار» دانسته و آن را از شمول مواد ۳۳۱ و ۳۳۲ قانون آیین دادرسی مدنی خارج می‌دانند. دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۷۳۰ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز مصداق بارز این موضوع است. این رویه نشان می‌دهد که حتی عبور از مرحله اعتراض بدوی و رسیدن به مرحله تجدیدنظر، نیز مانع از اعمال این تفسیر محدودکننده از شمول طرق اعتراض بر تصمیم دستور تخلیه نمی‌گردد. این وضعیت، با اصل ۳۴ قانون اساسی که دادخواهی را حق مسلم هر فرد می‌داند، در تنش آشکار است.

بی‌اثر بودن راهکارهای جانشین: راهکار طرح دعوای مستقل پس از اجرا، برای مستأجری که ممکن است مسکن خود را از دست داده و در وضعیت اضطراری قرار گرفته، عملاً آرامشی پرهزینه و ناکارآمد است. پیگیری یک دعوای جدید که ماه‌ها یا سال‌ها طول می‌کشد، نمی‌تواند جبران‌کننده فوریت ظلم وارده باشد. همچنین، اخذ قرار توقیف عملیات اجرایی نیز منوط به تقدیم دادخواست و اخذ تأمین مناسب است که برای مستأجر متضرر، اغلب میسر نیست. علاوه بر این، راهکارهای جانشین، یک اشکال حقوقی دیگر نیز دارند: آنها بار اثبات را بر دوش مستأجر می‌گذارند، در حالی که در نظام دادرسی منصفانه، بار اثبات باید بر دوش کسی باشد که ادعایی خلاف وضع موجود مطرح می‌کند. در اینجا، موجد است که با ادعای انقضای مدت، دستور تخلیه را گرفته است. اگر مستأجر مدعی باشد که شرایط قانونی برای صدور دستور رعایت نشده، این مرجع صادرکننده است که باید نشان دهد شرایط را احراز کرده است، نه مستأجر که باید خلاف آن را اثبات کند. رویه فعلی، این بار را به‌طور کامل بر دوش مستأجر گذاشته و او را در موضع «مدعی» قرار داده است، در حالی که او در واقع «مدافع» است.

تعارض با اصل برائت و حق دفاع: در یک دادرسی عادلانه، هر تصمیمی که به حقوق فردی لطمه می‌زند، باید قابل چالش باشد. به تعبیر برخی از نویسندگان حقوقی، یک عمل قضایی تنها زمانی رأی محسوب می‌شود که توسط مرجع قضایی، درباره یک اختلاف ناشی از وضعیت غیرقطعی حقوقی، به صورت قاطع و با قابلیت شکایت (اعتراض) صادر شده باشد (محسنی و شکوهی مشهدی، ۱۴۰۲: ۲۴۴). انکار مطلق قابلیت اعتراض، مستأجر را در موضعی شبیه به «متهم بی‌حق دفاع» قرار می‌دهد. این در حالی است که در نهادهای مشابهی مانند دستور اجرای اسناد رسمی (مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت)، علی‌رغم سرعت عمل، امکان اقامه دعوی و اعتراض علیه دستور اجرا به صراحت پیش‌بینی شده است. این تفاوت رویه، نشان‌دهنده یک ناهمخوانی در نظام حقوقی است. این تفاوت رویه، یک پرسش جدی را مطرح می‌کند: چرا قانون‌گذار برای دستور اجرای اسناد رسمی، راه اعتراض را باز گذاشته، اما برای دستور تخلیه، چنین راهی پیش‌بینی نکرده است؟ پاسخ این پرسش را باید در ماهیت متفاوت این دو نهاد جستجو کرد. دستور اجرای اسناد رسمی، مبتنی بر یک سند رسمی است که در آن، تعهدات طرفین به‌طور دقیق مشخص شده و امکان جعل یا ابهام در آن بسیار کمتر است. اما دستور تخلیه، مبتنی بر یک قرارداد عادی است که ممکن است دارای ابهام، جعل، یا نقض شرایط قانونی باشد. بنابراین، نیاز به مکانیسم اعتراض در دستور تخلیه، به‌مراتب بیشتر از دستور اجرای اسناد رسمی است، نه کمتر. رویه فعلی، این منطق را وارونه کرده است: جایی که نیاز به نظارت بیشتر است، نظارت را مسدود کرده و جایی که نیاز به نظارت کمتر است، نظارت را باز گذاشته است.

