



مستأجر مشاعی، عرفا غیر محسوب نمیشود

حقوق :: نشریه قضاوت :: آذر و دی ۱۳۸۹ - شماره ۶۷

صفحات : از ۵۴ تا ۵۶

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/868813>

تاریخ دانلود : ۱۴۰۳/۱۱/۱۷

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- تأملی در مفهوم، مبانی و اقسام تعهد
- اراده مشترک اصحاب دعوا در شروع دادرسی مدنی
- ثالث در صحنه توقیف
- قرارداد انتقال طلب
- ماهیت و اثر اماره حقوقی
- نسبت میان حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با تأملی بر رویه قضایی
- تسلیم مبیع بیشتر از میزان قراردادی؛ مطالعه تطبیقی در حقوق ایران، کنوانسیون بیع بین‌المللی کالا (۱۹۸۰ وین) و حقوق انگلیس
- رای هیئت عمومی دیوانعالی کشور درباره مطالبه خسارت تاخیر تادیه از تاجر ورشکسته
- نشوز و اسباب آن
- «مبانی خیار از منظر فقها»
- تنظیم قرارداد داوری با توجه به قانون داوری تجاری بین‌المللی ایران
- ارزیابی تطبیقی ایفای عین تعهد

عناوین مشابه

- یادداشت: واگذاری سهم مشاعی مستاجر به مستاجر دیگر، آیا انتقال به غیر محسوب میشود؟
- سیستمهای اطلاعاتی حسابداری برای سازمانهای خدماتی و غیر انتفاعی
- بررسی تطبیقی تاثیر شبکه‌های مجازی بر کاهش استرس ادراک‌شده و اضطراب کرونا در افراد مبتلا و غیر مبتلا به کرونا در پاندمی کووید-۱۹
- تاثیر غیر خطی شهرنشینی بر مخارج بخش عمومی: رویکرد الگوی رگرسیون انتقال ملایم
- بررسی پایداری بدهی‌های دولت در ایران با استفاده از تابع واکنش سیاست‌گذار و آزمون علیت غیر خطی
- کفایت رضایت باطنی مالک در نفوذ معامله به مال غیر
- جایگاه "رویکرد ارتباطی" در آموزش زبان فارسی به غیر فارسی‌زبانان (بررسی دیدگاه استادان با سابقه)
- بررسی روانشناختی ارتباط جرم اضرار به غیر با سلامت معنوی
- جولة غیر حذرة؛ بین ألعام «الصفحات الثقافية» و مراجعات الکتب»
- بررسی انتقادی ادله قائلین به مسئولیت مدنی غیر قراردادی ناشی از ترک نجات جان دیگری

مستأجر مشاعی، عرفاً غیر محسوب نمی شود

جناب آقای دکتر زندی

معاونت محترم آموزش دادگستری کل استان تهران

موضوع: بررسی وضعیت حقوقی واگذاری سهم مشاعی مستاجری به مستأجر مشاعی دیگر و تعارض در آرای صادره از محاکم کشور در موضوع واحد

با سلام

احتراماً به استحضار می‌رساند حسب مستندات ابرازی و آرای صادره از محاکم قضایی که عیناً تصاویر آن پیوست می‌باشد ملاحظه می‌شود که در رسیدگی و صدور حکم در خصوص واگذاری سهم مشاعی مستاجری به مستأجر مشاعی دیگر دایره بر تخلیه عین مستأجره بر اساس بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ رویه‌های مختلفی اتخاذ شده است و آرای متعارضی نیز در این باب اصدار گردیده است. بر اساس مدلول و منطوق و مفهوم بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در موردی که مستأجر بدون داشتن حق انتقال به غیر، در اجاره‌نامه یا در موردی که اجاره‌نامه‌ای در میان نباشد، مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به غیر واگذار نماید موضوع از مصادیق صدور حکم فسخ اجاره و تخلیه تلقی می‌شود و اینک موضوع اختلاف در آنجا حادث می‌گردد که مستأجرین مورد اجاره متعدد باشند یا مستأجرین مشاعاً مستأجر محسوب شوند و مورد اجاره را به یکدیگر انتقال دهند. در این خصوص سؤالی که مطرح می‌شود این است که آیا در آن صورت انتقال مورد اجاره از مستأجر مشاعی به مستأجر مشاعی دیگر از مصادیق انتقال به غیر محسوب می‌شود یا خیر؟ و آیا صدور حکم به فسخ اجاره و تخلیه مورد اجاره در صورت انتقال اجاره به مستأجر مشاعی دیگر منطبق با قانون می‌باشد یا خیر؟

