

«فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا»



شماره دادنامه : 140334390003575872
تاریخ تنظیم : 1403/06/03

شعبه 11 دادگاه عمومی حقوقی شهرستان رشت
دادنامه

دادگستری کل استان گیلان

شماره پرونده ها :

140334920001703052 , 140234920003840088

شماره بایگانی شعبه :

0300922 , 0201746

پرونده های کلاسه 140234920003840088 و 140334920001703052 شعبه 11 دادگاه عمومی حقوقی شهرستان رشت تصمیم نهایی شماره 140334390003575872 خواهان ها:

1. [Redacted] با وکالت آقای سینا قره داغی فرزند حسن به نشانی استان گیلان - شهرستان رشت - رشت خیابان لاکانی - نبش خیابان صندوق عدالت - بالای بانک صادرات - طبقه 3 - دفتر وکالت
2. [Redacted] با وکالت آقای سینا قره داغی فرزند حسن به نشانی استان گیلان - شهرستان رشت - رشت خیابان لاکانی - نبش خیابان صندوق عدالت - بالای بانک صادرات - طبقه 3 - دفتر وکالت خواندگان:

1. اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان گیلان 2. اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان گیلان همگی به نشانی استان گیلان - شهرستان رشت - رشت - گلزار-نبش خیابان 115- اداره کل آموزش فنی و حرفه ای گیلان-دفتر حقوقی
3. شهرداری رشت به نشانی استان گیلان - شهرستان رشت - رشت - نرسیده به میدان گیل ، جنب بنیاد مسکن ، ساختمان مرکزی خواسته ها:

1. اعتراض به دستور تخلیه
2. سایر دعاوی غیرمالی

به تاریخ 31 مرداد 1403 شعبه یازدهم دادگاه عمومی حقوقی رشت به تصدی امضا کننده ذیل تشکیل است. پرونده کلاسه 0300922-0201746 در وقت فوق العاده تحت نظر است. این دادگاه با ملاحظه کلیه اوراق و محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به شرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید:

****دادنامه دادگاه****

در خصوص دعوی سینا قره داغی به وکالت از [Redacted] به طرفیت اداره کل آموزش فنی و حرفه ای استان گیلان به خواسته تقاضای صدور حکم بر لغو دستور تخلیه موضوع ماده 18 آیین نامه قانون روابط موجر و مستاجر سال 1376 به انضمام کلیه خسارات قانونی، بدین شرح که وکیل خواهان در بخش شرح دادخواست تقدیمی خود اظهار داشت که (1- حسب ماده 4 آیین نامه روابط موجر و مستاجر : « رییس حوزه قضایی یا دادگاه مرجوع الیه با احراز مالکیت یا ذی نفع بودن موجر حسب مورد مبادرت به صدور دستور تخلیه خواهد نمود.» در مانحن فیه اداره آموزش فنی و حرفه ای، مالک ملک موضوع اجاره نمی باشد و مالکیت آن به موجب تصویر سند مالکیت پیوست، متعلق به اداره شهرداری

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: استان گیلان - شهرستان رشت - خیابان امام - میدان دکترحشمت - دادگاههای عمومی و انقلاب(حقوقی و خانواده) رشت - طبقه 1 - اتاق شماره 111- کدپستی 4137643995 - تلفن: 013-33327006-8 - وب سایت www.dadgil.ir



