

# استدلال و استناد دادگاه تجدیدنظر در رد تعدی مستأجر و نقض رأی بدوی

■ استدلال و استناد دادگاه بدوی مبنی بر تعدی مستأجر در ملک مورد اجاره و صدور حکم تخلیه؛

در آراء ذیل:

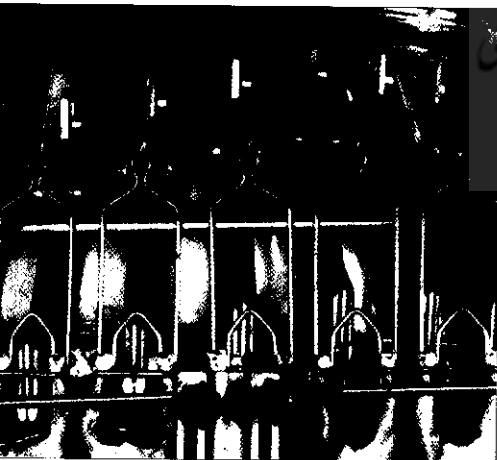
۱- دادنامه شماره ۳۹۸-۳۹۷-۳۹۶ مورخ ۸۳/۳/۳۱ شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی تهران خواسته دعاوی آقای «م-ن» به طرفیت آقای «ح-ر»، تخلیه یک باب کشتارگاه مرغ مستحدثه در پلاک ثبتی ۹۳/۷۸۷ بخش ۱۱ تهران در پرونده کلاسه ۳۶۰/۸۲ به لحاظ تعدی و تفریط در مورد اجاره و در پرونده کلاسه ۱۴۰۰/۸۲ به لحاظ عدم پرداخت اجاره بیهام می باشد. خواسته دعوی آقای «ح-ر» به طرفیت آقای «م-ن» در پرونده کلاسه ۸۴۸/۸۲ الزام به تنظیم سند رسمی اجاره کشتارگاه مزبور، می باشد وکیل موجر احداث ساختمان و تأسیسات مربوط به فعالیت تجاری مزبور یعنی کشتارگاه مرغ در مورد اجاره را که در منطقه مسکونی می باشد و بدون اذن موجر بوده به عنوان تعدی مستأجر در مورد اجاره و عدم اخذ مجوزهای لازم را از مراجع اداری مربوط مانند شهرداری و اداره بهداشت، مصداق تفریط در مورد اجاره عنوان کرده است. نظر به اینکه مالکیت خواهان نسبت به رقبه موصوف به دلالت سند مالکیت ابرازی و وجود رابطه استیجاری فی مابین طرفین به دلالت اذعان خواهان در دعاوی خود دایر به تخلیه، محرز می باشد و دادگاه جهت رسیدگی به دعوا مبادرت به ارجاع امر به کارشناس کرده که کارشناس منتخب به شرح نظریه مضبوط در پرونده تأیید کرده که به جز دفتر و سالن، مابقی بناها و تأسیسات به شرح ردیفهای سوم لغایت نهم نظریه بعد از سال ۱۳۷۵ احداث شده که هر چند اظهارنظر کرده این تأسیسات به اساس و ارکان تأسیسات اولیه یعنی دفتر و سالن لطمه ای وارد نکرده است لکن به نظر دادگاه احداث تأسیسات و بناهای مربوط به کشتار مرغ در ملک موجر بدون اذن وی مصداق بارز تعدی مستأجر در مورد اجاره می باشد و ادعای خواهان در این خصوص ثابت است لکن در خصوص تفریط ادعای خواهان قابل پذیرش نمی باشد زیرا تفریط یعنی ترک عملی که طبق قرارداد یا به صورت متعارف برای حفظ مال لازم است که عدم اخذ مجوزهای اداری تفریط محسوب نمی شود. و اما در خصوص دعوی تخلیه به لحاظ عده پرداخت اجاره بها، با توجه به دفاعیات موجه وکیل مستأجر و نظر به این که موجر مال الاجاره مقرر را به هر حال دریافت کرده است و ارسال اظهار نامه های مستند دعوی به نشانی غیر از اقامتگاه

