

نمونه رای تجویز انتقال منافع سرقفلی

مرجع صدور: شعبه ۵۶ دادگاه تجدید نظر استان تهران

چکیده:

تقاضای مجدد تجویز انتقال منافع از سوی مستأجر، در فرضی که یکبار حکم تجویز انتقال منافع صادر اما در ظرف مهلت شش ماهه، از سوی مستأجر اجرا نشده باشد، مسموع است.

تاریخ رای نهایی: ۲۳/۰۶/۱۳۹۳ شماره رای نهایی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۰۶۳۱

رای بدوی

در خصوص درخواست آقای م. الف. فرزند الف. با وکالت آقای م. ع. به طرفیت واحدهای سازمانی ق. به خواسته الزام به تنظیم اجاره نامه رسمی و تجویز انتقال منافع به غیر..... بدین توضیح که،..... موکل به موجب اجاره نامه عادی مورخ ۷۸/۳/۱۸ و قرارداد تکمیلی مورخ ۷۹/۳/۱۸ که طی چند بند حقوق موکل در مورد اجاره از تاریخ ۷۱/۸/۲۶ مورد تأیید و تصدیق قرار گرفته، مستأجر عین و مالک سرقفلی و منافع یک باب مغازه جزء پلاک ثبتی ۶۹۷۲/۴/۱/۲ بخش ۱۱ تهران با مشخصات مذکور در اجاره نامه می باشد، نظر به اینکه حق موکل انتقال به غیر نداشته و موجر نیز علی رغم مذاکرات مکرر حاضر به پرداخت حق کسب و پیشه موکل و خرید سرقفلی وی نگردیده به جواز حاصله از ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ تقاضای صدور حکم به الزام خوانده به تنظیم اجاره نامه رسمی و تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر مورد استدعاست. که خواسته طی لایحه شماره ۳۲۲۳ مورخ ۹۲/۹/۲۰ در اعمال مقررات ماده ۹۸ قانون آ.د.م. به حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در یکی از دفاتر اسناد رسمی اصلاح و تغییر یافته است،.....، علی هذا، با عنایت به ادعای اقامه شده و توجه به قرارداد مورخ ۷۸/۳/۱۸ که مؤید انعقاد عقد اجاره میان واحدهای خانه های سازمانی ق. با آقای م. الف. راجع به یک باب مغازه همکف ساختمان توحید به مدت یکسال از تاریخ ۷۸/۳/۱۸ لغایت ۷۹/۳/۱۸ و شرایط و تعهدات مندرج در آن می باشد،.... و توجه به تمدید قرارداد اجاره حسب توافقات قراردادی مورخ ۷۹/۳/۱۸ که بدین ترتیب و با توجه به سبق روابط قراردادی عین مستأجره میان متعاقبین وجود رابطه استیجاری و چگونگی مالکیت مدعی علیه محرز و مسلم می باشد. و با توجه به حاکمیت مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ با اصلاحیه های بعدی اولاً: هیچ دلیلی که به موجب آن تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر را ایجاب نماید ابراز نگشته و دلیلی بر عدم رضایت بر انتقال مورد اجاره به غیر از ناحیه مالک ارائه نگردیده آن چنان که حسب ماده ۱۰ قانون مذکور، مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزئاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد یا

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

واگذار نماید، مگر این که کتباً این اختیار به او داده شده باشد،... و از نظر این دادگاه هیچ دلیل یا توجیهی بر پذیرش انتقال به غیر احراز نگشته و ثابت نمی‌گردد. ثانیاً: توجه به آنکه به رغم طرح همین دعوا و درخواست تجویز انتقال منافع به غیر و الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و صدور حکم طی دادنامه شماره ۱۱۲۶ مورخ ۸۳/۹/۳۰ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه عمومی تهران که طی دادنامه شماره ۴۶۳ صادره از شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد تأیید قرار گرفته و علی‌رغم صدور حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و... هیچ اقدامی در انتقال مورد اجاره و سپس تنظیم سند رسمی اجاره از سوی محکوم‌له دادنامه‌های مذکور (مستأجر) صورت نپذیرفته که با انقضای مدت قانونی شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی، حکم مذکور ملغی‌الاثراً گشته و این امر دلالت بر عدم لزوم تجویز انتقال مورد اجاره به غیر داشته که در غیر این صورت امکان اعمال مقررات مذکور مندرج در ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ با اصلاحیه‌های بعدی و انتقال به غیر وجود داشته است،..... فلذا، دادگاه با استناد به مقررات مواد ۲ و ۱۹۴ و ۱۹۷ قانون آ.د.م. و مواد ۱ و ۲ و ۱۰ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ با اصلاحیه‌های بعدی دعوی خواهان را غیر ثابت تشخیص و حکم بر بطلان ادعا صادر و اعلام می‌نماید. حکم صادره ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر خواهی در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

رئیس شعبه ۴۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران - دیو سالار

رای دادگاه تجدید نظر

در این پرونده آقای م.ع. به وکالت از آقای م.الف به طرفیت واحدهای سازمانی ق. از دادنامه شماره ۰۱۰۹۴-۱۲/۱۱/۹۲-۰۱ شعبه چهل دادگاه عمومی حقوقی تهران تجدیدنظر خواهی کرده است به موجب دادنامه موصوف دعوی تجدیدنظر خواه به خواسته الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی و تجویز انتقال منافع به غیر به لحاظ این که دلیلی بر اجازه انتقال به مستأجر ملاحظه نشد و از آنجایی که طی احکام دیگری حکم به تجویز انتقال منافع به غیر و الزام به تنظیم سند رسمی اجاره صادر شده و اقدامی از سوی محکوم‌له احکام مزبور صورت نگرفته و با انقضای مدت قانونی شش ماه، ملغی‌الاثراً گردیده و این امر دلالت بر عدم لزوم تجویز انتقال مورد اجاره به غیر داشته لذا حکم بر بطلان دعوا صادر شده است دادگاه با توجه به بررسی اوراق و مستندات پرونده و مطالعه لوایح ابرازی طرفین دادنامه تجدیدنظر خواسته مخدوش و مقتضی نقض است زیرا با عنایت به تصویر سند حاکمیت و احراز مالکیت تجدیدنظر خوانده و رابطه استیجاری طرفین مطابق مواد ۷ و ۱۰ و ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ دعوی تجدیدنظر خواه وارد و موجه تشخیص داده می‌شود لذا به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در یکی از دفاتر اسناد رسمی وفق خواسته خواهان بدوی صادر و اعلام می‌شود این رأی قطعی است.

رئیس شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه