



مقدمه

در کل قوانین سرقفلی به ۲ دسته تقسیم می شوند:

۱. قوانین سرقفلی روابط موجر و مستاجر در سال ۱۳۵۶

۲. قوانین سرقفلی روابط موجر و مستاجر در سال ۱۳۷۶

و قانون جدیدی بعد از سال ۵۶ و ۷۶ وجود ندارد.

سرففلی مغازه به زبان ساده

حق سرففلی به زبان ساده همان حق الویت و رجحان مستاجر در اجاره نمودن عین مستاجره (مورد اجاره) است البته این تعریف با توجه به قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ دچار تغییراتی شده چرا که مالک می تواند مستاجر خود را در راس انقضای مدت اجاره تخلیه نماید ولو آنکه وی حق سرففلی به مالک پرداخته باشد.

مفهوم حق سرففلی

حق سرففلی مبلغی است که در ابتدای یا در طی مدت اجاره از ناحیه مستاجر، تحت عنوان (حق سرففلی) به مالک پرداخت می شود و به عبارتی نوعی حق تقدم در انتفاع از ملک استیجاری، برای مستاجر ایجاد می نماید که در زمان تخلیه ملک، مبلغ سرففلی میبایست به نرخ روز به مستاجر پرداخت گردد البته با افزایش دایره تعلق سرففلی در قانون روابط موجر و مستاجر، این تعریف دچار دگرگونی شده.

حق سرففلی یک حق تبعی است که به تبع مالکیت ذینفع بر منافع ملک (عقد اجاره) ایجاد می گردد.





قوانین سرقفلی روابط موجر و مستاجر در سال ۱۳۵۶

در قانون سرقفلی سال ۱۳۵۶ هیچ اسمی از **سرقفلی** به میان نیامده است و لکن عملاً اخذ سرقفلی بین طرفین قرارداد اجاره، رایج بوده.

موجر و یا مستاجر هر ۳ سال یکبار می توانند بر اساس افزایش و کاهش هزینه های زندگی، تقاضای کاهش و یا افزایش اجاره بها را بنمایند و توافق بر **عدم تعدیل و عدم افزایش اجاره بها** بصورت مطلق پذیرفته نشده و بر خلاف قانون آمره سال ۵۶ است. و سرقفلی در هر محلی که دارای استفاده و کاربری تجاری باشد، یزقرار می شود.

در قانون سرقفلی سال ۱۳۵۶ مالک نمی تواند مستاجر را از محل ملک در انقضای مدت اجاره تخلیه نماید مگر آنکه مالک شرایط تخلیه ملک با استناد به ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ داشته باشد.

در صورت پرداخت سرقفلی از ناحیه مستاجر به موجر، علاوه بر حق سرقفلی، حق کسب و پیشه هم به مستاجر تعلق می گیرد.

در قانون سرقفلی سال ۱۳۵۶ اصل بر آن است که **مستاجر حق انتقال به غیر را ندارد** مگر اجازه انتقال داده شده باشد و در صورت تخلف می توان مستاجر را تخلیه نمود.

مالک در صورت وقوع تخلفات مندرج در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ از ناحیه مستاجر می توانست، مستاجر را تخلیه نماید. و دایره این تخلفات وسبع بوده بطور مثال: **تخلیه به علت تغییر شغل و تعدی و تفریط و...**

موارد تعلق سرقفلی به مستاجر محدود و محصور است بعبارتی فقط در صورت پرداخت حق سرقفلی از ناحیه مستاجر، به وی حق سرقفلی تعلق می گیرد و لکن در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ این مورد گسترش یافته.





در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ برای مستاجر ولو اینکه بمدت یکسال ملکی را اجاره می نمود حق کسب و پیشه تعلق می گرفت و دیگر موجر نمی توانست مستاجر را تخلیه نماید، ولو اینکه مستاجر حق سرقفلی پرداخت نمی نمود.

در قانون سرقفلی سال ۵۶ لزوماً نیاز به این نبود که کاربری ملک تجاری باشد و اگر مستاجر در ملک با رضایت مالک استفاده تجاری می نمود به مستاجر حق کسب و پیشه تعلق می گرفت.

