

به نام حضرت دوست

# سرقفلی و حق کسب و پیشه

## در رویه قضائی

عاطفه زاهدی

وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات ماودانه

سرشناسه	زاهدی، عاطفه، ۱۳۴۸-، گردآورنده
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	سرقفلی و حق کسب و پیشه در رویه قضائی / عاطفه زاهدی.
مشخصات نشر	تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	۱۸۸ ص.
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۲۵۷۳-۷۴-۵
وضعیت فهرست‌نویسی	فیا
موضوع	سرقفلی -- ایران
موضوع	مالک و مستأجر -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	رویه قضائی -- ایران
رده‌بندی کنگره	۱۳۹۱ س۴ ز/۲ KMH۹۲۲
رده‌بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۷
شماره کتابشناسی ملی	۳۰۴۱۷۱۸



عنوان کتاب: سرقفلی و حق کسب و پیشه در رویه قضائی  
 گردآورنده: عاطفه زاهدی  
 ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل  
 ناظر فنی: امین لشکری  
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۲  
 قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه  
 قیمت: ۴۵۰۰۰ ریال  
 شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۲۵۷۳-۷۴-۵

تلفن: ۰۶۶۴۸۲۸۳۰-۹-۶۶۴۸۶۱۱۵-۲۱  
<http://www.junglepub.org>  
 email:// [Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org) ۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

## فهرست مطالب

۱۱	..... مقدمه
	دفعه اول - قوانین
۱۵	..... ● قانون روابط موجر و مستأجر
۱۵	..... فصل اول - کلیات
۱۶	..... فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن
۱۸	..... فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه
۲۰	..... فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۲۵	..... فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۲۶	..... فصل ششم - تعمیرات
۳۱	..... ● قانون روابط موجر و مستأجر
۳۱	..... فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۳۲	..... فصل دوم - سرقتی
۳۵	..... ● آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر
	● مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
۴۰	.....

## دفتر دوم - آراء وحدت رویه دیوانعالی کشور

- ۱- مطب پزشکان محل کسب و پیشه و یا تجارت محسوب نمی‌گردد و تخلیه این اماکن مشمول مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون مدنی می‌باشد. .... ۴۳
- ۲- دفتر وکالت دادگستری از مصادیق محل کسب و تجارت و پیشه نبوده و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۵۶ نمی‌باشد. .... ۴۸
- ۳- غرفه‌های واقع در پایانه‌های مسافربری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ نمی‌باشد. .... ۵۵

## دفتر سوم - دیدگاههای قضایی

- ۱- تخلیه مغازه‌های که در سال ۱۳۶۸ به اجاره داده شده است. .... ۶۹
- ۲- مقایسه حق کسب و پیشه و تجارت مطروحه در قانون سال ۱۳۷۶ با سرقفلی مندرج در قانون سال ۱۳۵۶. .... ۷۲
- ۳- تسری قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به املاک تجاری واقع در محدوده خدماتی و استحفاظی شهرها. .... ۷۴
- ۴- حاکمیت قانون روابط موجر و مستأجر و قانون مدنی در خصوص پرداخت سرقفلی. .... ۷۶
- ۵- حق کسب و پیشه و حکم تخلیه. .... ۷۸
- ۶- انتقال منافع به غیر. .... ۷۹
- ۷- درخواست تخلیه ملک مورد اجاره به لحاظ انتقال به غیر. .... ۸۲
- ۸- مصداق قانونی حاکم بر روابط موجر و مستأجر وقتی که مدارکی دال بر تأدیه سرقفلی وجود دارد. .... ۸۵

