

---

## روابط مالك و مستاجر كل و مستاجر جزء در عقد اجاره

---

برای شناختن روابط حقوقی مالك و مستاجر باید ابتدا طبیعت حقوقی عقد اجاره مورد توجه کامل قرار گیرد. مقررات اصلی و بنیادی عقد اجاره در قانون مدنی پیش‌بینی شده است و این مقررات که بنوبه خود مقتبس از فقه اسلامی هستند از هر جهت واضح و مستدل و لااقل از جهت ثوری قابل استدلال هستند. قانون مالك و مستاجر مصوب سال ۱۳۳۹ هر چند تغییراتی در مقررات و روابط مالك و مستاجر بوجود آورده است ولی نه تنها ناسخ مقررات عقد اجاره قانون مدنی نیست بلکه در اکثر موارد مؤید اصول و موازین متبع در قانون مدنی است. بنابراین شناخت صحیح و علمی روابط مالك و مستاجر مستلزم دقت و احاطه کامل به مقررات اجاره در قانون مدنی و بعبارت دیگر مقررات فقه اسلامی است.

باتوجه باین مقدمه برای اظهار نظر در روابط مالك و مستاجر كل و جزء، ابتدا باید مبانی عقد اجاره در قانون مدنی مورد تجزیه و تحلیل قرار گیرد. بدین منظور بحث مختصری در زمینه ماهیت و طبیعت عقد اجاره ضروری و لازم بنظر میرسد. ماهیت عقد اجاره براساس ماده ۴۶۶ ق.م.تملیک منافع است باین معنی، که مالك، منافع عین مستاجره را در مدت معینی به مستاجر منتقل میکند تملیکی بودن عقد اجاره نه تنها در ماده مزبور صریحاً بیان شده است بلکه در موارد متعدد دیگری از قانون مدنی اعمال و اجرا گردیده است و بطور خلاصه میتوان گفت که در عقد اجاره از دو جهت تملیک وجود دارد:

### اول - از جهت منافع عین مستاجره

منفعت يك امر عرضی و تدریجی الحصول است باین معنی که با پیدایش منافع در هر لحظه منافع لحظه قبل معدوم میگردد و هیچگاه منافع يك مال تجسم مادی و خارجی بخود نمیگیرد و بهمین جهت گفته شده است که منفعت، يك امر معدوم است

و این نکته تفاوت منفعت و نماء است زیرا نماء مثل میوه درخت و نتاج در حیوانات وجود مادی و خارجی دارد. و بهر حال علی‌رغم معدوم بودن منفعت قانون مدنی فرض تملیک آنرا در مدت معین از طرف موجر به مستأجر پذیرفته است. یعنی پس از انعقاد اجازه مستأجر مالك منافع مدت مقرر در عقد اجاره میباشد. براساس این قاعده مستأجر میتواند، مثل هر مالکی که حق دخل و تصرف در مایملک خود را دارد (ماده ۳۰ ق.م) هرگونه دخل و تصرف در منافی که بموجب عقد اجاره تملک نموده است بنماید. از جمله میتواند این منافع را شخصاً مورد استفاده قرار داده و یا آنکه بشخص دیگری منتقل کند این نکته در ماده ۴۷۳ ق.م چنین بیان شده است «لازم نیست که موجر مالك عین مستأجره باشد ولی باید مالك منافع آن باشد».

بنابراین مستأجر میتواند بنوبه خود موجر باشد و منافع را بدیگری منتقل کند. و همین نکته بعنوان اصل و قاعدی در ماده ۴۷۴ تکرار گردیده است: «مستأجر میتواند عین مستأجر را بدیگری اجاره دهد مگر اینکه در عقد اجاره خلاف آن شرط شده باشد» بنابراین اگر ضمن عقد اجاره مباشرت شخص مستأجر در استیفاء منفعت شرط نشده باشد مستأجر حق انتقال مورد اجاره را بغیر دارد و این امر نتیجه قهری تملیکی بودن عقد اجاره است.