دایره تخلفات مستاجر حضری و محدود بود که مالک می توانست، مورد اجاره را به جهت تخلفات مندرج در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۵۶ ملک را تخلیه نماید.

در قانون سال ۵۶ فقط اسمی از سرقفلی به میان نیامده و فقط در ارتباط با حق کسب و پیشه صحبت نموده.

تخلیه در قانون سال ۵۶

از آنجائیکه با انتقال و واگذاری حق کسب و پیشه و سرقفلی، به مستاجر، وی صرفاً مالک منافع عین مستاجر میگردد، بنابراین حق استفاده از این عین مستاجر را در چارچوب ضوابط و مقررات خاصی مندرج در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶ را دارد و در صورت تخلف از مقررات مذکور موجر می تواند تقاضای تخلیه ملک را بنماید که در ذیل به بررسی پاره ای از آن می پردازم، تخلفات مستاجر می تواند شامل موارد ذیل باشد

الف: مواردی که مالک به پرداخت هیچ هزینه ای ملک را تخلیه می نماید

۱. عدم پرداخت اجار بهاء در مواعد مقرر قانونی
۲. تغییر شغل بدون رضایت مالک
۳. مستاجر در عین مستاجر تعدی و تفریط نماید





ب: مواردی هم در قانون پیش بینی شده که در صورت حصول آن شرایط، **موجر با پرداخت کل حق کسب و پیشه و سرقفلی می تواند، ملک را تخلیه نماید.**

۱. **تخلیه بعلت نوسازی**

۲. **تخلیه به جهت نیاز شخصی مالک و غیره..**

تخلیه به عدم پرداخت اجاره بهاء

به موجب ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، مستأجر مکلف است در موعد مقرر در اجاره نامه، اجاره عین مستاجر را و یا در آخر هر ماه اجاری، ظرف ده روز به موجر یا نماینده ی قانونی وی پرداخت نماید

در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ی اخیر الذکر این قانون، از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده با توجه به نوع سند اجاره ای که با وی تنظیم گردیده، به شیوه ذیل باید عمل نمود.

(الف) سند اجاره، رسمی باشد (در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم شده باشد)

با ابلاغ اخطار دفترخانه ی تنظیم کننده ی سند اجاره، موجر می تواند از طریق دفترخانه یا اجرای ثبت، صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید.

(ب) سند اجاره عادی باشد یا اجاره نامه ای تنظیم نشده نباشد

با ارسال اظهارنامه از طریق دفاتر ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. اگر سند رسمی باشد می بایست به دفترخانه تنظیم سند مراجعه نماید و درخواست مطالبه اجور معوقه را نماید و دفترخانه اخطاریه ای صادر نموده و به اداره ثبت محل جهت ابلاغ به مستاجر ارسال میگردد.





۲- انتقال منافع مورد اجاره به غیر در صورتیکه مستأجر، حق انتقال نداشته باشد.

اصل بر این است که وفق ماده ی ۱۱ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مستأجر نمی تواند منافع مورد اجاره را کلاً یا جزءاً یا به نحو اشاعه به غیر انتقال دهد، مگر اینکه کتباً و یا شفاهاً این اختیار به او داده شده باشد. اصولاً در قرارداد های واگذاری حق سرقفلی و کسب و پیشه، در خصوص حق انتقال و واگذاری عین مستاجر از ناحیه مستاجر به غیر، دو فرض متصور است.

الف. مستاجر حق انتقال به غیر دارد.

در این صورت برابر ماده ی ۱۹ قانون اخیر الذکر، مستاجر می تواند برای همان شغل یا شغل مشابه آن، منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.

ب. حق انتقال به غیر از مستاجر، سلب شده و اجاره نامه ای موجود نباشد.

در این صورت اگر مالک راضی به انتقال به غیر نباشد؛ باید در مقابل تخلیه ی مورد اجاره، نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را مستأجر بپردازد. در صورت عدم اجازه مالک، مستأجر، میتواند دادخواست تجویز انتقال منافع را از طریق محکمه بدهد یعنی اینکه دادگاه به او اجازه انتقال بدهد.

که النهایه دادگاه با صدور حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر، مراتب تنظیم سند انتقال را از طریق دفترخانه ی تنظیم کننده ی سند اجاره نامه ی سابق یا دفترخانه ی نزدیک ملک (اگر اجاره نامه ی رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه ی مربوط ارسال می نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود.





