

رأی دادگاه بدوی

در این پرونده آقای ج.الف. با وکالت آقای الف.ب. و خانم س.ی. به طرفیت 1- شهرداری. 2- آقای ع.الف. 3- خانم ط.ت. در تاریخ 25/3/1389 دادخواستی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی یک باب مغازه و اتاق روی آن با احتساب خسارات دادرسی تقدیم نموده است. وکلای خواهان در تشریح خواسته اظهار داشته‌اند که مرحوم ع.الف. به موجب اسناد رسمی شماره‌های 63372 مورخ 6/7/1346 و 60487 مورخ 1/6/1344 دفترخانه شماره ... تهران، مستأجر و صاحب سرقفلی یک باب مغازه و زیرزمین و بالاخانه روی آن و یک باب دکان نیم بایی جزء پلاک ثبتی ... واقع در بخش 9 تهران بوده است، در اجرای طرح بازسازی منطقه توسط شهرداری چهار باب مغازه به شماره ... پلاک ثبتی ... فرعی ... با پلاک ثبتی ... فرعی و زیرزمین به شماره ... با پلاک ثبتی ... فرعی و یک باب بالاخانه به شماره ... با پلاک ثبتی جزء پلاک‌های ثبتی ... اصلی واقع در بخش 9 تهران احداث و به‌عنوان معوض مغازه‌های اجاره‌نامه‌های رسمی مذکور منظور نموده و طی صورت‌مجلس مورخ 6/9/1368 به آقای ع.الف. (مورث خواهان) تحویل می‌نماید. حسب اطلاع، آقای ع.الف. (خواننده ردیف دوم) مالکیت عرصه مغازه‌های مورد اجاره را از مالکین آن خریداری و در عوض مالکیت عرصه مغازه‌های احداثی در [محل] جدید را به شهرداری واگذار می‌نماید. مرحوم ع.الف. در زمان حیات خود برابر قرارداد مورخ 15/7/1372 که به امضاء و تسجیل گواهان و خواننده ردیف دوم نیز رسیده است کلیه حقوق مربوط به مغازه نیم بایی و بالاخانه روی آن موضوع اجاره‌نامه‌های رسمی را با قید معوض در بازار جدید به موکل واگذار نموده است. لذا چون با تخریب مغازه‌های موضوع اجاره‌نامه رسمی و جایگزینی و واگذاری مغازه‌های جدید، عنداللزوم با جلب نظر کارشناس و معاینه محل و تعیین مغازه نیم بایی و بالاخانه روی آن که عرفاً باید با ورودی مجزا اطلاق بالاخانه بر آن تعلق گیرد، الزام خوانندگان به تنظیم سند رسمی سرقفلی و اجاره‌نامه به نام موکل با توجه به اصل اعتبار قراردادهای و مسئولیت قائم‌مقام مالکان قبلی با احتساب خسارات دادرسی مورد استدعا است. آقای ب.د. وکیل دادگستری با اعلام وکالت از خواننده ردیف دوم طی لایحه مثبت به شماره 3038 مورخ 4/8/1389 در اولین جلسه رسیدگی اعلام می‌دارد که طی پرونده‌های مطروحه در شعبه 31 و 27 دادگاه عمومی تهران موکلش تقاضای تخلیه را نموده تا مشخص شدن نتیجه تقاضای توقف دادرسی را دارد.

۲- آقای ع.الف. با وکالت آقای ب.د. به طرفیت آقای ج.الف. در تاریخ 19/7/1389 دادخواستی به خواسته تخلیه عین مستأجره به لحاظ تغییر شغل با احتساب خسارات دادرسی تقدیم می‌نماید که به شعبه 32 دادگاه عمومی تهران ارجاع می‌شود. وکیل خواهان در تشریح خواسته اظهار داشته خواننده به شرح سند عادی اجاره مستأجر یک باب مغازه الکتریکی واقع در غرب طبقه همکف به انضمام نیم طبقه تجاری فوقانی آن بوده که علی‌رغم صراحت اجاره‌نامه، شغل مغازه را از الکتریکی به اغذیه‌فروشی تغییر داده است لذا به لحاظ تخلف و تغییر شغل رسیدگی و صدور حکم به تخلیه مورد استدعاست.

۳- آقای ع.الف. با وکالت آقای ب.د. به طرفیت ج.الف. در تاریخ 19/7/1389 دادخواستی به خواسته مطالبه اجرت‌المثل از تاریخ 24/9/1371 تا صدور حکم و اجرای آن مقوم به 000/000/51 ریال با احتساب خسارات دادرسی تقدیم می‌کند که این پرونده نیز به شعبه 32 دادگاه عمومی تهران ارجاع می‌شود. وکیل خواهان خلاصتاً اظهار داشته خواننده طبق سند عادی اجاره، مستأجر یک باب مغازه واقع در غرب طبقه همکف به انضمام نیم طبقه تجاری فوقانی آن بوده که در قرارداد اجاره میزان اجاره‌بها مشخص و معین نگردیده است. صدور حکم به پرداخت اجرت‌المثل دوران تصرف خواننده از تاریخ مالکیت موکل 24/9/1371 مورد استدعاست.

