

عین مستأجره فی الوقع تجاری بوده است

دیوان عالی کشور: اجاره نامه موضوع دعوی در ظاهر به عنوان محل سکونت و به منظور فرار از مقررات ماده ۳۰ قانون مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تنظیم گردیده است. در حالی که عین مستأجره فی الوقع تجاری بوده است. . . . دادگاه تجدیدنظر: اجاره نامه تنظیمی موضوع دعوی بیان کننده واگذاری محل به عنوان سکونت بوده است. . . اینک به آراء صادره در این خصوص توجه فرمائید:

● ۱- رأی شماره ۵/۵/۸۰۸۷۶/۵ شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران

در خصوص دعوی خواهانها (ف. م. م. آ. و ف. ف.) با وکالت آقای (ع. ج.) به طرفیت خواننده (م. ب.) با وکالت آقای (ح. ز.) به خواسته تخلیه یک باب زیرزمین به لحاظ انقضای مدت با احراز مالکیت خواهانها به موجب فتوکی سند مالکیت و وجود رابطه استیجاری به موجب سند اجاره رسمی به شماره ۱۱۵۰ مورخ ۱۳۵۹/۴/۳ و اجاره نامه عادی مورخ ۶۶/۷/۹ فیما بین مالکین قبلی بانو (هصع) و آقای (ی. آ.) که در مورخ ۶۹/۴/۲۸ به خواهانها منتقل گردید و خواننده (م. ب.) و (ا. خ) که سهم خود را به شریکش (م. ب.) واگذار نموده نظر به اینکه در تیر ماه ۱۳۵۹ یعنی مقارن با تنظیم اجاره نامه رسمی خواننده به وزارت ارشاد مراجعه و تقاضای تأسیس چاپخانه را نموده و نامه های

شماره های ۲۱/۴۵۲۰ مورخ ۵۹/۴/۲۴ و ۲۱/۴۵۳۹ مورخ ۵۹/۴/۲۴ وزارت ارشاد به وزارت کار جهت بازدید از محل چاپخانه و کارت مدیریت چاپخانه سمیه به نام خواننده همچنین صورت مجلس تفکیک آپارتمانهای احدائی در پلاک ثبتی ۶۹۳۳/۲۷۶۳۱ بخش دو تهران به شماره ۷۶۱۲/ش مورخ ۶۹/۴/۱۳ و گواهی پایان ساختمان شهرداری منطقه ۷ تهران به شماره ۵۰۷/۲/۷۹۸۰ مورخ ۶۹/۳/۲۸ که در آنها زیرزمین مورد اجاره تجاری محسوب شده همگی بر غیرمسکونی بودن مورد اجاره دلالت دارد از طرفی در مورخ ۱۳۶۶/۷/۹ جهت افزایش اجاره بها اجاره نامه عادی تنظیم شده و مجدداً در آن جهت سکونت نوشته شده لیکن در تمامی چکهای صادره مبنی بر پرداخت اجاره بها جمله (بابت اجاره زیرزمین چاپخانه سمیه) قید گردیده و گواهان تعرفه شده جملگی بر دایر بودن چاپخانه از ابتدای اجاره نمودن زیرزمین اتفاق نظر دارند بنا علیهذا به نظر می رسد مؤجرین بر نحوه استفاده مستأجر از عین مستأجره موافقت داشته لیکن قید جمله جهت سکونت تنها برای جلوگیری از اجرای قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ در مورد امکان کسب بود فلذا دادگاه مستنداً به ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ حکم به رد دعوی خواهانها صادر و اعلام می نماید رأی صادره حضوری و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ

قابل تجدیدنظر خواهی در محاکم تجدیدنظر استان تهران می باشد.

رئیس شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران. . . .

● ۲- دادنامه شماره ۵/۱۱/۴۶۱۷۷/۵ شعبه ۱۵ تجدید نظر در مقام تجدیدنظر خواهی نسبت به دادنامه بدوی

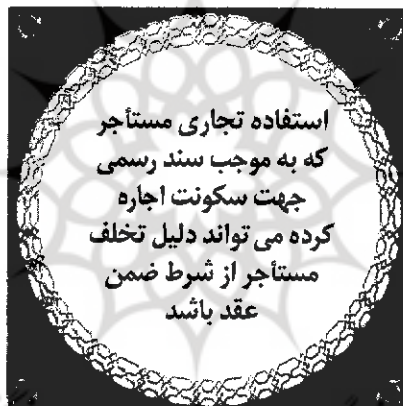
در خصوص تقاضای آقای (ع. ج.) وکالتاً از طرف آقایان (ف. م. م. آ.) و خانم (ف. ف.) مبنی بر تجدیدنظر در رأی شماره ۸۰۸ مورخ ۷۶/۵/۵ شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران که به موجب آن دعوی مشارالیه علیه آقای (م. ب.) حصارزی با خواسته تخلیه یک باب زیرزمین به علت انقضای مدت اجاره به علت اینکه مورد اجاره محل کسب است و شرط سکونت در سند اجاره به استناد ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر باطل است غیراثبات و مردود اعلام شده است در دعوی حاضر موارد زیر قابل تأمل است.

۱- استفاده تجاری مستأجر از محلی که موجب سند رسمی جهت سکونت اجاره کرده است هم می تواند دلالت بر تبانی او یا مؤجر برای جلوگیری از اجرا مقررات قانونی روابط مؤجر و مستأجر کند و هم می تواند دلیل تخلف مستأجر از شرط ضمن عقد مذکور و سکوت مؤجر باشد بنابراین دلالت احتمالی است و اذا جأ الاحتمال بطل الاستدلال ۲- مراجعه مستأجر به وزارت ارشاد و مراجع رسمی