- ۹- حق کسب و پیشه کمک دندانپزشکان تجربی..... ۸۶
- ۱۰- شرط پرداخت حق سرقفلی منوط به تخلیه عین مستأجره..... ۸۸
- ۱۱- احتساب ابتدای مهلت تخلیه طبق قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶..... ۹۰
- ۱۲- نحوه صدور حکم در صورتی که مالک خود حاضر به خرید حق کسب و پیشه نباشد..... ۹۲
- ۱۳- قابلیت توقیف سرقفلی علیه مالک یا مستأجر..... ۹۵
- ۱۴- پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجری که حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد..... ۹۷
- ۱۵- امکان حکم به پرداخت حق کسب و پیشه به مستأجری که در مدت طولانی باعث رونق محل شده..... ۹۹
- ۱۶- تعلق حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر در صورت سقوط عین مستأجره از قابلیت انتفاع..... ۱۰۱
- ۱۷- روابط حاکم بر قرارداد اجاره آپارتمان مسکونی که به عنوان دفتر واگذار شده است..... ۱۰۳
- ۱۸- چگونگی حاکمیت قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در قراردادهای منعقدۀ قبل از سال ۱۳۷۶..... ۱۰۶
- ۱۹- معیار استرداد سرقفلی اخذ شده از مستأجر..... ۱۰۹
- ۲۰- تخلیه و پرداخت سرقفلی به قیمت عادلۀ روز..... ۱۱۱
- ۲۱- حصری بودن موارد ایجاد حق کسب و پیشه..... ۱۱۲
- ۲۲- ادعای ورثه بر حق کسب و پیشه..... ۱۱۵
- ۲۳- اثر رعایت مقررات قانون ۱۳۷۶ در تنظیم اجاره نامه بر حق سرقفلی..... ۱۱۶
- ۲۴- صرف نظر کردن از دعوا پس از صدور اجراییه به پرداخت حق کسب و پیشه در قبال تخلیه عین مستأجره..... ۱۱۸
- ۲۵- انتقال مورد اجاره به غیر و استحقاق حق کسب و پیشه..... ۱۲۰

- ۲۶- جواز توقیف سرقفلی..... ۱۲۲
- ۲۷- وجود حق کسب و پیشه در مورد محل دفاتر اسناد رسمی..... ۱۲۵
- ۲۸- قانون روابط موجر و مستأجر و آثار ابلاغ رأی قطعی..... ۱۲۷
- ۲۹- نحوه وصول محکوم به از حق سرقفلی و کسب و پیشه..... ۱۳۰
- ۳۰- حق کسب و پیشه یا تجارت بانکها در موارد اجاره..... ۱۳۲
- ۳۱- تعلق حق کسب و پیشه در مورد انبار..... ۱۳۴
- ۳۲- فروش یا اجاره سرقفلی ملک بدون اجازه و موافقت صاحب آن..... ۱۳۶
- ۳۳- چگونگی توقیف سرقفلی معرفی شده توسط محکوم له جهت استیفای محکوم به..... ۱۳۸
- ۳۴- خرید سرقفلی به قیمت کارشناسی از سوی سازمان فروش املاک تملیکی... ۱۴۰
- ۳۵- عملکرد قضات در صدور دستور تملیک سرقفلی بدون اجازه مالک عین، چگونه است؟..... ۱۴۲
- ۳۶- با توجه به اینکه ماده ۶ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۷۶ اخذ سرقفلی را تجویز نموده است آیا در انقضاء مدت اجاره و هنگام تخلیه، باید معادل همان مبلغ اخذ شده به مستأجر مسترد شود یا با توجه به تبصره ۱ همین ماده قیمت عادله روز باید پرداخت گردد؟..... ۱۴۳
- ۳۷- با توجه به تبصره ۲ ماده ۶ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۷۶ در مورد پرداخت قیمت عادله روز سرقفلی که مستلزم رسیدگی است آیا تخلیه موکول به پرداخت این حق است؟... ۱۴۵
- ۳۸- با تصویب ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۷۶ آیا مقررات سابق مربوط به حق کسب و پیشه که در ماده واحده مصوب ۲۵ دیماه ۱۳۶۹ مجمع تشخیص مصلحت نظام هم تصریح شده، به قوت خود باقی است یا خیر؟..... ۱۴۷
- ۳۹- در محلهایی که ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ اجرا نمی‌شود اگر مستأجر محل کسب، سرقفلی پرداخت کرده باشد در زمان تخلیه همان مبلغ پرداختی قابل وصول است یا قیمت عادله روز؟..... ۱۴۸

