

رای دادگاه

دادنامه شماره: **140168390018635375** تاریخ تنظیم: **12-21** -

1401

در خصوص دعوی خانم زرین ... و خانم لاله ... با وکالت آقایان یعقوب ... و سیامک ... به طرفیت آقای حسین ... به خواسته صدور حکم به تجویز انتقال منافع شش دانگ یک واحد دفتر تجاری جز پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی واقع در بخش ... تهران موضوع قرارداد اجاره شماره **47017** به تاریخ **1364-10-08** دفتر اسناد رسمی شماره .. تهران و

تنظیم سند صلح با انتقال گیرنده، وکلای خواهان در دادخواست تقدیمی بیان داشته اند: «... به استحضار می رساند؛ | - موکلین به موجب گواهی

Heyvalaw.com

انحصار وراثت تقدیمی وراثت مرحوم رضا ... می باشند، که به موجب

قرارداد اجاره شماره **47017** مورخ **1364-10-08** دفتر اسناد رسمی
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

شماره ... تهران میان مورث موکلین و آقای مهدی ... در خصوص یک

باب دفتر تجاری واقع در خیابان فلسطین شمالی، ... با عنایت به قانون

روابط موجر و مستاجر سال **1356**، همچنان به عنوان متصرف و قائم

مقام، مستاجر واحد مذکور می باشند. **2**- متعاقب انتقال مالکیت ملک

از آقای بزرگ ... به خواننده محترم، دعوی واهی تخلیه علیه موکلین

مطرح و به دلیل رفتار عامدانه ایشان در عدم اطلاع موکلین از جریان

پرونده تخلیه، دادنامه مورخ **1398-12-02** به شرح پرونده کلاسه ...

شعبه **273** شورای حل اختلاف شماره **6** تهران به صورت غیابی مبنی

بر تخلیه صادر و اجرا می گردد. پس از اطلاع موکل از مفاد دادنامه غیابی،

بلافاصله نسبت به واخواهی اقدام می گردد و شعبه **273** شورای حل

اختلاف مذکور به موجب دادنامه **9909970939700919** مورخ

Heyvalaw.com

23-09-1399 رای غیابی تخلیه را نقض و قرار عدم صلاحیت به

شایستگی محاکم عمومی حقوقی تهران صادر می نماید. 3- پس از ارجاع
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

پرونده به شعبه 55 دادگاه عمومی حقوقی بهشتی تهران به موجب

دادنامه شماره **140068390007834429** به تاریخ **10-06-**

1400 رای بر بطلان دعوی تخلیه آقای حسین ... صادر می گردد. رای

اخیر، در شعبه 28 دادگاه تجدیدنظر تهران به موجب دادنامه

140068390010980144 به تاریخ **05-08-1400** عینا تایید

گردیده، و بدین کیفیت دعوی تخلیه آقای حسین ... به صورت قطعی

مردود اعلام می گردد. 4- با توجه به اینکه موکلین مالک سرقفلی و حق

کسب و پیشه مغازه مذکور می باشند و از آنجا که به موجب قرارداد

اجاره نامه فوق حق انتقال به غیر از مستاجر، سلب گردیده است، و

اینک موکلین قصد انتقال منافع عین مستاجر را به غیر دارند، از طرفی

به موجب اظهارنامه رسمی شماره **1400220001178733** به تاریخ

Heyvalaw.com

1400-09-23 به موجر (منتقل الیه مالک قبلی) درخواست موافقت
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

با اجازه انتقال منافع محل استیجاری فوق به نتیجه نرسیده و خوانده
محترم هیچ گونه همکاری در این خصوص با موکلین ندارد. لذا مستند به

ماده 19 قانون روابط موجر و مستاجر سال 1356 تقاضای رسیدگی و

صدور حکم به تجویز انتقال منافع عین مستاجره را به غیر و الزام خوانده

به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند اجاره با منتقل الیه به

انضمام کلیه خسارت دادرسی از محضر ریاست محترم استدعا دارد.