شماره ۹۱۵۰-۳/۴/۵۹ و اجاره نامه عادی مورخ ۶۶/۷/۹۱۵۰-۳/۴/۵۹ که در تاریخ ۲۸/۴/۶۹ به خواهانها منتقل گردیده و خواننده (م. ب) و (ا. ف) که سهم خود را به شریکش (م. ب) واگذار نموده نظر به اینکه در تیر ماه ۱۳۵۹ یعنی مقارن با تنظیم اجاره نامه رسمی خواننده به وزارت ارشاد مراجعه و تقاضای تأسیس چاپخانه را نموده و نامه های شماره ۲۱/۴۵۳۹ مورخ ۲۴/۴/۵۹ وزارت ارشاد به وزارت کار جهت بازدید از محل چاپخانه و کارت چاپخانه به نام خواننده و همچنین صورت مجلس تفکیک آپارتمانهای احدائی در پلاک ثبتی ۲۷۶۳۱/۶۹۳۳ بخش دو تهران به شماره ۷۶/۱۲/ش- مورخ ۶۹/۴/۱۳ و گواهی پایان ساختمان شهرداری منطقه ۷ تهران به شماره ۵۰۷/۲/۷۹۸۰-۳/۲۸/۶۹ که در آنها زیرزمین مورد اجاره تجاری محسوب شده همگی دلالت بر غیرمسکونی بودن مورد اجاره دارد با توجه به چکهای صادره برای پرداخت اجاره بها و قید جمله بابت اجاره زیرزمین چاپخانه سمیه در چکهای مزبور و اظهارات گواهان به نظر می رسد مؤخرین بر نحوه استفاده مستأجر از عین مستأجره موافقت داشته لکن قید جمله جهت سکونت تنها برای جلوگیری از اجرای قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ در مورد امکان کسب بوده لذا مستنداً به ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ حکم بر دعوی خواهانها صادر می نماید از حکم مذکور تجدیدنظر خواهی شده رسیدگی به شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع شده است دادگاه مرجوع الیه به شرح دادنامه تجدیدنظر خواسته چنین رأی داده است.

مراجعه مستأجر به وزارت ارشاد و مراجع رسمی دیگر برای تأسیس چاپخانه در زیرزمین و گرفتن مجوز فی نفسه نمی تواند رابطه حقوقی بین مؤجر و مستأجر را تغییر دهد زیرا تغییر در رابطه حقوقی علی القاعده با تراضی طرفین ممکن است و صدور چکها و ذکر کلمه چاپخانه نمی تواند شرایط رابطه اجاری را تغییر دهد در اجاره نامه مجدد که هفت سال بعد به نحو عادی تنظیم شده مجدداً تصریح به سکونت شده است رابطه اجاری در سال ۱۳۵۹ به وجود آمده ولی تصریح در تجاری بودن محل در صورت مجلس تفکیک کرده سال بعد انجام گرفته، به تجاری بودن محل اشاره شده است و با استدلال دیگری که کرده حکم بدوی را نقض خواننده دعوی بدوی را به تخلیه محل محکوم کرده است آقای (م. ب) در مهلت مقرر از دادسرای دیوانعالی کشور درخواست اعمال مقررات ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب نموده جناب آقای دادستان کل کشور پس از تهیه گزارش با اعمال مقررات مزبور موافقت نموده اند در نتیجه پرونده را به دیوانعالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع شده است. هیأت شعبه در تاریخ

خواننده دادگاه پس از استماع اظهارات وکیل خواهانها و وصول فتوکپی سند رسمی اجاره شماره ۹۱۵۰-۳/۴/۵۹ که شغل دو نفر مستأجر سند مذکور چاپخانه دار اعلام گردیده وصول فتوکپی صورت مجلس تفکیکی و فتوکپی های گواهی پایان کار دایر به تجاری بودن محل و نیز چندین فقره چک که بابت اجور ماهانه چاپخانه پرداخت شده است و جواز کار صادره از اداره کل مطبوعات و نشریات وزارت ارشاد اسلامی به نام آقای (م. ب) و فتوکپی استعلامیه محلی مبنی بر اظهار گواهان دایر به تأیید اشتغال مستأجر مزبور به امر چاپ در چاپخانه واقع در زیرزمین مورد اجاره آقای (ح. ز) به عنوان وکیل مستأجر با تقدیم وکالت نامه در دعوی مداخله ضمن تقدیم لایحه و تکذیب از دعوی اعلام کرده از بدو اجاره در محل موکل مبادرت به تأسیس چاپخانه نموده و به امر چاپ اشتغال داشته با توجه به مدارک تقدیمی برای طرح دعاوی فعلی به عنوان تخلف موکل از مندرجات اجاره نامه موردی باقی نیست و قید جمله مورد



اجاره جهت سکونت اجاره داده می شود بدین منظور بوده که مؤجر به خیال خودش مورد را از شمول قانون روابط مؤجر و مستأجر در مورد محل کسب خارج نماید در خاتمه رد دعوی را تقاضا کرده است دادگاه وقت رسیدگی را تجدید در وقت مقرر جلسه دادگاه در غیاب وکیل خواهانها و شخص خواهانها با حضور وکیل خواننده تشکیل گردیده پس از استماع اظهارات وکیل خواننده اخذ توضیح از خواهانها در خصوص مدارک تقدیمی خواننده به شرح مذکور فوق به دادرسی دعوت وقت رسیدگی تعیین و طرفین دعوت می شوند در جلسه مقرر جلسه دادگاه با حضور وکیل خواننده و در غیاب خوانندگان و وکیل آنان تشکیل می شود دادگاه قرار اجرای تحقیق و معاینه محلی صادر و اجرا می شود با تعیین وقت رسیدگی طرفین برای ملاحظه صورت مجلس اجرای قرارهای صادره به دادگاه دعوت، در جلسه مقرر پس از استماع اظهارات وکلای طرفین ختم رسیدگی را اعلام و چنین رأی داده است.

با احراز مالکیت خواهانها در رقبه مورد نزاع و وجود رابطه استیجاری به موجب سند اجاره رسمی

دیگر برای تأسیس چاپخانه در زیرزمین مذکور و گرفتن مجوز لازم فی نفسه نمی تواند رابطه حقوقی بین مؤجر و مستأجر را تغییر دهد زیرا تغییر در رابطه حقوقی علی القاعده با تراضی بین طرفین عقد ممکن است.