دادنامه

دادگستری کل استان گیلان

شهرستان رشت به پلاک ثبتی 1355/77 مورخ 1369/10/16 است. جالب اینکه خوانده محترم هیچ گونه دلیل مالکیت بر ملک مورد اجاره را نیز ضمیمه دادخواست دستور تخلیه خویش ننموده است! که مستدعیست عنداللزوم در این خصوص استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان رشت نیز اخذ گردد. شماره پلاک ثبتی فوق الذکر، در قرارداد اجاره نیز قید شده است! 2- به موجب ماده 2 قانون روابط موجر و مستاجر سال 76: «قراردادهای عادی اجاره باید با قید مدت اجاره در دو نسخه تنظیم شود و به امضای موجر و مستاجر برسد و به وسیله دو نفر افراد مورد اعتماد طرفین به عنوان شهود گواهی گردد.» مراد و مقصود قانونگذار از تنظیم قرارداد اجاره در دو نسخه، در واقع دو نسخه متحد الشکل و واحد میباشد که طرفین و شهود ذیل آن را امضا نموده باشند. در حالیکه در مانحن فیه اساساً نسخه قرارداد اجاره موکل فاقد امضا شهود می باشد در حالیکه نسخه ارایه شده توسط خوانده جهت اخذ دستور تخلیه در صفحه آخر و در فضای سفید ذیل برگه و پس از امضا طرفین اجاره نامه، توسط چند نفر که اتفاقاً از اعضای سازمان فنی و حرفه ای هستند (صرفاً مورد اعتماد احد از طرفین بوده!) امضا و به آن دادگاه محترم ارایه شده است!!! که اولاً: همانگونه که عرض شد نسخ اجاره نامه بایستی متحد الشکل باشد. ثانیاً: عدم درج امضا شهود در نسخه موکل محل تامل و تردید جدی در خصوص حضور این اشخاص در زمان تنظیم اجاره نامه میباشد و علی الظاهر اجاره نامه ارایه شده خوانده جهت اخذ دستور تخلیه فاقد اصالت از این حیث می باشد و به نظر جهت تسریع در امر تخلیه ملک به کیفیت حاضر ارائه شده است! ثالثاً: امضا شهود بایستی در تمام صفحات قید گردد کمااینکه امضا و یا مهر طرفین در تمامی صفحات اجاره نامه وجود دارد. رابعاً: شهود از اعضا سازمان فنی و حرفه ای میباشند و اساساً افراد مورد اعتماد طرفین مطابق ماده 2 قانون مذکور نیستند. لذا قویاً تقاضای توجه به این ایراد قانونی که بررسی آن عنداللزوم از طریق ارجاع امر به کارشناسی موجب احراز عدم اصالت قرارداد مذکور خواهد بود، مورد استدعا اکید می باشد. 3- [Redacted] از برترین [Redacted] بر پایه آموزش کارجویان در کشور میباشد و حالیه تعداد بسیار کثیری کارآموز در محل ملک مورد اجاره در حال طی دوره های آموزشی هستند. از همین رو قرارداد اجاره بصورت سه ساله با قابلیت تمدید، تنظیم شده است و حتی موکل اقدام به سپردن ضمانت نامه بانکی با رعایت آیین نامه های مربوط به معاملات دولتی نموده است. لذا در راستای تمدید اجاره نامه نیز اقدام نموده که مدارک پیوست از جمله ارجاع امر توسط خوانده به کارشناس رسمی دادگستری جهت تعیین اجاره بها دوره جدید و نظریه کارشناسی پیوستی، ارسال نامه توسط خوانده به بانک تجارت جهت تمدید ضمانت نامه برای دوره جدید و مبالغ واریزی توسط موکل که مستندات آن پیوست میباشد، تنظیم تفاهم نامه همکاری آموزشی مورخ 1402/05/22 فی مابین که با هدف جایگزین تمدید اجاره نامه تنظیم شده و از جمله تعهدات خوانده در آن تامین فضا آموزشی برای موکل میباشد و سایر قرائن و امارات از جمله شهادت شهود که عنداللزوم تعرفه خواهد شد، تماماً موید تمدید مورد اجاره میباشد، که حسب الادعا موکل، خوانده روابط استیجاری طرفین را بواسطه تحقق اهداف سازمان فنی و حرفه ای که مبتنی بر فعالیت های آموزشی میباشد، بی نیاز از تمدید کتبی دانسته و عملاً موکل با اوصاف مذکور و بر مبنای اقدامات صورت گرفته در راستای تمدید، تمامی فعالیت های آموزشی خویش را برای دوره یکساله (پایان خرداد 1403) برنامه ریزی نموده است و حالیه خوانده به یکباره تغییر موضع داده و اقدام به اخذ دستور تخلیه برای ملک مورد اجاره که در حال حاضر دارای محیط آموزشی فعال مشتمل بر کلاس های متعدد درسی میباشد، نموده است که با عنایت به مطالب فوق الذکر مستنداً به مواد 2 و 5 قانون روابط موجر و مستاجر و مواد 4 و 18 آیین نامه روابط موجر و مستاجر، درخواست دستور تخلیه منطبق بر مقررات قانونی نبوده، تقاضای تعیین جلسه و رسیدگی به خواسته و النهایه نقض و لغو دستور تخلیه مورد استدعاست. بدواً به دلیل جلوگیری از تضییع حقوق موکل

تصویر برابر با اصل است.