در موضوع متنازع‌فیه اختلاف نظرانی حادث شده است و محاکم قضایی نیز آرای متعارضی در این باب صادر کرده‌اند که به نظر موضوع حتی قابل طرح در هیئت عمومی در دیوان عالی کشور می‌باشد مع الوصف از دیدگاه اینجانب انتقال مورد اجاره فی مابین مستأجر مشاعی به یکدیگر در درون آنها از مصادیق انتقال به غیر محسوب نمی‌شود و بالطبع مشمول بند یک ماده ۱۴ قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ نمی‌گردد چرا که اولاً مستأجر مشاعی عرفاً، غیر، محسوب نمی‌شود و شخصاً در تمام ذرات مورد اجاره سهیم می‌باشد و از اشخاص خارج کسی داخل در مستأجرین نمی‌شود. به عبارت دیگر عنوان ثالث یا غیر، اساساً نمی‌تواند تحقق پیدا نماید. ثانیاً: از لحاظ شخصیتی نیز شخصیت مستأجر مشاعی اعم از انتقال‌دهنده یا انتقال‌گیرنده مورد تأیید موجر بوده است و زمانی از این حیث متوجه موجر یا عین مستأجره نمی‌شود. ثالثاً: نظریه شماره ۷/۵۵۱۸ مورخه ۱۳۷۹/۱۱/۳۰ اداره کل حقوقی قوه قضائیه بر این امر استوار و تأکید دارد که «واگذاری سهم مشاعی مستاجری به مستأجر مشاعی دیگر از مصادیق انتقال به غیر و موجب تخلیه مورد اجاره نیست» با وجود مراتب معنونه، شاهد هستیم که آرای به شرح ذیل و در تعارض با یکدیگر از محاکم قضایی صادر شده است که به جهت اهمیت موضوع و بار حقوقی و مالی و آثار ناشی آرای صادره علی‌الخصوص برای مستأجرین اعمان نظر به آن اجتناب‌ناپذیر است.

۱- به موجب دادنامه شماره ۱۲۱۲ مورخه ۸۶/۱۱/۲۷ صادره از شعبه ۳۶ دادگاه حقوقی تهران در کلاس پرونده ۳۲۵/۳۶/۸۴ دادخواست صدور حکم تخلیه به جهت انتقال به غیر از ناحیه مستأجر مشاعی به مستأجر مشاعی دیگر رد گردیده است و به عبارت دیگر در دعوا حکم بر بی‌حقی موجر صادر شده است و دادگاه بدوی در دادنامه مذکور استدلال کرده است که منظور از عبارت انتقال به غیر و دیگری، انتقال مورد اجاره از ناحیه مستأجرین به دیگری که «غیر مستأجر» است می‌باشد و انتقال مورد اجاره از ناحیه مستأجر مشاعی به مستأجر مشاعی دیگر انتقال به غیر محسوب نمی‌گردد و دادنامه مارالذکر پس از طرح موضوع به جهت تجدیدنظرخواهی، در شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان، طی دادنامه شماره ۳۵۰ مورخه ۸۷/۳/۲۹ در کلاس پرونده ۳۴۷/۲۵/۸۷ عیناً و مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی تأیید و ابرام شده است.

۲- در مقابل استدلال قضایی به عمل آمده و در تعارض با آرای صادره از شعبه

۳۶ دادگاه حقوقی تهران و شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران شاهد هستیم که آرای متعارض دیگری از محاکم قضایی و حتی شعب تشخیص دیوان عالی کشور به شرح ذیل صادر و حتی اجرا شده است.