۳- صدور چکها برای پرداخت اجاره بها و ذکر کلمه چاپخانه در متن چک فی نفسه نمی تواند شرایط رابطه اجاری موجود را تغییر دهد و دریافت آن توسط مؤجر قبلی نیز الزاماً به معنی قبول قید مندرج در متن چک نیست خصوصاً اینکه در اجاره نامه مجددی که هفت سال بعد به نحو عادی تنظیم شده مجدداً تصریح به سکونت شده است

۴- رابطه اجاری در سال ۱۳۵۹ به وجود آمده ولی تفکیک و تصریح به تجاری بودن زیرزمین ده سال بعد انجام گرفته است

۵- با فرض اینکه زیرزمین در زمان اجاره از نظر مقررات شهرداری تجاری بوده باشد موجب ممنوعیت مالک از اجاره آن جهت سکونت نمی شود.

۶- ظاهراً از رابطه تجدیدنظر خواننده با مالکین سابق این است که مالکین در مقابل تخلف مستأجر از شرط ضمن عقد اجاره (شرط سکونت) واکنش نشان نداده و سکونت اختیار کرده اند که این سکونت را حداکثر می توان اذن ضمنی تلقی نمود ولی هیچ دلیلی وجود ندارد که موجب سقوط حق استناد به شرط مذکور حداقل برای مالکین بعدی شود و یا مالکین بعدی را مکلف به ادامه آن اذن ضمنی نماید. بنا به جهات مذکور رأی نخستین مخدوش به نظر می رسد و دادگاه ضمن نقض آن با در نظر گرفتن شرط صریح ضمن عقد اجاره و قائم مقامی تجدیدنظر خواهان نسبت به مؤجر اولیه خواننده دعوی نخستین را به تخلیه و تحویل زیرزمین استیجاری به علت انقضای مدت اجاره محکوم می نماید.

رئیس شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مستشار دادگاه

● ۳- اعمال مقررات ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب نسبت به دادنامه شماره ۴۶۱۷۷/۵/۱۱ شعبه ۱۵ دادگاه تجدید نظر و رأی شماره ۱۶/۱۲/۵۴۷۷۷/۲۳ شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور در این خصوص.

خلاصه جریان پرونده.

وکیل تجدیدنظر خوانندگان دادخواستی علیه تجدیدنظر خواه به خواسته تخلیه یک باب زیرزمین به علت انقضای مدت اجاره موضوع سند عادی مورخ ۶۶/۷/۹۱۵۰-۳/۴/۵۹ به استناد فتوکپی های سند اجاره و سند مالکیت و وکالت نامه به دادگاههای عمومی تهران تقدیم رسیدگی به شعبه ۶۲ دادگاه عمومی تهران ارجاع گردیده دادگاه با تعیین وقت رسیدگی و دعوت طرفین و تشکیل جلسه دادرسی در تاریخ ۷۳/۱۱/۲۵ با حضور وکیل خواهانها و در غیاب

بالا تشکیل گردید پس از قرائت اوراق پرونده و گزارش عضو ممیز به شرح زیر رای می دهد:

رای

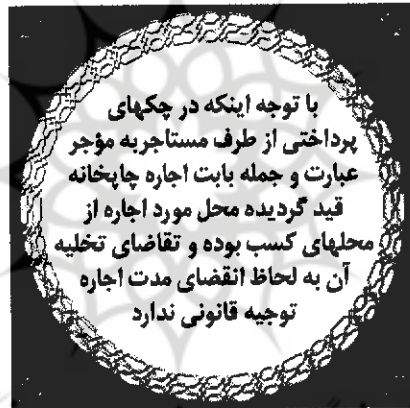
مندرجات پرونده و گواهی پایان کار شهرداری منطقه ۷ تهران و نیز صورت مجلس تفکیکی کلاً دالالت بر تجاری بودن زیرزمین محل چاپخانه که در اجاره آقای (م. ب) است دارد با توجه به صورت مجلس تحقیق و معاینه محل و اینکه در چکهای پرداختی از طرف مستأجر به مؤجر عبارت و جمله بابت اجاره چاپخانه سمیه قید گردیده و با توجه به سایر قرائن و امارات مضبوط در پرونده محل مورد اجاره از محلهای کسب بوده و تقاضای تخلیه آن به لحاظ انقضای مدت اجاره توجیه قانونی ندارد بنا به مراتب فسخ حکم بدوی و صدور حکم بر تخلیه محل از طرف شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران موجه و قانونی نبوده دادنامه تجدیدنظر خواسته به شماره ۴۶۱-۷۷/۵/۱۱ نقض تجدید رسیدگی به موضوع به شعبه دیگر دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع می گردد.

رئیس شعبه
مستشار

● ۴- دادنامه شماره ۳۵۱۷۶/۳/۱۷ شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر پس از نقض رای شعبه ۱۵ دادگاه مذکور از ناحیه شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور رای دادگاه:

در مورد تجدیدنظر خواهی آقای (ع. ج) به وکالت از آقایان (ف. م. م) و (آ. و) خانم (ف. ف) نسبت به دادنامه شماره ۸۰۸ مورخ ۷۶/۵/۵ صادره از شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران که قبلاً در شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح و به موجب دادنامه شماره ۴۶۱ مورخ ۷۷/۵/۱۱ نقض و حکم بر رد دعوی خواهانهای بدوی صادر گردیده و سپس با اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب و طرح پرونده در شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور با تقاضای نقض دادنامه شماره ۴۶۱ مورخ ۷۷/۵/۱۱ شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر از سوی دادستان محترم کل کشور موافقت پرونده و جهت رسیدگی مجدد اعاده شده و به این شعبه ارجاع شده است (نظر به اینکه در هر دو قرارداد رسمی و عادی منعقد فی مابین مالک سابق و تجدیدنظر خوانده به عنوان مستأجر تصریح شده است که مورد اجاره را جهت سکونت به اجاره داده اند و آنچه حسب اسناد بین طرفین مورد توافق و تراضی قرار گرفته عقد اجاره عین مستأجره برای سکونت است یعنی فی الواقع ملکی که منافع گوناگونی ممکن است از آن مورد توافق برای انتقال قرار گیرد فقط نفعی که مورد انتقال قرار گرفته سکونت است نه منافع ممکن دیگر از جمله بهره برداری تجاری و غیره سکونت در مورد اجاره نیز شرط نشده بدین صورت که انتقال منافع به طور