اصل تملیکی بودن عقد اجاری در قانون مالك و مستأجر مصوب ۱۳۹۹ نیز مورد قبول قرار گرفته است. از جمله:

ماده ۱۸ این قانون تصریح میکند که: «مستأجر محل کسب و پیشه یا تجارت میتواند محل مزبور را به غیر انتقال دهد مشروط بر اینکه ... الی آخر».

و نیز بند يك ماده ۸ قانون مزبور در مورد مستأجر مسکن انتقال به غیر را در موردی منع میکند که این حق از مستأجر سلب شده باشد و مفهوم آن جواز انتقال در صورت سکوت عقد اجاره است.

## دوم - از جهت اجرت المسمی

بمحض وقوع عقد اجاره موجر مالك تمام اجرة المسمی میشود و مستأجر مکلف است اجاره بهای تمام مدت اجاره را نقداً و در حین وقوع عقد اجاره بموجر بپردازد مگر آنکه در عقد اجاره مواعد و اقساطی بین طرفین از جهت زمان پرداخت اجاره بها معین شده باشد (قسمت سوم ماده ۴۹۰ قانون مدنی)

ماده ۴ قانون مالك و مستأجر نیز همین نکته را در زمینه اجرت المسمی پذیرفته است که برطبق آن: «مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره نامه، مال الاجاره (اجرت المسمی) را ... بموجر یا نماینده قانونی او بپردازد».

بدین ترتیب تملیکی بودن عقد اجاره چه از جهت منافع عین مستأجره و چه از جهت اجاره بها بطور کامل در قانون مدنی و قانون مالك و مستأجر مورد قبول قرار گرفته است.

البته تملیکی بودن عقد اجاره محدود به مدت مقرر در عقد میباشد و اصولاً

عقد اجاره همیشه قائم به مدت میباید ولی قانون مالك و مستأجر در این زمینه تحولی ایجاد کرده و آن این است که بعد از انقضای مدت عقد، تصرف بمنظور اجاره را بمنزله اجاره تلقی کرده و براین تصرف آثار حقوقی خاصی مترتب گردانیده است. بطور مسلم بعد از انقضای مدت اجاره آثار تملیکی بودن دیگر وجود نخواهد داشت یعنی تاهر زمانی که مستأجر، متصرف مورد اجاره باشد باید متقابلاً اجرت المثل را بمیزان اجرت المسمی و یا به ترتیبی که مواد ۴ و ۵ قانون مزبور معین کرده اند پرداخت کند.

بنابراین استحقاق موجر نسبت باجرت المثل تابع این است که مستأجر از عین مستأجره استیفاء منفعت نماید.

اکنون باید روابط مالك و مستأجر كل و جزء و روابط هر يك از مستأجرین كل و جزء را با یکدیگر مورد بررسی قرار دهیم:

بطور کلی انتقال به غیر، ممکن است دو حالت داشته باشد  
حالت اول - انتقال کلی مورد اجاره از طرف مستأجر اول به مستأجر دوم است در این مورد چون تمام عین مستأجره واگذار گردیده است بنابراین دیگر عنوان مستأجر كل و مستأجر جزء صدق نمیکنند و در اصطلاح، مستأجر اول مستأجر سابق و مستأجر دوم مستأجر لاحق نامیده میشود. در این مورد اگر از مستأجر سابق حق انتقال به غیر سلب شده باشد و یا در موردیکه صریحاً حق انتقال به غیر باو داده شده باشد این انتقال صحیح است و مستأجر جدید قائم مقام مستأجر سابق است و رابطه جدید بین او و مالك ملك برقرار میشود و مستأجر سابق دیگر هیچ سمتی ندارد.

اداره حقوق وزارت دادگستری در پاسخ استعلامی که در این مورد شده است در تاریخ ۲۱/۷/۵۱ بهمین کیفیت بشرح زیر اظهار نظر کرده است (هفته دادگستری - شماره ۱۵۳).

