

فهرست مطالب

- دیباچه..... ۱۷
- سخن ناشر..... ۱۹
۱. خواهان درخواست صدور دستور فروش درخصوص سرقفلی یک باب مغازه را نموده است، حال آنکه فروش سرقفلی منصرف از قانون نحوه افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ بوده است..... ۲۵
۲. خواهان در راستای ماده ۱۹ روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ قصد فروش سرقفلی را طی اظهارنامه مورخ ۱۴۰۰/۸/۱۵ به اطلاع خواننده رسانده که خواننده دلیلی مبنی بر پرداخت حقوق خواهان ارائه نکرده است؛ لذا دادگاه تجویز انتقال منافع عین مستأجره با شروط و قیود مندرج در اجاره‌نامه را صادر نمود..... ۲۶
۳. انتقال سرقفلی مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ بوده که برابر ماده ۶ این قانون، امکان سلب حق انتقال سرقفلی فراهم گردیده است و خریدار طبق مبایعه‌نامه حق واگذاری را بدون اذن مالک ندارد و در صورت واگذاری بدون اذن مالک، موضوع مشمول ضمانت اجرای فسخ قرارداد است..... ۲۸
۴. وجود دو حق «تخلیه» و «سرقفلی» لازم و ملزوم است و به‌طور پیوسته باید مورد لحوق اظهار نظر قضایی واقع شود و خواهان با توجه به تخلیه عین مستأجره، استحقاق مطالبه سرقفلی را از مالک رسمی دارد..... ۳۲

ح _____ رویه قضایی محاکم قضایی استان تهران

۵. پرداخت حق سرقفلی منوط به احراز رابطه استیجاری و پرداخت مبلغ معینی تحت این عنوان است، حال آنکه اساساً مبنای روابط حقوقی و قراردادی آنان دایر بر اجاره نبوده، بلکه اجاره به شرط تملیک بوده است..... ۳۶
۶. مالک می‌تواند به همراه زمین و ساختمان، سرقفلی مغازه خود را هم به رهن بگذارد..... ۴۱
۷. عدم تنظیم قرارداد اجاره لطمه‌ای به صحت و اصالت قرارداد راجع به فروش حق سرقفلی مغازه وارد نمی‌کند..... ۴۸
۸. حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ دو مفهوم مترادف می‌باشد و آنچه در بادی امر مستأجر به موجر به عنوان سرقفلی پرداخت می‌کرد، به عنوان یکی از فاکتورهای تعیین حق کسب و پیشه و تجارت لحاظ می‌گردد..... ۵۷
۹. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی سرقفلی باید به طرفیت مالک رسمی پلاک اقامه شود، زیرا واگذاری سرقفلی به تبع واگذاری منافع بوده و بدون تنظیم سند رسمی اجاره فاقد وجهت است..... ۶۰
۱۰. خلع ید از منافع مورد اجاره یا سرقفلی مغازه هیچ توجیه حقوقی ندارد و خلع ید تنها ناظر بر عین است..... ۶۱
۱۱. انتقال منافع عین مستأجره در مواردی که حق انتقال منافع از مستأجر ساقط شده باشد و منتقل‌الیه دعوای الزام به تنظیم سند سرقفلی را مطابق مقررات اقامه نماید، مقتضی صدور قرار رد دعوا نیست، بلکه دادگاه باید به دعوا رسیدگی کند و حکم مقتضی را صادر نماید..... ۶۳
۱۲. مال عنوان و حقیقت عرفی دارد و ملاک مالیت در یک شیء تمایل عامه به تحصیل و انتفاع از آن است و شارع در عنوان مالیت تصرفی ندارد مگر در منافع محله آن. بر این اساس سرقفلی مغازه یک مال ثابت موجود و مسلم است و ثمره آن حق تسلیط مستأجر بر عین مستأجره است ولو حق اختصاصی