۴۰- چنانچه موجر با اجاره دادن محل کسب مبلغی تحت عنوان قرض الحسنه از مستأجر گرفته باشد که هنگام تخلیه مسترد کند، با فرض اینکه قرارداد بعد از اجرای قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ منعقد شده باشد آیا مستأجر در زمان تخلیه حق مطالبه سرقفلی به قیمت روز را دارد یا نه؟ ..... ۱۵۰

### دفتر چهارم - نظریات مشورتی اداره حقوقی

- ۱- اجاره محل به نام فروشگاه شرکت تعاونی در هر حال محل کسب و پیشه تلقی می‌شود. .... ۱۵۵
- ۲- در صورت انتقال مورد اجاره به غیر، مستأجر یا متصرف بر حسب مورد مستحق نصف حق کسب و پیشه است. .... ۱۵۶
- ۳- در صورت انتقال مورد اجاره به غیر با اجازه مالک، پس از انقضای مدت، مستأجر سابق حق درخواست تخلیه ندارد. .... ۱۵۸
- ۴- رأی وحدت رویه ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴ شامل زایشگاه، آزمایشگاه طبی و نظایر آن نیست. .... ۱۵۹
- ۵- لایحه قانونی احداث ترمینالهای مسافری... مصوب ۱۳۵۹/۱/۹ شامل، مغازه‌ها، غرفه‌ها و دکه‌های مربوط به شهرداری شهرستانها نمی‌شود. .... ۱۶۰
- ۶- حق کسب و پیشه قابل توقیف بوده و از طریق اراثت به همسر نیز می‌رسد که میزان  $\frac{1}{4}$  یا  $\frac{1}{2}$  بر حسب مورد است. .... ۱۶۱
- ۷- بازداشت حق کسب و پیشه یا تجارت از طریق دادگاه با ذکر مشخصات و شماره اصلی و فرعی ملک به اداره ثبت اعلام می‌شود. .... ۱۶۲
- ۸- حق کسب و پیشه قابل توقیف است ولی قبل از تبدیل آن به مال، قابل فروش نیست. .... ۱۶۳
- ۹- محل کمک دندانپزشک تجربی، تابع رأی وحدت رویه شماره ۵۷۶ مورخ ۱۳۷۱/۷/۱۴ نیست. .... ۱۶۴

- ۱۰- محل فیزیوتراپی، محل کار تلقی می‌شود ولی اگر پزشک در قسمتی از مطب فیزیوتراپی نماید، محل کار نخواهد بود. .... ۱۶۵
- ۱۱- مهلت پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت سه ماه و بیست روز از تاریخ ابلاغ دادنامه بدوی و سه ماه از تاریخ ابلاغ رأی تجدیدنظر به موجر است. .... ۱۶۶
- ۱۲- تخلیه محل کار از طرف مستأجر، موجب اسقاط حق مطالبه حق کسب و پیشه است. .... ۱۶۷
- ۱۳- انباری تابع مغازه یا محل مورد اجاره است. .... ۱۶۸
- ۱۴- اداره مغازه توسط پدر ایجاد حق کسب و پیشه برای وراث نخواهد کرد. .... ۱۶۹
- ۱۵- هرگاه ضمن تخلیه محل کسب، حکم بپرداخت حق کسب و پیشه صادر شود، برای حق کسب و پیشه مستقل نمیتوان اجرائیه صادر نمود. .... ۱۷۰
- ۱۶- محل شعب بانکهای تجاری، محل تجارت محسوب میشود و سرقفلی به آن تعلق نمیگیرد. .... ۱۷۱
- ۱۷- توقیف سرقفلی وسیله اجراء جانش است. .... ۱۷۲
- ۱۸- اگر مستأجر ضمن عقد اجاره تعهد نماید که در زمان تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی ندارد این تعهد بی اثر است. .... ۱۷۳
- ۱۹- در مواردیکه حکم تخلیه محل کسب، به علت پرداخت مال الاجاره یا به علت تعدی و تفریط در عین مستأجره و یا بعثت محل فساد قرار دادن عین مستأجره صادر میشود، مستأجر استحقاق دریافت حق کسب و پیشه را ندارد. .... ۱۷۴
- ۲۰- پرداخت حق کسب و پیشه بمالک کارخانه‌ای که شخصا در آن بکار اشتغال داشته است طبق تبصره ۳ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک بلا اشکال است. .... ۱۷۵
- ۲۱- حق کسب و پیشه مذکور در تبصره ۳ ماده ۵ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت با حق کسب و پیشه مذکور در قانون موجر و مستأجر متفاوت است. .... ۱۷۶