نکته ۱

برابر تبصره ۱ ماده ۱۶ همان قانون، در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده، مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید؛ موجر حق درخواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد؛ و در این مورد، مستأجر یا متصرف حسب مورد، استحقاق دریافت نصف حق کسب یا پیشه یا تجارت را طبق نظر کارشناس را خواهد داشت.

نکته ۲

مستأجر جدید، از هر حیث، نسبت به تمام شرایط مندرج در قرارداد اجاره تنظیمی، قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود.

نکته ۳

حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.

انتقال حق سرقفلی از ناحیه مالک/موجر به مستأجر، می تواند یا با سند رسمی یا عادی باشد ولی در صورتیکه که مستأجر بخواهد آنرا به دیگری واگذار نماید، باید این اجازه در اجاره نامه به او داده شده باشد و تنها با سند رسمی امکان پذیر می باشد. تغییر شغل در ملک استیجاری توسط مستأجر در حالیکه این حق برایش ایجاد نشده.

وفق بند ۷ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، در مورد محل کسب و پیشه و تجارت، هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضایت موجر، شغل خود را تغییر دهد، موجر می تواند تخلیه ی مستأجر را از دادگاه بخواهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.





تامین دلیل

معاینه و تحقیق محلی

وفق ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، علاوه بر موارد مذکور در مواد قبل، در موارد زیر پس از انقضای مدت اجاره، درخواست تخلیه ی محل کسب یا پیشه یا تجارت از دادگاه جایز است.

تخلیه به علت تعدی و تفریط

برابر قانون مستاجر در ازای استفاده مستاجر از عین مستاجره، می بایست وی از عین مستاجره محافظت نماید و تعدی و تفریط ننماید.

برابر ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ در صورتی که مستاجر در عین مستاجره، تعدی و تفریط نماید می توان بدون پرداخت حق کسب و پیشه وی را از ملک تخلیه نمود.

برابر ماده ۹۵۲ قانون مدنی

مفهوم تعدی: کوتاهی کردن

مستاجر در نگهداری و حفظ عین مستاجره کوتاهی نماید بنحوی که موجب وارد گردیدن خسارت به ملک گردد مثلا به موقع برف روبی نکند و موجب خراب شدن سقف ملک گردد.

تفریط: به معنی تجاوز کردن است به نحوی که عمل مستاجر موجب کاهش ارزش عین مستاجره گردد.

بنابراین بهتر است بدوا با تامین دلیل توسط کارشناس محترم دادگستری، دلائل وقوع تخلف (تعدی و تفریط) ضبط گردد. تقصیر اعم از تعدی و تفریط است. تقصیر مستأجر، توسط کارشناس دادگستری و با تحقیق و معاینه ی محلی احراز می گردد.





گروه وکلای حکمت قوانین جامع سرقفلی (سال 56 و 76)



مستاجر نیز می تواند در پاسخ به ادعای موجر مدعی گردد تغییر بر حسب اذن موجر بوده و برای اثبات ادعای خود، استناد به مدارک کتبی و یا شهادت شهود نماید و یا استناد به قرار تحقیق محل نماید.

تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید مشروط بر این است که پروانه ی ساختمانی یا گواهی شهرداری مربوط ارائه شود و شهرداری ها مکلفند در صورت مراجع حکم به تخلیه بدهند.



وکالت و مشاوره تخصصی (حقوقی، کیفری، خانوادگی و ملکی) | گروه وکلای حکمت | davood_cheshmi | www.davoodcheshmi.com

تخلیه در قانون ۵۶

تخلیه جهت احداث ساختمان جدید و نوسازی

مبنای تخلیه ملک تخلف مستاجر نیست بلکه از امتیازات مالکیت محسوب میگردد.

برابر بند ۱ ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۵۶ در صورتی که موجر قصد تخلیه و نوسازی ملک را داشته باشد می تواند با اخذ پروانه ساخت از شهرداری، تقاضای تخلیه ملک را از دادگاه بخواهد.