۳- حسب مفاد و مدلول دادنامه شماره ۶۹۸ مورخه ۸۲/۵/۲۵ صادره از شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در مقام تجدیدنظرخواهی نسبت به دادنامه شماره ۱۲۵۹ مورخه ۸۱/۱۰/۱۴ صادره از شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی تهران، استدلال شده است که انتقال مورد اجاره از مستاجری به مستأجر مشاعی دیگر انتقال به غیر تلقی می‌شود هر چند که منتقل‌الیه مستأجر همان مورد اجاره باشد و مضافاً اینکه انتقال سهم هر مستأجر به مستأجر دیگر در مورد اجاره نیاز به موافقت و اجازه موجر یا مالک دارد. ۴- نکته حائز اهمیت و قابل توجه مفاد و مدلول دادنامه شماره ۷۱/۸۳ ش ۸ ت مورخه ۸۳/۱/۲۲ صادره از شعبه هشتم تشخیص دیوان عالی کشور در کلاس پرونده ۱۷۸۵/۸۸۲ می‌باشد چرا که پس از طرح موضوع اختلاف در هیئت تشخیص، یعنی انتقال مورد اجاره میان مستأجرین مشاعی (در خصوص آرای صادره از شعبه ۱۴ دادگاه حقوقی تهران و شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران) شعبه هشتم تشخیص دیوان عالی کشور استدلال دیگری با تفسیری جدید ارائه و اظهار کرد. بدین توصیف که هیئت محترم شعبه هشتم تشخیص دیوان عالی کشور نهایتاً پس از رسیدگی ضمن تأیید دادنامه‌های معترض‌عنه اظهار و استدلال می‌نماید که انتقال مورد اجاره میان مستأجرین مشاعی قابل پذیرش نبوده و موضوع از مصادیق صدور حکم تخلیه محسوب می‌شود و ایرادی از این حیث به آرای صادره وارد نمی‌باشد ولی صدور حکم دایره بر حکم تخلیه نسبت به تمامی مورد اجاره واجد ایراد و اشکال است و صرفاً صدور حکم در خصوص نیمی از مورد اجاره می‌تواند موضوعیت داشته باشد!

بنابراین شاهد هستیم که در موضوع واحدی از سوی محاکم کشور سه نظریه [با] تفسیر متعدد و یا آرای متعارض صادر و اجرا گردیده است که قطعاً برای جلوگیری از تضییع حقوق افراد و اشخاص؛ اعم از مستأجر یا موجر لازم است رویه‌ای واحد اتخاذ یا موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مطرح گردد.

با احترام

منصور دهنمکی

وکیل پایه یک دادگستری

نظریه شماره ۷/۵۵۱۸ مورخه ۱۳۷۶/۱۱/۳۰

واگذاری سهم مشاعی مستأجر، به مستأجر مشاعی دیگر از مصادیق انتقال به غیر و موجب تخلیه مورد اجاره نیست.

سوال - چنانچه دو نفر مستأجر هر یک سه دانگ مشاع از یک باب مغازه را اجاره نموده و سپس یکی از آنها سهم خود را از مورد اجاره به شریک دیگر انتقال دهد آیا مالک می‌تواند به استناد انتقال به غیر تقاضای تخلیه را مطرح سازد یا خیر؟

نظریه اداره حقوقی

چنانچه مستأجر سهم خود را از مغازه مورد اجاره به شریک دیگر واگذار نماید با توجه به اینکه شریک خود نیز مستأجر مورد اجاره است و هر شریک حق دارد از تمام ذرات مورد اجاره استفاده کند، تخلیه به علت انتقال به غیر مصداق ندارد.

■ ■ ■

بسمه تعالی

تاریخ رسیدگی: ۸۶/۱۱/۲۷

کلاس پرونده: ...

شماره دادنامه: ۱۲۱۲

تاریخ تقدیم دادخواست: ۸۶/۴/۴

مرجع رسیدگی: شعبه ۳۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران

خواهان: آقای «عباس» با وکالت آقای «سعید» - به آدرس: ...
خواننده: ۱- «محمد» با وکالت خانم «نیلوفر» به آدرس ...

رئیس شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - «سالاری»
مستشار شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران - «رستمی»

به تاریخ: ۸۲/۵/۲۵
شماره دادنامه: ۶۹۸

کلاس پرونده: ...

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

هیات دادرسان: آقایان «یمینی» - رئیس

«سیدتفرشی‌ها» - مستشار دادگاه

تجدیدنظرخواه: «عباس» و آقای «علی» با وکالت آقای «منصور» به آدرس: تهران ...

تجدیدنظر خواننده: ستاد اجرایی فرمان امام (ره) - به آدرس ...

تجدیدنظر خواسته: دادنامه شماره ... مورخه ۸۱/۱۰/۱۴ صادره از شعبه ... دادگاه عمومی تهران

گردشکار: تجدیدنظرخواه دادخواستی به خواسته فوق تقدیم داشته که به این شعبه ارجاع و پس از ثبت به کلاس فوق و انجام تشریفات قانونی مورد رسیدگی واقع و سرانجام در وقت فوق‌العاده دادگاه تشکیل و با بررسی اوراق و محتویات پرونده ختم دادرسی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می‌نماید.

