

نمونه رای در خصوص امکان تغییر خواسته از اجاره بها به اجرت المثل

رای دادگاه بدوی

در خصوص دادخواست آقای ی.ع. ب. به طرفیت آقای ی.ع. به خواسته ۱- تخلیه یک باب مغازه ۲- مطالبه اجور معوقه از تاریخ ۲۴/۶/۱۳۴۴ لغایت اجرای حکم که پس از ارسال اخطار رفع نقص به خواهان مبنی بر مشخص نمودن میزان اجور معوقه خواسته در این قسمت به اجرت المثل معوقه در طول مدت تصرف تغییر یافته است بدین توضیح که خواهان مدعی است خوانده دعوا از پنجاه سال پیش تا کنون یک باب مغازه ملکی و متصرفی ایشان را به نحو عدوان و غاصبانه به تصرف نموده و به رغم مراجعات و درخواست ایشان مبنی بر پرداخت اجرت المثل و تخلیه و تحویل مغازه با خودداری خوانده مواجه شده است تا اینکه برابر ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ طی ارسال اظهارنامه شماره مورخ ۱۰/۷/۱۳۹۳ از خوانده درخواست نموده تا اجرت المثل مدت زمان تصرف را به ایشان پرداخت کند لیکن خوانده در پاسخ طی ارسال اظهارنامه شماره مورخ ۵/۸/۱۳۹۳ به همراه یک برگ مدرکیه ضمن اقرار و اعتراف به تصرف پنجاه ساله مغازه اظهار می دارد که مغازه را در قبال پرداخت سرقفلی (حق کسب و پیشه) و اجاره بهای ماهیانه یکصد و سی و سه هزار ریال از خواهان و برادرش اجاره نموده است و در متن مدرکیه پیوست آورده است که آن را از شخصی ثالث به نام ع. ر. که هویتی ندارد و رابطه استیجاری ایشان با چنین شخصی به هیچ وجه برای او احراز نمی شود صدور حکم وفق ستون خواسته را نموده است خوانده ضمن حضور در جلسه مورخ ۲۹/۴/۱۳۹۴ اینطور دفاع نموده است که علی رغم اینکه خواهان به ایشان اجاره نامه ای نداده است لیکن کلیه اجاره ها را دریافت نموده و اجاره به صورت شفاهی بوده است و جهت اثبات ادعای خویش فیشهای واریزی و نیز دادنامه شماره ۱۸۴/۹۳ مورخ ۱۷/۳/۱۳۹۳ صادره از شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی فیروزکوه را که به موجب آن خواهان دادخواستی به طرفیت خوانده به خواسته های تخلیه و تحویل عین مستاجره به لحاظ انقضای مدت اجاره ، تغییر شغل و کاربری ، تعدی و تفریط و عدم پرداخت اجاره بها را مطرح نموده را ارائه داده است دادگاه با عنایت به اینکه اولاً خواهان دلیلی مبنی بر مالکیت خویش ارائه ننموده است ثانیاً مدعی است ملک به صورت غاصبانه تصرف شده است لیکن دادخواست تخلیه که ناظر بر وجود قراردادی بین اصحاب دعوی می باشد را مطرح نموده در حالیکه چنین مواردی مقتضی طرح دعوی خلع ید می باشد ثالثاً امکان تغییر خواسته مطالبه اجور معوقه به خواسته مطالبه اجرت المثل ایام تصرف پس از تقدیم

دادخواست تا قبل از پایان جلسه اول رسیدگی وجود ندارد چرا که این خواسته ها منشأ واحدی ندارند که در اینصورت مطالبه اجور معوقه نیز که مربوط به رابطه استیجاری است با ادعای خواهان مبنی بر تصرف ملک همخوانی ندارد و در نتیجه خواسته اول و دوم بدین ترتیب ناقض یکدیگرند بنابراین اقامه دعوی به کیفیت مطروح را فاقد وجاهت قانونی دانسته مستنداً به ماده ۲ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار رد دعوی صادر و اعلام می نماید. رای صادره ظرف مدت بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر خواهی نزد محاکم تجدیدنظر استان تهران می باشد.

دادرسی	علی	البدل	دادگاه	عمومی	فیروزکوه
--------	-----	-------	--------	-------	----------

سیدمجتبی لطیفی رستمی

رای دادگاه تجدیدنظر

درخصوص تجدیدنظرخواهی آقای ی.ع. ب. بطرفیت آقای ی.ع. بشرح دادخواست تجدیدنظر نسبت به دادنامه شماره ۳۷۶ مورخ ۳۱/۴/۱۳۹۴ صادره در پرونده کلاسه شعبه اول دادگاه عمومی (حقوقی) فیروزکوه که متضمن صدور قرار رد دعوی تجدیدنظرخواه بخواسته تخلیه یک باب مغازه و مطالبه اجور و معوقه از تاریخ ۲۴/۶/۱۳۴۴ لغایت اجرای حکم که به اجرت المثل معوقه تغییر یافته است می باشد. باعنایت به جمیع محتویات پرونده دادنامه بدوی مطابق با موازین قانونی و با رعایت اصول دادرسی صادر گردیده و اعتراض موجه و ایراد مؤثری که موجبات نقض و بی اعتباری آن را فراهم آورد در این مرحله از دادرسی به عمل نیامده و موضوع تجدیدنظرخواهی با هیچیک از جهات مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مطابقت ندارد. لذا ضمن رد تجدیدنظرخواهی به استناد مقررات ماده ۳۵۳ قانون آئین دادرسی مارالذکر دادنامه تجدیدنظرخواسته را عیناً تأیید و استوار می نماید

می	نماید	رای	صادر	قطعی	است.
شعبه ۳۳	دادگاه	تجدیدنظر	استان تهران	- رئیس و	مستشار

فرهادمرادی - محمدجواد خیری