Hekmat.co

گروه وکلای حکمت

مشاوره تخصصی ۰۰۹۱۲۳۴۳۹۵



نکته:

امکان دارد موجر پس از اخذ پروانه ساخت، مبادرت به احداث بنا نماید که برای مستاجر هیچ راه گریزی نیست. دادگاه ضمن استعلام از ثبت و احراز مالکیت موجر حکم به تخلیه می دهد. کل حق و کسب و پیشه مستاجر در صورت عدم توافق طبق نظریه کارشناسی محاسبه و پرداخت خواهد شد و معمولا مستاجر دفائیات چندانی نخواهد داشت.

التهایه دادگاه حکم به تخلیه ملک با پرداخت حق کسب و پیشه خواهد نمود و موجر می بایست ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی وجه معینه را به صندوق دادگستری واریز نماید موجر پس از واریز وجه می بایست صدور اجرائیه را درخواست نماید و با ابلاغ اجرائیه مستاجر باید ظرف مدتی که از ده روز کمتر و از دو ماه بیشتر نباشد ملک را تخلیه نماید.

نکته

برابر ماده ۱۶ اگر مستاجر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ تخلیه شروع به احداث بنا نماید به تقاضای مستاجر به پرداخت اجاره بها یا اجرت المثل یکسال محکوم خواهد شد. اگر در حین کار مدت پروانه ساخت منقضی شود، تأثیری در روند کار ندارد.

در صدر ماده ۱۵ قید شده که تخلیه مورد اجاره با انقضای مدت اجاره امکان دارد که این امر موجب این اشکال می باشد که اگر اجاره برای ده سال باشد نمی توان مستاجر را تخلیه نمود و این مورد به ضرر مالک است اگر برای مدت کوتاه باشد ایراد ندارد و لکن برای طولانی مدت ایراد دارد.

تخلیه به علت نیاز به سکونت شخصی

برابر بند ۲ و ۳ ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستاجر، موجر می تواند به جهت نیاز به سکونت شخصی خود و اولاد و یا پدر و مادر و همسر وی، تقاضای تخلیه ملک را بنماید مشروط به اینکه متناسب برای سکونت باشد و در این صورت کل حق کسب و پیشه میبایست پرداخت گردد.





تخلیه به جهت احتیاج شخصی

تخلیه به جهت نیاز شخصی در موارد است که موجر فاقد حرفه و شغل معین و مستمری بوده و اگر بعکس باشد ولو درآمد وی کم باشد نمی تواند تقاضای تخلیه نماید و در مورد تخلیه به علت احتیاج شخصی در صورتی نتیجه می گیرد که موجر یا تقاضای تخلیه به علت سکونت نماید و یا به علت کسب و کار، ولی از دو جهت نمی تواند تقاضای تخلیه نماید چرا که این دو نیاز، در تعرض می باشد.

سوال: اگر موجر نیاز مالی نداشته باشد باز هم می تواند ملک را تخلیه نماید که علی الظاهر قانونگذار مبنای تخلیه را نیاز جهت کسب دانسته نه درآمد و امکان دارد کسی برای تفنن و سرگرمی این کار را بکند؟

بازنشستگی و اخذ مستمری نمی تواند موجب مرتفع گردیدن نیاز مالک به نیاز به کسب باشد مگر درآمد کفایت نکند و این احتیاج در زمان دادخواست تخلیه موجود ایجاد شده باشد.

بنابراین شرط اول

مستعد سکونت

مثلا مغازه مناسب برای سکونت نیست اضافه براس سکونت مغازه متصل به ملک به ملک پشت آن شاید دادگاه از این حیث ارجاع به کارشناس دهد

۲- بررسی نیاز به سکونت

در این مورد دادگاه باید بررسی کند و ببیند هر یک از موجر و یا پدر و مادر و ... محلی برای سکونت دارند و یا خیر. بطور مثال آنها ملک داشته باشند و یا مستاجر باشند. البته استدلال بعضی از قضات این است که موجر نباید در ملک استیجاری بنشیند بنابراین حکم تخلیه می دهند.





۳- حادث بودن نیاز در زمان اقامه دعوی

اگر دوباره به استناد همان نیاز باشد اعتبار امر مختومه را دارد مگر نیاز جدید باشد سکونت جهت ازدواج نیاز برای موجر و یا افراد تحت تکفل وی باشد امکان دارد برای ثبوت نیاز شخصی قرار معاینه و تحقیق محلی صادر کند.