آدرس ملک؛ تهران، خیابان فلسطین شمالی، ...» خوانده با وکالت آقای

بهزاد ... دعوی تقابل به خواسته تخلیه عین مستاجره مطرح نموده که

وکیل مزبور در دادخواست تقابل اعلام نموده: «... به استحضار می

رساند که موکل بنده مالک رسمی ملک مسکونی به پلاک ثبتی ... فرعی

از ... اصلی که بموجب گواهی شهرداری ضمیمه شده قصد تجدید بنا و

نوسازی دارد فلذا با عنایت به تجویز تبصره 1 ماده 15 قانون روابط

Heyvalaw.com

موجر و مستاجر تقاضای تخلیه عین مستاجره به نشانی در دادخواست

را داریم ضمناً بموجب سند رسمی اجاره مورخ دفترخانه تهران مستاجر
دینا تخصصی‌ترین سایت مشاوره حقوقی

(ورثه مستاجر اولیه) بوده است و تقاضای صدور حکم شایسته حکم

تخلیه بانضمام کلیه خسارات دادرسی و حق الوکاله وکیل مورد

استدعاست. بنا بر آرای قضایی و متن اجاره نامه هیچگونه سرقفلی در

ملک وجود ندارد. آدرس ملک: تهران، خیابان انقلاب، خیابان فلسطین،

... (منطقه ۶ شهرداری) ...» دادگاه جهت برآورد میزان حق کسب و

پیشه متعلقه موضوع را به کارشناسی ارجاع نمود که با اعتراض وکلای

طرفین به هیات سه نفره کارشناسان ارجاع گردید که نظریه هیات مزبور

مورد اعتراض وکیل خوانده اصلی واقع و به هیات پنج نفره کارشناسان

ارجاع گردید که نظریه هیات مزبور گرچه به شرح لایحه مورخ

17/11/1401 مورد اعتراض وکلای خواهان اصلی واقع شده لیکن

اعتراض ایشان مستند به دلیل محکمه پسند نبوده و نظریه مزبور با

اوضاع و احوال محقق و معلوم قضیه مباینی ندارد و از طرفی عمده

Heyvalaw.com

اعتراض ایشان مربوط به ادعای وجود حق سرقفلی می باشد در حالیکه

در سند اجاره رسمی شماره **47017** مورخ **1364-10-08** (برگ **9**
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

پرونده کلاسه ...) قید شده هیچ وجهی بابت سرقفلی پرداخت نشده

است بنابراین دادگاه در مجموع با فراهم دانستن شرایط تخلیه به استناد

مواد **15** و **28** قانون روابط موجر و مستاجر مصوب **1356** حکم بر

تخلیه عین مستاجر با پرداخت چهار میلیارد و پانصد میلیون ریال بابت

حق کسب و پیشه از سوی آقای کریم ... به خانم ها زرین ... و لاله ...

صادر و اعلام می نماید، مهلت تخلیه ده روز از تاریخ قطعیت رای تعیین

می شود ضمناً در صورت عدم پرداخت حق کسب و پیشه در مهلت سه

ماهه از تاریخ قطعیت رای صادره ملغی الاثر می گردد و اما در مورد دعوی

خواهان اصلی مبنی بر تجویز انتقال منافع به غیر با توجه به صدور حکم

تخلیه به شرح فوق اجابت خواسته خواهان فاقد اثر قانونی است و

دادگاه به استناد مواد **84** و **89** قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی

صادر می نماید و اما در مورد مطالبه خسارات دادرسی و حق الوکاله و

Heyvalaw.com

هزینه کارشناسی در دعوی تقابل با توجه به اینکه دعوی مزبور در راستای

تقاضای خواهان و تجویز قانون اقامه شده و تقصیری متوجه مستاجرین
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

نمی باشد لذا این بخش از خواسته ثابت نبوده و دادگاه به استناد ماده

1257 قانون مدنی حکم بر بطلان دعوی صادر می نماید. رای صادره

حضوری و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر استان تهران

می باشد.



رئیس شعبه **15** دادگاه حقوقی تهران

رای دادگاه تجدیدنظر
دینا

دادنامه شماره: **140268390010432395** تاریخ تنظیم: **19-07-07**

1402

آقایان سیامک ... و یعقوب ... با وکالت از خانم ها زرین ... و لاله ...