تجدیدنظرخواهی «عباس» و «علی» با وکالت آقای «منصور» نسبت به دادنامه شماره ۱۲۵۹ مورخه ۸۱/۱۰/۱۴ صادره از شعبه ۱۴ دادگاه عمومی تهران مشعر بر محکومیت آنان به تخلیه عین مستاجر به لحاظ انتقال به غیر مالا وارد نمی‌باشد. زیرا به موجب سند صلح شماره ۵۸۸۵۳۰۶ مورخه ۶۷/۳/۲۵ تنظیمی در دفتر اسناد رسمی شماره ۸۱ تهران احد از مستاجرین به نام آقای «علی» سه دانگ مورد اجاره خود را به مستاجر دیگر یعنی آقای «عباس» واگذار نموده است که این امر دلیل انتقال مورد اجاره به غیر تلقی می‌شود هر چند که منتقل‌الیه مستاجر همان مورد اجاره باشد چرا که هر دو مستاجر به موجب شرط منجز مندرج در قرارداد اجاره از انتقال مورد اجاره به غیر منع شده‌اند و انتقال سهم هر مستاجر به مستاجر دیگر در مورد اجاره نیاز به موافقت و اجازه موجر دارد. بنا به مراتب دادگاه ضمن رد تجدیدنظرخواهی مذکور مستندا به قسمت اخیر ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، نتیجتا دادنامه معترض‌عنه را تایید و استوار می‌نماید. رای صادره قطعی است.

رئیس شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - «یمینی»

مستشار دادگاه - «سیدتفرشی‌ها»

تاریخ: ۸۱/۱۰/۱۱

پرونده کلاس: ۱۵۰۵/۷۸

شماره دادنامه: ۱۲۵۹ - ۸۱/۱۰/۱۴

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۴ دادگاه عمومی تهران

خواهان: ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) با نمایندگی ... به آدرس ...

خوانندگان: ۱- «عباس» به آدرس: ...

۲- آقای علی به آدرس تهران: ...

خواسته: تخلیه

گردشکار: خواهان دادخواستی به خواسته فوق به طرفیت خواننده بالا تقدیم داشته که پس از ارجاع به این شعبه و ثبت به کلاس فوق و جری تشریفات قانونی در وقت فوق‌العاده مقرر دادگاه به تصدی امضاکننده زیر تشکیل است و با توجه به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می‌نماید.

رای دادگاه

در خصوص دادخواست خواهان ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) به طرفیت خوانندگان: ۱- «عباس» ۲- «علی» به خواسته تخلیه به لحاظ انتقال به غیر به انضمام تامین دلیل و خسارات دادرسی و خواهان در دادخواست خود چنین اعلام نموده است که به حکایت قرارداد اجاره شماره ۵۷۵۷۶ مورخه ۶۰/۱۱/۳ دفترخانه ... تهران خوانندگان فوق مستاجر مورد اجاره بوده و در آن به شغل خیاطی اشتغال

خواسته: تخلیه و تحویل یک باب مغازه مورد اجاره موضوع سند رسمی اجاره شماره ۱۱۴۹۷۷ - ۸۳/۸/۵ دفترخانه ... تهران به لحاظ انتقال مورد اجاره به غیر گردشکار - خواهان دادخواستی به خواسته فوق به طرفیت خواننده بالا تقدیم داشته که پس از ارجاع به این شعبه و ثبت به کلاس فوق و جری تشریفات قانونی در وقت فوق‌العاده / مقرر دادگاه به تصدی امضاکننده زیر تشکیل است با توجه به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می‌نماید.

رای دادگاه

در خصوص دعوی آقای «عباس» با وکالت آقای «سعید» به طرفیت آقایان:

۱- «محمد» با وکالت خانم «نیلوفر» ۲- «سیروس» ۳- «عباس» به خواسته تخلیه و تحویل یک باب مغازه مورد اجاره موضوع سند رسمی اجاره شماره ۱۱۴۹۷۷ -

۱۳۳۷/۸/۵ دفترخانه ... تهران به لحاظ انتقال مورد اجاره به غیر با احتساب خسارات قانونی، دادگاه با توجه به محتویات پرونده و مجموع اظهارات طرفین و مستندات

