



## رأی دادگاه بدوی

آقای ج. ح. ی به وکالت از آقای س. الف. ج. ح. به طرفیت آقایان ۱- م. و ۲- الف. (هر دو) ب. دادخواستی مبنی بر تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط به انضمام مطالبه خسارات دادرسی تقدیم کرده که در تاریخ ۹۴/۵/۲۱ به این شعبه ارجاع شده است در شرح دادخواست بیان شده ۱- خواهان به موجب سند رسمی شماره ۹۱۹۲۸ مورخ ۷۴/۱/۱۶ مالک شش‌دانگ یک باب ساختمان در یک قطعه زمین تحت پلاک ثبتی ۳۱ فرعی از ۶۷۹۸ اصلی بخش ۲ تهران می باشد ۲- قسمتی از ملک مذکور به صورت یک باب مغازه برابر سند صلح ۱۸۷۶۶ مورخ ۸۱/۳/۱۱ دفتر خانه ۳۰۹۰ تهران بدون اذن و اجازه خواهان به خواندگان منتقل شده است ۳- ملک موصوف قبلاً طی سند رسمی اجاره به شماره ۷۷۰۰ مورخ ۵۰/۸/۵ به بانک اصناف ایران که بعد ها به بانک تجارت تبدیل شد با شغل بانکداری واگذار شده بود ۴- خوانوادگی بدو ناخن و اجازه خواهان ضمن تغییر شغل در مغازه موصوف با تغییرات گسترده نیز یکی و تبدیل آن به نانوائی نسبت به بهره برداری از ملک و اخذ مجوز اقدام کرده اند در این راستا نظریه کارشناسی در مقام این دلیل اخذ شده است در مقابل خواندگان در مقام دفاع اظهار داشته اند ۱- به موجب سند اجاره شماره ۷۷۰۰ مورخ ۵۰/۸/۵ قبل از استقرار مالکیت خواهان توسط مالک قبلی وقت، ملک با داشتن اختیارات واگذار به غیر، مغازه به بانک اصناف واگذار شده است ۲- به موجب سند صلح شماره ۱۳۶۷۲۷ مورخ ۶۰/۱۱/۱۹ دفتر خانه ۶۴ تهران بانک اصناف مورد اجاره را با استفاده از شرط سوم سند اجاره به آقای مجتبی فروتن واگذار نموده محرز است که با توجه به شغل مستاجر اول (بانکداری) و اینکه شخص حقیقی نمی تواند به شغل بانکداری اشتغال داشته باشد، انتقال گیرنده مورد اجاره مجاز به دایر نمودن هر شغل در محل مورد اجاره بوده است چون متعاقباً منافع ملک به خواندگان واگذار شده و آنها به شغل نانوائی اشتغال دارند اینک دادگاه اعتقاد دارد اولاً "مستاجر اولیه (بانک اصناف) در قرارداد خود حق التتقال به غیر نداشته است ثانیاً: چون تصدی شغل بانکداری در زمان انعقاد قرارداد و در زمان اولین انتقال (سال ۱۳۶۰) توسط اشخاص حقیقی ممنوع بوده لذا مقتضای انتقال منافع به غیر طبعاً تغییر شغل هم بوده است ثانیاً: قبل از استقرار مالکیت خواهان در سال ۱۳۷۴ منافع ملک به ایادی متعدد منتقل شده به طبع تغییر شغل در زمان مالکیت مالکان سابق توجهاً به اطلاع آنها تثبیت و مورد توافق ضمنی قرار گرفته است ثالثاً: با توجه به شغل خواندگان (نانوائی) و کاربری مغازه ضرورت تغییرات داخلی و نصب تنور و ... بدیهی است و در گزارش کارشناسی مورد استناد خواهان نیز همین امر به ذهن متبادر می گردد و نسبت به ملک تعدی یا تفریط نشده است به بیان دیگر اجازه انتقال منافع از بانک به دیگران توافق ضمن تغییر شغل را نیز در بردارد و باتغییر شغل بدیهی است که کاربری و وتغییرات فضای داخلی مغازه باید امکان استفاده را برای مستاجر فراهم نماید با این اوصاف دعوا مسلم و ثابت نیست به استناد ماده ۱۹۷ قانون آئین دادرسی مدنی حکم به بطلان دعوامصادر و اعلام می گردد. این رای ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض نزد محاکم تجدید نظر استان تهران می باشد.

رئیس شعبه ۴۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران-امین رجبی

## رأی دادگاه تجدیدنظر استان

تجدیدنظرخواهی آقای ج. ح. ی به وکالت از آقای س. الف. ج. ح. بطرفیت آقایان م. و الف. شهرتین ب. نسبت به دادنامه شماره ۹۴۰۷۶۷-۱۳/۸/۱۳۹۴ شعبه ۴۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران متضمن حکم بطلان دعوای تخلیه واحد تجاری موضوع پلاک ثبتی ۳۱ فرعی از ۶۷۹۸ اصلی بخش ۲ تهران که به لحاظ تعدی و تفریط در مورد اجاره مطرح شده مصداق هیچیک از جهات احصاء شده در ماده ۳۴۸ از قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی نیست علاوه بر اینکه دلیلی بر اینکه مستاجر سابق بر تجدیدنظرخواندگان به شغلی غیر از نانوائی در مورد اجاره اشتغال داشته ارائه نگردیده تغییرات ادعایی از قبیل نصب بالابر و غیره در راستای استفاده بهتر از مورد اجاره می باشد و مصداق تعدی و تفریط نیست فلذا دادگاه مستنداً به ماده ۳۵۸ از همان قانون ضمن رد تجدیدنظرخواهی دادنامه مزبور را تایید می نماید. این رای قطعی است.

شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار  
علی حاجی حسینی- حمیدسلیمانی