

معاونت تدوین، تنقیح و  
انتشار قوانین و مقررات



**رای وحدت رویه شماره ۵۷۶ دیوان عالی کشور در خصوص شمول قانون روابط موجر و مستأجر و قانون مدنی بر اماکن استیجاری مطب پزشکان و عدم تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت به آنها - مصوب ۱۳۷۱/۰۷/۱۴**

رای وحدت رویه شماره ۵۷۶ (۶) - ۱۴/۷/۱۳۷۱

شمول قانون روابط موجر و مستأجر و قانون مدنی بر اماکن استیجاری مطب پزشکان و عدم تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت به آنها

احتراماً به استحضار می‌رساند: عده‌ای از پزشکان مقیم تهران و شهرستان‌ها نامه‌هایی در مورد احکام تخلیه مطب پزشکان به دیوان عالی کشور نوشته و شکایت کرده‌اند که دادگاه‌های حقوقی برحسب درخواست موجرین و به استناد ماده (۴۹۴) قانون مدنی حکم تخلیه مطب پزشکان را صادر و اجرا می‌نمایند و به مقررات قانون روابط موجر و مستأجر در مورد حق کسب و پیشه و تجارت مستأجرین توجه ندارند، با وصول این شکایات و بررسی‌های لازم معلوم شد که دادگاه‌های حقوقی راجع به تخلیه مطب پزشکان اختلاف نظر دارند و احکام معارضی صادر می‌نمایند لذا دو نمونه از احکام قطعی دادگاه‌های حقوقی را تهیه کرده و به هیأت عمومی دیوان عالی کشور عرضه می‌شود تا در این مورد رویه واحدی اتخاذ و این اختلاف نظر برطرف گردد پرونده‌های مزبور و احکام مربوطه به این شرح است:

۱ - به حکایت پرونده کلاسه ۶۶/۸/۱۰۰۶ شعبه ۸ دادگاه حقوقی (۲) اهواز آقای علی زرپوش به طرفیت آقای دکتر شکر... محمدی به خواسته تخلیه یک دستگاه آپارتمان استیجاری در طبقه همکف واقع در اهواز در دادگاه حقوقی ۲ شعبه (۸) اهواز اقامه دعوی نموده و نوشته است که چون مدت اجاره منقضی شده و به آپارتمان مزبور نیاز شخصی دارد صدور حکم تخلیه را تقاضا می‌نماید، دادگاه حقوقی ۲ پس از رسیدگی دعوی را منطبق با تبصره (۱) ماده (۸) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ تشخیص و با احراز عدم رضایت خواهان بر ادامه تصرفات مستأجر و به استناد مادتهای (۱ و ۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و ماده (۴۹۴) قانون مدنی حکم شماره ۱۱۸۴ مورخ ۱۸/۱۱/۱۳۶۶ را بر تخلیه محل مورد اجاره صادر نموده است، آقای دکتر شکر... محمدی از این حکم تجدیدنظر خواسته و اعتراض کرده که مالک در سال ۱۳۶۴ اجاره‌بهای این محل را از طریق دادگاه تعدیل نموده و افزایش داده و آن را محل کسب و پیشه دانسته و تخلیه مطب به استناد ماده (۴۹۴) قانون مدنی مورد نداشته است، شعبه پنجم دادگاه حقوقی (۱) اهواز در مرحله تجدیدنظر به این موضوع رسیدگی کرده و به شرح حکم شماره ۶۸/۲۵۶ مورخ ۱۳۶۸/۲۰/۹ چنین رأی داده است: «اعتراض تجدیدنظر خواه و وکیل نامبرده غیر وارد و غیرموجه است زیرا با عنایت به اینکه پزشک کاسب یا پیشه‌ور یا بازرگان شناخته نمی‌شود و اصولاً ارزش و اعتبار و شهرت طبیب قائم به شخص وی می‌باشد و ارتباطی به محل کار نامبرده ندارد و صدور حکم بر تعدیل اجاره‌بها از طرف دادگاه صلح هم مانع اجرای مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ نمی‌باشد لذا با توجه به انقضای مدت اجاره و رد اعتراض تجدیدنظر خواه، حکم شماره ۱۱۸۴ مورخ ۱۸/۱۱/۱۳۶۶ تأیید و استوار می‌شود.