مستاجر نیز می تواند دلایل عدم نیاز شخصی مستاجر را اثبات نماید

ضمنا کل حق کسب و پیشه می بایست پرداخت گردد طبق نظریه کارشناس؛ مالک با رعایت مقررات مربوط پروانه ی ساختمان و یا گواهی مورد نظر را صادر و به مالک تسلیم نمایند.

تخلیه به علت عدم حضور مستاجر جهت تنظیم سند اجاره

برابر ماده ۳ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶ بیان نموده چنانچه بواسطه عدم تنظیم سند تنظیم قرارداد اجاره، میزان اجاره بهاء مشخص نباشد، هر یک از موجر و یا مستاجر می تواند با رجوع به دادگاه درخواست نماید اجاره بهاء به نرخ عادلانه روز تعیین شود و دادگاه با ارجاع امر به کارشناس دادگستری، میزان اجاره بهاء را تعیین می نماید.

موجر می توانند، ضمن مطالبه اجاره بهاء، می تواند ما به التفاوت اجاره ها را نیز مطالبه کند، النهایه اگر موجر حاضر به تنظیم سند اجاره نگردد، نماینده دادگاه از طرف او قرارداد اجاره را تنظیم می نماید ضمنا پس از صدور حکم موجر، می بایست درخواست صدور اجراییه را بنماید.

تخلیه به علت عدم حضور مستاجر در دفترخانه

هر گاه موجر حاضر به امضای اجاره نامه نشود نماینده دادگاه به مدت یکسال قرارداد اجاره را امضاء خواهد کرد و لکن اگر مستاجر ظرف ۱۵ روز از تاریخ تعیین شده جهت امضاء در دفترخانه، حاضر نگردد و عذر موجه هم نداشته باشد به تقاضای موجر حکم تخلیه مستاجر صادر خواهد شد، بار اثباتی عذر موجه بر عهده مستاجر است.

که این حکم بموجب قانون سال ۵۶، قطعی و غیر قابل اعتراض بوده و لکن بموجب قوانین جدید، قابل تجدید نظر می باشد، لازم به ذکر است این ماده در جهت تکمیل ماده ۷





گروه وکلای حکمت قوانین جامع سرقفلی (سال 56 و 76)



قانون روابط موجر و مستاجر می باشد. در این نوع تخلیه، هیچ حقی به مستاجر تعلق نمی گیرد این حکم جنبه اعلانی دارد نه اعلامی، یعنی نیاز به صدور، اجراییه می باشد.

تخلیه به منظور احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.

در صورتی ست که محل کسب یا پیشه یا تجارت مناسب برای سکنی هم باشد و مالک برای سکونت خود یا اولاد یا پدر و مادر یا همسر خود، درخواست تخلیه نماید.





قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶

قانون سرقفلی سال ۷۶: جدیدترین قانون راجع سرقفلی قانون روابط موجر و مستاجر سال ۷۶ است که فصل دوم از ماده ۶ تا ماده ۱۱ قانون روابط مؤجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ به مبحث سرقفلی اختصاص داده و برای طرفین قرارداد جاره اماکن تجاری، با لحاظ شرایطی حق سرقفلی در نظر گرفته و اینکه موضوع حق کسب و پیشه کلا منتفی شده است.

طبق ماده ۲ قانون مرقوم، اصول نگارشی خاصی در قرارداد باید رعایت شود:

- قید مدت اجاره
- اجاره در دو نسخه

امضای موجر و مستاجر + دو نفر از افراد با اعتماد مورد طرفین به جهت شهود، گواهی گردد.

نکته مهم: عدم رعایت موارد فوق الذکر، قرارداد را از شمول قانون سال ۷۶ خارج میکند. (بند ۵ ماده ۲ آیین نامه قانون ۱۳۷۶).

قرارداد های اجاره منعقد بعد از سال ۷۶ مشمول قانون سال ۱۳۷۶ + مقررات قانونی مدنی + شروط مقرر بین طرفین است.

پس از انقضای مدت اجاره، مستاجر باید محل را تخلیه نماید و برخلاف قانون سال ۱۳۵۶، موجر پس از پایان مدت اجاره، مکلف به تجدید اجاره نمی باشد.