ابرازی آنان هر چند مورد اجاره از ناحیه خوانندگان دوم و سوم به خواننده اول منتقل گردیده است اما آنچه از بند یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶

از کلمه «غیر» و «دیگری» استنباط می‌گردد این است که منظور از عبارت انتقال

به غیر و دیگری، انتقال مورد اجاره از ناحیه مستاجرین به دیگری که غیر مستاجر است می‌باشد و انتقال مورد اجاره از ناحیه مستاجر به مستاجر دیگری انتقال به

غیر محسوب نمی‌گردد. بنابراین دادگاه دعوی خواهان را وارد تشخیص نداده و مستندا به ماده ۱۹۷ و ۲ قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر بی‌حقی خواهان صادر

می‌نماید رای صادر شده ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر تهران می‌باشد.

رئیس شعبه ۳۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران - «امان‌اللهی»

تاریخ: ۸۷/۳/۲۹

شماره دادنامه: ۳۵۰

کلاس پرونده: ...

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

هیات قضات رسیدگی کننده: آقایان «سالاری» رئیس دادگاه و «رستمی» مستشار دادگاه

تجدیدنظرخواه: «عباس» با وکالت «سعید» به آدرس تهران ...
تجدیدنظر خواننده:

۱- «محمد» با وکالت خانم «نیلوفر» به آدرس ...

۲- «سیروس» به آدرس ...

۳- «عباس» مجهول‌المکان

تجدیدنظرخواسته از دادنامه شماره ۱۲۱۲ مورخه ۸۶/۱۱/۲۷ صادره از شعبه ۲۶ دادگاه عمومی تهران

گردشکار: دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده ختم دادرسی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می‌نماید =

رای دادگاه

تجدیدنظرخواهی «عباس» با وکالت آقای «سعید» نسبت به دادنامه شماره ۱۲۱۲ مورخه ۸۶/۱۱/۲۷ صادره از شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی تهران به طرفیت

«محمد» با وکالت خانم «نیلوفر»، «سیروس» و «عباس» که دعوی تخلیه مورد اجاره به جهت انتقال به غیر با این استدلال که تجدیدنظرخوانندگان هر سه مستاجرین

ملک بوده‌اند و انتقال ملک از دو نفر از مستاجرین به مستاجر دیگر انتقال به غیر محسوب نمی‌شود مردود اعلام شده است وارد نیست چه همان‌گونه که در

دادنامه تجدیدنظرخواسته نیز اعلام شده منظور مقنن از غیره، غیر از مستاجرین می‌باشند و لذا چنانچه نقل و انتقال بین مستاجرین ملک صورت پذیرد موضوع

انتقال به غیر نمی‌باشد لذا با رد اعتراض مستندا به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظرخواسته تایید و ابرام می‌گردد. این رای قطعی است.

و آقایان «پرویز» و «حمید» به عنوان کارگر مشغول کار می‌باشند بنده از سال ۶۵ در این محل مشغول کار هستم و قبل از بنده آقای «س» در این محل بودند الان هم در حال رفت و آمد هستند توضیح اینکه بنده مستاجر ستاد اجرایی فرمان امام (ره) هستم و آقای «احمد» اعلام داشتند بنده از قضیه اطلاعی ندارم هر وقت به محل کار مراجعه کردم ملاحظه نمودم که درب ورودی کارگاه بسته است و نمی‌دانم متعلق به چه کسی است و با صدور قرار ارجاع امر به کارشناس جهت سبق حق کسب و پیشه و وصول نظر کارشناس سرانجام به موجب دادنامه ... با اعلام اینکه حق ارسال به غیر کلا و جزئا از خواندگان ردیف اول و دوم سلب گردیده بوده است لیکن نامبردگان از این شرط تخلف نموده و مورد اجاره را به شخص ثالث منتقل نموده و تخلف خواندگان ردیف اول و دوم به موجب صورتجلسه تأمین دلیل اجرای قرارهای معاینه و تحقیقات محلی محرز دانسته و حکم به تخلیه مورد اجاره ظرف مدت ۲ ماه به نفع خواهان از تاریخ قطعیت حکم در قبال پرداخت مبلغ ۷۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به عنوان نصف حق کسب و پیشه و تجارت صادر نموده که با تجدیدنظرخواهی ...

