

## نقض در نقض

# دفتر کارشناسی محل کسب و پیشه نیست

### توضیح:

۱- دادگاه تجدیدنظر مکان مورد اجاره (دفتر کارشناسی) را مشمول قانون مالک و مستاجر سال ۵۶ یعنی مشمول حق کسب یا پیشه یا ... تلقی و مبادرت به نقض رای دادگاه بدوی نموده است.

۲- شعبه تشخیص دیوانعالی کشور با نقض رای دادگاه تجدیدنظر رای دادگاه بدوی را تایید کرده است.

**«اینک به شرح آراء صادره توجه فرمایید»:**

**۱- دادنامه شماره ۱۱۳ - ۸۲/۴/۴ شعبه ۱۶ دادگاه عمومی تهران**

در خصوص دادخواست ۱- «الف - ش - ۲» - «ف - م - ص» به وکالت از خواهان «م - ص» به طرفیت خوانده «م - الف» صدور حکم به الزام خوانده به تخلیه یک باب آپارتمان به پلاک ثبتی شماره ... واقع در بخش ۲ تهران به علت انقضای مدت اجاره به انضمام خسارات دادرسی به شرح دادخواست تقدیمی و ضمانت پیوستی بدین توضیح که وکلای خواهان اظهار نموده‌اند موکل آنان به موجب اجاره‌نامه شماره ۱۳۵۷/۱۲/۲۲ - ۱۳۵۲۷ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی شماره ۲۶۳ تهران برای مدت یک سال از تاریخ ۱۳۵۹/۱/۱ لغایت ۱۳۶۰/۱/۱ یک دستگاه آپارتمان را به پلاک ثبتی به شماره ... جهت دفتر کارشناسی به خوانده اجاره داده است که علیرغم انقضای مدت اجاره خوانده از تخلیه عین مستاجره خودداری می‌نماید و بر این اساس نیاز شخصی که خوانده در جلسه دادرسی مورخه ۸۲/۳/۳۱ به آن اشاره نموده است مشق حق مکتسبه برای وی نبوده و سایر مطالب عنوان شده از ناحیه مشارالیه به شرح مندرج در لایحه شماره ... موثر در مقام نیست علیهذا دادگاه دعوی خواهان را ثابت تشخیص و به استناد مواد ۱ و ۵ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲ و ۴۹۴ قانون مدنی و وحدت ملاک از رای وحدت رویه شماره ۶۷ مصوب ۷۵ و مواد ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب و ۱۸ آیین‌نامه تعرفه حق الوکاله و هزینه ستر وکلای دادگستری حکم به الزام خوانده به تخلیه یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی شماره ... واقع در بخش ۲ تهران و پرداخت مبلغ ۵۰۷/۰۰۰ ریال از بابت خسارات دادرسی در حق خواهان صادر می‌نماید. رای صادره حضوری محسوب و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر استان است.

**۲- دادنامه شماره ۱۲۹۷ - ۸۲/۶/۳ شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران:**

تجدیدنظر خواهی آقای «م - الف» از دادنامه شماره ۱۱۳ - ۸۲/۴/۴ صادره از شعبه ... دادگاه عمومی تهران که به موجب آن حکم به تخلیه مورد اجاره به جهت مسکونی تشخیص دادن آن از طرف دادگاه محترم بدوی صادر شده به دلایل زیر وارد و مدلل است:

الف - در اجاره‌نامه رسمی شماره ۱۳۵۲۷ - ۵۸/۱۲/۲۲ تنظیمی در دفترخانه شماره ۲۶۳ تهران مورد اجاره به منظور شغل کارشناس وزارت دادگستری تصریح گردیده که این عبارت حکایت از اراده طرفین: استفاده مستاجر از مورد اجاره به منظور محل کسب دارد.

ب - به موجب دادنامه شماره ۲۶۲ - ۸۱/۴/۲۲ صادره از

شعبه ۲۰۲ دادگاه عمومی تهران حکم به تعدیل اجاره‌بها نسبت به مورد اجاره صادر شده و در دادنامه یاد شده به مواد ۴ و ۵ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ استناد شده و صدور چنین دادنامه‌ای دلالت بر تجاری بودن مورد اجاره و تسری قانون مالک و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ به مورد دعوی دارد.

ج - به موجب دادنامه شماره ۵۱۳ - ۸۱/۵/۲۷ صادره از شعبه ۲۲۲ دادگاه عمومی تهران راجع به دعوی تخلیه موجر به طرفیت تجدیدنظرخواه «مستاجر» به جهت نیاز شخصی حکم به بی‌حقی موجر صادر شده و مفاد دادنامه اخیرالذکر دلالت بر شمول قانون مالک و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ بر روابط طرفین دارد.

فلذا دادنامه تجدیدنظرخواسته که مورد اجاره را مسکونی تلقی و حکم به تخلف آن صادر شده با دلایل مستندات تجدیدنظرخواه که جعلی حکایت از محل تجاری دارد تعارض دارد و برخلاف دفاعیات و دلایل تجدیدنظرخواه و واجد ایراد و اشکال قانونی است دادگاه در اجرای قسمت صدر ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب ضمن نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته با توجه به اینکه محل مورد اجاره تجاری و محل کسب تلقی می‌شود و مشمول قانون مالک و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ بوده که با انقضای مدت اجاره حکم تخلیه صادر نمی‌گردد در دعوی خواهان بدوی را غیروارد تشخیص و حکم به بطلان دعوی تخلیه خواهان بدوی رای صادر و اعلام می‌دارد و اضافه می‌شود که خواهان می‌تواند وفق مقررات قانون مالک و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ در جهت تخلیه اقدام نماید. رای صادره قطعی است. (الف)