در قانون سال ۷۶ صرفاً در مورد تخلیه به علت انقضای مدت قرارداد، به صرف درخواست موجر در مورد قرارداد عادی و از طریق شورای حل اختلاف به صورت فوری (طرف مدت ۱ هفته) تخلیه به عمل می آید و در صورتی که قرارداد در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده باشد، از طریق دفترخانه و بدون نیاز به دادرسی به عمل می آید.





موارد سقوط سرقفلی در قانون سرقفلی سال ۷۶

با توجه به ماده ۹ قانون روابط موجر و مستاجر ۷۶، در سه مورد مستاجر حق مطالبه سرقفلی نخواهد داشت:

پس از خاتمه مدت اجاره : پس اگر ملک توسط مستاجر در اثنای مدت اجاره تخلیه شود دریافت سرقفلی جایز است (ماده ۶).

لازم به ذکر است اگر مدت اجاره خاتمه یابد در برخی موارد امکان گرفتن سرقفلی وجود دارد:

الف) در فرضی که مدت اجاره منقضی شده و موجر حق سرقفلی را به مستاجر انتقال داده است (تبصره ۲ ماده ۶)

ب) در فرضی که مستاجر پس از پایان مدت اجاره حق بقای در ملک را دارد مستاجر می تواند در مقابل اسقاط حقوق خود سرقفلی دریافت کند (مواد ۷ و ۸)

۲- اگر مستاجر به مالک سرقفلی نپرداخته باشد : حکم این بند در خصوص تخلیه مورد اجاره در اثنای مدت و همچنین در پایان مدت و وجود حق بقای در ملک برای مستاجر جاری نمی شود؛ چون در موارد یاد شده مستاجر علیرغم این که به مالک سرقفلی نداده ولی برای اسقاط حق خود می تواند سرقفلی بگیرد.

۳- در صورتی که مستاجر حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد: منظور قانونگذار از حقوق ضمن عقد در ماده ۹ این قانون روشن نیست و ابهام دارد.





نکته ۱: تبصره ۲ ماده ۶ این قانون مربوط به حالتی است که موجر علاوه بر اجاره دادن محل کسب و پیشه به مستاجر، حق کسب و پیشه را نیز به ایشان منتقل کرده است در حالی که ماده ۹ این قانون مربوط به حالتی است که مستاجر سرقفلی به موجر پرداخته است. به این ترتیب در حالت اول مستاجر مستحق مطالبه سرقفلی به نرخ عادلانه روز است و در حالت دوم استحقاق مطالبه سرقفلی را ندارد. بنابراین تعارضی بین این دو حالت از قانون وجود ندارد و هر کدام در جای خود کاربرد دارد. (نظر مشورتی سال ۸۰).

موارد تعلق سرقفلی به مستاجر در قانون سال ۷۶

بر خلاف قانون سال ۵۶ موارد تعلق سرقفلی به مستاجر وسیع شده

۱- اگر مستاجر به مالک سرقفلی پرداخته باشد

۲- انتقال حق سرقفلی به مستاجر: مطابق تبصره دو ماده ۶ این قانون «در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید هنگام تخلیه، مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.»

۳- اسقاط شروط ضمن عقد عدم تخلیه و عدم افزایش اجاره بها توسط مستاجر: مطابق ماده ۷ این قانون

۴- اسقاط شرط ضمن عقد عدم واگذاری عین مستاجر به غیر مستاجر: مطابق ماده ۸ این قانون.

نکته بسیار مهم

طبق ماده ۹ قانون سال ۱۳۷۶ پس از انقضای مدت اجاره می توان مستاجر را تخلیه نمود مگر مستاجر حق سرقفلی داده باشد، که در این صورت مستاجر می تواند بگوید حق سرقفلی من را پرداخت کن تا تخلیه کنم پس از انقضای مدت اجاره، مستاجر باید محل را تخلیه نماید و دیگر برخلاف قانون ۵۶، موجر پس از پایان مدت اجاره مکلف به تجدید اجاره نمی باشد.





نکته : طبق ماده ۳ ضمن عقد اجاره یا بعد از آن این حق از طرف دارنده حق قابل اسقاط است.