کلی باشد با شرط استفاده مسکونی بلکه اجاره جهت جزء عقد است یعنی بر روی انتقال منافع جزئی ملک که نفع سکونت است واقع شده لذا نه تصمیمات و مجوزهای صادره از سوی اشخاص ثالث و ادارات مانند شهرداری برای صدور پایان کار ساختمانی و یا وزارت ارشاد برای صدور پروانه تأسیس چاپخانه و یا اداره ثبت در تنظیم صورت مجلس تفکیکی در روابط حقوقی فی مابین طرفین عقد نمی تواند داشته باشد به علاوه تجاری بودن مانع از اینکه مالک به عنوان مسکونی اجاره بدهد و یا حتی اصلاً هیچ استفاده ای از آن نکنند نیست دریافت چکهای صادره که توسط مستأجر در وجه مؤجر و قید کلمه بابت اجاره چاپخانه سمیه، هم دلیلی بر قبول و رضایت برای استفاده تجاری مستأجر نیست و حداکثر می تواند دلیل اطلاع مؤجر از استفاده تجاری و سکونت وی در برابر تخلف مستأجر باشد که سکونت نیز دلیل رضایت یا اذن نیست بنابراین تجدیدنظر خواهی و اعتراض تجدیدنظر خواهانها وارد است و به استناد بند ۲



ماده ۲۲ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب ضمن نقض دادنامه شماره ۸۰۸ مورخ ۷۶/۵/۵ صادره از شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران حکم به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به تجدیدنظر خواه صادر و اعلام می گردد. این رای قطعی است.

رئیس شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران
مستشاران دادگاه تجدیدنظر استان تهران

● ۵- اعمال ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب نسبت به دادنامه شماره ۳۵۱۷۸/۳/۱۷ شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر و رای شماره ۴۱۳/۲۳ مورخه ۷۸/۸/۱۲ شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور در این خصوص
به تاریخ ۷۸/۸/۱۲ پرونده کلاسه ۲۰/۲۳/۹۸۲۷ شعبه موضوع درخواست آقای (م. ب) مبنی بر اعمال ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب نسبت به دادنامه شماره ۳۵۱-۷۸/۳/۱۷ شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران که با پیشنهاد مدیر کل نظارت و پیگیری قوه

قضائیه مستنداً به فتوکی گزارش مورخ ۷۸/۵/۱۲ قاضی مأمور خدمت در نظارت و پیگیری قوه قضائیه و فتوکی نامه مورخ ۵۹/۶/۲۰ مالکین اولیه مبنی بر موافقت با تأسیس چاپخانه در ملک خویش عنوان وزارت ارشاد اسلامی ارسال گردیده مطرح می باشد و خلاصه جریان امر هم با توجه به مجموع محتویات پرونده از این قرار است که:

شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران در خصوص دعوی خواهانها فریبرز (م. ش. و م. آ. و ف. ف) با وکالت آقای (ع. ج) به طرفیت خوانده دعوی آقای (م. ب) با وکالت آقای (ح. ز) به خواسته تخلیه یک باب زیرزمین به لحاظ انقضای مدت اجاره چون مورد اجاره را تجاری می دانسته حکم بر رد دعوی خواهانها صادر و دادنامه به شماره ۸۰۸-۷۶/۵/۵ در پرونده کلاسه ۷۴/۱۲۴/۲۰۵۳ مشعر بر رد دعوی خواهانها را اصدار و اعلام نموده است.

محکوم علیهم (خواهانهای بدوی) از حکم صادره تجدید نظر خواهی نموده اند مرجع تجدیدنظر شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۴۶۱-۷۷/۵/۱۱ در پرونده کلاسه ۱۰۰۰/۷۶/۱۰۰ خلاصتاً به این استدلال که استفاده تجاری کردن از ملک دلیل تجاری بودن نیست و مراجعه مستأجر به وزارت ارشاد و مراجع رسمی دیگر برای تأسیس چاپخانه در زیرزمین رابطه حقوقی را تغییر نمی دهد و تغییر آن محتاج تراضی طرفین است و صدور چک برای پرداخت اجاره بها و ذکر کلمه چاپخانه در متن چک هم شرایط اجاره را تغییر نمی دهد و تفکیک ملک و تصریح به تجاری بودن هم که ده سال پس از انعقاد عقد اجاره صورت گرفته دلیل تجاری بودن محسوب نمی شود و با فرض تجاری بودن استفاده مسکونی کردن بلااشکال است و حداکثر سکونت در قبال تجاری استفاده کردن بوده و این اذن ضمنی موجب سقوط حق مالکین بعدی (خواهانها) نمی گردد رای تجدیدنظر خواسته را مخدوش اعلام ضمن نقض آن حکم به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به خواهانها به علت انقضای مدت اجاره صادر و اعلام نموده است محکوم علیه حکم موصوف یعنی آقای (م. ب) نسبت به حکم صادره از دادسرای دیوانعالی کشور اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب را به منظور نقض آن خواستار شده پرونده ضمن موافقت دادستان محترم کل کشور با تقاضای متقاضی به دیوانعالی کشور ارسال به این شعبه ارجاع شده این شعبه به موجب دادنامه شماره ۴۶۷/۲۳-۷۷/۱۲/۱۶ در پرونده کلاسه ۲۳-۹۵۸۴/۱۲ پس از ذکر مقدمه مبسوط و مشروحنه که نمایانگر کامل گزارش کار است با استدلال به شرح بین الهالین (رای: مندرجات پرونده و گواهی پایان کار شهرداری منطقه ۷ تهران و نیز صورت مجلس تفکیکی کلاً دالالت بر تجاری بودن زیرزمین محل چاپخانه که در اجاره آقای (م. ب)

رئیس شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور...
عضو معاون شعبه ۲۳...