و «علی» به شرح دادنامه شماره ... با اعلام اینکه به موجب سند صلح شماره ... تنظیمی در دفتر اسناد رسمی شماره ... تهران احد مستاجرین به نام آقای «علی» سه دانگ مورد اجاره خود را به مستاجر دیگر یعنی آقای «عباس» واگذار نموده است که این امر دلیل انتقال مورد اجاره به غیر تلقی می‌شود هرچند که منتقل‌الیه مستاجر همان مورد اجاره باشد چرا که هر دو مستاجر به موجب شرط مندرج در قرارداد اجاره از انتقال مورد اجاره به غیر منع شده‌اند و انتقال سهم هر مستاجر به مستاجر دیگر در مورد اجاره نیاز به موافقت و اجاره موجر دارد و ضمن رد تجدیدنظرخواهی به عمل آمده نتیجه دادنامه تجدیدنظر خواسته را تأیید می‌نماید که رای مذکور در مورخه ۸۲/۶/۲۲ به وکیل تجدیدنظرخواه آقای «منصور» ابلاغ و نسبت به رای مذکور اولا تقاضای اعاده دادرسی از سوی آقای «عباس» و «علی» در ۸۲/۷/۶ تقدیم که شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران پس از رسیدگی به شرح دادنامه شماره ... با اعلام اینکه تقاضای مذکور منطبق با بند ۱ ماده ۴۲۶ قانون مذکور نبوده قرار رد درخواست اعاده دادرسی را صادر نموده و همچنین نسبت به رای صادره از دادگاه تجدیدنظر در پرونده اصلی درخواست تجدیدنظر نیز به عمل آمده که درخواست تقدیمی به شماره ... ثبت دفتر کل شعب تشخیص دیوان عالی کشور گردیده که به هنگام شور قرائت گردید.

هیئت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید و پس از قرائت گزارش آقای «محمد مهدی ترکستانی» عضو ممیز و اوراق پرونده نسبت به درخواست مطروحه مشاوره نموده چنین رای می‌دهد:

بسمه تعالی

رای: حسب سند رسمی اجاره شماره ... خواندگان بدوی مستاجر مورد اجاره بوده‌اند و به دلالت سند رسمی صلح شماره ... آقای «علی» سه دانگ مشاع سهمی خود را از مورد اجاره موضوع سند رسمی فوق‌الذکر را به مستاجر دیگر آقای «عباس» واگذار نموده است و دادگاه این امر را از مصادیق انتقال به غیر دانسته و حکم بر تخلیه مورد اجاره در قبال پرداخت نصف حق کسب و پیشه و تجارت صادر نموده است هرچند بر رای تجدیدنظرخواسته از حیث احراز انتقال به غیر با توجه به اطلاق بند ۲ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ ایرادی وارد نیست ولی از این نظر که حکم بر تخلیه تمامی مورد اجاره صادر نموده - واجد ایراد اشکال است بر این اساس و مستنداً به تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب اولا اعتراضات تجدیدنظرخواه نسبت به تخلیه سه دانگ مشاع سهمی آقای «علی» که به تجدیدنظرخواه منتقل شده است وارد نیست و ضمن اصلاح و تعیین رقم حق کسب پیشه مقرر در حکم به مبلغ ۳۵/۰۰۰/۰۰۰ ریال قرار رد درخواست تجدیدنظر صادر و اعلام می‌نماید ثانياً اعتراضات تجدیدنظرخواه نسبت به تخلیه سه دانگ مشاع دیگر مورد اجاره که از ابتدا در اجاره او بوده وارد هست و ضمن نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته در این قسمت حکم به بطلان دعوی خواهان بدوی صادر و اعلام می‌نماید.

«ایمانی» - رئیس شعبه
«اسلامی»، «ترکستانی»، «شمس»، «کریم‌پور»