«اگر مستأجر محل کسب و پیشه یا تجارت، با استفاده از حق انتقال به غیر که در اجاره نامه بآن تصریح شده، مورد اجاره را قبل از انقضای مدت بدیگری واگذار نماید انتقال گیرنده در مقابل مالك، مستأجر شناخته میشود و دیگر بین انتقال دهنده و مالك یا بین او و مستأجر جدید، رابطه حقوقی وجود نخواهد داشت، تا انتقال دهنده بتواند در مدت اجاره یا بعد از آن اقدام به فسخ اجاره یا اقاله آن نماید و بالتجیه انتقال دهنده که سمت او منتفی و رابطه حقوقی او قطع شده نمیتواند بعنوان عدم پرداخت اجاره بها با استناد بند ۷ ماده ۸ قانون مالك و مستأجر، علیه مستأجر جدید اجرائیه تخلیه صادر نماید.»

نظر اداره حقوقی هرچند متضمن این واقعیت است که با انتقال مورد اجاره به غیر، مستأجر جدید قائم مقام مستأجر سابق است ولی این نظر از جهت عدم تفکیک وضعیت حقوقی مستأجر جدید، در مدت عقد اجاره و بعد از انقضای مدت اجاره، بشرح زیر قابل ایراد و انتقاد است:

بطوریکه قبلاً گفتیم از نتایج تملیکی بودن عقد اجاره این است که مستأجر، مالک تمام منافع مدت عقد اجاره میشود و با فرض اینکه مجاز در انتقال بغير باشد، عقد اجاره جدیدی برای بقیه مدت بین او و مستأجر لاحق، منعقد میشود که ارتباطی به عقد اجاره سابق ندارد. این عقد اجاره جدید ممکن است تا موقعی که مدت عقد اجاره، منقضی نشده است مورد اقاله قرار گیرد و یا بعلل قانونی فسخ شود. زیرا مستأجر سابق مالک منافع مورد اجاره بوده است و همانطور که در حد ملکیت خود، مجاز در انتقال بغير بوده است، مجاز در اقاله این انتقال نیز میباشد و همچنین میتواند از اختیار فسخی که برطبق قانون بنفع او ایجاد میشود استفاده کند. بنابر این نظر اداره حقوقی که اقاله و یا فسخ اجاره و یا صدور اجرائیه از طرف مستأجر سابق علیه مستأجر جدید بعلمت عدم پرداخت اجاره بها را، مردود دانسته است نسبت به قبل از انقضای مدت قابل انتقاد است. زیرا اگر مستأجر جدید اجرت المسمی را در مدت عقد اجاره به مستأجر سابق پرداخت نکند، مستأجر سابق چه تضمینی خواهد داشت. اگر مستأجر سابق حق مطالبه اجرت المسمی را دارد تبعاً حق درخواست تخلیه مورد اجاره را نیز بعلمت عدم پرداخت اجرت المسمی خواهد داشت. البته این اختیار علی الاصول محدود به مدت عقد اجاره است و عقد اجاره بمحض انقضای مدت برطبق ماده ۴۹۴ قانون مدنی برطرف میشود زیرا عقد اجاره قائم به مدت میباشد و با انتفاء عقد اجاره اقاله و فسخ نیز، موضوعاً منتفی میگردد و از این پس رابطه استیجاری براساس تصرف استوار میگردد.

حالت دوم - که موضوع اصلی بحث ما میباشد انتقال جزء مورد اجاره به غیر است و این حالت را در موردیکه مستأجر کل مجاز در انتقال به غیر بوده است مورد بررسی قرار میدهیم (یعنی در موردیکه حق انتقال صریحاً باو داده شده است و یا موردیکه این حق از او سلب نشده است).