قانونی مستأجر که طبق بند ۲ ماده ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ همان مورد اجاره است اثر قانونی برای احراز تخلف از پرداخت مال الاجاره در موعد مقرر ندارد، لذا دعوا به لحاظ مزبور ثابت نیست بنا به مراتب دعوی تخلیه فقط به لحاظ تعدی مستأجر در مورد اجاره ثابت تشخیص و به استناد بند ۸ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ حکم بر فسخ اجاره شفاهی و محکومیت آقای «ح-ر» به تخلیه و انتزاع ید از مورد اجاره موصوف، صادر می شود. دعوی تخلیه به لحاظ تفریط در مورد اجاره و عدم پرداخت اجاره بها به دلایل پیش گفته ثابت نیست و محکوم به بطلان است. در خصوص دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره، نظر به این که دعوی تخلیه از سوی موجر اقامه شده بوده و طبق تبصره ۱ ماده ۷ قانون سابق الذکر رسیدگی به دعوی مزبور متوقف بر خاتمه دادرسی در موضوع تخلیه می باشد و اکنون دادرسی در موضوع تخلیه خاتمه یافته است لذا به علت صدور حکم بر تخلیه مورد اجاره دعوی، الزام به تنظیم سند رسمی اجاره قابل پذیرش نیست و محکوم به بطلان است این رأی حضوری و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر خواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران است.

۲- دادنامه شماره ۱۴۰۱ مورخ ۸۳/۱۱/۲۱ شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران:

در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای «ح-ر» با وکالت آقای دکتر «ح-ج» به طرفیت آقای «م-ن» با وکالت آقای «م-ب» نسبت به آن قسمت از دادنامه های شماره ۳۹۸-۳۹۷-۳۹۶ مورخ ۸۳/۳/۳۱ شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی که به موجب آن حکم بر تخلیه عین مستأجره (یک باب کشتارگاه مرغ مستحدثه در پلاک ثبتی ۹۳/۷۸۷ بخش ۱۱ تهران به دلیل تعدی مستأجر صادر گردیده است. با توجه به محتویات پرونده و لویای اعتراضیه و جوییه وکلای طرفین تجدیدنظر خواهی وارد می باشد زیرا اولاً رابطه استیجاری طرفین که بر مبنای توافق شفاهی طرفین ایجاد گردیده و به دلالت مندرجات دادخواست و صورتجلسه دادرسی مورخ ۸۲/۷/۲۸ ثابت است ثانیاً به دلالت مفاد گواهی شماره ... صادره از اتحادیه صنف فروشندگان پرند و ماهی تهران سابقه کسبی و تجاری تجدیدنظر خواه در عین مستأجره موضوع دعوی، از سال ۱۳۶۵ مورد تأیید قرار گرفته است که از سال ۱۳۷۳ به دلیل تبدیل از وضعیت سنتی به کشتار نیمه صنعتی اقتضای تغییرات ضروری را داشته است.

ثالثاً مندرجات گزارش کارشناسی وارده به شماره ۲۹۸۱-۲۳/۱۱/۸۲ دفتر دادگاه بدوی حکایت از احداث برخی از بناها بعد از سال ۱۳۷۵ دارد اما احداث این تأسیسات به دلیل عدم وجود قرار داد کتبی، تبدیل وضعیت مورد اجاره از سنتی به صنعتی در سال ۱۳۷۳ و تمدید قرارداد اجاره در سال ۱۳۷۸ به حکایت مفاد اظهارنامه شماره ۲۸۹۱-۲۳/۱۱/۸۲ که در تاریخ ۸۲/۷/۱۶ به تجدیدنظر خواه ابلاغ گردیده (ص ۱۰۶ پرونده) تعدی از حدود اذن یا متعارف نسبت به مال یا حق دیگری محسوب نمی شود، زیرا تجدیدنظر خواه علاوه بر اینکه برای انطباق عین مستأجره با تغییر شرایط عرفاً نیاز به احداث برخی تأسیسات داشته که با توجه به مساحت آن و تجاوز از متعارف نیست بلکه توافق به تمدید شفاهی قرار داد در سال ۱۳۷۸ با علم به این تغییرات و شرایط جدید صورت گرفته و با این وصف نمی توان آنها را مستمسکی جهت تخلیه عین مستأجره قرار داد و نظر به اینکه دادنامه معترض عنه بدون لحاظ موارد یاد شده و در غیر محل قانونی صادر گردیده از این رو دادگاه تجدیدنظر خواهی را وارد تشخیص و به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب دادنامه معترض عنه را نقض و حکم بر بی حقی خواهان بدوی (تجدیدنظر خوانده)



در این خصوص صادر می نماید و نظر به مراتب یادشده تجدیدنظر خواهی از جهت رد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره را نیز وارد دانسته و با توجه به نقض دادنامه معترض عنه در حدود تجدیدنظر خواهی به استناد مواد ۷ و ۸ قانون روابط موجر و مستأجر و تجدیدنظر خوانده را به تنظیم سند رسمی اجاره با تجدیدنظر خواه محکوم می نماید. این رأی قطعی است.