از منظر دکترین حقوقی نیز، انکار وصف «رأی» برای دستور تخلیه و سلب قابلیت اعتراض از آن، مورد تردید است. در پژوهشی تطبیقی با عنوان «بازشناسی مفهوم رأی»، این نتیجه حاصل شده که عمل قضایی هنگامی «رأی» تلقی می‌شود که توسط مرجع قضایی، در خصوص اختلاف ناشی از یک وضعیت غیرقطعی حقوقی، به طور قاطع صادر شده و واجد خصیصه «شکایت‌پذیری» باشد (محسنی و شکوهی مشهدی، ۱۴۰۲: ۲۵۲). با تطبیق این معیار بر دستور تخلیه مشاهده می‌شود که این تصمیم، حاکم بر یک اختلاف مشخص (تخلیه ملک)، توسط مرجع قضایی (دادگاه صلح) و به صورت قاطع (خاتمه‌دهنده مسأله تخلیه در مرحله بدوی) صادر می‌گردد. بنابراین، طبق این دیدگاه، شرط شکایت‌پذیری ذاتی چنین تصمیمی است. رویه فعلی که این شرط را نادیده می‌گیرد، در واقع تعریف علمی و پذیرفته شده‌ای از «رأی» را انکار کرده و تصمیمی با آثار قطعی را در خلأ نظارتی رها می‌سازد.

آیین دادرسی مدنی بر اصول بنیادین و ذاتی عدالت استوار است. این اصول، چارچوب و ماهیت نظام دادرسی را شکل می‌دهند و برای تحقق دادرسی عادلانه ضروری هستند، حتی اگر به صراحت در قوانین نیامده باشند (مافی و غمی‌لویی، ۱۳۹۸: ۲۷۰). انکار مطلق قابلیت اعتراض و فقدان مکانیسم نظارتی بر تصمیم مرجع، در مجموع، اصول بنیادین دادرسی عادلانه را در این حوزه خاص زیر سؤال می‌برد:

اصل حاکمیت قانون: وقتی مرجع قضایی خود، شرایطی را که قانون به صراحت برای اعمال اختیارش مقرر کرده، نادیده می‌گیرد و در برابر این عمل نیز پاسخگو نیست، اصل حاکمیت قانون مخدوش می‌شود.

اصل برابری سلاح‌ها: موجر از یک ابزار سریع و قوی برخوردار است، در حالی که مستأجر از حداقل ابزار دفاعی فوری و مؤثر در برابر سوءاستفاده از این ابزار محروم است. این عدم توازن، نقض فاحش اصل برابری طرفین در دادرسی است.

اصل درجه قضایی: محروم کردن فرد از هرگونه امکان اعتراض به تصمیمی که حقوقش را سلب می‌کند، نفی اصل دو درجه‌ای بودن دادرسی است. این اصل یکی از مهم‌ترین تضمین‌های جلوگیری از خطاهای قضایی محسوب می‌شود. اصل دو درجه‌ای بودن رسیدگی، تضمین می‌کند که آرای دادگاه‌ها حداقل یک بار قابل بازبینی در مرجع بالاتر باشند. ماده ۷ قانون آیین دادرسی مدنی با منع رسیدگی در مرحله بالاتر بدون صدور حکم در مرحله نخست، مبین این اصل است. (توکلی‌نیا، ۱۴۰۱: ۹۵).

با توجه به توضیحات فوق محرز گردید که رویه قضایی حاضر با تفسیری مضیق و فرمالیستی، دستور تخلیه را در خلأیی از ضمانت‌های دادرسی رها کرده است. استدلال «عدم قابلیت اعتراض» هرچند در نگاه اول حافظ سرعت است، اما در عمل به سپری برای پوشش خطاها و قصورهای احتمالی مرجع صادرکننده تبدیل می‌شود. نتیجه، ایجاد یک رژیم حقوقی یک‌طرفه است که در آن موجر از مزیت سرعت و سهولت برخوردار است، اما مستأجر از حداقل حق دفاع فوری و مؤثر در برابر تصمیمی که ممکن است مبنا و اساس قانونی نداشته باشد، محروم می‌ماند. این وضعیت، ما را به پرسش بنیادی‌تر بعدی رهنمون می‌کند: اگر مرجع صادرکننده (دادگاه صلح) در انجام همان رسیدگی اجمالی نیز مرتکب تخلف از شرایط صریح قانونی شود، آیا خود این مرجع، در قبال این تخلف مسئولیتی دارد؟ آیا ضمانت اجرایی برای نظارت بر عملکرد او پیش‌بینی شده است؟ این موضوع، محور بخش سوم مقاله خواهد بود.