● ۶- رأی شماره ۵۰۷۷۹/۵/۳ شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر پس از نقض رأی شعبه ۲۰ دادگاه مذکور توسط شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور رأی دادگاه

در خصوص تجدیدنظر خواهی از دادنامه شماره ۸۰۸-۵/۵/۷۶ پرونده کلاسه ۱۲۴/۷۴/۱۲۴/۲۰۵۳ شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران (۲۰۴ فعلی) با توجه به جمیع محتویات پرونده مذکور و پرونده‌های کلاسه ۱۰۰۰/۷۶ و ۱۸۲۴/۷۷ و شعب ۱۵ و ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران و دادنامه‌های صادره از دو مرجع اخیرالذکر به شماره‌های ۷۷/۱۱/۱۵-۴۶۱ و ۷۷/۱۷/۳-۳۵۱/۳/۷۸ همچنین دو فقره دادنامه شماره ۵۴۷-۱۶/۱۲/۷۷ و ۴۱۲-۱۲/۸/۷۸ شعبه ۲۳ دیوانعالی

کشور نظر به اینکه اعتراضات آقای وکیل تجدیدنظر خواهان موجه به نظر می‌رسد زیرا اولاً: با عنایت به اینکه در سند اجاره رسمی شماره ۱۳۵۹/۴/۳-۹۱۵۰ دفترخانه ۲۰۹ تهران تنظیمی فیما بین متعاقدین عین مستأجره برای استفاده مسکونی به اجاره واگذار شده، ادعای تجدیدنظر خواه مبتنی بر اینکه از بدو استیجار، منظور واقعی طرفین از عقد اجاره، استفاده تجاری بوده مستنداً به ماده ۷۰ قانون ثبت که مقرر می‌دارد: ... تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجموعیت آن سند ثابت شود. . . . قابل پذیرش نمی‌باشد. ثانیاً: در سند اجاره عادی مورخ ۱۳۶۶/۷/۹ مؤخر تنظیم نیز، منظور از اجاره سکونت مستأجر قید گردیده که با التفات به عدم تعرض از ناحیه خواننده بدوی و تجدیدنظر خوانده نسبت به قید مزبور و مآلاً احراز اصالت سند ادعای خلاف آن به نحو مذکور در شق اول، مسموع نیست. ثالثاً موارد احصاً شده در دادنامه شماره ۴۱۲-۱۲/۸/۷۸ شعبه ۲۳ محترم دیوانعالی کشور نیز با اعتقاد این دادگاه دلالتی بر اثبات حقانیت تجدیدنظر خوانده نمی‌نماید زیرا:

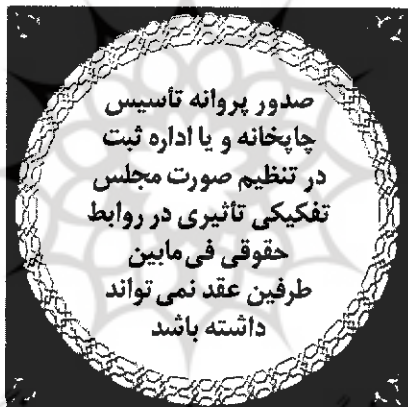
الف: گواهی پایان کار شهرداری و صورت مجلس تفکیکی، ارتباطی به روابط حقوقی معلوم و مشخص طرفین، مندرج در اسناد اجاره عادی و رسمی ندارد.

ب: هر چند که صورت جلسه معاینه محل، حاکی از استفاده تجاری از مورد اجاره توسط تجدیدنظر خوانده می‌باشد ولی آنچه در محدوده معاینه و تحقیقات محلی، می‌تواند مؤید مشروعیت یا عدم مشروعیت اقدام مشارالیه در نحوه استفاده از عین مستأجره مورد توجه قرار گیرند تا مندرجات صورت جلسه معاینه محل، بلکه مواردی گواهی گواهان است که هیچکدام از شهود، شهادتی در باب اذن مؤخرین بر استفاده تجاری نداده‌اند.

و تحویل آن به تجدیدنظر خواهان صادر و اعلام نموده است از این حکم آقای (م. ب) طی شرحی عنوان قوه قضائیه شکایت و اعمال ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب را به منظور نقض آن خواستار شده و موضوع با پیشنهاد مدیر کل نظارت و پیگیری قوه قضائیه مستنداً به گزارش قاضی مأمور خدمت در آن اداره کل مطرح جهت اعمال بند ۲ ماده ۱۸ قانون مذکور پرونده به دیوانعالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع گردیده است هیأت شعبه در تاریخ فوق مرکب از امضا کنندگان ذیل تشکیل جلسه داده با بررسی مجموع اوراق و محتویات پرونده و ملاحظه گزارش تنظیمی موضوع و انجام مشاوره چنین رأی می‌دهد.

رأی

نظر به اینکه مندرجات پرونده گواهی پایان کار صادره شهرداری منطقه ۷ تهران و صورت مجلس تفکیکی کلاً دلالت بر تجاری بودن زیرزمین محل



چاپخانه که در اجاره آقای (م. ب) است دارد و با توجه به صورت مجلس معاینه محل و تحقیق محلی و اینکه در چکهای پرداختی از طرف مستأجر به مؤجر جمله بابت اجاره چاپخانه سمیه قید گردیده، فتوکی مصدق نامه ۵۹/۶/۲۰ مالکین اولیه (ی. آ و هص ع) عنوان وزارت ارشاد اسلامی هم حکایت از موافقت با تأسیس چاپخانه در زیرزمین مورد بحث داشته، سایر قرائن و امارات مضبوط در پرونده امر هم حکایت از محل کسب بودن مورد اجاره دارد تقاضای تخلیه آن به لحاظ انقضای مدت اجاره فاقد وجهت قانونی بوده بنا به مراتب فوق الاشعار فسخ حکم بدوی و صدور حکم بر تخلیه از طرف شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان موجه و قانونی نبوده موردی از موارد اعمال بند ۲ ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب تشخیص دادنامه شماره ۲۵۱-۱۷/۳/۷۸ صادره از شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران (دادنامه تجدیدنظر خواسته) نقض رسیدگی به موضوع به شعبه دیگر دادگاه تجدید نظر استان تهران ارجاع می‌گردد.