۴- آقای ع.الف. با وکالت آقای ب.د. به طرفیت آقایان 1- ج.الف. 2- م.ف. در تاریخ 21/7/1389 دادخواستی به خواسته تخلیه مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر با احتساب خسارات دادرسی تقدیم می‌کند که به شعبه 27 دادگاه عمومی تهران ارجاع می‌شود.

۵- آقای ع.الف. با وکالت آقای ب.د. به طرفیت آقای ج.الف. در تاریخ 21/7/1389 دادخواستی به خواسته تعیین و تعدیل و افزایش اجاره‌بها از زمان مالکیت (24/9/1371) با احتساب خسارات دادرسی تقدیم می‌کند که این پرونده نیز به شعبه 27 دادگاه عمومی تهران ارجاع می‌شود.

۶- با توجه به وحدت اصحاب دعوی و ارتباط موضوع آن با دستور مورخ 25/5/1390 سرپرست محترم مجتمع قضایی شهید

بهبستی همه پرونده‌ها به لحاظ سبق ارجاع به شعبه 35 جهت رسیدگی به این شعبه محول می‌گردد که با دستور تعیین وقت رسیدگی جلسه مورخ 17/12/1390 تشکیل می‌شود و آقای الف.ب. و خانم س.ی. که سابقاً در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی وکیل آقای ج.الف. بودند در دعاوی علیه ایشان نیز طی لایحه مثبت به شماره 4132 مورخ 17/12/1390 از مشارالیه (ج.الف.) اعلام وکالت می‌نمایند و با تکرار مطالب معروض در دادخواست دعوی اصلی در پاسخ به دعاوی علیه موکل خود اظهار داشته‌اند که برابر صورت‌مجلس مورخ 9/10/1386 تأمین دلیل پرونده کلاسه 31286 شورای حل اختلاف درب مغازه بسته بوده با حضور عضو مجری باز شده است. با بازگشایی مغازه به علت عدم آشنایی موکل به شغل الکتریکی شخصی بنام م.ف. را بکار گرفته تا به‌عنوان کارگزار خود (اصطلاحاً شاگرد) او را در مغازه یاری نماید. موکل به اجبار جهت کارهای ضروری خود عازم آلمان شده است. نامبرده بدون اذن و در غیاب صاحب مغازه اقدام به فروش اغذیه می‌کند و موکل با اطلاع از موضوع و بازگشت به ایران، نامبرده را اخراج و از مغازه کماکان به‌عنوان محل خریدوفروش لوازم الکتریکی استفاده می‌شود و [طبق] صورت‌مجلس تأمین دلیل مورخ 11/3/1390 فعالیت کسبی مغازه فروش لوازم الکتریکی است و عنداللزوم برای کشف حقیقت و اثبات موضوع معاینه و تحقیق محلی مورد استدعاست و حسب تصویر استشهادیه کسبه، آقای م. ف. شاگرد و حقوق بگیر موکل بوده است و در مورد خواسته مطالبه اجرت‌المثل در دفاع وکلای مزبور اظهار داشته‌اند مغازه متنازع‌فیه از طرف شرکت ب. به‌عنوان معوض دکان نیم بایی موضوع اجاره‌نامه رسمی 60487 مورخ 1/6/1344 واگذار گردیده که اجاره سالیانه آن 7200 بوده است. موکل آمادگی خود را با رجوع به شرکت ب. برای پرداخت اجور اعلام داشته و در اجرای ماده 6 قانون روابط موجر و مستأجر سال 56 برابر سند 15683 مورخ 1/3/1390 اجرت‌المثل بر مبنای اجرت المسمی را به حساب سپرده دفترخانه ... تهران تودیع نموده است. درحالی که بر مبنای قرارداد اجاره رسمی ملک معوض، خواهان از زمان تحقق مالکیت یعنی تاریخ 20/3/1389 استحقاق مطالبه اجرت‌المثل را دارد که در صورت مراجعه به دفترخانه شماره ... مبلغ اجاره‌بها را دریافت خواهد نمود.