۳. خلأ ضمانت اجرا برای تخلف مرجع صادرکننده دستور تخلیه و مقایسه با نهادهای مشابه

بخش پیشین نشان داد که رویه قضایی، مجرای اعتراض مستأجر به دستور تخلیه را مسدود می‌کند. مستدل بودن رأی، ضامن نظم، اعتبار و قابل ارزیابی بودن عدالت آن است و ذات قضاوت را از حکمرانی صرف یا داوری دلبخواهانه متمایز می‌سازد (کریمی، ۱۳۹۳: ۱۵۲). اینک پرسش جدی‌تر این است: اگر اشکال کار نه از ادعای مستأجر، که از تخلف آشکار مرجع صادرکننده (دادگاه صلح) از شرایط و تشریفات قانونی نشأت گرفته باشد، تکلیف چیست؟ به عبارت دیگر، اگر دادگاه صلح بر مبنای سندی که فاقد امضای شاهد است، یا قراردادی که در سامانه ثبت نشده (برخلاف ماده ۲ اصلاحی ۱۴۰۳)، یا حتی در حالی که مدت قرارداد به لحاظ ماهوی منقضی نشده، دستور تخلیه صادر کند، آیا خود این مرجع در قبال این تصمیم خلاف قانون، مسئولیت و پاسخگویی دارد؟ تحلیل قوانین موجود نشان می‌دهد که پاسخ فعلی نظام حقوقی به این پرسش، منفی است و این، خلأیی بزرگ در نظارت بر اعمال قدرت قضایی محسوب می‌شود. برای اثبات این ادعا، سه سطح از قوانین بررسی می‌شود: نخست، قوانین موضوعه‌ای که شرایط صدور دستور تخلیه را مقرر کرده‌اند (قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ و قانون ساماندهی بازار مسکن ۱۴۰۳)؛ دوم، قوانین نظارت قضایی (قانون آیین دادرسی مدنی و قانون شوراهای حل اختلاف ۱۴۰۲)؛ سوم، قوانین مسئولیت انتظامی و مدنی قضات (قانون نظارت بر رفتار قضات ۱۳۹۰ و قانون مسئولیت مدنی). بررسی هر سه سطح نشان می‌دهد که هیچ‌کدام، مکانیسم مؤثری برای پاسخگویی مرجع صادرکننده در قبال تخلف از شرایط صدور دستور تخلیه پیش‌بینی نکرده‌اند.

۳-۱. فقدان ضمانت اجرای صریح و مستقیم در قوانین موضوعه

عدم پیش‌بینی مسئولیت انتظامی یا مدنی: هیچ ماده‌ای در این قوانین، قاضی دادگاه صلح را به دلیل صدور دستور تخلیه بر خلاف شرایط صریح قانون (مانند عدم احراز ثبت سامانه‌ای)، مستوجب مسئولیت انتظامی نزد دیوان عالی کشور یا مراجع ذیصلاح نمی‌داند. همچنین، مسئولیت مدنی دولت در قبال خسارات وارده به مستأجر ناشی از چنین دستوری، به دلیل دشواری‌های اثبات تقصیر و وجود «تصمیم قضایی» در میان، عملاً غیرقابل مطالبه است. برای اثبات این ادعا، باید به قانون نظارت بر رفتار قضات (مصوب ۱۳۹۰) مراجعه کرد. مواد ۱۴ تا ۱۸ این قانون، تخلفات انتظامی قضات را احصا کرده‌اند. بررسی