است دلالت دارد با توجه به صورت مجلس تحقیق و معاینه محل و اینکه در چکهای پرداختی از طرف مستأجر به مؤجر عبارت و جمله بابت اجاره چاپخانه سمیه قید گردیده و با توجه به سایر قرائن و امارات مضبوط در پرونده محل مورد اجاره از محلهای کسب بوده و تقاضای تخلیه آن به لحاظ انقضای مدت اجاره توجیه قانونی ندارد بنا به مراتب فسخ حکم بدوی و صدور حکم بر تخلیه محل از طرف شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران موجه و قانونی نبوده دادنامه تجدیدنظر خواسته به شماره ۴۶۱-۱۱/۵/۷۷ نقض تجدید رسیدگی به موضوع به شعبه دیگر دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع می‌گردد) رأی صادره از شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مشعر بر تخلیه مورد اجاره به علت انقضای مدت اجاره را نقض و رسیدگی به موضوع را به دیگر شعبه دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع نموده سپس موضوع در شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح و این شعبه از دادگاههای تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۳۵۱-۱۲/۳/۷۸ در پرونده کلاسه ۲۰/۷۷ ت ۱۸۲۴ با این استدلال که چون در هر دو قرارداد رسمی و عادی منعقد فی مابین مالکین سابق و تجدیدنظر خواننده به عنوان مستأجر تصریح شده است که مورد اجاره را جهت سکونت به اجاره داده‌اند و آنچه حسب اسناد بین طرفین مورد توافق و تراضی قرار گرفته عقد اجاره عین مستأجره برای سکونت است یعنی فی الواقع ملکی که منافع گوناگونی ممکن است از آن مورد توافق برای انتقال قرار گیرد فقط نفعی که مورد انتقال قرار گرفته سکونت است نه منافع ممکنه دیگر از جمله بهره برداری تجاری و غیره سکونت در مورد اجاره نیز شرط نشده بدین صورت که انتقال منافع به طور کلی باشد با شرط استفاده مسکونی ملک اجاره جهت جزء عقد است یعنی بر روی انتقال منافع جزئی ملک که نفع سکونت است واقع شده لذا نه تصمیمات و معجزهای صادره از سوی اشخاص ثالث و ادارات مانند شهرداری برای صدور پایان کار ساختمانی و یا وزارت ارشاد برای صدور پروانه تأسیس چاپخانه و یا اداره ثبت در تنظیم صورت مجلس تفکیکی تأثیری در روابط حقوقی فی مابین طرفین عقد نمی‌تواند داشته باشد به علاوه تجاری بودن مانع از اینکه مالک به عنوان مسکونی اجاره بدهد و یا حتی اصلاً هیچ استفاده‌ای از آن نکند نیست دریافت چکهای صادره که توسط مستأجر در وجه مؤجر و قید کلمه بابت اجاره چاپخانه سمیه هم دلیلی بر قبول و رضایت برای استفاده تجاری مستأجر نیست و حداکثر می‌تواند دلیل اطلاع مؤجر از استفاده تجاری و سکونت وی در برابر تخلف مستأجر باشد که سکوت نیز دلیل رضایت یا اذن نیست دادنامه شماره ۸۰۸-۵/۵/۷۶ صادره شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران را نقض و حکم به تخلیه مورد اجاره

ج: قید عبارت « بابت اجاره چاپخانه » در چند ظهري چك صادره از ناحیه مستأجره آن هم در وجه احد از مؤجرین وقت، دال بر عدول از شرط سکونت مقید در سند اجاره نمی باشد.

د: صرف نظر از اینکه نامه مورخ ۵۹/۶/۲۰ مالکین اولیه در پرونده های بدوی تجدیدنظری موجود نیست، به لحاظ اینکه سند اجاره عادی ۱۳۶۶/۷/۹، موخر بر نامه مرقوم تنظیم گردیده و در این سند، عین مستأجره جهت سکونت واگذار شده، نامه فوق الذکر اعتبار خود را از دست داده است بنابر این مراتب و با التفات به اینکه عرفاً اجاره محل کسب، مستلزم پرداخت سرقفلی بوده و در مانحن فیه از طرف مستأجره مطلقاً چنین ادعائی عنوان نگردیده دادنامه تجدیدنظر خواسته به علت عدم اتکا آن به اصول و موازین قانونی و اوراق و مدارک مؤثر پرونده مستنداً به بندهای (ج و ه) ماده ۳۴۸ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی نقض و با انطباق مورد بر مواد ۱ و ۱۵ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی حکم بر تخلیه مورد اجاره به علت انقضای مدت اجاره صادر و اعلام می شود، رأی قطعی است. (الف)

مستشاران شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران...

● ۷- تقاضای اعمال بند ب ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی از ناحیه سرپرست محترم مجتمع قضائی شهید بهشتی

بتاریخ ۱۳۷۴/۱۰/۱۲ پرونده کلاسه فوق به تصدی امضاً کننده ذیل تحت نظر واقع - ملاحظه می گردد درخواست خواهانهای دعوی مبنی بر تخلیه یک دستگاه زیرزمین جزء پلاک ثبتی شماره ۶۹۳۳/۲۷۶۳۱ واقع در بخش ۲ تهران به لحاظ انقضای مهلت اجاره به موجب دادنامه صادره از شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران رد گردیده است. لیکن دادنامه صادره پس از تجدیدنظر خواهی به موجب دادنامه شماره ۴۶۱ مورخ ۷۷/۵/۱۱ شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نقض و حکم بر تخلیه یک باب زیرزمین مزبور صادر شده است که به موجب درخواست اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب پرونده در شعبه ۲۳ دیوانعالی محترم کشور مطرح و حکم صادره به دلایل متعدد و معروضه در دادنامه شماره ۷۷/۵/۱۱-۲۳/۱۶ مورخ ۷۷/۱۲/۱۶ نقض و پرونده امر جهت رسیدگی به شعبه هم عرض ارجاع شده که به موجب دادنامه شماره ۳۵۱ مورخ ۷۸/۳/۱۷ شعبه ۲۰ دادگاه محترم تجدیدنظر استان مجدداً حکم دادگاه بدوی نقض و نظر بر تخلیه مکان صادر شده است، مجدداً به موجب تقاضای محکوم علیه پرونده تقاضای اعمال بند ۲ ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب از دفتر

