

دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل را باید چگونه مطرح کرد؟

در قراردادهای اجاره املاک تجاری دارای حق کسب و پیشه، ممکن است مورد اجاره به منظور انجام شغل معینی اجاره داده شده باشد و مستاجر بدون اخذ رضایت مالک ملک، اقدام به تغییر شغل کند. در این صورت مالک می‌تواند، تخلیه به جهت تغییر شغل را از دادگاه بخواهد؛ مگر اینکه شغل جدید، عرفاً مشابه شغل سابق باشد.

به گزارش خبرنگاران جامعه گزارش خبر، در قراردادهای اجاره املاک تجاری دارای حق کسب و پیشه، ممکن است مورد اجاره به منظور انجام شغل معینی اجاره داده شده باشد و مستاجر بدون اخذ رضایت مالک ملک، اقدام به تغییر شغل کند. در این صورت مالک می‌تواند، تخلیه به جهت تغییر شغل را از دادگاه بخواهد؛ مگر اینکه شغل جدید، عرفاً مشابه شغل سابق باشد. با طرح دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل، دادگاه وقت رسیدگی تعیین و پس از استماع اظهارات طرفین و بررسی مدارک خواهان و در صورت لزوم ارجاع امر به کارشناسی یا معاینه محل، بعد از احراز تغییر شغل از سوی مستاجر، اقدام به صدور رای مبنی بر تخلیه عین مستاجر کرده و در رای صادره مهلتی که از ۱۰ روز کمتر و از ۲ ماه بیشتر نباشد، به منظور تخلیه تعیین می‌کند. در دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل، خواهان دعوا، مالک ملک است که باید دادخواست خود را علیه مستاجر (خوانده) مطرح کند. در دعوی تخلیه املاک تجاری دارای حق کسب و پیشه، مرجع صالح جهت رسیدگی به دعوا، دادگاهی است که ملک در حوزه قضایی آن واقع شده است.

پس از صدور رای مبنی بر تخلیه به جهت تغییر شغل و قطعیت آن، اجراییه صادر و به مستاجر ابلاغ می‌شود که طرف مهلت تعیین شده در رای، نسبت به تخلیه ملک اقدام کند.

در صورتی که مستاجر در مهلت تعیین شده، اقدام به تخلیه نکند، واحد اجرای احکام دادگاه، اقدام به تخلیه ملک می‌کند. اگر در قرارداد اجاره ملک تجاری، میان مالک و مستاجر، شغل معینی قید نشده و دو طرف نیز برای شغل معینی، عقد اجاره را منعقد نکرده باشند، دعوی فسخ و تخلیه به جهت تغییر شغل پذیرفته نمی‌شود.

در دعوی تخلیه به جهت تغییر شغل، مستاجر بدون دریافت وجهی بابت حق کسب و پیشه، اقدام به تخلیه خواهد کرد. در شرایطی که مالکیت ملک به فرد دیگری منتقل شود، حق تخلیه که به لحاظ تغییر شغل در زمان مالک قبلی ایجاد شده بود، به مالک جدید منتقل نمی‌شود.

البته قابل ذکر است که این نظر قطعی نیست و برخی از محاکم معتقدند که این حق به مالک جدید منتقل می‌شود. در صورتی که مراجع ذی‌صلاح قانونی، مستاجر را از اشتغال به شغل فعلی منع کنند، این منع مجوزی برای تغییر شغل نبوده و در چنین مواردی مستاجر مکلف است شغلی را انتخاب کند که مشابه شغل قبلی باشد. تشخیص مشابهت شغلی فعلی با شغل سابق با عرف است. دعوی الزام مالک به پذیرش تغییر شغل در محاکم به هیچ وجه مسموع نیست.