- ۲۲- تا زمانی که آئین‌نامه موضوع ماده ۱۸ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ بتصویب نرسیده است باید با استفاده از عرف و عادت مسلم و اعمال نظر کارشناسی نسبت به تعیین میزان سرقفلی اقدام نمود..... ۱۷۸
- ۲۳- مطب پزشکان و دارالوکیاله وکلای دادگستری محل کسب محسوب نمی‌شوند.. ۱۷۹
- ۲۴- در صورتیکه مستأجر مورد اجاره را با اجازه مالک تبدیل به محل کسب و پیشه نموده باشد استحقاق حق کسب و پیشه را دارد..... ۱۸۰
- ۲۵- پس از صدور و قطعیت حکم تخلیه و تعیین حق کسب و پیشه، رسیدگی مجدد و تغییر مبلغ حق کسب و پیشه مجوزی ندارد..... ۱۸۱
- ۲۶- عدم پرداخت اقساط سرقفلی نمیتواند موجب صدور حکم تخلیه شود..... ۱۸۲
- ۲۷- هرگاه بر اثر انتقال مورد اجاره به غیر، برای موجر حق تخلیه حاصل شده باشد وضع ید مجدد مستأجر اول مانع استفاده از آن حق نیست..... ۱۸۳
- ۲۸- تخلیه موقوفه به استناد قانون تحدید قرار داد و اجاره املاک و اموال موقوفه مصوب ۵۸/۲/۴ شورای انقلاب از موارد تعلق حق کسب و پیشه و تجارت نیست..... ۱۸۴
- ۲۹- چنانچه بهرعلتی موجر ظرف ۳ ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی حق کسب و پیشه مقرر را ایداع ننماید یا ترتیب پرداخت آنرا ندهد حکم تخلیه ملغی‌الاثر میگردد، حتی اگر این امر بعلت فرجامخواهی از حکم باشد..... ۱۸۵
- ۳۰- ۱- مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ جز در مورد اماکنی که بمنظور سکونت به اجاره داده شده یا بشود بقوت خود باقی است... بانکها تاجر محسوب میشوند و حق کسب و پیشه به آنها تعلق میگیرد..... ۱۸۷
- منابع..... ۱۸۸

به نام حضرت دوست

## مقدمه

«سرقفلی» و «حق کسب و پیشه» دو مقوله جدا از یکدیگر بوده که بر هر کدام آثار خاصی مترتب است. بدون تردید «حق کسب و پیشه» در اثر اقدامات و عملیات مستأجر و در ارتباط با مشتری و رفتار حسنه و فروش اجناس بی عیب و یا تخصص مستأجر در کاری که در عین مستأجره انجام می دهد به مرور زمان ایجاد می شود ولی «سرقفلی» ارتباطی با «حق کسب و پیشه» ندارد؛ بلکه عموماً هنگام اجاره مستأجره مالک مبلغی از مستأجر اخذ می کند که سرقفلی نامیده می شود.

در مجموعه حاضر «سرقفلی و حق کسب و پیشه در رویه قضایی» سعی شده آراء وحدت رویه دیوانعالی کشور، دیدگاههای قضایی و نظریات مشورتی اداره حقوقی پیرامون موضوع گردآوری و به تفکیک طبقه بندی شود. و نیز جهت سهولت دسترسی به قوانین و مقررات مربوط به اجاره این مقررات در دفتر اول این مجموعه آمده است.

عاطفه زاهدی

آذرماه ۱۳۹۱

Email: Atefeh.Zahedi@yahoo.com