این مواد نشان می‌دهد که قانون‌گذار در این قانون، تخلفات عام انتظامی را پیش‌بینی کرده است (مانند اعمال غرض، بی‌طرفی، و تسامح در رسیدگی). این قانون، یک قانون عام است و انتظار نمی‌رود برای هر موضوع خاص (مانند شرایط صدور دستور تخلیه)، تخلف انتظامی جداگانه‌ای پیش‌بینی کند. بنابراین، صرف اینکه «تخلف از شرایط صدور دستور تخلیه» در این قانون ذکر نشده، به‌خودی‌خود یک خلأ محسوب نمی‌شود. در میان این مواد، تنها بند ۱ ماده ۱۵ (صدور رأی غیرمستند یا غیرمستدل) ممکن است مرتبط به نظر برسد، اما این بند نیز به دستور تخلیه تسری نمی‌یابد؛ زیرا چنانکه در بخش پیشین نشان دادیم، دستور تخلیه «رأی» محسوب نمی‌شود و مشمول عنوان «صدور رأی» نمی‌گردد. اما نکته اصلی این است که حتی اگر تخلف مرجع صادرکننده را مشمول یکی از این تخلفات عام بدانیم، بازهم این تخلف، یک مجازات انتظامی است که به قاضی تعلق می‌گیرد، نه یک ضمانت اجرای مؤثر برای مستأجر متضرر. هیچ‌یک از مواد این قانون، ابزاری برای توقف یا نقض دستور تخلیه در اختیار مستأجر قرار نمی‌دهد.

انفعال ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی: ماده ۱۷ آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر که اغلب به آن استناد می‌شود، تنها به مستأجر اجازه می‌دهد در صورت ادعای «اصالت قرارداد» یا «تمدید قرارداد»، به دادگاه عمومی شکایت کند. این ماده، اولاً ناظر به اختلافات ماهوی بین طرفین است، نه تخلف مرجع از تشریفات قانونی. ثانیاً هیچ اشاره‌ای ندارد که اگر دادگاه صلح قراردادی را که فاقد شرط قانونی است، مبنای تصمیم خود قرار دهد، چه ضمانت اجرایی دارد. برخی از نویسندگان حقوقی معتقدند که اگر دادگاهی مبادرت به این دستور نماید، در صورت احراز اشتباه، عدم احراز رابطه استیجاری یا عدم احراز مالکیت موجر، رأساً یا به درخواست خواهان می‌تواند بدون نیاز به رسیدگی جداگانه آن را الغاء و کأن لم یکن نماید لذا در این موارد درخواست خواهان مبنی بر صدور ابطال دستور تخلیه فاقد وجهت قانونی است. به تعبیر دیگر مرجع صادر کننده دستور قادر است دستور خود را ابطال کند، این درخواست بدون تقدیم دادخواست نیز عملی و ممکن است و فاقد خصیصه‌ای است که طی دادخواست جداگانه‌ای اقامه گردد. مفاد ماده ۵ قانون روابط موجر و مستأجر نیز مفید همین معنی است، بکار بردن عبارت «شکایت» در آن، رسیدگی خارج از چارچوب مقررات آیین دادرسی مدنی را نشان می‌دهد (زندی، ۱۳۸۶: ۴).

عدم ارتباط با نظارت عالی قضایی: اگرچه نظارت عالی دیوان عالی کشور بر صحت اجرای قوانین توسط محاکم وجود دارد، اما این نظارت معمولاً از طریق رسیدگی به آراء قابل فرجام اعمال می‌شود. از آنجا که دستور تخلیه «رأی» محسوب نمی‌شود و قابل فرجام نیست، این کانال نظارتی مؤثر نیز بر آن مسدود است. این در حالی است که در نهادهای مشابه (دستور اجرای اسناد رسمی و فسخ الکترونیک)، قانون‌گذار مکانیسم اعتراض ویژه‌ای پیش‌بینی کرده که همین خلأ را جبران می‌کند. در بند بعدی، این مقایسه را بررسی خواهیم کرد.

۲-۳. مقایسه با نهادهای مشابه: دستور اجرای اسناد رسمی و فسخ الکترونیک

مقایسه دستور تخلیه با سایر نهادهای حقوقی که آن‌ها نیز با هدف سرعت بخشیدن به اجرا ایجاد شده‌اند، خلأ موجود را آشکارتر می‌سازد:

دستور اجرای اسناد رسمی (مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح قانون ثبت): این نهاد نیز مانند دستور تخلیه، مبتنی بر سند (سند رسمی) و با تشریفات سریع است. اما قانون‌گذار به صراحت در ماده ۱ همان قانون راه چاره پیش‌بینی کرده است: «هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آئین دادگستری مدنی اقامه دعوی نماید.» این ماده، سه ویژگی اساسی دارد که آن را از وضعیت دستور تخلیه متمایز می‌کند: نخست، یک مجرای اعتراض صریح و قانونی ایجاد می‌کند. دوم، دامنه اعتراض را محدود به ماهیت سند نکرده و هرگونه «شکایت از دستور اجرا» را پوشش می‌دهد. سوم، رسیدگی به این اعتراض را در چارچوب آیین دادرسی مدنی پیش‌بینی کرده است. حال آنکه در دستور تخلیه، هیچ‌یک از این سه ویژگی وجود ندارد: نه مجرای اعتراض صریح، نه دامنه گسترده اعتراض، و نه چارچوب رسیدگی مشخص. این تفاوت، نشان‌دهنده یک ناهماهنگی ساختاری در نظام حقوقی است.