داشته نظر به اینکه خواندگان مرقوم مورد اجاره را بدون اذن مالک به ثالث انتقال دادند و در حال حاضر منتقل‌الیه در آن مشغول کار است تقاضای رسیدگی و صدور حکم به مورد خواسته را نموده است و فتوایی مستندات را پیوست دادخواست تقدیم نموده و دادگاه ضمن تعیین وقت رسیدگی و ابلاغ نسخه ثانی دادخواست و ضمائم به خواندگان وارد رسیدگی گردیده و نظر به اینکه پاسخ استعلام واصله از ثبت منطقه مربوطه مالکیت خواهان را نسبت به شش‌دانگ پلاک مورد دعوی تسجیل می‌نماید و رابطه استیجاری فی‌مابین طرفین محرز است و نظر به اینکه حق انتقال به غیر کلا و جزئا از خواندگان ردیف اول و دوم سلب گردیده بوده است ولیکن نامبردگان از این شرط تخلف نموده و مورد اجاره را به شخص ثالث منتقل نموده و تخلف خواندگان ردیف اول و دوم به موجب صورتجلسه تأمین دلیل و اجرای قرارهای معاینه و تحقیقات محلی محرز است بنابراین دادگاه دعوی خواهان را موجه و ثابت تشخیص و در اجرای تبصره یک ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۵۶ جهت تعیین حق کسب و پیشه و تجارت قرار کارشناسی صادر و با استعراق مهندسی انتخاب و نظریه وی اخذ که به شماره ... ثبت دفتر گردیده ...

بسمه تعالی

شماره تجدیدنظر: ...

تاریخ رسیدگی: ۸۳/۱/۲۲

شماره دادنامه: ۷۱/۸۳ ش ۸ ت

تجدیدنظرخواه: آقای «عباس» به آدرس ...

تجدیدنظر خواننده: ستاد اجرایی فرمان امام (ره) به آدرس ...

تجدیدنظر خواسته: دادنامه شماره ... صادره از شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تاریخ ابلاغ دادنامه به تجدیدنظرخواه: ۸۲/۶/۲۲

تاریخ وصول دادخواست تجدیدنظر: ۸۲/۷/۷

مرجع رسیدگی: شعبه هشتم تشخیص دیوان عالی کشور

هیئت شعبه: آقایان محمد «محمدحسن ایمانی» (رئیس) - «جواد اسلامی»

(مستشار) - «محمد مهدی ترکستانی»، «علی شمس» و «مسعود کریم‌پور» (اعضا

معاون)

خلاصه جریان پرونده: با توجه به پرونده ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) دادخواستی به طرفیت آقایان «عباس» و «علی» به خواسته تخلیه به لحاظ انتقال مورد اجاره تأمین دلیل تغییر تقدیم که شعبه ۱۴ دادگاه عمومی تهران که بدو تأمین دلیل اجرا و به شرح صورت مجلس مورخه ۷۸/۹/۹ از سوی کارمند دفتر کل مجتمع قضایی مرکزی اجرا و جهت صورت مجلس مذکور قید گردیده محل در خیابان ولیعصر پلاک ... که مشاهده می‌گردد درب پروفیلی شیشه آن مقفول به قفل آویز و سوییچ روی درب کسی حضور ندارد همسایگان استطلاع به عمل آمد اظهار داشتند که محل مورد ادعا قبلاً خیاطی بوده و حدود پنج یا ...

قرار مقدور نشد که در وقت مقرر دادگاه با حضور احراز خواندگان آقای «عباس» تشکیل که اعلام داشته نقل و انتقالی صورت نداده است و آقای «علی» نیز با ارسال لایحه‌ای اعلام داشته که نقل و انتقالی به شخص ثالث صورت نگرفته و به لحاظ کهنوت سن به شریک خود «عباس» وکالت داده‌ام ... که وفق صورت مجلس قرار معاینه و تحقیق محلی صادر و خواننده «ب - س» اعلام داشته در سند رسمی قید گردیده نقل و انتقال به غیر مجاز نمی‌باشد. روی این اصل نیز هیچ‌گونه نقل و انتقالی صورت نگرفته و در هیچ مورد از سند قید نشده که نقل و انتقال بین یکدیگر امکان‌پذیر نیست و منظور از شخص ثالث فردی غیر از تنظیم‌کننده سند با ملک می‌باشد و آقای «علی» اعلام داشته اظهارات من همان اظهارات آقای «س» است که قرارهای صادره اجرا و در محل ردیف آقایان «پرویز» و «حمید» حضور داشتند و مشغول کار بودند آقای «پرویز» اظهار داشته کارگر آقای «عباس» می‌باشم و هیچ‌گونه قراردادی به صورت کتبی نداریم و تصویر پروانه کسب ۶۹۹ - ۶۱/۴/۲۹ به نام «علی» بر روی دیوار نصب شده بود و آقایان «الف» و «ع» اظهار داشتند هیچ‌گونه پروانه کسبی نداریم و آقای «س» نیز اظهار داشتند پروانه کسب نداریم و آقای «احمد» به عنوان گواه اعلام داشته کارگاه خیاط متعلق به برادران «س» می‌باشد