۷- آقای ب.ذ. به وکالت از آقای ع.الف. دعوی تخلیه به لحاظ انتقال به غیر را به شرح صورت‌جلسه مورخ 17/12/1390 مسترد کرد و دادگاه طی دادنامه شماره 1239 مورخ 22/1/1390 قرار رد دعوی صادر نمود. در خصوص سایر دعاوی مطروحه با دقت و توجه به مدارک ابرازی و مدافعات طرفین به اعتقاد دادگاه: نظر به اینکه عین مستأجره معوض ملک مورد اجاره مورث اصحاب دعوی بوده که بر مبنای اجاره‌نامه رسمی شماره 60487 مورخ 1/6/1346 در تصرف داشته و بعداً منافع آن به آقای ج.الف. (خوانده) منتقل شده است و این اجاره‌نامه چون حاکمیت قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 می‌باشد، با صرف انقضای مدت منحل نمی‌گردد و تا زمانی که تعدیل اجاره‌بها صورت نگرفته اجرت‌المثل بر مبنای اجرت المسمی است و موجبی برای تعیین اجرت‌المثل با جلب نظر کارشناس وجود نخواهد داشت و لذا بنا به مراتب فوق و توجه به اینکه مستأجر اجاره‌بها را بر مبنای اجاره سابق در دفترخانه تنظیم‌کننده سند تودیع نموده است. مستنداً به ماده 197 قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر بی حقی خواهان (با خواسته مطالبه اجرت‌المثل) صادر می‌گردد و نظر به اینکه رابطه استیجاری طرفین به دلالت تصویر اجاره‌نامه رسمی و سند عادی انتقال سرقفلی محرز است و با عنایت به وجود ارکان و شرایط دعوی تعدیل و نظریه هیأت کارشناسی سه‌نفره مثبت به شماره 519 مورخ 18/2/1392 که مصون از تعرض مؤثر باقی‌مانده و با اوضاع و احوال مسلم قضیه نیز مغایرتی ندارد، مستنداً به مواد 4 و 4 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 و مواد 198 و 519 قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر تعدیل اجاره‌بها مورد اجاره موصوف از تاریخ تقدیم دادخواست (21/7/1389) به مبلغ 000/450 ریال و محکومیت خوانده به پرداخت هزینه دادرسی و دستمزد کارشناس به مبلغ 12/200/000 ریال و پرداخت حق‌الوکاله وکیل بر طبق تعرفه در حق خواهان (آقای ع.ن.) صادر می‌کند.

و نظر به اینکه تغییر شغل در مورد اجاره از الکتریکی به اغذیه‌فروشی به دلالت گزارش تأمین دلیل و اظهارات وکیل خوانده که این تغییر شغل را پذیرفته لکن انتساب آن را به شاگرد موکلش بدون اذن و در غیاب مشارالیه اعلام نموده، محرز و مسلم است و نظر به اینکه تخلف اعم از اینکه توسط مستأجر یا نماینده یا کارگر یا وکیل یا هر شخص دیگری انجام شده باشد و لو با عدم رضایت مستأجر، ایجاد حق درخواست تخلیه برای مالک می‌کند و تغییر وضع بعدی و وضع ید ثانوی مستأجر نسبت به مورد اجاره رافع تخلف و مانع استفاده موجر از مقررات قانون حاکم بر رابطه آنان نخواهد بود، لذا دادگاه دعوی خواهان را وارد و ثابت دانسته و

مستنداً به بند 7 ماده 14 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 و ماده 515 و 519 قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر محکومیت خوانده (آقای ج.ن.) به تخلیه عین مستأجره موصوف و پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل بر طبق تعرفه در حق خواهان صادر می‌گردد و با عنایت به اینکه با صدور حکم تخلیه به لحاظ تخلف مستأجر عقد اجاره منحل و رابطه استیجاری طرفین که با حکم قانون‌گذار بعد از انقضاء مدت عقد نیز تداوم می‌یافت با این تخلف منقطع می‌گردد. لذا دادگاه دعوی خواهان به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی را غیر وارد تشخیص و مستنداً به ماده 197 قانون آیین دادرسی مدنی حکم به بطلان آن صادر می‌کند و نسبت به خواندگان ردیف اول (شهرداری.) و ردیف دوم (خانم ط.ت.) به لحاظ استرداد دعوی به شرح صورت جلسه مورخ 7/12/1390 مستنداً به بند ب ماده 107 قانون مرقوم قرار رد دعوی صادر می‌گردد. رأی صادره حضوری و ظرف 20 روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران است.

دادرسی شعبه 35 دادگاه عمومی حقوقی تهران

احمدی

رأی دادگاه تجدیدنظر استان

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای الف.ب. به وکالت از آقای ج.الف. به طرفیت آقای ع.الف. نسبت به آن قسمت از دادنامه شماره 895 مورخ 30/7/1392 شعبه محترم 35 دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن و در مورد دعوی آقای ع.الف. به خواسته تخلیه عین مستأجره به لحاظ تغییر شغل پس از رسیدگی با احراز وقوع تغییر شغل به شرح مضبوط در دادنامه مذکور حکم بر محکومیت خوانده ج.الف. به تخلیه عین مستأجره موضوع خواسته و پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل طبق تعرفه در حق خواهان صادر شده است. دادگاه با توجه به محتویات پرونده نظر به اینکه از سوی تجدیدنظرخواه اعتراض مؤثر و موجهی که موجب نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته باشد ارائه نشده و تجدیدنظرخواهی منطبق با هیچ‌یک از جهات مندرج در ماده 348 قانون آیین دادرسی مدنی نبوده و از حیث رعایت قواعد دادرسی و استدلال و استناد به مبانی قانونی نیز ایراد و اشکال اساسی وجود ندارد. لذا با رد تجدیدنظرخواهی به استناد ماده 358 قانون مرقوم عیناً دادنامه تجدیدنظر خواسته تأیید و استوار می‌شود. این رأی قطعی است.

رئیس و مستشار شعبه 32 دادگاه تجدیدنظر استان تهران

قمری - نوری نجفی