فسخ الکترونیک در قراردادهای یکسان (آیین‌نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی): مطابق مواد ۲۳ و ۲۴ این آیین‌نامه، در سیستم جدید ثبت الکترونیک، فسخ قرارداد در مواردی می‌تواند به صورت خودکار توسط سامانه انجام شود. اما حتی در این سازوکار پیشرفته و غیرقضایی نیز قانون‌گذار حق اعتراض و توقف اجرا را برای طرف مقابل (متصرف) به رسمیت شناخته است. تبصره ماده ۲۴ مقرر می‌دارد متصرف می‌تواند ظرف مهلت ده روزه، «تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی صلاح درخواست نماید» و در صورت طرح دعوی ابطال، روند متوقف می‌ماند. این نشان می‌دهد حتی در خودکارترین سیستم‌ها، اصل «حق دفاع» و «قابل چالش بودن تصمیمات» کاملاً محفوظ است. این مثال، یک نکته مهم را نشان می‌دهد: حتی در سیستم‌هایی که تصمیم به‌طور خودکار و بدون دخالت انسان صادر می‌شود، قانون‌گذار حق اعتراض را به رسمیت شناخته است. دلیل این امر، آن است که تصمیم خودکار نیز می‌تواند مبتنی بر داده‌های نادرست یا شرایط پیش‌بینی‌نشده باشد. حال آنکه دستور تخلیه، یک تصمیم انسانی است که به‌مراتب بیشتر در معرض خطا و سوءنیت است. اگر قانون‌گذار برای تصمیم خودکار، حق اعتراض پیش‌بینی کرده، چگونه می‌توان برای تصمیم انسانی، این حق را انکار کرد؟ این پرسش، یک تناقض آشکار را در نظام حقوقی ایران نشان می‌دهد: جایی که خطا کمتر است، نظارت بیشتر است؛ و جایی که خطا بیشتر است، نظارت کمتر.

جمع‌بندی بخش سوم: نظام حقوقی حاکم بر دستور تخلیه، دچار یک ناهماهنگی خطرناک است. از یک سو، شرایط سختی را برای صحت عمل مقرر می‌دارد (ثبت سامانه‌ای، شاهد، کتبی بودن و...) و از سوی دیگر، هیچ مکانیسم نظارتی مؤثری برای اطمینان از رعایت این شرایط توسط مرجع صادرکننده ایجاد نکرده و هرگونه اعتراض به تصمیم ناشی از عدم رعایت را نیز مسدود ساخته است. این وضعیت، مرجع صادرکننده را در موضعی غیرپاسخگو قرار داده و مستأجر را در برابر خطاها و سهل‌انگاری‌های احتمالی، کاملاً بی‌پناه رها کرده است. این خلأ، نه یک نقص فنی، که یک چالش ساختاری در توزیع عادلانه قدرت میان شهروند و نهاد قضایی در پرونده‌های تخلیه است.

فرجام سخن

این پژوهش با هدف تحلیل تعارض رویه قضایی موجود در مواجهه با نهاد دستور تخلیه فوری و واکاوی پیامدهای آن، از سه منظر اصلی به موضوع نگریست: تشریفات قانونی لازم، رویه قضایی در انکار قابلیت اعتراض، و خلأ ضمانت اجرا برای تخلف مرجع صادرکننده.

یافته‌های تحقیق نشان می‌دهد که نگاه تک‌بعدی به دستور تخلیه به‌مثابه‌ی صرفاً یک ابزار اجرایی سریع، منجر به ایجاد وضعیتی ناعادلانه و مخاطره‌آمیز شده است. این وضعیت، حاصل تقاطع دو ناکارآمدی است: نخست، سکوت قانون در تعیین ضمانت اجرا برای مرجعی که شرایط صریح قانونی را نادیده می‌گیرد؛ دوم، تفسیر مطلق و غیرمنعطف رویه قضایی از «غیرقابل اعتراض بودن» دستور تخلیه. نتیجه، ایجاد یک رژیم حقوقی ناهمتراز است که در آن اصل سرعت، به قیمت نقض صریح اصول دادرسی عادلانه تمام می‌شود.