- هم تلقی گردد؛ طبق موازین شرعی وقف آن بلاشکال است و ایراد به قبض و اقباض هم با توجه به حق تسلیط منتفی است..... ۶۶
۱۳. اگر مستأجر محل کسب حکم تخلیه با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت دریافت کرده باشد، دیگر نمی‌تواند به‌طور جداگانه مطالبه سرقفلی نماید ولو آنکه در ابتدای شروع رابطه استیجاری، به موجر سرقفلی پرداخت کرده باشد..... ۶۹
۱۴. در قراردادهای اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، الزام مالک به پرداخت سرقفلی در قبال تخلیه ملک رأساً از سوی مستأجر فاقد وجهت قانونی است و چنانچه مستأجر قصد تخلیه ملک استیجاری را داشته و حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد، می‌تواند مراتب قصد انتقال منافع عین مستأجره به غیر را به مالکین اعلام دارد تا چنانچه مالکین بخواهند، خود منافع را از مستأجر خریداری کنند و در صورت عدم توانایی و یا عدم تمایل آنان، طبیعتاً مستأجر این حق را خواهد داشت که آن را به دیگری واگذار کند..... ۷۱
۱۵. توافق طرفین در خصوص استفاده تجاری از عین مستأجره ملاک تعیین حق کسب و پیشه و تجارت است و اعلام شهرداری مبنی بر فاقد کاربری تجاری بودن ملک موصوف، تأثیری در این موضوع ندارد..... ۷۴
۱۶. تا قبل از طرح موضوع تخلیه، مستأجر نمی‌تواند خواهان حق کسب و پیشه شود، زیرا حقی است که با تخلیه به مستأجر تعلق می‌گیرد. امکان توافق برخلاف قانون موجر و مستأجر ۱۳۵۶ معتبر نیست و حق کسب و پیشه قابل اسقاط نیست..... ۷۹
- ۱۷- چنانچه علی‌رغم تصریح به مسکونی بودن مورد اجاره، توافق واقعی طرفین استفاده تجاری از عین مستأجره باشد، با توجه به باطل بودن کلیه طرق جلوگیری از اجرای قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مستأجر استحقاق مطالبه حق کسب و پیشه را دارد..... ۸۳

ی _____ رویه قضایی محاکم قضایی استان تهران

۱۸. اعتبار نظریه کارشناسی به مدت شش ماه، مربوط به تعیین قیمت مربوط به انجام معاملات است؛ بنابراین جلب نظر کارشناس برای تعیین حق کسب، پیشه و تجارت مقید به شش ماه نیست. ۸۸
۱۹. چون حق سرقفلی حقی تبعی است که به تبع استقرار روابط استیجاری برای مستأجر ایجاد می‌شود و اینکه آیین‌نامه قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۸۷ اجاره‌نامه‌های عادی را نیز معتبر شناخته است، موجبی برای الزام موجر برای تنظیم سند رسمی انتقال حق سرقفلی وجود ندارد. ۹۱
۲۰. بر اساس قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ضمانت اجرای تخلف مستأجر و انتقال عین مستأجره به غیر، تخلیه با پرداخت نصف حق کسب و پیشه توسط موجراست و مطالبه اجرت‌المثل از مستأجر سابق یا منتقل‌الیه محمل قانونی ندارد. ۹۸
۲۱. در صورتی که در قرارداد شرط شده باشد که اگر مستأجر بدون جلب رضایت موجر، مورد اجاره را از مسکونی به محل کسب تبدیل نماید ملزم به پرداخت صد درصد سرقفلی می‌باشد، موجر در صورتی می‌تواند سرقفلی را مطالبه کند که مدت اجاره به پایان نرسیده باشد. ۱۰۱
۲۲. حق سرقفلی بدون مالکیت بر منافع عین مستأجره قابل تصور نیست و با وجود داشتن وکالت رسمی از مالک، الزام به انتقال آن بدون وجود قرارداد اجاره، با قرار عدم استماع دعوا روبه‌رو می‌شود. ۱۰۴
۲۳. چنانچه رابطه استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ باشد، حتی اگر مستأجر مبلغی به‌عنوان سرقفلی پرداخت کرده باشد، آنچه به مستأجر محل تعلق می‌گیرد تنها حق کسب و پیشه و تجارت است، لیکن در ارزیابی حق کسب و پیشه، پرداخت سرقفلی در نظر گرفته می‌شود و مبلغی به‌عنوان سرقفلی به‌طور علی‌حده در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ قابل تصور نیست. ۱۰۶

