

موضوع خواسته: تخلیه به علت انقضای مدت اجاره

نوع دعوی: غیرمالی

گردشکار:

وکیل خواهان پرونده دادخواستی را به طرفیت خوانده پرونده که شرکت تعاونی مرغداران گوشتی تبریز به نمایندگی محمد حسین می‌باشد با عنوان خواسته تخلیه تقدیم دادگاه نموده که دعوی از دعوی غیر مالی بوده (تاریخ اجاره نامه ۶۶/۵/۳)، دادگاه تشکیل مستنداً به مواد بند ۶ ماده ۸۴ ناظر به ماده ۸۶ ق.آ.د.م. قرار رد دعوی بدلیل اعتبار امر مختوم بودن به شماره دادنامه ۸۴/۱۱/۸-۱۲۱۰ می‌نماید. وکیل خواهان اعتراض و در تاریخ ۸۹/۲/۲۶ جلسه دادگاه تشکیل و به شرح ذیل رأی صادر می‌نماید.

رأی دادگاه

در خصوص دعوی خواهان‌ها آقایان میرحسین و رحیم با وکالت آقایان کمال الدین گلزار قشونی و رحیم محمودی به طرفیت خوانده شرکت تعاونی مرغداران گوشتی تبریز آقای محمد حسین زمانزاده با وکالت آقای عبدالحسین عبدالحسین زاده به خواسته تخلیه و انتزاع ید از تمامی ششدانگ چهار باب انباری تحت پلاک ثبتی ۲۹۵ فرعی از ۲۱ اصلی واقع در بخش نه تبریز بدین توضیح که وکلای خواهان مدعی هستند تمامی ششدانگ چهار باب انباری مستند به سند رسمی در

مالکیت موکلین بوده و خوانده به عنوان مستأجر از تاریخ تنظیم اجاره نامه رسمی در ید اجاره قرار داده است توجهاً به انقضاء مدت اجاره که یکسال شمسی می‌باشد مستنداً به قانون الحاق يك ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبان ۱۳۶۵ تقاضای تخلیه محل را نموده‌اند وکیل خوانده ضمن ایراد به اعتبار امر مختومه مدعی شده است که رابطه استیجاری طرفین به موجب توافقات دیگر تجدید گردیده که آن را از شمول ماده واحده استنادی خارج می‌نماید و از طرفی موضوع سند رسمی اجاره استنادی چهارباب انباری می‌باشد در حالی که اجاره فعلی عبارت از دو باب انباری است و اجاره

بهای مقرر برای چهار باب هشتاد هزار تومان بوده در حالی که اجاره بهای فعلی يك ميليون ريال می‌باشد نظر به اینکه قانون الحاقی مذکور استثنایی بر قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ با داشتن شرایط خاص از جمله تنظیم سند رسمی و عدم پرداخت سرقفلی و پیش پرداخت و انقضاء مدت اجاره می‌باشد و در صورت تخلف ضمانت اجرائی آن درخواست صدور اجرائیه از طریق دوائر ثبتی می‌باشد و صرف نظر از دفاعیات خوانده مبنی بر تمدید اجاره و تقلیل واحدهای استیجاری و افزایش اجاره بها با لحاظ قرار دادن مراتب فوق و جاری بودن قانون موجر و مستأجر سال ۵۶ بر درخواست تخلیه مذکور و عدم پیش‌بینی تخلیه محل استیجاری به لحاظ انقضاء مدت اجاره در قانون مذکور حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌گردد رأی صادره ظرف مدت بیست روز پس از رؤیت قابل تجدید نظر در محاکم تجدید نظر استان می‌باشد.

نتیجه پرونده: حکم به رد دعوی خواهان (تخلیه) به دلیل عدم پیش‌بینی تخلیه محل استیجاری به لحاظ انقضاء مدت اجاره

منابع حقوقی: قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ - قانون الحاق يك ماده به روابط موجر و مستأجر مصوب آبان ۱۳۶۵ و رأی وحدت رویه شماره ۶۱۸-۱۳۷۶/۶/۱۸

تحليل حقوقي : خلاصه بحث و اختلاف در اين پرونده اين است كه آيا تقاضاي تخليه شامل قانون سال ۵۶ است يا قانون الحاق يك ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۲۱ به نظر اينجانب چون قانون الحاقی مذكور استثنائي است بر قانون سال ۵۶ تحت شرايط خاص است پس قانون سال ۵۶ حاكم است زيرا طبق يك قاعده كلي عقود تابع قانون زمان وقوع هستند و از آنجايي كه عقد اجاره راجع به اماكن تجاري قبل از سال ۱۳۷۶ (كه قانون مؤخري است) تابع قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ مي باشد و از سوي ديگر تمديد مدت عقد اجاره اي كه قبل از سال ۱۳۷۶ منعقد شده بعد از تاريخ موصوف به عمل آيد طبق رأي وحدت رويه ديوانعالي کشور انعقاد عقد جديد محسوب نمي شود و عقد همچنان تابع قانوني است كه بدو براساس آن منعقد شده است. بنا به مراتب فوق رأي قاضي منطبق با قانون سال ۵۶ صادره شده است و صحيح است