این تحقیق به این نتیجه منطقی می‌رسد که «دستور تخلیه» در نظام کنونی، از لحاظ نظارتی در خلأ به سر می‌برد. از منظر کنترل کیفیت تصمیمات، نه نهاد ناظر داخلی (اعتراض درون‌سیستمی) دارد و نه نهاد ناظر خارجی (ضمانت اجرا برای تخلف). این وضعیت، اعتماد عمومی به این نهاد کاربردی را تضعیف و آن را مستعد سوءاستفاده یا خطاهای جبران‌ناپذیر می‌کند.

نوآوری این مقاله در آن است که این دو مشکل به‌ظاهر مجزا «فقدان ضمانت اجرا» و «انکار قابلیت اعتراض» را نه به‌عنوان دو چالش جداگانه، بلکه به‌عنوان دو مؤلفه به هم پیوسته و تشدیدکننده یک بحران ساختاری معرفی می‌نماید. این دو، در یک رابطه تعاملی قرار دارند: سکوت قانون، امکان خطا را افزایش می‌دهد و انکار اعتراض، امکان اصلاح آن را نفی می‌کند. نتیجه، یک چرخه بسته است که در آن خطا نه پیشگیری می‌شود و نه اصلاح. هر راه‌حلی که تنها یکی از این دو مشکل را هدف بگیرد،

محکوم به شکست است؛ زیرا اگر ضمانت اجرا ایجاد شود اما اعتراض همچنان مسدود بماند، مستأجر نمی‌تواند از آن ضمانت استفاده کند؛ و اگر اعتراض باز شود اما ضمانت اجرا وجود نداشته باشد، مرجع متخلف همچنان پاسخگو نخواهد بود.

پیشنهادهای بهبود: برای خروج از این بن‌بست و ایجاد موازنه‌ای منصفانه میان سرعت اجرا و حقوق دفاعی، پیشنهادات زیر ارائه می‌گردد:

۱. پیشنهاد تقنینی: قانون‌گذار باید با اصلاح قانون روابط موجر و مستأجر یا قانون آیین دادرسی مدنی، مکانیسم شفاف و محدودی برای اعتراض فوری به دستور تخلیه پیش‌بینی کند. این مکانیسم می‌تواند مشابه دستور اجرای اسناد رسمی باشد؛ به این صورت که مستأجر بتواند ظرف مهلت کوتاهی (مثلاً ۵ تا ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ) با تقدیم دادخواست اعتراض به دادگاه عمومی حقوقی محل، و با ادعای تخلف از شرایط شکلی قانونی (عدم ثبت سامانه‌ای، فقدان شاهد، عدم انقضای مدت آشکار) یا ایرادات ماهوی آشکار، درخواست توقف و بررسی مجدد نماید. رسیدگی به این اعتراض باید فوری و خارج از نوبت باشد تا هم حق دفاع رعایت شود و هم اصل سرعت کاملاً از بین نرود. این پیشنهاد، از پشتوانه نظری نیز برخوردار است: چنانکه در دکترین حقوقی تصریح شده، «قابلیت شکایت‌پذیری» یکی از معیارهای ذاتی برای شناسایی یک عمل قضایی به‌عنوان «رأی» است. پذیرش این مفهوم، قانون‌گذار را ملزم می‌سازد تا برای تصمیم قاطعی مانند دستور تخلیه، راه‌کار نظارتی و اعتراضی مناسبی پیش‌بینی نماید.

۲. پیشنهاد ساختاری: با توجه به الزام جدید ثبت الکترونیک، پیشنهاد می‌شود صلاحیت به گونه‌ای تفکیک شود که دستور تخلیه فوری صرفاً در اختیار سامانه‌های ثبت الکترونیک و دوایر اجرای ثبت قرار گیرد، آن هم فقط برای قراردادهایی که به صورت کامل و صحیح در سامانه ثبت شده‌اند و سامانه به صورت خودکار انقضای مدت را احراز می‌کند (مانند سازوکار فسخ الکترونیک). این امر، خطای انسانی در بررسی شرایط شکلی را به حداقل می‌رساند و از یک سو، بار مرجع قضایی را کاهش می‌دهد و از سوی دیگر، امنیت حقوقی مستأجر را افزایش می‌دهد. در مقابل، تمام قراردادهای فاقد ثبت، دارای ابهام، یا مشمول قوانین خاص (مانند قانون ۱۳۵۶)، تنها از طریق دادخواست حکم تخلیه در دادگاه عمومی قابل پیگیری باشند تا تمام حقوق دادرسی و دفاعی در آن‌ها رعایت گردد.