در موردیکه حق انتقال به غیر در ضمن سند اجاره بمستأجر کل داده شده است اگر او در مدت اجاره اجزائی از مورد اجاره را بدیگری اجاره دهد مستأجر جزء در محدوده مورد تصرف خود قائم مقام مستأجر کل است زیرا منافع عین مستأجره در ملکیت مستأجر کل بوده است و او قسمتی از این منافع را بمستأجر جزء واگذار کرده است و اصولاً منتقل الیه قائم مقام قانونی ناقل میباشد. در نتیجه مستأجر جزء در بقیه مدت اجاره مالک منافع میگردد و متقابلاً باید اجاره بهای مقرر را فقط بمستأجر کل پرداخت نماید. اصولاً تا هنگامیکه مدت عقد اجاره اصلی منقضی نشده است مالک فقط با مستأجر کل در ارتباط است و مستأجر جزء نیز فقط با مستأجر کل سروکار دارد و این امر از نتایج اصل تملیکی بودن عقد اجاره در خلال مدت میباشد.

ولی پس از انقضای مدت عقد اجاره اصلی که مدت اجاره مستأجر جزء نیز علی الاصول نمیتواند بیشتر از آن باشد اوضاع و احوال جدیدی حادث میشود. بطوریکه قبلاً گفتیم بعد از انقضای مدت اجاره، ماهیت رابطه مالک و مستأجر

برطبق تبصره يك ماده يك قانون مزبور براساس تصرف استوار میباشد. یعنی شخصی که متصرف عین مستأجره است و تصرف او بعنوان اجاره محسوب میشود مورد حمایت این قانون قرار میگیرد. بنابراین با انقضاء مدت اجاره رابطه واقعی مستأجر کل و مستأجر جزء با مالك براساس تصرف آنها فقط در محدوده تصرف هر يك از آنها استوار است و لاغیر و از این نکته نتایج زیر حاصل میشود:

۱- مالك میتواند با مستأجر جزء طرف اجاره قرار گرفته و با او تنظیم سند اجاره نماید.

۲- تا موقعی که مالك چنین کاری را نکرده است باز هم رابطه واقعی در محدوده مورد تصرف مستأجر جزء منحصرأ بین مالك و مستأجر جزء است و در نتیجه مستأجر کل در محدوده مورد تصرف خود رأساً و اصالتاً و در محدوده مورد تصرف مستأجر جزء در حد يك وکیل و واسطه اقدام میکند. و فقط حق مطالبه اجاره بها و بطور کلی هر اقدامی که جنبه تضمین وصول اجاره بها را داشته باشد دارد. از جمله میتواند در صورت عدم پرداخت اجاره بها بمستأجر جزء اخطار نماید و در صورت عدم پرداخت اجاره بها درخواست تخلیه علیه او بنمایند. زیرا این درخواست در واقع تضمین وصول اجاره بها میباشد.

۳- در صورتیکه مستأجر کل بعد از انقضاء مدت اجاره از پرداخت اجاره بها امتناع نماید حتی با فرض اینکه مالك با مستأجر جزء تنظیم سند نکرده باشد حق درخواست تخلیه را فقط در محدوده مورد تصرف مستأجر کل و اسقاط سمت وکالت و وساطت او با مستأجر جزء دارد. و بهیچوجه حق درخواست تخلیه را علیه مستأجر جزء نخواهد داشت زیرا با فرض اینکه مستأجر کل حق انتقال به غیر داشته است، مستأجر جزء با ورود باین ملك مرتکب تخلفی نشده است و در واقع مثل این است که این ملك را از نماینده مالك اجاره کرده است و نتیجه این است که اگر امتناع مستأجر کل از پرداخت اجاره بها در مدت عقد اجاره بوده است مالك میتواند علیه مستأجر کل از جهت وصول دینی که از بابت اجرت المسمی بعهده دارد اقامه دعوی کند زیرا اجرت المسمی در مدت عقد اجاره دین و بر ذمه مستأجر است و اگر عدم پرداخت اجاره بها از طرف مستأجر کل بعد از انقضای مدت اجاره باشد مالك میتواند نسبت به محدوده مورد تصرف مستأجر کل از خود او و در محدوده مورد تصرف مستأجر جزء از تاریخی که به مستأجر جزء اخطار میکند اجاره بها را مطالبه نماید. بنابراین اگر مستأجر جزء به تکلیف خود عمل کرده باشد و اجاره بها را در خلال مدت اجاره بمستأجر کل پرداخت نموده باشد، چنین مستأجری متخلف نیست تا بتوان علیه او بعنوان تخلیه اقامه دعوی نمود.