۲۴. در صورت فعالیت تجاری شرکت، چنانچه محلی برای اداره امور شرکت اجاره شود، محل مذکور از مصادیق اماکن تجاری محسوب می‌شود و حق کسب و پیشه به آن تعلق خواهد گرفت..... ۱۰۹
۲۵. سرقتی در زمره حقوق مالی است و در حکم اموال منقول محسوب می‌شود؛ بنابراین فروش سرقتی مشاع بلامانع است..... ۱۱۲
۲۶. قرارداد اجاره باید به امضا دو تن از شهود برسد و الا تحت حاکمیت قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ نخواهد بود. در این مورد قرارداد تابع قواعد اجاره قانون مدنی است؛ ولی چنانچه مستأجر مبلغی بابت سرقتی به موجر پرداخته باشد، در زمان تخلیه، مستأجر حق دریافت سرقتی به نرخ روز را دارد..... ۱۱۵
۲۷. دعوای تحویل (تسلیم) مورد اجاره تجاری موضوع قرارداد انتقال حق کسب و پیشه و تجارت مشمول قانون روابط موجر مستأجر ۱۳۵۶، به طرفیت مستأجر و بر اساس سند عادی انتقال حق کسب و پیشه و تجارت قابل استماع نیست..... ۱۱۸
۲۸. خواسته مطالبه حق کسب و پیشه و تجارت، از حیث صلاحیت در حکم منقول است..... ۱۲۱
۲۹. در صورتی که در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مستأجر دعوای الزام موجر به نوسازی عین مستأجره را طرح کند و دادگاه نیز موجر را به نوسازی محکوم نماید، مستأجر نمی‌تواند پس از تخریب ملک جهت نوسازی، دعوای مطالبه حق کسب و پیشه و تجارت اقامه نماید..... ۱۲۳
۳۰. مستأجران و متصرفان سابق محل کسب که به نحوی سمت و تصرف خود را از دست داده‌اند و اجاره به دیگری واگذار شده است، حق مطالبه حق کسب و پیشه و تجارت را ندارند..... ۱۲۶
۳۱. دعوای مطالبه سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت مربوط به حقوق ناشی از رابطه قراردادی بوده، بنابراین رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه محل

ل _____ رویه قضایی محاکم قضایی استان تهران

- ۱۲۸..... اقامت خوانده است.
۳۲. در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، انحلال اجاره به دلیل تحقق شرط فاسخ، نیاز به اعلام آن دارد و با انتقالات بعدی مورد اجاره و گذشت مدت زیاد از زمان معامله و افزایش حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفی، ادعای انفساخ توجیه قانونی ندارد. ۱۲۹.....
۳۳. حقوق ناشی از تأسیس داروخانه حق مالی و قابل انتقال به وراثت بوده و صدور پروانه تأسیس برای وراثت متوفی، مستلزم احراز صلاحیت و کسب امتیاز نخواهد بود. ۱۳۳.....
۳۴. حق کسب و پیشه و تجارت صرفاً به واسطه موقعیت مکانی املاک مشابه تعیین نمی‌شود، بلکه حقی است که مستأجر به مرور زمان و به واسطه عملکرد اختصاصی خود کسب می‌کند. ۱۳۶.....
۳۵. اگر در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، مستأجر در زمان اجاره، سرقفی پرداخت نموده باشد، حتی در صورتی که در زمان تخلیه عین مستأجره مستحق دریافت حق کسب و پیشه و تجارت نباشد، می‌تواند سرقفی را مطالبه نماید. ۱۳۸.....
۳۶. در صورتی که یک طرف دعوا به ارزش تعیین شده برای مال (حق کسب و پیشه و تجارت) به علت زیادی مبلغ اعتراض کند و طرف دیگر به این مبلغ اعتراضی نداشته باشد و موضوع به هیئت کارشناسی ارجاع گردد و هیئت مبلغ بالاتری تعیین کند، دادگاه باید به همان مبلغ اولی رأی دهد. ۱۴۱.....
۳۷. تغییر خواسته از دستور فروش منافع (سرقفی و حق کسب و پیشه) به خلع ید ملک مشاع مسموع نیست، زیرا تغییر خواسته مطابق قانون آیین دادرسی مدنی در صورتی امکان‌پذیر است که با خواسته قبلی مرتبط و دارای منشأ واحد باشد. ۱۴۴.....
- ۳۸- با توجه به اینکه موضوع عقد بیع باید عین باشد و حق کسب و پیشه و