۳. پیشنهاد رویه‌ای: تا زمان اصلاح قانون، قوه قضائیه می‌تواند با بخشنامه یا دستورالعمل واحد، از دادگاه‌های صلح بخواهد در صدور دستور تخلیه، گزارش استدلال مختصری ارائه دهند که چگونه هر یک از شرایط قانونی (ثبت سامانه‌ای، وجود شاهد امضاکننده، تاریخ انقضا) را احراز کرده‌اند. این گزارش اگرچه خود قابل اعتراض نیست، اما لااقل فضای تصمیم‌گیری را شفاف‌تر و مرجع را نسبت به رعایت قانون ملزم‌تر می‌سازد. همچنین، در موارد آشکار خطا (مانند صدور دستور بر اساس قرارداد بدون شاهد)، امکان «عدول» توسط رئیس مجتمع قضایی یا مرجع نظارتی بالاتر با سازوکار سریع، می‌تواند پیش‌بینی شود.

در پایان، باید پذیرفت که کارآمدی یک نهاد قضایی یا شبه‌قضایی، تنها به سرعت آن نیست، بلکه به میزان رعایت انصاف و اعتمادی است که در اذهان عمومی ایجاد می‌کند. اصلاح نهاد دستور تخلیه از رهگذر ایجاد تعادل بین این دو ارزش، نه تنها به نفع مستأجران، که به نفع حفظ اقتدار و اعتبار نظام قضایی و تحقق عدالتی است که شعار اصلی آن است.

منابع

- ابهری، حمید و رضا زارعی. (۱۳۹۴). تعیین قانون حاکم بر دعاوی تخلیه اماکن تجاری. مجله مطالعات حقوقی دانشگاه شیراز، ۷ (۱).
- توکلی نیا، امید. (۱۴۰۱). رسیدگی ماهوی دادگاه حقوقی در مقام نقض قرارهای قاطع دعوای شورای حل اختلاف. فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی (دانشنامه‌های حقوقی سابق)، ۵ (۱۶).
- زندى، محمدرضا. (۱۳۸۶). دستور تخلیه - جلب ثالث - عملیات اجرایی. فصلنامه قضاوت، ۷ (۴۷).
- سامانه ملی آرای قضایی. <https://ara.jri.ac.ir>
- شمسی‌پور، غلامرضا. (۱۳۸۸). حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت. چاپ اول. قم: بکاء.
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۲). نقدی تحلیلی بر قانون روابط موجر و مستأجر. فصلنامه قضاوت، ۱ (۱۲).
- کاتوزیان، ناصر. (۱۳۹۲). اعتبار امر قضاوت شده. چاپ نهم. تهران: میزان.
- کریمی، عباس. (۱۳۹۳). آیین دادرسی مدنی. چاپ چهارم. تهران: میزان.
- کشاوری، بهمن. (۱۳۸۹). بررسی تحلیل قانون جدید روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶. چاپ پنجم (دوم ناشر). تهران: جنگل (جاودانه).
- مافی، همایون و محمد غمیلویی. (۱۳۹۸). مفهوم و ضمانت اجرای اصول دادرسی در آیین دادرسی مدنی. فصلنامه تحقیق و توسعه در حقوق تطبیقی (دانشنامه‌های حقوقی سابق)، ۲ (۳).
- محسنی، حسن و بهنام شکوهی مشهدی. (۱۴۰۲). بازشناسی مفهوم رأی با نگرشی تطبیقی. دو فصلنامه حقوق خصوصی دانشگاه تهران، ۲۰ (۲).
- محمدی، پژمان و مینا سالم پور. (۱۳۹۳). رابطه تخلیه مستأجر با پرداخت سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶. دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، ۳ (۲).
- محمدباقری، حمیدرضا. (۱۴۰۳). دعاوی تخلیه و اجاره بها. چاپ سیزدهم. تهران: قوه قضائیه.
- نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه. <https://edarehoquqy.eadl.ir>