**لایحه تخلیه به جهت تغییر شغل**

نمونه لایحه در باب تغییر شغل (کاتب داود چشمی)

**ریاست محترم شعبه 220 دادگاه مفتح**

احترامآ ،عطف به پرونده کلاسه 086555و **به وکالت از ناحیه خواندگان(اقایان  …………………….)**به خواسته تخلیه 3 باب مغازه ، به جهت تغییر شغل و تعدی و تفریط، که در مورخه 26/10/1401ساعت8 صبح، تعیین وقت رسیدگی گردیده،دلائل خود را ، در جهت رد ادعای خواهان ها، بشرح ذیل اعلام می دارد.

**شرح ما وقع:**

* خواهان ها، **مالک رسمی**ششدانگ**عرصه و اعیان** یک ملک دارای 6 باب مغازه بمساحت ……… متر ( دارای پلاک ثبتی فرعی 887 از اصلی 655 ) واقع در شهر زیبا میباشند
* موکلین 3 سهم از 6 سهم حق سرقفلی و کسب و پیشه( از 6 باب مغازه) را از مالکین  با توجه به **احکام صادره، در باب تجویز انتقال منافع** ،ابتیاع نموده .
* نظر به آنکه موکلین بهمراه( آقای………} مالک منافع این 6 باب مغازه ( بنحو مشاعی) بوده و **هیچگونه تقسیم نامه بین آنها تنظیم نگردیده**

و با توجه به قوانین موجود در باب املاک مشاعی  از جمله اینکه ،هر یک از شرکاء در جزء جزء ملکی مشاعی شریک  بوده**( بعبارتی سهم شرکاء مقداری مشخص از کل ملک می‌باشد؛ بدون این‌که از نظر جغرافیایی، محدود و مشخص باشد)**بنظر می رسد  خواهان ها  میباست دعوی را  بطرفیت  **آقای …… نیز مطرح می نمود** ….

* موکلین بموجب **احکام تجویز انتقال منافع صادره( پیوست )** ،مبادرت به خرید  3 سهم  از 6 سهم(  از ششدانگ 6 باب مغازه ) از آقای عباس علی بیگی و خانم بایگان نموده  و در همین راستا  سند صلح نامه سرقفلی و حق کسب و پیشه و اجاره نامه له آنها ،تنظیم شده .

حال در ما نحن فیه و به دلائل مشروحه در ذیل ، ادعای خواهان ها، مورد پذیرش نمی باشد چرا که …

الف.در باب تغییر شغل:

* موکلین بموجب تامین دلیل  بعمل آمده ( پیوست ) **در شغل و رسته درود گری و نجاری از جمله، کابینت چوبی از نوع ام دی اف و هایگلاس و ابزار و یراق آلات( مرتبط با شغل درودگری )، فعالیت داشته**و هیچگونه تغییر شغلی نداده انند و **تامین دلیل  تقدیمی از ناحیه خواهان ها ، غیر واقعی و موهوم می باشد .**
* **با توجه به قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی مصوب 5/7/1370 ،وگرانی چوب درختان**

مواد اولیه مورد استفاده نجارها از نوع چوب گردو و… به شکل نوین آن ( نوپان و ام دی اف و هایگلاس )**تغییر یافته**

* **ابزار و یراق آلات موجود در عین مستاجره …**

**جزء لوازم و متعلقات مورد استفاده در  شغل نجاری از جمله لولای بکار رفته در درب کابینت ها  و……میباشد**

و ادعای خواهان ها **مبنی بر  فروش ابزار ویراق آلات عمومی** ،بی اساس می باشد (تقاضای تحقیق و بررسی توسط کارشناس را دارد)

* بموجب دادنامه شماره 1960 مورخه 14/12/1378 شعبه 7 دادگاه عمومی

**موجر بعد از اتمام تعمیرات توسط مستاجر**،مبادرت به تنظیم سند اجاره وی نموده**که این امر مبین اذن در تعمیرات داخلی عین مستاجره می شود و تعدی و تفریط محرز نیست**

که در مانحن فیه بنظر می رسد موافقت مالکین با تجویز انتقال منافع مستاجرین قبلی که صراختا اذن بر انتقال در دادنامه پیوست داده انند ، دلالت بر رضایت آنها برشغل موجود و وضعیت ظاهری مغازه ها دارد .

* **مرجع تشخیص مشاغل مشابه و غیر مشابه ،اتحادیه و مجامع امور صنفی** است که به عنوان مرجع خاص برای این امر ایجاد شده( تقاضای استعلام را دارد) .
* **اتحادیه صنف درود گران و مبلسازان دارای 17 رسته شغلی است که مشاغلی از جمله کابینت سازی و فروشندگی مصنوعات چوبی ،درودگری و…جزء زیر مجموعه اتحادیه ای مربوطه است**
* بموجب رای شماره 26 مورخه 8/7/91 شعبه 51 دادگاه تجدید نظر استان تهران

برابر قاعده حقوقی **اذن در شئی، اذن در لوزام آن است بنابراین نصب تجهیزاتی که بدون آنها ادامه کار را ،برای مستاجر با مشکل مواجه کند از مصادیق تعدی در مورد اجاره نیست**

نتیجه : ادامه و استمرار کار نجاری موکلین، بدون ابراز و یراق آلات مرتبط با آن ، میسور نیست چرا که موکلین هر بار نمی توانند ،برای خرید ابزار و یراق آلات مرتبط با کار خود ، به بازار مراجعه کنند.