- تجارت، حقی است که اساساً فعلیت نداشته و صرفاً در زمان تخلیه عین مستأجره آن هم بدون تخلف قانونی برای مستأجر فعلیت و قطعیت می‌یابد نمی‌تواند موضوع بیع واقع گردد..... ۱۴۶
۳۹. تقاضای دستور فروش سرقفلی مشاعی از سوی شریک علیه دیگر شرکای صاحب سرقفلی مسموع نیست و فقط دعوای انتقال اجاره و سرقفلی به طرفیت شرکا و موجر قابل طرح است..... ۱۴۸
۴۰. تفکیک سرقفلی از حق کسب و پیشه و تجارت در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ صحیح است و تنها حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر تعلق می‌گیرد؛ بنابراین مطالبه سرقفلی به‌صورت جداگانه محمل قانونی ندارد..... ۱۵۱
۴۱. در دعاوی که دادگاه حکم تخلیه عین مستأجره را منوط به پرداخت سرقفلی کرده، تعیین مبلغ دقیق سرقفلی امر ماهیتی و توافقی است و باید در دادنامه منعکس شود؛ بنابراین واگذاری آن به قسمت اجرای احکام صحیح نیست..... ۱۵۳
۴۲. حوزه فعالیت بانک‌ها کشوری است و در نقاط مختلف کشور شعبه دارند، لذا شورای اسلامی هر شهر حق وضع عوارض کسب و پیشه برای بانک‌ها را به دلیل فعالیت غیرمحلی ندارد..... ۱۵۵
۴۳. در حقوق ایران سرقفلی توأم با عقد اجاره است؛ بنابراین اگر سرقفلی به مستأجر صلح شده باشد، مالک عین امکان اجاره آن را به غیر مستأجر ندارد..... ۱۵۷
۴۴. حق کسب و پیشه و تجارت مختص محلی است که در آن فعالیت کسبی انجام شود و مستأجر مرتکب تخلف نیز نگردد. لذا در صورت تعطیل بودن مورد اجاره یا تخلف مستأجر، حق مزبور ساقط می‌گردد. اما اگر مستأجر وجهی بابت سرقفلی پرداخت کرده باشد، این حق حتی با احراز تخلف مستأجر، به قوت

ن _____ رویه قضایی محاکم قضایی استان تهران

خود باقی است..... ۱۶۰

۴۵. تعطیل شدن محل کسب به سبب مزاحمت شغل مورد نظر یا ممانعت شهرداری، به منزله تغییر شغل و تخلف موجب ایجاد حق تخلیه برای موجر نیست..... ۱۶۴

۴۶. تهیه مقدمات تنظیم سند رسمی سرقفلی، پرداخت حق بیمه، مفاسد حساب شهرداری و دارایی از تکالیف فروشنده در قرارداد واگذاری حق سرقفلی است و عدم تصریح به موارد مذکور در عقد موجبی برای اسقاط تعهدات مزبور نیست..... ۱۶۶

۴۷. در اجاره‌های تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶، در صورت صدور حکم تخلیه به دلیل تغییر شغل وجهی تحت عنوان سرقفلی به مستأجر تعلق نمی‌گیرد..... ۱۶۸

۴۸. در اجاره‌های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، در صورت صدور حکم بر تخلیه عین مستأجره به علت عدم پرداخت اجاره‌بها، با توجه به اینکه موارد استحقاق مستأجر به دریافت حق کسب و پیشه و سرقفلی در این قانون احصا شده، بنابراین مستأجر مستحق دریافت حق کسب و پیشه و تجارت نیست..... ۱۷۱

۴۹. اگر عین مستأجره برای امور دفتری به مستأجر اجاره داده شده باشد و محل مذکور برای اموری نظیر دفتر وکالت یا دفتر نماینده مجلس مورد استفاده شود، به محل مذکور حق کسب و پیشه و تجارت تعلق نمی‌گیرد..... ۱۷۴

۵۰. از آنجا که سرقفلی اماکن تجاری امر مستقلی نبوده، بلکه امری تبعی است که به تبعیت از قرارداد اجاره برای مستأجر ایجاد می‌گردد، بنابراین در صورت نبود قرارداد اجاره، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت نیز منتفی است. همچنین این حق تبعی مالی مستقلاً یا در قالب عقد بیع نمی‌تواند مورد معامله قرار بگیرد و الزاماً در قالب عقد اجاره قابل انتقال است..... ۱۷۶