۲ - به حکایت پرونده کلاسه ۶۵/۸/۱۷ - ۴۴۲ - شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی ۲ تهران بانو صدیقه‌پور خصالیان به طرفیت آقای دکتر ناصر آخوندان به خواسته تخلیه طبقه اول از ساختمان پلاک ثبتی ۱۲۴۰ و ۱۲۴۱ فرعی از ۶۷۲۳ اصلی بخش ۲ تهران در شعبه ۴۴ دادگاه حقوقی ۲ تهران اقامه دعوی نموده و به استناد رونوشت اجاره‌نامه رسمی شماره ۶۲۳۳۹ مورخ ۲۴/۱/۱۳۵۹ و به لحاظ انقضای مدت اجاره و نیاز شخصی مدور حکم تخلیه را تقاضا نموده است آقای دکتر ناصر آخوندان هم متقابلاً علیه بانو صدیقه‌پور خصالیان به خواسته الزام مالک به تنظیم اجاره‌نامه رسمی اقامه دعوی نموده و دادگاه پس از رسیدگی اولاً دعوی تخلیه را با احراز مالکیت بانو صدیقه و نیاز شخصی او ثابت دانسته و نوشته عادی مورخ ۲۴/۹/۱۳۵۹ را که متعاقب عقد اجاره‌نامه رسمی تنظیم شده و مورد اجاره برای مطب دندانپزشکی اختصاص یافته در دعوی تخلیه کافی دانسته و برای تعیین حق کسب و پیشه مستأجر نظر هیأت پنج نفری کارشناسان را کسب نموده و به استناد بند ۲ ماده (۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ حکم شماره ۹۰۳ مورخ ۴/۱۲/۱۳۶۷ را بر تخلیه مورد اجاره در قبال پرداخت مبلغ سه میلیون و پانصد هزار ریال بابت حق کسب و پیشه مستأجر صادر نموده و موجر را مکلف ساخته که ظرف مدت سه ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی اقدام به تودیع وجه مزبور در صندوق دادگستری نماید و یا ترتیب پرداخت آن را با مستأجر بدهد و آلا حکم مزبور ملغی‌الثر خواهد بود. ثانیاً دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه را منتفی و مردود اعلام نموده است. آقای دکتر ناصر آخوندان از این حکم تجدیدنظر خواسته و شعبه ۱۹ دادگاه حقوقی یک تهران برای احراز نیاز شخصی موجر قرار تحقیقات محلی صادر کرده و پس از اجرای قرار و استماع اظهارات شهود و احراز صحت دعوی تخلیه بالاخره حکم شماره ۴۹۱ مورخ ۱۹/۱۲/۱۳۶۸ را بر رد اعتراضات تجدیدنظر خواه و تأیید حکم دادگاه حقوقی ۲ صادر نموده است.

نظریه - بنابر آنچه ذکر شد دادگاه حقوقی یک اهواز مطب پزشک را قائم به شخص پزشک و بی‌اثر در خصوصیت محل تشخیص و مورد را با

معاونت تدوین، تنقیح و  
انتشار قوانین و مقررات



رای وحدت رویه شماره ۵۷۶ دیوان عالی کشور در خصوص شمول قانون روابط موجر و مستأجر و قانون مدنی بر اماکن استیجاری مطب پزشکان و عدم تعلق حق کسب و پیشه یا تجارت به آنها - مصوب ۱۳۷۱/۰۷/۱۴

بند (۱) ماده (۸) و مادتين (۱ و ۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ تطبیق نموده و به استدلال اینکه پزشک پیشه‌ور یا تاجر نیست بر اساس ماده (۴۹۴) قانون مدنی حکم تخلیه مطب را بدون تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت صادر کرده است در صورتی که دادگاه حقوقی یک تهران مطب را محل کسب و پیشه یا تجارت و مشمول بند (۲) ماده (۱۵) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تشخیص و حکم تخلیه مطب را با تعیین حق کسب و پیشه یا تجارت صادر نموده و احکام مزبور با یکدیگر تناقض دارد و برطبق ماده (۳) از مواد اضافه‌شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷ قابل طرح در هیأت عمومی دیوان عالی کشور برای ایجاد وحدت رویه قضایی است.

معاون اول دادستان کل کشور - فتح... یاوری

به تاریخ روز سه‌شنبه ۱۴/۷/۱۳۷۱ جلسه وحدت رویه قضایی هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست رییس دیوان عالی کشور و با حضور نماینده دادستان کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران شعب حقوقی و کیفری دیوان عالی کشور تشکیل گردید. پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و بررسی اوراق پرونده و استماع عقیده نماینده دادستان محترم کل کشور، مبنی بر: «نظر به اینکه مطب محل فعالیت شغلی و تحصیل درآمد برای پزشک است، لذا محل کسب و پیشه محسوب و دعوی تخلیه محل مزبور مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ می‌باشد بنابراین رأی شعبه ۱۹ دادگاه حقوقی ۱ تهران مورد تأیید است». مشاوره نموده و اکثریت بدین شرح رأی داده‌اند:

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

اماکن استیجاری مطب پزشکان که برای عرضه خدمات علمی و تخصصی پزشکی و معالجه بیماران مورد استفاده واقع می‌شود محل کسب و پیشه یا تجارت محسوب نمی‌گردد تا حق کسب و پیشه یا تجارت به آن تعلق گیرد. تخلیه این اماکن هم مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳۷۱ (۶) و ماده (۴۹۴) قانون مدنی (۶) و شرایط بین طرفین در ضمن عقد اجاره است. بنابراین رأی شعبه پنجم دادگاه حقوقی یک اهواز که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود. این رأی برطبق ماده (۳) از مواد اضافه‌شده به قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۳۷/۵/۱ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌التیاع است.

معاونت حقوقی ریاست جمهوری