دادخواستی را بخواسته تجویز انتقال منافع شش دانگ یک واحد تجاری

Heyvalaw.com

جزء پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی موضوع قرارداد اجاره شماره

08/10/1364-47017 دفترخانه ... تهران به نشانی خیابان فلسطین
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

شمالی، ... بطرفیت آقای حسین ... تقدیم محاکم عمومی تهران نموده و
متقابلاً آقای بهزاد ... با وکالت از خواننده دادخواستی را بخواسته تخلیه
بطرفیت خواهان های اصلی تقدیم نموده که رسیدگی به دعوی اصلی و
طاری با دستور مقام محترم ارجاع به شعبه 15 دادگاه عمومی تهران
مستقر در مجتمع قضائی شهید بهشتی ارجاع شده است؛ دادگاه محترم
مرجوع الیه پس از رسیدگی و جلب نظر کارشناس منفرد و سپس هیئت
های 3 و 5 عضوی کارشناسان پیرامون حقوق کسبی مستاجر، نهایتاً
طی دادنامه شماره 20018635375 مورخ 21-12-1401 اولاً حکم
به تخلیه عین مستاجر در قبال پرداخت مبلغ چهار میلیارد و پانصد
میلیون ریال بابت حقوق کسبی مستاجرین صادر نموده ثانیاً راجع به
دعوی تجویز انتقال منافع به جهت اجابت دعوی تخلیه قرار رد صادر
نموده است. وکلای خواهان های اصلی در مهلت قانونی بشرح صفحات

89 و 90 و 91 پرونده از این رای تجدیدنظر خواهی کرده اند که رسیدگی
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

به تجدیدنظر خواهی ایشان با دستور مقام محترم ارجاع به این شعبه
محول و به کلاسه ... ثبت شده است، در این مرحله از دادرسی بنابه
ضرورت از هیئت 5 عضوی کارشناسان که نظریه ایشان مبنای صدور
رای تجدیدنظر خواسته بوده برای بروزرسانی نظریه خود دعوت شده،
نظریه تکمیلی ایشان واصل و اینک دادگاه با ملاحظه و بررسی اوراق
پرونده ختم رسیدگی را اعلام و بشرح زیر مبادرت به صدور رای می نماید.

دینا

رای دادگاه

تجدیدنظر خواهی مطروحه وارد و موجه و متکی به دلیل و موثر در نقض
رای نمی باشد و آنچه که در لایحه تجدیدنظر خواهی وکلای تجدیدنظر
خواهان آمده است با هیچکدام از جهات قانونی مندرج در ماده 348
قانون آیین دادرسی مدنی انطباق ندارد رعایت اصول و تشریفات

دادرسی و مبانی استدلال و استنباط و استناد به قانون اتکا به دلیل نیز
دینا تخصصی‌ترین سایت مشاوره حقوقی

ایراد و اشکال موثری که نقض رای تجدیدنظر خواسته را ایجاب نماید،

بر دادنامه معترض عنه وارد نیست و در واقع دادنامه تجدیدنظر خواسته

موافق ادله موجود در پرونده و مطابق ماده **۱۹** قانون روابط موجر و

مستاجر سال **۵۶** که قانون حاکم بر روابط طرفین است صادر گردیده؛

هر چند عمده اعتراض تجدیدنظر خواهان آن است که دادگاه بدوی

سرقفلی را در تعیین حقوق کسبی لحاظ نکرده اما از آنجا که در سند

مستند دعوا تصریح شده است که وجهی بابت سرقفلی پرداخت نشده

و مستندات ارائه شده شامل دو فقره رسید پرداخت وجه ارتباطی با حق

سرقفلی ندارد لذا ادعای عدم لحاظ سرقفلی در تعیین حقوق کسبی متکی

به دلیل نبوده و از این حیث بر رای تجدیدنظر خواسته ایرادی نیست؛

الزهایه چون هیات کارشناسان در این مرحله از دادرسی طی نظریه شماره

0028909085 میزان حقوق کسبی مستاجر را به مبلغ

Heyvalaw.com

ریال تعیین و برآورد نموده اند لذا دادگاه مستند به **000/000/700/5**

مواد **351** و **358** قانون پیش گفته با اصلاح میزان حقوق کسبی
دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

تجدیدنظر خواهان به مبلغ اخیر در مجموع با رد تجدیدنظر خواهی

مطروحه دادنامه تجدیدنظر خواسته را با اصلاح بعمل آمده و حفظ

سایر ارکان تائید می نماید. این رای قطعی است.

قضات شعبه **28** دادگاه تجدیدنظر استان تهران