آیا حق کسب و پیشه در قانون سرقفلی را ۷۶ منتفی شده ؟

که برای مستأجر و در خلال مدت اجاره ، با توجه به شهرت کسبی و حق مشتری گیری وی ایجاد می شود چه مستأجر مال یا وجهی به موجر داده یا نداده باشد. بعبارتی ایجاد این حق کاملاً ، به عمل مستأجر بستگی دارد ممکن است ایجاد شود یا نشود یعنی اگر مستأجر در ملک تجاری هیچ فعالیتی نکند ، برای وی حق کسب و پیشه هم ایجاد نمی شود.

بطور مثال :

اگر مستأجر مغازه ای را جهت کفش فروشی دایر کرده باشد و در آن سالیان سال فعالیت داشته و در نتیجه فعالیت مستأجر در ذهن مشتریان گذری و یا بومی ، بعنوان شغل کفش فروشی در ذهنشان بماند امکان دارد بارها برای خرید کفش به آن محل مراجعه کنند به این گونه حق ، که موجب جذب مشتریان بیشتر و اعتبار محل کسب شده ، حق کسب و پیشه می گویند .

مالک در چه موارد می تواند ، دارنده سرقفلی را تخلیه کند (قانون سرقفلی سال ۷۶)

در قانون جدید سرقفلی در سال ۷۶ ، مالک می تواند در انتهای مدت قرارداد اجاره ، قرارداد اجاره را تمدید نکند و مستأجر را از ملک تخلیه کند ولو آنکه مستأجر حق سرقفلی داشته باشد و لکن باید حق سرقفلی وی را به نرخ روز بدهد

و لکن اگر قرارداد اجاره و خرید سرقفلی شما قبل از سال ۷۶ باشد مالک در انتهای مدت اجاره ، بلا دلیل نمی تواند مستأجر را تخلیه کند مگر آنکه مستأجر و دارنده سرقفلی یکی از تخلفات مقرر در ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ را انجام دهد بطور مثال مستأجر و دارنده سرقفلی تعدی و تفریط کند و انتقال به غیر دهد بدون رضایت مالک .





آیا در قانون سرقفلی روابط موجر و مستاجر سال ۷۶، دایره تعلق سرقفلی به مستاجر وسیع تر شده؟

بله در قانون سرقفلی سال ۷۶، موارد تعلق سرقفلی در قانون سال ۷۶ وسیع تر شده (در ذیل توضیح داده شده) بر خلاف قانون سال ۵۶ (در صورتی به مستاجر سرقفلی تعلق می گرفت که وی به مالک حق سرقفلی پرداخت می نمود)

با توجه به ماده ۸ قانون مرقوم، طرفین قرارداد اجاره می توانند، توافق کنند که تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و موجر متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ یا به قیمت متعارف به مستاجر واگذار نماید. در این صورت موجر می تواند از مستاجر، مبلغی تحت عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید (بنابراین شرط عدم افزایش اجاره بها پذیرفته شده) این در حالیست که در قانون سابق سرقفلی در سال ۱۳۵۶ (که در حال حاضر حاکم بر روابط موجر و مستاجر قبل از سال ۷۶ می باشد) شرط عدم افزایش اجاره بها باطل و غیر قابل پذیرش است.

اگر شما حق سرقفلی را بعد از سال ۱۳۷۶ خریداری کرده باشید، روابط طرفین قرارداد سرقفلی تابع قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ می باشد البته منوط به آنکه شما این حق سرقفلی را از دارندگان سابق سرقفلی که تاریخ خرید سرقفلی شان (قبل از سال ۷۶) باشد نخریده باشید.

ماده ۶ قانون سرقفلی روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ در مورد املاک تجاری

با توجه به ماده ۶ قانون سال ۱۳۷۶ فقط در مورد املاک تجاری، می توان سرقفلی برقرار کرد (ملاک تجاری محسوب شدن ملک، پروانه ساختمانی می باشد) در غیر این صورت آن قرارداد اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ نخواهد بود.