نظارت و پیگیری قوه قضائیه به عمل آمده که پس از موافقت با اعمال این ماده توسط قاضی محترم مأمور به خدمت به موجب دادنامه شماره ۲۳/۶/۱۲ مورخ ۷۸/۸/۱۲ شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور نقض و مجدداً به دادگاه تجدید نظر استان شعبه هم عرض ارجاع گردیده که متعاقباً شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر به موجب دادنامه شماره ۵۰۷ مورخ ۷۹/۵/۳ به اصرار بر نظر قضات دیگر دادگاه تجدیدنظر استان تهران (شعب ۱۵ و ۲۰) با نقض حکم بدوی صادره، نظر به تخلیه مکان صادر نموده است. صرفنظر از اصراری بودن آراء صادره و ضرورت طرح آن در هیأت عمومی اصراری دیوانعالی کشور از صلاحیتهای قضات و معاون محترم دیوان عالی در تشخیص این امر می باشد دادنامه صادره بدوی و ایضاً دادنامه صادره از شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور درصد نکات مثبت و مشخصی بوده که از نظر قضات ارجمند دادگاه تجدیدنظر مکتوم مانده است. زیرا مکان سند رسمی اجاره جهت سکونت به اجاره واگذار شده



و املاک را مستند ادعا قرار دهیم - تبصره ذیل ماده مزبور صراحتاً دلیل مخالف سند رسمی را در صورت اثبات پذیرفته است. به ویژه آن که ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ صراحتاً ممنوعیت استفاده از طرق مستقیم یا غیرمستقیم در جهت تقلب نسبت به قانون را اعلام نموده است که این موضوع ملحوظ نظر قضات ارجمند دیوانعالی کشور نیز واقع شده است زیرا عدم توجه به این ماده راهکار مندرج در آن علاوه بر ایجاد فراهم نمودن زمینه تقلب نسبت به قانون موجبات لغو و بهبود وضع گردیدن پاره ای از قوانین دیگر را شامل خواهد شد که از نظر وضع قانونگذاری منطقی و عقلایی به نظر نمی رسد، و نکته نهایی آن که مستأجر با توجه به نحوه تصرف در مکان و علم و اطلاع مؤجر از این نحوه استفاده حقوق کسب و پیشه یا تجارت در مکان برای وی حاصل گردیده است و انتقال ملکیت مکان به سایرین از ناحیه موجر اولیه مسقط حقوق مکاتبه موجر و اشخاص نخواهد شد بنا علیهذا دادنامه صادره از شعبه ۲۵ دادگاه تجدید نظر استان تهران را وفق موازین ندیده و مستنداً به بند «ب» ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی و تبصره ذیل آن و با رعایت ماده ۳۲۸ قانون مزبور تقاضای طرح پرونده در محضر قضات محترم دیوانعالی کشور و نقض دادنامه صادره دارد مقرر می دارد دفتر: از پرونده بدل تهیه و مقید به وقت نظارت گردد و اصل پرونده به انضمام لایحه فوق به محضر قضات ارجمند دیوانعالی کشور ایفاد گردد.

سرپرست مجتمع قضائی شهید بهشتی تهران...

● ۸- رأی شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور پس از درخواست اعمال ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی:

تاریخ رسیدگی: ۸۰/۹/۱۰ شماره دادنامه: ۲۳/۲۲۸ به تاریخ ۸۰/۹/۱۰ پرونده کلاسه ۲۳/۷۷۵/۱۹ شعبه موضوع اعلام اشتباه و درخواست اعمال ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی نسبت به دادنامه شماره ۵۰۷-۷۹/۵/۳ صادره شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران که از ناحیه سرپرست محترم مجتمع قضائی شهید بهشتی تهران در تاریخ ۱۲/۱۰/۷۹ عنوان گردیده و پرونده به دیوانعالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع شده است ملاحظه می شود که نقض دادنامه مزبور را از طریق اعمال ماده قانون فوق الذکر خواستار شده اند خلاصه جریان امر هم از این قرار است که شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران در خصوص دعوی خواهانها (ف. م. و م. آ. و ف. ف) با وکالت آقای (ع. ج) به طرفیت خواننده دعوی آقای (م. ب) با وکالت آقای (ح. ز) به خواسته تخلیه یک باب زیرزمین به لحاظ انقضای مدت اجاره چون مورد اجاره را

استفاده از روح ماده اول قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ که تراضی فی مابین مؤجر و مستأجر را موجب برقراری روابط استیجاری و شرایط مندرج در آن می‌داند به علت مغایرت دادنامه تجدیدنظر خواسته با قوانین موضوعه دادنامه مزبور نقض و تجدید رسیدگی به شعبه دیگر دادگاه تجدیدنظر استان تهران ارجاع می‌گردد.

رئیس شعبه ۲۳: دیوانعالی کشور...

مستشار شعبه ۲۳: ...

● ۹- رأی شماره ۷۳۴۸۱/۴/۳۰ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر پس از نقض رأی شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر توسط شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور از طریق اعمال ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و نتیجتاً پایان ماجرا با تأیید رأی بدوی

رأی دادگاه:

در پرونده پیوست به موجب دادنامه شماره ۵۰۷ - ۷۹/۵/۳ صادره از شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران دادنامه شماره ۸۰۸ - ۷۶/۵/۵ صادره از شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی تهران نقض و حکم به تخلیه مورد اجاره علیه مستأجر و له مؤجرین صادر و اعلام گردیده که در اجرای مقررات ماده ۳۲۶ از قانون آئین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب دادنامه شماره ۵۰۷ - ۷۹/۵/۳ صادره از شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب دادنامه شماره ۲۲۸ - ۸۰/۹/۱۰ صادره از شعبه ۲۳ دیوانعالی کشور نقض و پرونده جهت رسیدگی مجدد برای تجدیدنظر خواهی مؤجرین این شعبه ارجاع شده است با توجه به استلالات شعب مختلف دیوانعالی کشور در پرونده و با احراز اینکه مورد اجاره به منظور محل کسب و پیشه مستأجر بود و چون دادنامه بدون شماره ۸۰۸ - ۷۶/۵/۳ صادره از شعبه ۱۲۴ سابق تهران به موجب اوراق و محتویات پرونده و دلائل موجود در پرونده صادر شده و از طرفی کلیه احکام شعب دادگاههای تجدیدنظر که حکم بر تخلیه مورد اجاره نظر داشته اند. در شعب مختلف دیوانعالی کشور نقض گردیده فلذا دادگاه با احراز به اینکه مورد اجاره به جهت محل کسب و پیشه بودن، استدلال و استنباط دادگاه بدوی صحیح و قانونی بوده و دادگاه ضمن رد تجدیدنظر خواهی وکیل مؤجرین در اجرای قسمت اخیر ماده ۳۵۸ از قانون آئین دادرسی مدنی دادنامه شماره ۸۰۸ - ۷۶/۵/۵ صادره از شعبه ۱۲۴ سابق دادگاه عمومی تهران که به موجب آن حکم به رد دعوی تخلیه مؤجرین صادر شده عیناً تأیید و استوار می‌نماید رأی صادره قطعی است.