۴- دعوی احتیاج شخصی بعد از انقضاء مدت اجاره منحصرأ از مالك ملك قابل استماع است زیرا با انقضاء مدت اجاره اصلی، مستأجر کل فقط در محدوده مورد تصرف خود رابطه واقعی با مالك دارد و نسبت به محدوده مورد تصرف مستأجر جزء هیچگونه سمت واقعی ندارد بلکه سمت مستأجر اختصاص به مستأجر جزء دارد

و بنابراین مستأجر کل نسبت به مستأجر جزء بیگانه است و رابطه واقعی بر اساس تبصره يك ماده يك قانون سال ۱۳۳۹ مختص متصرف است که در این مورد مستأجر جزء است. بنابراین هر چند ماده ۹ قانون مزبور میگوید که پس از انقضای مدت اجاره موجر میتواند درخواست تخلیه بعلت احتیاج شخصی نماید ولی با تحلیلی که بشرح مزبور بعمل آمد واضح است که این موجر شخصی جز مالك ملك نمیتواند باشد. این استدلال به قرائن زیر تأیید میشود:

الف - در اکثریت قریب باتفاق عقود اجاره، عقد اجاره از طرف مالك ملك منعقد میشود بنابراین اصطلاح موجر در ماده ۹ انصراف قطعی و مسلم به مالك دارد نه بمستأجر کل.

ب- در تبصره يك ماده ۹ اضافه شده است «در صورتیکه مالك ملك...» و این امر قرینه کافی بر این است که منظور از موجر در ماده ۹ کسی جز مالك نیست.

ج- دعوی احتیاج شخصی در مورد محل سکونی حتی بجهت احتیاج اولاد، پدر و مادر مالك قابل استماع است ولی ماده ۹ دعوی احتیاج شخصی را در مورد محل کسب و پیشه اختصاص بخود موجر میدهد. اگر ما کلمه موجر را به مستأجر کل نیز سرایت دهیم نتیجه آن این است که مالك ملك حق درخواست تخلیه برای پدر و یا فرزند خود نداشته باشد و حال آنکه مستأجر کل که نه مالك ملك است و نه در محدوده مورد تصرف مستأجر جزء سمت و حقی دارد بتواند درخواست تخلیه کند و این تناقض آشکار و ظالمانه مسلماً مورد تأیید قانون نیست و کلمه موجر در ماده ۹ اختصاص به مالك دارد.

د- فلسفه پیشبینی تخلیه بعلت احتیاج شخصی حفظ حرمت اصل تسلیط است که در ماده ۳۰ قانون مدنی پذیرفته شده است بعبارت دیگر اگر مالك ملكی احتیاج بملك خود داشته باشد و این احتیاج حادث باشد و ملك دیگری نیز نداشته باشد و مدت اجاره نیز منقضی شده باشد دیگر روا و جایز نیست که مالك از استفاده از ملك خود محروم شود و بمستأجری که مدت اجاره و توافق او با مالك تمام شده است اجازه باقی ماندن در مورد اجاره داده شود و حال آنکه امتیاز اصل تسلیط اختصاص بمالك ملك دارد و مستأجر کل هیچگونه مالکیتی ندارد نه نسبت به عین و نه منافع آن. بنابراین اگر احتیاجی به محلی برای کسب و پیشه دارد باید برود و محلی را برای خود اجاره نماید او مالك ملك نیست که بخاطر او مستأجر محل کسب و پیشه‌ای را که مورد حمایت تبصره يك ماده يك میباشد از ملك اخراج کنیم. بعبارت دیگر حکم استثنائی مذکور در ماده ۹ یعنی تخلیه بعلت احتیاج شخص را باید همانند کلیه احکام استثنائی بمورد آن محدود کنیم و حق تفسیر موسع آنرا در هیچ مورد و بخصوص در این مورد خاص نداریم.