* **مغازه ها در سابق ( قبل از ابتیاع موکلین ) به دلایل مندرج در ذیل ،به همین شغل مشغول بکار بوده انند**

و هیچ گونه تغییر فیزیکی و ظاهری که دلالت بر تعدی و تفریط نماید در آن صورت نگرفته  و بعبارتی مالکین رضایت بر این امور داشته انند.

* **شهادت همسایگان ومطلعین محلی** ،تقاضای صدور قرار استماع شهادت شهود را دارد ( استشهادیه پیوست )
* **بموجب گواهی اداره مالیات(** پیوست)سالیان متمادی است که شغل معنونه ،در عین مستاجره مورد استفاده بوده.
* نظرات کارشناسان متعدد …
* .نظریه کاشناس دادگستری آقای **مهندس عزیز خلیل آباد** در پرونده کلاسه 9900201 شعبه 213 مغازه دارای کابینت و کمد دیواری و تابلو و پارتیشن و..می باشد
* .**مهندس علی فرجی** در پرونده کلاسه 941010 شعبه 216 قید شده مغازه  دارای پارتیشن و کابینت و کمد دیواری می باشد
* .بموجب **گزارش هیات کارشناسی** در شعبه 216 دادگاه مفتح صراحتا قید شده مغازه دارای تابلوی پارتیشن و کابینت و کمد دیواری  می باشد
* .بر اساس برگه تشخیص مالیات( سال )97 مالیات ملک بر اساس شغل کابینت و یراق آلات  پرداخت می شده
* .از طرفی گذشت سالیان متمادی از شغل مورد استفاده، **گواه بر رضایت مالکین بر شغل مورد استفاده دارد**

دادنامه شماره 327 مورخه6/3/1378 شعبه 513 دادگاه عمومی

در خصوص تغییر شغل ( مستاجر) با عنایت به اینکه **از زمان تغییر شغل تاکنون سالهای متمادی گذشته است که حکایت از موافقت ضمنی مالکین با شغل جدید دارد** و ملاحظه محل کار و در سالهای متمادی رضایت و توافق ضمنی مالکین را اثبات می کند علی هذا دعوی خواهان را غیر وارد و رای به رد آن صادر و اعلام می دارد

* **تبدیل شغل کارگاه نجاری همزمان با  فروشندگی آن  مصداق تغییر شغل نیست**
* رای شماره 752 مورخه 9/7/91 شعبه 50 دادگاه تجدید نظر استان تهران

**شغل انبارداری لوازم یدکی اتومبیل و فروشندگی لوازم یدکی اتومبیل ،مشاغل مشابه  هستند** و لذا از تغییر از انبارداری به فروشندگی لوازم یدکی اتومبیل تغییر شغل مستاجر محسوب نمی شود و موجبات تخلیه را فراهم نمی کند

ب:در باب تعدی و تفریط

* از آنجائیکه **درقسمت کوچکی از مغازه ها از  پارتیشن و درب چوبی (بمنظور بهره وری بهتر ) استفاده شده**بنابراین  ادعای خواهان ها مبنی بر تعدی و تفریط از جمله  جدا سازی مغازه ها و… غیر واقعی و موهوم بوده

چرا که  موکلین از ابتدای تحویل و ابتیاع،مغازه ها را**به همین شکل و شمایل ظاهری تحویل گرفته انند**که در این خصوص شهود وجود داشته که تقاضای صدور قرار استماع شهادت شهود را دارد .

* **نظریه استاد بهمن کشاورز در باب تعدی و تفریط :**

**ایجاد تقسیمات جدید در عین مستاجره با مصالح سبک ،تبدیل درها و پنجره های چوبی به آلومینیومی ،تبدیل آجرهای کف به سنگ و موزائیک وحتی دستشئویی** در عین مستاجره علی الاصول تعدی و تفریط نیست

**اما احداث زیر زمین برای مورد مستاجره ،اضافه کردن اتاق در حیاط یا پشت بام عین مستاجره ،احداث دیوار با مصالح سنگین به نحوی که پایه ها و تیر های حمال ساختمان فشار غیر متعارف وارد کند تعدی و تفریط است**

(**کشاورز ،1394،ص 27 ) سرقفلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران وفقه اسلام**

* **دادنامه شماره 276 مورخه 8/04/1373 شعبه 44 دادگاه حقوقی دو تهران**

تغییراتی که در عین مستاجره که **موجب پایین آمدن مقاومت و استحکام و دوام بناء و کاهش ارزش مورد اجاره شود** از مصادیق تعدی و تفریط محسوب خواهد شد

* دادنامه شماره 9309970222500805 مورخه 29/6/1393 شعبه 25 تجدید نظر

مقصود از تعدی و تفریط مستوجب حکم تخلیه عین مستاجره در قانون روابط موجر و مستاجره مصوب 1356 **آن دسته اقداماتی است که به اساس بناو سازه مهندسی عین مستاجره لطمه و صدمه اساسی وارد آورده و خارج از اذن حدود اذن موجر باشد** بنابراین  ارتکاب اعمال و رفتار ناشایست و نامشروع تعدی و تفریط نیست

علیهذا با توجه به شرح ماوقع استدعای رسیدگی و صدور حکم شایسته را دارد

داود چشمی

وکیل خواندگان

با تشکر و امتنان