۵۱. به لحاظ عدم قابلیت تجزیه و تفکیک حق کسب و پیشه و تجارت، دعوای تخلیه عین مستأجره به دلیل تغییر شغل از ناحیه بعضی مالکان مشاعی قابل پذیرش نیست. ۱۸۳
۵۲. از نظر اصطلاحی بین «حق کسب، پیشه و تجارت» و «سرقفلی» تفاوت آشکار وجود دارد و حق کسب، پیشه و تجارت در اثر اقدامات مستأجر در محل کسب «مانند دقت و تعهد کاری و رفتار صحیح و شایسته با مشتریان یا ارائه کالای فاقد عیب و با قیمت مناسب و نظم در کار» به وجود می آید، اما سرقفلی غالباً وجهی است که موجر در ابتدای اجاره از مستأجر اخذ می نماید. ۱۸۴
۵۳. اگر ملک موضوع قرارداد اجاره مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، به منظور اجرای طرح های عمرانی توسط شهرداری تملک شود، چون واگذاری حق کسب و پیشه و تجارت توسط مستأجر ارادی نیست، بنابراین رضایت مالک و پرداخت حق مالکانه متفرع بر آن، شرط صحت و نفوذ قرارداد واگذاری نیست. ۱۸۹
۵۴. حق کسب و پیشه و تجارت یک حق مالی اعتباری است که متفرع بر عقد اجاره است، بنابراین یک حق مستقل مالی نیست و به طور مستقل قابلیت نقل و انتقال را ندارد. ۱۹۳
۵۵. حل اختلاف بین مستأجران املاک تجاری و شهرداری درخصوص ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه از طرف کارشناسان رسمی برای تملک، خارج از مصادیق ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری است. ۱۹۵
۵۶. از آنجا که در اجاره های مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶، صدور حکم تخلیه به لحاظ انتقال به غیر، منوط به پرداخت نصف حق کسب و پیشه و تجارت است و پرداخت این مبلغ بر عهده کلیه شرکای مشاعی ملک است و همچنین تخلیه ملک اقتضای تصرف همه شرکای مشاعی را دارد، دعوای تخلیه ملک مزبور باید توسط تمامی شرکای مشاعی طرح شود و دعوای

ع. _____ رویه قضایی محاکم قضایی استان تهران

طرح شده توسط برخی از شرکا پذیرفته نیست. ۱۹۷

۵۷. چنانچه مستأجر به دلایل مذکور در ماده ۱۴ قانون روابط مستأجر مصوب ۱۳۵۶ محکوم به تخلیه بدون حق کسب و پیشه شود (مشخصاً تغییر شغل)، حقی نسبت به دریافت حق سرقفلی ندارد، علی‌رغم آنکه قبلاً مبلغی بابت سرقفلی به موجر پرداخته باشد. ۲۰۰

۵۸. تفاوتی بین حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی در چارچوب قانون موجر و مستأجر ۱۳۵۶ وجود ندارد و لذا تفکیک بین آن دو در اجاره مشمول آن قانون متصور نیست. لذا مطالبه وجهی به‌عنوان سرقفلی غیر از آنچه در هنگام صدور حکم تخلیه به علت انتقال بدون مجوز قانونی به غیر و بر اساس نظریه کارشناسان به‌عنوان حق کسب و پیشه و تجارت تعیین شده (نصف حق کسب و پیشه)، از توجیه قانونی برخوردار نیست. ۲۰۳

۵۹. در صورتی که فروشنده فقط مالک عرصه و اعیان مبیع باشد و منافع و حق کسب و پیشه و تجارت (سرقفلی) آن به شخص دیگری تعلق داشته باشد، موضوع از مصادیق عیب است. چنانچه خریدار تقاضای ابطال بیع به استناد مستحق للغير بودن را بنماید بدون آنکه تصریح کند که منظورش تعلق قسمتی از مال (منافع و سرقفلی) به غیر است و ابطال به واسطه اعمال خیار عیب است، دادخواست به نحو صحیح تقدیم نشده و محکوم به رد است. ۲۰۶

۶۰. حق کسب و پیشه متعلق به شخصی است که با سند رسمی به او منتقل شده باشد، لذا طرح دعوی مطالبه اجرت‌المثل سه دانگ مغازه از شریک دیگر برای ایام تصرف محل تجاری بر مبنای سند عادی انتقال حق کسب و پیشه مردود است. ۲۰۹

۶۱. طبق قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای برنامه‌های عمومی و عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸، شهرداری فقط مکلف به پرداخت ارزش ملکیت و اعیانی به مالک و نیز ارزش سرقفلی و کسب و پیشه به مستأجر

می‌باشد و تعهدی به پرداخت حق مالکانه (مبلغی که موجر از مستأجر برای رضایت انتقال سرقفلی از مستأجر به غیر از وی دریافت می‌کند) به مالک ندارد. ۲۱۱.....