برابر ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶

هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید؛ میتواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثنای مدت اجاره، برای





واگذاری حق خودبه موجر ویا شخص دیگری، مبلغی را از مؤجر یا مستأجر جدید به عنوان حق سرقفلی دریافت کند، مگر آنکه در ضمن عقد اجاره، حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد. قانونگذار ما به تبعیت از نظر فقهای امامیه، حق سرقفلی را نوعی حق بقای در ملک و یا حق تقدم در انتفاع از ملک می داند.

موارد تعلق سرقفلی در قانون سال ۷۶ وسیع تر شده (در ذیل توضیح داده شده) بر خلاف قانون سال ۵۶ (در صورتی به مستأجر سرقفلی تعلق می گرفت که وی به مالک حق سرقفلی پرداخت می نمود).

اگر مستأجر به مالک سرقفلی پرداخته باشد.

۲- انتقال حق سرقفلی به مستأجر: مطابق تبصره ۲ ماده ۶ این قانون « در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید هنگام تخلیه، مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.»

۳- اسقاط شروط ضمن عقد عدم تخلیه و عدم افزایش اجاره بها توسط مستأجر: مطابق ماده ۷ این قانون

۴- اسقاط شرط ضمن عقد عدم واگذاری عین مستأجره به غیر مستأجر مطابق ماده ۸ این قانون

نکات مهم در قانون سرقفلی سال ۱۳۷۶

ماده ۶- هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می تواند در اثناء مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت نماید، مگر آن که در ضمن عقد اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

تبصره ۱- چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار نماید پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.





تبصره ۲- در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل نماید ، هنگام تخلیه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد.

ماده ۷- هرگاه ضمن عقداجاره شرط شود، تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هر ساله عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار نماید در این صورت مستأجر می تواند از موجر و یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای اسقاط حقوق خود دریافت نماید.

ماده ۸- هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود که مالک عین مستأجره را به غیر مستأجر اجاره ندهد و هر ساله آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار نماید، مستأجر می تواند برای اسقاط حق خود و یا تخلیه محل مبلغی را به عنوان سرقفلی مطالبه و دریافت نماید.

ماده ۹- چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا مستأجر سرقفلی را به مالک نپرداخته باشد و یا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی را نخواهد داشت.

ماده ۱۰- در مواردی که طبق این قانون دریافت سرقفلی مجاز می باشد هرگاه بین طرفین نسبت به میزان آن توافق حاصل نشود با نظر دادگاه تعیین خواهد شد. تبصره - مطالبه ی هرگونه وجهی خارج از مقررات فوق در روابط استیجاری ممنوع می باشد.

ماده ۱۱- اماکنی که قبل از تصویب این قانون به اجاره داده شده از شمول این قانون مستثنی و حسب مورد مشمول مقررات حاکم بر آن خواهند بود.

ماده ۱۲- آیین نامه ی اجرایی این قانون ظرف مدت سه ماه توسط وزارت خانه های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- کلیه ی قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شود.





قانون فوق مشتمل بر دو فصل و سیزده ماده و سه تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و ششم مرداد ماه یک هزار و سیصد و هفتاد و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

1- اگر قرارداد اجاره بعد از سال ۷۶ تنظیم شده باشد و آن قرارداد فاقد شکلی مندرج در قانون سال ۷۶ باشد، کدام قانون حاکم بر قرارداد می باشد؟

پاسخ: چنانچه آن قرارداد مربوط به املاک مسکونی باشد، آن قرارداد تابع مقررات قانون مدنی و شرایط فی ما بین طرفین خواهد بود.

۲- اگر قرارداد اجاره ای در سال ۱۳۵۶ منعقد شود و مکرراً، تا بعد از سال ۱۳۷۶ تمدید گردد، آن قرارداد تابع قانون سال ۷۶ می باشد؟

پاسخ: از آنجایی که عقود و قراردادهای تابع قانون زمان وقوع و انعقاد آنها هستند، بنابراین قانون سال ۱۳۵۶ حاکم بر قرارداد می باشد.

3- آیا در صورت امضاء کردن ۲ شاهد در ذیل قرارداد در صورت به وجود آمدن مشکل، آن ۲ شاهد باید در محکمه حضور پیدا کنند؟

پاسخ: خیر، الزامی به حضور دو شاهد امضاء کننده در ذیل قرارداد اجاره، در محکمه نیست.

