

دعوی تخلیه در حق سرقفلی به صورت کاربردی

حسن اسدی

دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی ورامین

چکیده

در روابط استیجاری به طور کلی ۴ نوع قانون وجود دارد (قانون مدنی - ق ۰/۰ م.م ۱۳۵۶ - ق.ر.م.م. ۱۳۶۲ - ق.ر.م.م ۱۳۶۷) که هرکدام در جایگاه خود می بایست استفاده شود. از بین این قوانین، قانون سال ۵۶ در املاک تجاری کاربرد بیشتری دارد و در این قانون ماده ۱۴ اهمیت بسزایی دارد، چون در موارد مندرج این ماده تخلیه بدون پرداخت هیچگونه وجهی بابت سرقفلی به مستأجر تخلیه صورت می گیرد و عواقب ناخوشایندی برای مستأجر به همراه دارد که در این ماده نکات بسیار ریزی وجود دارد که در مقام طرح دعوی یا دفاع می بایست مورد توجه واقع شود، از جمله اینکه خواسته تخلیه در شرایط عدم انقضای موعد اجاره باید به همراه تقاضای فسخ باشد و یا اینکه حکم تخلیه قابلیت اجرا علیه متصرف به غیر از مستأجر را نیز دارد و نیز می بایست علت فسخ و تخلیه صراحتاً اعلام شود. بند ۷ این ماده هم کاربرد بیشتری دارد و هم محل بحث می باشد. این بند مربوط به فسخ و تخلیه به استناد تغییر شغل است (که طبق نشست قضایی و نظریات مشورتی) و واجد شروطی است بدین وصف: ۱- درج شغل معین در اجاره نامه ۲- عدم اخذ رضایت موجر ۳- شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق نباشد ۴- تغییر شغل توسط مستأجر انجام شود که در بین این شرایط نکته چهارم واجد نکته کلیدی و دفاعی بسیار مهمی می باشد چون همانطور که تعداد پرونده های تخلیه به این استناد بسیار است، اگر مستأجر اقدام به انتقال بدون مجوز سرقفلی نماید و منتقل الیه اقدام به تغییر شغل نماید طبق نظریات مشورتی و نشست های قضایی چون منتقل الیه به علت عدم تنفیذ انتقال از طرف موجر فاقد سمت می باشد و مستأجر مرتکب تخلف انتقال فاقد مجوز شده است تخلیه با خواسته تغییر شغل که تخلیه بدون پرداخت سرقفلی را ایجاد می کند مردود است و موجر موظف است به استناد تبصره ۱ ماده ۱۹ که تخلیه به علت انتقال بدون مجوز و پرداخت نیمی از حق سرقفلی را لازم می داند دادخواست تخلیه را تقدیم نماید.

واژگان کلیدی: حق سرقفلی، متصرف، منتقل الیه، تغییر شغل

ماهیت سرقفلی و قوانین موضوعه مرتبط با مبحث سرقفلی:

در خصوص ماهیت سرقفلی نظرات متفاوتی ارائه شده که به شرح ذیل می باشد:

الف) سرقفلی بخشی از اجاره بهاء است: این نظریه به علت مخالفت با حق حبس مستأجر در دریافت حق سرقفلی مردود است.

ب) سرقفلی مالی است که در برابر نفس اقدام مالک به انعقاد عقد اجاره پرداخت می شود: این نظریه به علت مخالفت با اصل حاکمیت اراده مردود است.

ج) سرقفلی مبلغی است که مستأجر ثانی به مستأجر اول می پردازد تا مزاحم تصرف او در عین مستأجره نشود:

این نظریه به علت عدم انطباق با قصد طرفین و مخالفت با عرف مردود است.

د) سرقفلی عوض حق سرقفلی است: این نظر که مطابق با مفهوم عرف سرقفلی است بیان می دارد که مبلغ مزبور عوض است که مستأجر به مالک پرداخت می کند و مالک نیز در مقابل حقی را به مستأجر واگذار می کند که حق سرقفلی نامیده می شود، حق سرقفلی مستقل از حق مالکیت عینی است. این مبلغ در واقع به این جهت به موجر پرداخت می شود که مستأجر بتواند از حق کاربری عین ملک استفاده نماید، مبلغ سرقفلی جدای از مبلغ اجاره بهای می باشد.