**۳- دادنامه شماره ۱۳۷۰ - ۹ مورخ ۸۲/۱۲/۸ شعبه نهم تشخیص دیوانعالی کشور:**

آقای «الف - ش - ۲» و خانم «ف - م - ص» به وکالت از «م - ص» دادخواستی به خواسته صدور حکم به الزام خوانده به تخلیه یک باب آپارتمان پلاک ثبتی به شماره ... واقع در بخش ۳ تهران به علت انقضای مدت اجاره علیه آقای «م - الف» به دادگاه عمومی تهران تقدیم داشته که به شعبه ۱۶ دادگاه عمومی تهران ارجاع گردیده است. شعبه مرجوع‌الیه دادنامه شماره ۱۱۳ - ۸۲/۴/۴ دعوی خواهان را وارد و ثابت تشخیص و به استناد مواد ۱ و ۵ روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۶۲ و ماده ۴۹۴ قانون مدنی و وحدت ملاک از رای وحدت رویه شماره ۶۰۷ مصوب سال ۷۵ حکم به الزام خوانده به تخلیه یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی شماره ... واقع در بخش ۲ تهران و پرداخت مبلغ ۵۰۷/۰۰۰ ریال از بابت خسارات دادرسی صادر و اعلام داشته است از این حکم آقای «م - الف» تجدیدنظر خواهی نموده که شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شرح دادنامه شماره ۱۲۹۷ - ۸۲/۶/۳ با عنایت به اینکه مورد اجاره به منظور شغل کارشناس وزارت دادگستری تصریح گردیده که این عبارت از اراده طرفین به استفاده مستاجر از مورد اجاره به منظور محل کسب وارد و به موجب دادنامه شماره ۲۶۲ - ۸۱/۴/۲۲ صادره از شعبه ... دادگاه عمومی تهران حکم بر تعدیل اجاره بها نسبت به مورد اجاره صادر شده و در دادنامه

یادشده به مواد ۴ و ۵ قانون روابط مالک و مستاجر مصوب سال ۵۶ استناد شده و صدور چنین دادنامه‌ای دلالت بر تجاری بودن مورد اجاره و تسری قانون مالک و مستاجر مصوب سال ۵۶ به مورد دعوی دارد و به موجب دادنامه شماره ۵۱۳ - ۸۱/۵/۲۷ صادره از شعبه ... دادگاه عمومی تهران راجع به دعوی تخلیه موجر به جهت نیاز شخصی حکم بر بی‌حقی موجر صادر شده و مفاد دادنامه اخیرالذکر دلالت بر شمول قانون مالک و مستاجر مصوب سال ۵۶ بر روابط طرفین دارد فلذا دادنامه تجدیدنظرخواسته را که مورد اجاره تجاری و محل کسب تلقی می‌شود و مشمول قانون مالک و مستاجر سال ۵۶ بوده که با انقضای مدت اجاره حکم تخلیه صادر نمی‌گردد و دعوی خواهان بدوی را غیروارد تشخیص و حکم به بطلان دعوی تخلیه خواهان صادر و اعلام داشته است و آقای «الف - ش - ۲» به وکالت از «م - ص» بر اساس تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب از حکم دادگاه تجدیدنظر از شعب تشخیص درخواست تجدیدنظر خواهی نموده که درخواستش به شماره ۱۸۶۷۰ - ۸۲/۷/۱۴ ثبت دفتر کل شعب تشخیص شده و جهت رسیدگی به این شعبه ارجاع گردیده است. بدیهی است لایحه اعتراضی تجدیدنظرخواه به هنگام شور قرائت می‌شود.

هیات شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید و پس از قرائت گزارش آقای ... عضو ممیز و اوراق پرونده در خصوص دادنامه شماره ۱۲۹۷ - ۸۲/۶/۳ تجدیدنظرخواسته مشاوره نموده چنین رای می‌دهد:

### بسمه تعالی

رای:

تجدیدنظر خواهی و اعتراض آقای «م - ص» نسبت به دادنامه شماره ۱۲۹۷ - ۸۲/۶/۳ شعبه هفتم دادگاه تجدیدنظر استان تهران که طی آن با نقض رای شماره ۱۱۳ - ۸۲/۴/۴ شعبه ۱۶ دادگاه عمومی تهران در خصوص دعوی نامبرده به طرفیت «م - الف» به خواسته تخلیه یک باب آپارتمان پلاک ثبتی شماره ... بخش ۲ تهران حکم بر بطلان دعوی صادر نموده وارد و موجه است چرا که مورد اجاره به منظور دفتر کارشناسی اجاره داده شده و دفتر کارشناسی محل کسب و پیشه محسوب نمی‌شود و برخلاف نظر دادگاه تجدیدنظر آراء صادره راجع به تعدیل اجاره بها یا طرح دعوی موجر از باب نیاز شخصی قطع نظر از صحت و سقم آنها تأثیری در قضیه ندارند به عبارتی چون دفتر کارشناسی محل کسب و پیشه نیست آراء استنادی دادگاه تجدیدنظر نمی‌تواند دلالتی بر تغییر نوع اجاره داشته باشند بلکه موضوع مشمول ماده ۴۹۴ قانون مدنی و قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ می‌باشد با توجه به مراتب چون رای دادگاه تجدیدنظر خلاف بین شرع و قانون محسوب می‌شود مستنداً به تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب با نقض دادنامه شماره ۱۲۹۷ - ۸۲/۶/۳ شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران و با لحاظ اینکه رای دادگاه بدوی به شماره ۱۱۳ - ۸۲/۴/۴ مطابق موازین و مقررات صادر شده تایید می‌گردد.