۶۲. برای خلع ید نیازی به مالکیت بر ملک نیست و مالکیت - ولو مشاعی - بر منافع نیز کفایت نموده و در این صورت موضوع از شمول ماده ۲۲ قانون ثبت خارج است و ابراز سند رسمی الزامی نیست و غاصب ملزم به پرداخت اجرت‌المثل ایام تصرف است. ۲۱۴.....

۶۳. چنانچه مستأجر در راستای اعمال ماده ۱۹ و ۲۷ قانون روابط موجر و مستأجر محکوم به تخلیه شود، تنها مستحق دریافت حق کسب و پیشه است و به او بابت سرقفلی پرداختی صورت نمی‌گیرد. ۲۱۷.....

۶۴. در صورتی که مدت اجاره محل کسب مشمول قانون سال ۱۳۷۶ منقضی شده باشد لیکن موجر سرقفلی یا ودیعه مستأجر را برای تخلیه کردن ملک پرداخت نکرده باشد و مستأجر نیز پس از انقضای مدت از ملک استفاده نکرده باشد، موجر تا تاریخ پرداخت ودیعه مستحق اجرت‌المثل نیست. ۲۱۹.....

۶۵. بانک‌ها به دلیل فعالیت در حوزه کشوری و عدم انجام کار کسبی، از پرداخت عوارض حق کسب و پیشه معاف می‌باشند. ۲۲۳.....

۶۶. مستأجر محل کسب مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶، صاحب حق کسب و پیشه تلقی می‌شود و انتقال صحیح اجاره به مستأجر لاحق حتی پس از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ موجب تغییر قانون حاکم نخواهد بود و همواره تحت حاکمیت قانون ۱۳۵۶ باقی می‌ماند و مالکیت سرقفلی با انتقال اجاره، به مستأجر بعدی منتقل می‌شود. ۲۲۴.....

۶۷. حق تخلیه مورد اجاره محل کسب مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ حقی است که از مالک قبلی مورد اجاره به مالک جدید منتقل می‌شود. لذا چنانچه این حق به نحوی اسقاط نشده باشد، مالک بعدی می‌تواند

ص _____ رویه قضایی محاکم قضایی استان تهران

- به علی که قبل از انتقال رخ داده، تقاضای تخلیه مورد اجاره نماید. ۲۲۹
۶۸. در موردی که انتقال سرقفلی از طریق مزایده و به موجب حکم دادگاه بدوی بوده، تقاضای ابطال سند رسمی انتقال مستلزم نقض دادنامه و ابطال عملیات اجرایی است و این امر از صلاحیت محاکم هم‌عرض دادگاه صادرکننده رأی خارج است و مطابق روال قانونی پیش‌بینی شده در صلاحیت دادگاه اجراکننده و صادرکننده رأی است. ۲۳۲
۶۹. دعوای خلع ید مختص اعیان غیرمنقول است و در مورد سرقفلی مصداق ندارد. دعوای خلع ید از مورد اجاره نیز با بررسی تحقق شرایط غصب صورت می‌گیرد. ۲۳۵
۷۰. قانونگذار دو اصطلاح سرقفلی و حق کسب و پیشه را در یک مفهوم به کار برده، لذا تفکیک بین این دو و لحاظ ارزش جداگانه برای آنها خلاف قانون است. ۲۳۷
۷۱. اسقاط حق سرقفلی یا حق کسب و پیشه مشمول قانون ۱۳۵۶ در قرارداد اجاره معتبر نیست و حق کسب و پیشه برای مستأجر باقی است، حتی اگر به تعبیری حق سرقفلی منتفی تلقی شود. ۲۴۰
۷۲. انتقال سرقفلی با صلح‌نامه رسمی به عمل می‌آید و به سند عادی در دادگاه ترتیب اثر داده نمی‌شود. ۲۴۳
۷۳. اگر حق کسب و پیشه به دلیل تخلف مستأجر از قوانین ساقط شود، موجب سقوط حق سرقفلی نیز خواهد بود. ۲۴۶
۷۴. محل کار کارشناس تجاری محسوب نمی‌شود و مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ قرار نمی‌گیرد. حق کسب و پیشه نیز به آن تعلق نمی‌گیرد. ۲۵۰
۷۵. مطالبه سرقفلی توسط مستأجر قبل از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه محمل قانونی ندارد. ۲۵۲