در خصوص روند قانونگذاری کشور ما در مورد مبحث سرقفلی و نیز روابط موجر و مستأجر قوانین مختلفی به تصویب رسیده است بدین شرح که بدواً مبحث اجاره در قانون مدنی از مواد ۴۶۶ تا ۵۱۷ به تصویب رسیده که به عنوان قانون مادر و عام می تواند مورد استفاده واقع شود که پس از قانون مدنی در سال ۱۳۵۶ و متعاقباً سال ۱۳۶۲ و در نهایت ۱۳۷۶ قوانین روابط موجر و مستأجر به عنوان قانون خاص به تصویب رسید که در حال حاضر مقرر گردید عقود اجاره منعقد پس از تاریخ ۱۳۷۶/۵/۲۶ به طور عام چه در خصوص املاک مسکونی یا تجاری مشمول این قانون باشند اما عقود که قبل این تاریخ منعقد شده اند اگر در مورد املاک مسکونی باشد مشمول قانون سال ۶۲ و اگر در مورد املاک تجاری باشد مشمول قوانین سال ۵۶ خواهد بود و اکثر قرارداد های سرقفلی مربوط به سال های قبل از ۷۶ می باشد لذا مشمول قانون سال ۵۶ خواهند بود و در این قانون ماده ۱۴ هم کاربرد بسیاری دارد و هم در نوع خود با اهمیت و خطرناک است.

ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

بر اساس ماده ۱۴ قانون مزبور که اشعار می دارد:

ماده ۱۴- در موارد زیر موجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند دادگاه ضمن حکم فسخ اجاره دستور تخلیه مورد اجاره را صادر می نماید و این حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا و محل تخلیه خواهد شد ۱- در موردی که مستأجر مسکن بدون داشتن حق انتقال به غیر در اجاره نامه و یا در موردی که اجاره نامه ای در بین نباشد مورد اجاره را کلاً یا جزئاً به هر صورتی که باشد به غیر واگذار نموده یا عملاً از طریق وکالت یا نمایندگی و غیره در اختیار و استفاده دیگری جز اشخاص تحت الكفاله قانونی خود قرار داده باشد؛

۲- در موردی که عین مستأجره به منظور کسب یا پیشه و یا تجارت خود مستأجر اجاره داده شده و مستأجر آن را به عناوینی از قبیل وکالت یا نمایندگی و غیره عملاً به غیر واگذار کند بدون اینکه طبق ماده ۱۹ این قانون با مستأجر لاحق اجاره نامه تنظیم شده باشد؛

۳- در صورتی که در اجاره نامه محل سکنی حق فسخ اجاره هنگام انتقال قطعی شرط شده باشد مشروط به اینکه خریدار بخواهد شخصاً در مورد اجاره سکوت نماید و یا آن را برای سکونت اولاد یا پدر یا مادر یا همسر خود تخصیص دهد. در

این صورت اگر خریدار تا سه ماه از تاریخ انتقال ملک برای تخلیه مراجعه ننماید در خواست تخلیه به این علت تا انقضای مدت اجاره پذیرفته نمی شود؛

۴- در صورتی که مورد اجاره محل سکنی بوده و مالک پس از انقضای مدت اجاره احتیاج به مورد اجاره برای سکونت خود یا اشخاص مذکور در بند فوق داشته باشد؛

۵- هرگاه مورد اجاره محل سکنی در معرض خرابی بوده و قابل تعمیر هم نباشد؛

۶- در صورتی که از مورد اجاره محل سکنی بر خلاف منظوری که در اجاره نامه قید شده، استفاده گردد؛

۷- در مورد محل کسب و پیشه و تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد؛

۸- در صورتی که مستأجر در مورد اجاره تعدی یا تفریط کرده باشد؛

۹- در صورتی که مستأجر در مهلت مقرر در ماده ۶ این قانون از پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل خودداری نموده و با ابلاغ اخطار دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره یا اظهارنامه (در صورتی که اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد) ظرف ده روز قسط یا اقساط عقب افتاده را نپردازد. در این مورد اگر اجاره نامه رسمی باشد موجر می تواند از دفترخانه یا اجرای ثبت صدور اجرائیه بر تخلیه و وصول اجاره بها را درخواست نماید. هرگاه پس از صدور اجرائیه مستأجر اجاره بهای عقب افتاده را تودیع کند اجرای ثبت تخلیه را متوقف می کند ولی موجر می تواند به استناد تخلف مستأجر از پرداخت اجاره بها از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا سند اجاره تنظیم نشده باشد موجر می تواند برای تخلیه عین مستأجره و وصول اجاره بها به دادگاه مراجعه کند. در موارد فوق هرگاه مستأجر قبل از صدور حکم دادگاه اضافه بر اجاره بهای معوقه صدی بیست آن را به نفع موجر در صندوق دادگستری تودیع نماید حکم به تخلیه صادر نمی شود و مستأجر به پرداخت خسارت دادرسی محکوم و مبلغ تودیع شده نیز به موجر پرداخت می گردد، ولی هر مستأجر فقط یک بار می تواند از این ارفاق استفاده کند، حکم دادگاه در موارد مذکور در این بند قطعی است.