ه- قانون مالك و مستأجر همیشه از مستأجر، بعنوان مستأجر یاد میکند مثل اصطلاح مستأجر سابق، مستأجر لاحق، مستأجر جزء. بنابراین اصطلاح موجر اختصاص بمالك دارد.



بنا براتب مزبور درخواست تخلیه بعلت احتیاج شخصی صرفاً از مالك ملك قابل استماع است و پذیرش این دعوی از مستأجر كل مخالف اصل تملیکی بودن عقد اجاره است (که خارج از مدت اجاره دیگر مستأجر كل مالك منافع عین مستأجره نیست) و مخالف تبصره يك ماده يك قانون مالك و مستأجر است که صرفاً از متصرف، بعلت تصرف او حمایت میکند (و مستأجر كل در محدوده مورد تصرف مستأجر جزء سمتی ندارد و متصرف هم نیست).

۵- پس از انقضاء مدت عقد اجاره اصلی، براساس ماده ۲۰ (قانون مالك و مستأجر) مستأجر جزء میتواند از مالك درخواست تنظیم اجاره نامه نماید. زیرا با انقضای مدت عقد اجاره، مستأجر جزء در محدوده ای که با و منتقل شده متصرف میباشد و مورد حمایت تبصره يك ماده يك قانون مزبور است بخصوص که مستأجر كل حق انتقال به غیر داشته و با انتقال قسمتی از مورد اجاره به مستأجر جزء در واقع نوعی نمایندگی از مالك داشته است وقتی مالك در هنگام انعقاد عقد اجاره حق انتقال به غیر را به مستأجر كل میدهد عواقب این امر را پیش بینی کرده است و مثل این است که شخصاً با مستأجر جزء وارد معامله شده باشد. بنابراین مستأجر جزء میتواند الزام مالك را به تنظیم سند اجاره در محدوده مورد تصرف خود بخواهد. این درخواست نه تنها مبتنی بر تبصره يك ماده يك قانون مالك و مستأجر است، بلکه از روح ماده ۲۰ قانون مزبور نیز قابل استنباط است. زیرا اگر مالك میتواند با مستأجر جزء طرف اجاره قرار گرفته و درخواست تنظیم سند علیه او بنماید بدیهی است که این امر بعلت وجود رابطه استیجاری در معنی بین مالك و مستأجر جزء میباشد و اصولاً دعوی تنظیم سند اجاره بمنظور آشکار ساختن و تثبیت کردن رابطه ایست که در واقع و نفس امر بین طرفین وجود دارد ولی این رابطه از ابتدا بعلت عدم تنظیم سند آشکار نبوده و یا آنکه بعلت انقضای مدت مقرر در سند اجاره، طرفین مجدداً در صدد تثبیت و تنظیم رابطه استیجاری برآمده باشند. بنابراین همانطور که مالك میتواند از مستأجر جزء درخواست تنظیم سند اجاره نماید مستأجر جزء نیز مجاز بچنین درخواستی از مالك میباشد.

۶- در صورتیکه پس از انقضای مدت عقد اجاره اصلی مالك مجدداً با مستأجر كل سند اجاره را نسبت بکل ملك تمديد و تجديد نماید، چنین سند اجاره ای از جهت محدوده مورد تصرف مستأجر كل صحیح و اجاره نامه جدید محسوب میشود ولی از جهت محدوده ای که مورد تصرف مستأجر جزء است، این سند اجاره، هیچ حقی را برای مستأجر كل بضرر مستأجر جزء تولید نمیکند بلکه مفهوم این سند اجاره، صرفاً تأکید سمت نمایندگی و وکالت مستأجر كل در وصول اجاره بها از مستأجر جزء میباشد.