رئیس شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران...

مستشار دادگاه: ...

انقضای مدت اجاره صادر و اعلام نموده است که با درخواست آقای (م. ب) به شرح مذکور فوق ریاست محترم مجتمع شهید بهشتی به منظور نقص دادنامه اخیرالصدور مذکور اعمال ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی را خواستار شده است و پرونده مجدداً به این شعبه ارجاع شده که با بررسی مجموع اوراق و محتویات پرونده امر و بررسی سوابق یاد شده و ملاحظه گزارش تنظیمی موضوع و انجام مشاوره چنین رأی می‌دهد:

رأی

آنچه از مجموع محتویات پرونده امر و مدارک استنادی طرفین احراز و استنباط می‌شود این است که مالک در بدو امر و حین تنظیم اجاره نامه رسمی به منظور فرار از مقررات ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ به منظور تخلیه مورد اجاره که محل کسب می‌باشد در ظاهر به عنوان محل سکونت و فی الواقع به عنوان محل چاپخانه که حق کسب و پیشه به آن تعلق می‌گیرد



مورد اجاره را به مستأجر واگذار نموده یکی از دلائل صحت این امر وصول چک‌هایی است که هر ماه از طرف مستأجر بابت اجاره محل چاپخانه صادر و به مؤجر تسلیم می‌شده لکن مؤجر به هیچ وجه نسبت به ذکر جمله بابت اجاره چاپخانه ایراد و اعتراض ننموده است بنابراین به نظر این شعبه منظور غائی مؤجر با ذکر محل مسکونی در سند اجاره این بوده است که هر زمان اراده نمود به علت انقضای مدت اجاره بدون پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجر عین مستأجره را تخلیه نماید که این اقدام فرار از مقررات ماده ۳۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ می‌باشد علاوه بر موارد فوق همان طور که سابق نیز از طرف این شعبه به موجب آراء صادره اشعار گردیده دلائل و مدارک دیگری نیز از قبیل تحقیق و معاینه محل و مدارک مأخوذه از شهرداری و وزارت ارشاد اسلامی نیز می‌باشد که مؤجر مستحضر از دریافت آنها از مراجع ذیصلاح به وسیله مستأجر بوده که همه دلائل و مدارک فوق دلالت بر محل کسب بودن مورد اجاره دارد بنا به جهات مذکور در فوق و با

تجاری می‌دانسته حکم برد دعوی خواهانها به شماره ۸۰۸ - ۷۶/۵/۵ در پرونده کلاسه ۷۴/۱۲۴/۲۰۵۳ صادر و اعلام نموده است مرجع تجدیدنظر (شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران) به موجب دادنامه شماره ۴۶۱ - ۵/۱۱/۷۷ در پرونده کلاسه ۱۰۰۰/۷۶ مورد اجاره را مسکونی تشخیص رأی تجدیدنظر خواسته را مخدوش ضمن نقض آن حکم به تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به خواهانها به علت انقضای مدت اجاره صادر و اعلام نموده است محکوم علیه حکم موصوف یعنی آقای (م. ب) نسبت به حکم صادره از دادسرای دیوانعالی کشور اعمال ماده ۳۱ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب را خواستار شد و ضمن موافقت دادستان محترم کل کشور همراه با تقاضای تقاضای و سوابق امر به دیوانعالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع شده است این شعبه به موجب دادنامه شماره ۵۴۷/۲۳ - ۱۶/۷۷/۱۲ در پرونده کلاسه ۲۳/۹۵۸۳/۱۲ دادنامه صادره از شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران را مستدلاً نقض و تجدید رسیدگی را به شعبه هم عرض دادگاه مذکور محول نموده است سپس موضوع در شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح و این شعبه از دادگاههای تجدیدنظر استان تهران هم به موجب دادنامه شماره ۲۵۱ - ۳/۱۷/۷۸ در پرونده کلاسه ۲۰/۷۷ ت ۱۸۳۴ دادنامه تجدیدنظر خواسته را نقض و با مسکونی تلقی نمودن مورد اجاره به علت انقضای مدت حکم بر تخلیه مورد اجاره و تحویل آن به تجدیدنظر خواهان صادر و اعلام نموده است سپس درخواست آقای (م. ب) مبنی بر اعمال ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب که با پیشنهاد مدیر کل نظارت و پیگیری قوه قضائیه به منظور نقض رأی صادره فوق التوصیف از دادگاه تجدیدنظر استان تهران مطرح بوده به دیوانعالی کشور ارسال مجدداً به این شعبه ارجاع شده است و این شعبه به موجب دادنامه شماره ۲۳/۲۳ - ۷۸/۸/۱۲ در پرونده کلاسه ۹۸۲۷/۱۰/۲۳ صدور حکم بر تخلیه مورد اجاره به علت انقضای مدت اجاره از ناحیه شعبه ۲۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران را فاقد وجهت قانونی تشخیص داد و مورد را از موارد اعمال بند ۲ ماده ۱۸ دانسته و با نقض رأی مذکور پرونده را جهت رسیدگی در شعبه هم عرض دادگاه تجدیدنظر استان تهران اعاده داده است که جریان ماقوع و نحوه استدلال محاکم و این شعبه از دیوانعالی کشور بنحو منعکس در آراء صادره مشهود می‌باشد سپس پرونده در شعبه ۲۵ دادگاه تجدید نظر استان تهران مطرح گردیده و این شعبه از دادگاههای مذکور هم به موجب دادنامه شماره ۵۰۷ - ۷۹/۵/۳ مورد را بر خلاف نظر این شعبه، مسکونی تشخیص و با نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته به موجب محتویات پرونده کلاسه ۲۵/۷۸ ت ۸۵۲ حکم بر تخلیه مورد اجاره به علت