نشانی: استان گیلان - شهرستان رشت - خیابان امام - میدان دکترحشمت - دادگاههای عمومی و انقلاب (حقوقی و خانواده) رشت - طبقه 1 - اتاق شماره 111 - کدپستی

4137643995 - تلفن: 013-33327006-8 - وب سایت: www.dadgil.ir



دادنامه

دادگستری کل استان گیلان

و سایر منتفعین از مورد اجاره، تقاضای صدور قرار توقیف عملیات اجرایی با سپردن تامین متناسب مورد استدعاست ().
و نیز در خصوص دعوی جلب ثالث مطروحه توسط وکیل خواهان به طرفیت خوانده و شهرداری رشت، این دادگاه جلسه ای در تاریخ 13 مرداد 1403 برگزار نمود که در این جلسه وکیل خواهان و نماینده حقوقی خوانده اصلی حضور یافتند.
این دادگاه با ملاحظه دفاعیات دو طرف استدلال می نماید که نخست در قرارداد اجاره، موجر می تواند مالک عرصه و اعیان نبوده و صرفاً مالک منافع باشد و دقیقاً به همین خاطر قانونگذار از عبارت ذینفع استفاده نموده است. لذا این ایراد وکیل خواهان وارد نیست که خواهان هیچ سند مثبت مالکیتی ارائه نکرده است و با توجه به اینکه متصرف این ملک خوانده است و شهرداری رشت متعرض این موضوع نشده و به حکم ماده 35 قانون مدنی که تصریح نموده است (تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود) که مفاد این ماده همان مثبت بودن امارات است. حال در کنار اماریت خود تصرف اماریت عدم تعرض شهرداری رشت هم قرار می گیرد و از طرفی، خواهان با انعقاد قرارداد با خوانده، در عمل این مالکیت را تایید نموده است لذا حال که موضوع تخلیه مطرح شده است نمی تواند جهت موضوع خود را تغییر دهد که در این ادعای دوم، منافع فعلی او درگیر است. دوم دلایل ارائه شده توسط وکیل خواهان در فقد گواه قرارداد اجاره کافی در اثبات این موضوع نیست. وقتی بصورت چاپی بخش مربوط به نام گواهان وجود دارد و احتمال عقلایی این موضوع که (گواهان تنها یک نسخه را امضاء نموده اند) وجود دارد و در مقام تفسیر نیز همواره باید بر مبنای اصل صحت اقدام نمود و در کنار آن این اماره وجود دارد که نوعاً و بر مبنای متعارف اشخاص برای انعقاد قرارداد از گواهان برای تضمین اثبات قرارداد استفاده می نمایند و نیز در خصوص اشخاص حقوقی عمومی، کاملاً عادی و معمول است که پرسنل شخص حقوقی از خود کارکنان شخص حقوقی برای این موضوع گواهی گواهان یا به اصطلاح مسجلین ذیل قرارداد استفاده نمایند. سوم کلیه اقداماتی که وکیل خواهان برای اثبات وقوع قرارداد شفاهی میان طرفین استناد نموده است، اقدامات مقدماتی بوده و دلالت منجز بر قصد نشایی انشایی ندارد. اساساً واگذاری املاک دولتی می بایست بر اساس قوانین مربوط به مزایده واکذار گردد و امکان تمدید قرارداد اجاره پیشین وجود ندارد لذا اساس این ادعا قابل پذیرش نبوده و دفاع وارد و موثری محسوب نمی گردد و بر همین اساس اقدامات مقدماتی مورد ادعای وکیل خواهان نظیر ارجاع امر به کارشناسی هم می تواند در راستای همین موضوع مزایده به طور کلی باشد. همچنین تمدید ضمانت نامه هم با دفاع موثر نماینده حقوقی خوانده مواجه گردید که جهت تدارک اقدامات اداری لازم برای بکارگیری از ضمانت نامه ها در صورت لزوم وصول مبلغ موضوع آن بوده است که این موضوع قابل پذیرش و مقرون به صحت (محتمل) بوده و اماریت آن برای آنچه که مدنظر وکیل خواهان است را از بین می برد. لذا این دادگاه دعوی وکیل خواهان را ثابت و وارد ارزیابی ننموده و به استناد ماده 1257 قانون مدنی، حکم به بطلان دعوی صادر می نماید. و در خصوص دعوی و دادخواست جلب ثالث مطروحه توسط وکیل خواهان، نظر به اینکه تقدیم دادخواست آن در مهلت قانونی صورت نگرفته است، مستنداً به ماده 140 قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب 1379، قرار رد دادخواست صادر می گردد. این رای ظرف مدت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان گیلان می باشد //

رئیس شعبه یازدهم دادگاه عمومی حقوقی رشت-محمد یزدانی

امضای صادر کننده

تصویر برابر با اصل است.