زیرا مستأجر جزء در بقیه مدت عقد اجاره اصلی و اولیه، مالك منافع محدوده استیجاری خود و پس از انقضای مدت این عقد اجاره، تنها شخصی است که در محدوده مورد تصرف خود مورد حمایت تبصره يك از ماده يك میباشد و اصولاً مالك

نمی‌تواند این حمایت قانونی را از مستأجر جزء بهیچ عنوانی سلب نماید. یعنی همانطور که نمی‌تواند محدودهٔ مورد تصرف مستأجر جزء در تخلیه کرده و یا بشخص دیگری اجاره دهد بهمان ترتیب هم می‌تواند بمستأجر کل، که اصولاً در رابطهٔ مالک و متصرف ملک (مستأجر جزء) بیگانه می‌باشد باجاره واگذار نماید.<sup>۱</sup>

بنابراین چنین سند اجاره‌ایکه با مستأجر کل تنظیم می‌شود. بهیچوجه و در هیچ حال مسقط حقوق استیجاری مستأجر جزء نمی‌تواند باشد. و تنها اثر قانونی آن تأیید سمت نمایندگی مستأجر کل در مطالبه و وصول اجاره‌بها از مستأجر جزء می‌باشد. در چنین شرایطی که مالک مجدداً سند اجاره را نسبت بکل ملک با مستأجر کل، تمدید کرده است، اصولاً مستأجر جزء احتیاجی به درخواست ابطال این سند اجاره نسبت به محدودهٔ مورد تصرف خود نخواهد داشت زیرا این سند بشرحی که گفتیم اصولاً ضرری بحال او نخواهد داشت و نمی‌تواند بضرر مستأجر جزء مورد استفاده مستأجر کل قرار گیرد.<sup>۲</sup>

۷- در صورتیکه مالک با مستأجر کل، نسبت بکل ملک تنظیم سند اجاره کرده باشد و سپس مستأجر جزء نیز از مالک درخواست تنظیم سند اجاره نماید، دادگاه مکلف به صدور حکم به تنظیم سند اجاره بین مالک و مستأجر جزء براساس مندرجات و شروط سند اجاره‌ایست که بین مستأجر جزء و مستأجر کل قبلاً تنظیم گردیده است زیرا سمت مستأجر کل در این سند اجاره، نوعی وکالت از طرف مالک بوده است. اینکه می‌گوئیم نوعی وکالت بعلت این است که مستأجر کل در مدت اجاره مالک منافع بوده و این منافع را اصالتاً به مستأجر جزء واگذار کرده است. ولی چون رابطهٔ استیجاری با انقضای مدت، مرتفع نمی‌شود و مستأجر پس از انقضای مدت می‌تواند به تصرف خود ادامه دهد نتیجه این است که نسبت به زمان بعد از انقضای مدت اجاره در واقع مستأجر کل وکیل مالک محسوب می‌شود.

بنابراین همان اجاره‌نامه عیناً باید تجدید شود. ولی متقابلاً چون ید مستأجر جزء ادامه ید و تصرف مستأجر کل است بنابراین مالک می‌تواند درخواست تعدیل اجاره‌بها را براساس مبدأ تصرف و سند اجارهٔ مستأجر کل، علیه مستأجر جزء بنماید و مقید بشروع تصرف استیجاری مستأجر جزء از جهت درخواست تعدیل اجاره‌بها نخواهد بود.

---

(۱) این امر از نتایج اصل مهم نسبی بودن قراردادهاست که نص صریح مادهٔ ۲۳۱ قانون مدنی است.

(۲) برطبق مادهٔ ۲ قانون آئین دادرسی مدنی ذینفع بودن مدعی یکی از شروط دعوی است و چون ماهیت سند اجارهٔ مزبور نوعی وکالت محسوب می‌شود و ضرری بحال مستأجر جزء ندارد، طرح دعوی بطلان در مقابل آن مورد ندارد. بدیهی است اگر مالک و یا مستأجر کل درصدد استفاده ازین سند به ضرر مستأجر جزء برآمده باشند، کافی است که مستأجر جزء این سند را نسبت بخود برطبق نص صریح مادهٔ ۲۳۱ ق.م. غیر قابل استناد اعلام نماید.