دریافت اجاره رهنهای ملک به مدت طولانی پس از تغییر شغل، دلالتی بر اذن و اجازه مالک به تغییر شغل نداشته و مانع از صدور حکم تخلیه نخواهد بود. طبق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ از بین رفتن شغل مستاجر موجبی برای تغییر شغل نبوده و در هر صورت اجازه موجر برای تغییر شغل لازم بوده و موجبی برای الزام موجر به موافقت با تغییر شغل پیش از این نبوده است؛ بلکه صرفاً این حق برای مستاجر در نظر گرفته شده است که می‌تواند به طریق قانونی قرارداد را فسخ کند.

در صورت انجام تغییر شغل توسط مستاجر، حق قانونی تخلیه برای موجر مطابق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ ایجاد می‌شود و بازگشت مجدد به شغل سابق موجب سلب حق تخلیه نخواهد شد.

همچنین اطلاع نداشتن مستاجر از موضوع تغییر شغل در فرضی که تغییر شغل توسط خدمه صورت پذیرد، مانع تحقق حق تخلیه موجر نیست. آنچه در تغییر شغل ملاک است، تعریف نشدن آن مشاغل در صنف واحد است. بنابراین اگر مستاجر، اجازه تغییر شغل به فروش لوازم صوتی و تصویری را از موجر بگیرد ولی اقدام به فروش گوشی موبایل کند، چون اخذ مجوز و پروانه کسب در این مورد (فروش موبایل)، از اتحادیه صنف فروشندگان دستگاه‌های صوتی و تصویری، تلفن همراه و لوازم جانبی صادر می‌شود، مصداق تغییر شغل نیست و بلامانع است. تغییر شغل توسط مستاجر دوم، در فرضی که مستاجر اول حق اجاره دادن عین مستاجر را داشته باشد، نمی‌تواند از مصادیق تخلیه به علت تغییر شغل باشد. زیرا مستاجر دوم، به علت فقدان رابطه استیجاری با موجر، مرتکب نقض تعهد نشده است.

مشاغل بستنی‌رانی، فروش و خواروبار فروشی عرفاً مشابه محسوب می‌شوند. زیرا در خواروبار فروشی، معمولاً بستنی نیز فروخته می‌شود. بنابراین تغییر شغل مستاجر از بستنی‌فروشی به خواروبار فروشی، تخلف نیست.

خودداری طولانی‌مدت موجر از اعمال حق فسخ خود با وجود اطلاع از تخلف مستاجر (تغییر شغل) عرفاً به منزله عدول از آن بوده و موجب سقوط حق فسخ است.

تمدید و تجدید عقد اجاره پس از تغییر شغل مستاجر به منزله رضایت ضمنی بر شغل جدید بوده و مانع استحقاق تخلیه عین مستاجر به علت تغییر شغل خواهد بود.

دعوی تخلیه عین مستاجر به لحاظ تغییر شغل مستلزم اثبات ضرر موجر به واسطه تغییر شغل نیست. بلکه موجب پیدایش این دعوی و توجیه خواسته موجر، تخلف مستاجر از شرط مقرر در قرارداد اجاره و عدم پایبندی به شغل مورد نظر و مورد توافق است و در هیچ یک از نصوص قانونی به قید ضرر مالک اشاره‌ای نشده است.

مستندات قانونی

بر اساس ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶، «در موارد زیر موجر می‌تواند، حسب مورد، صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند. دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره، دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می‌کند و این حکم علیه مستاجر یا متصرف اجرا و محل، تخلیه

خواهد شد. بند ۷- در مورد محل کسب و پیشه و تجارت، هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده باشد، مستاجر نمی‌تواند بدون رضای موجر، شغل خود را تغییر دهد. مگر اینکه شغل جدید، عرفاً مشابه شغل سابق باشد.»
همچنین بر اساس ماده ۲۷ این قانون، «در مواردی که حکم تخلیه صادر می‌شود، دادگاه ضمن صدور حکم، مهلتی که از ۱۰ روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد، برای تخلیه تعیین می‌کند.»