

رای دادگاه بدوی

در خصوص دعوی (الف. ی. م. ع. ز.) فرزند (م.) به وکالت از خانم (ر. ق. ن.) فرزند (ع.) به طرفیت (م. م. ش. ط.) با وکالت (الف. ی. س. ط. ق.) فرزند (س. ب.) به خواسته تجویز انتقال منافع وفق ماده ۱۹ قانون [روابط] موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و تبصره ۲ ماده ۱۳ قانون [روابط] موجر و مستأجر ۷۶ به انضمام خسارات قانونی مستنداً به مدارک پیوست که پس از طی تشریفات و ضوابط قانونی پرونده به این شعبه ارجاع و سپس به کلاس فوق به ثبت رسیده است؛ آنچه مبرهن است مطابق سند رسمی اجاره به شماره ۱۱۶۷۲۵ مورخ ۸۳/۹/۱۰ و نیز سند صلح سرقفلی به شماره ۱۱۶۷۲۷ مورخ ۸۳/۹/۱۰ جملگی در دفاتر اسناد رسمی شماره ۵۳ تهران تنظیمی فی مابین متداعیین پرونده مرتبط با حق سرقفلی شش دانگ یک باب مغازه جدیدالاحداث جزء پلاک ثبتی ۱۶۵۳ الی ۱۶۷۲ نه تنها متضمن رابطه استیجاری فی مابین مشارالیه به حساب می آید، بلکه با التفات به تاریخ تنظیم اسناد مارالذکر از منظر دادگاه گویای حاکم بودن قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ نسبت به نامبردگان فوق است از سویی حسب شروط مندرج در سند اجاره آمده است که مستأجر حق انتقال مورد اجاره بدون اذن و اجازه موجر را به غیر ندارد. در نتیجه صرف نظر از این که شخص اخیر به دلالت لایحه تقدیمی مضبوط در پرونده همچنان مخالفت خود را به این انتقال اعلام و ابراز داشته و دلیل منطقی و موجّهی را در این زمینه اظهار ننموده است. لیکن نکته حایز اهمیت این که در قانون روابط موجر و مستأجر ۷۶ قانون گذار در صورت حدوث اختلاف فی مابین موجر و مستأجر به این کیفیت تدبیر خاصی را مورد لحاظ و امعان نظر قرار نداده است، از طرفی خوانده با دارا بودن حق سرقفلی بلاشک می تواند در راستای استیفای حقوق خود اقدام نماید که دادگاه هم اینک با توجه به مراتب فوق با خلل قانونی مواجه است لذا جهت فصل خصومت و ایضاً قلع ماده نزاع از باب تنقیح مناط دادگاه مستنداً به ماده ۱۹ از قانون روابط موجر و مستأجر ۵۶ ناظر به ماده ۴ از آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۶۵ ضمن تجویز انتقال منافع با حق سرقفلی شش دانگ یک باب مغازه جدیدالاحداث جزء پلاک ثبتی ۱۶۵۳ الی ۱۶۷۲ و با پرداخت ۱۰٪ ارزش روز سرقفلی به موجر به عنوان خواسته اصلی خوانده را به پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل از باب تسبیب در حق خواهان محکوم می نماید. رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز قابل تجدید نظر خواهی می باشد.

رئیس شعبه ۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران - میر دیلمی

رای دادگاه تجدیدنظر

تجدیدنظر خواهی (الف. ی. س. ط. ق.) به وکالت از سوی (م. م. ش. ط.) به طرفیت خانم (ر. ق. ن.) با وکالت (الف. ی. م. ع. ز.) نسبت به دادنامه شماره ۱۱۸۴ مورخ ۹۰/۱۲/۸ شعبه ۸ دادگاه عمومی تهران که طی آن حکم به تجویز انتقال منافع یا حق سرقفلی شش دانگ یک باب مغازه جزء پلاک ثبتی ۱۶۵۳ الی ۱۶۷۲ در قبال پرداخت ده درصد ارزش روز سرقفلی به موجر و پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل صادر شده است به گونه ای نیست که نقض دادنامه معترض عنه را ایجاب نماید و بر رسیدگی دادگاه از لحاظ رعایت اصول دادرسی نیز خللی وارد نیست. زیرا به حکایت ماده ۴ آیین نامه

دادپویان حامی ۰۹۱۲۳۰۳۴۳۹۳

نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۳۶۵/۲/۱۰ هیئت وزیران امکان انتقال واحد تجاری از سوی مستأجران واحدهای تجاری که عرصه و اعیان آنها وقف هستند، وجود دارد هر چند ممکن است همانند مورد حاضر مستأجر انتقال واحد تجاری بدون موافقت موجر را از خود سلب کرده باشد، لکن این موضوع مانع مراجعه مستأجر به محاکم و استیفای حقوق نیست. دادگاه همچنین تجدیدنظرخواهی خانم (ر.ق.ن.) با وکالت (الف.ی.م.ع.ز.) نسبت به دادنامه فوق را از بابت اشتباه تعیین ده درصد ارزش روز سرقفلی و پرداخت آن از سوی مستأجر به موجر جهت تجویز انتقال منافع مورد اجاره را به گونه‌ای که بر اساس دادنامه خلل وارد نماید، تشخیص نداده و به استناد ماده ۳۵۱ از قانون آیین دادرسی مدنی، دادنامه تجدیدنظرخواسته را بدین شکل که ده درصد مذکور از مابه التفاوت مبلغ سرقفلی پرداختی از سوی مستأجر و مبلغ سرقفلی روز مورد اجاره مشخص می‌شود، اصلاح و با رد اعتراض در هر دو مورد دادنامه مورد اعتراض را با اصلاح مذکور تأیید می‌نماید. این رأی قطعی است.

مستشاران شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

یادگاری - کیاژاد