تبصره ۱- در صورتی که مستأجر دو بار ظرف یک سال در اثر اخطار یا اظهارنامه مذکور در بند ۹ این ماده اقدام به پرداخت اجاره بها کرده باشد و برای بار سوم اجاره بها را در موعد مقرر به موجر نپردازد و یا در صندوق ثبت تودیع ننماید موجر می تواند با تقدیم دادخواست مستقیماً از دادگاه درخواست تخلیه عین مستأجره را بنماید. حکم دادگاه در این مورد قطعی است. تبصره ۲- در صورتی که مورد اجاره به منظوری غیر از کسب یا پیشه یا تجارت اجاره داده شود از هر حیث تابع مقررات مربوط به اجاره محل سکنی خواهد بود.

تبصره ۳- در مورد بند ۶ این ماده اگر مستأجر مرکز فساد که قانون دائر کردن آن ممنوع است در مورد اجاره دایر نماید دادستان علاوه بر انجام وظایف قانونی خود به محض صدور کیفرخواست به درخواست موجر مورد اجاره را در اختیار موجر قرار میدهد.

تبصره ۴- در صورتی که مستأجر محل سکنی در شهر محل سکونت خود مالک یک واحد مسکونی باشد موجر حق دارد پس از انقضای مدت اجاره تقاضای تخلیه مورد اجاره را بنماید.

به موجر این اجازه را اعطاء نموده است در موارد احصائی اقدام به فسخ و تخلیه عین مستأجره نماید که مهم ترین نکته در این ماده این مطلب است که تقاضای تخلیه به استناد ماده ۱۴ بدون پرداخت حق سرقفلی صورت می گیرد که این نوع تخلیه بسیار مورد اقبال موجرین می باشد چون در ماده ۱۵ همین قانون تخلیه در موارد احصائی این ماده با پرداخت تمام حق سرقفلی صورت می گیرد و نیز طبق تبصره ۱ ماده ۱۹ همان قانون تخلیه با پرداخت نصف حق سرقفلی صورت خواهد گرفت

لذا آنچه در ماده ۱۴ نمود و ظهور بسیاری دارد عدم قید تخلیه به پرداخت حق سرقفلی می باشد و مستأجر با این اشتباه تمام حقوق خود را پایمال خواهد نمود که در ماده ۱۴ قانون مزبور بند ۷ آن بیشتر از موارد دیگر مورد استفاده قرار می گیرد.

بند ۷ ماده ۱۴ ق.م.م. سال ۱۳۵۶

قانون در این بند اشعار می دارد «در مورد محل کسب و پیشه تجارت هرگاه مورد اجاره برای شغل معینی اجاره داده شده و مستأجر بدون رضای موجر شغل خود را تغییر دهد مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.» این ماده و این بند جهت هرگونه اقدام قضایی چه در مقام طرح دعوی چه در مقام دفاع مطالب بسیار فراوانی دارد که می بایست مورد توجه باشد که ذیلاً به قسمتی از آن ها اشاره می نمایم:

۱- در صدر ماده ۱۴ مقرر است «موجر می تواند حسب مورد صدور حکم فسخ اجاره یا تخلیه را از دادگاه درخواست کند» از این عبارت برداشت می شود اگر اجاره ای تنظیم شده و مهلت آن نیز منقضی نشده می بایست تقاضای فسخ به همراه تخلیه تقدیم گردد اما اگر مهلت منقضی شده باشد بالتبع اجاره ای وجود ندارد که تقاضای فسخ آن مطرح گردد و در این شرایط صرف تقاضای تخلیه کفایت خواهد نمود.

۲- حکم علیه مستأجر یا متصرف اجرا خواهد شد و اگر شخص مستأجر متصرف مورد اجاره نباشند حکم تخلیه به هر نحو اجرا خواهد شد متصرف نمی تواند از اجرای حکم خودداری نماید.

۳- حتماً می بایست در اجاره نامه شغل معینی شرط شده باشد و اگر شغل معینی تعیین نشده باشد موضوع مطلق و اختیار تعیین شغل به نظر مستأجر منوط خواهد بود و اثبات تخلف مستأجر از شغل معین ناممکن می باشد.

۴- می بایست مستأجر بدون رضای موجر شغل را تغییر دهد که این قسمت نکات بسیار مهم و کلیدی در بردارد لذا اگر تغییر شغل با اذن شفاهی یا کتبی موجر باشد حق تخلیه از طرف موجر ساقط است و نکته کلیدی بعدی که در این بند کمی پنهان است این مطلب است که تغییر شغل می بایست توسط مستأجر صورت گیرد در صورتیکه در اکثر مواقع مستأجر تغییر شغل نمی دهد اما اقدام به انتقال سرقفلی کرده و منتقل الیه اقدام به تغییر شغل می نماید که موجر به جهت استفاده از امتیازات ماده ۱۴ اقدام به تقدیم دادخواست تخلیه به استناد بند ۷ ماده ۱۴ می نماید در صورتیکه چون موجر حق انتقال عین مستأجره را از مستأجر سلب نموده و رابطه قراردادی بین مالک و منتقل الیه وجود ندارد طرح دعوی به استناد تغییر شغل منتفی خواهد بود و مالک تنها می تواند به استناد ماده ۱۹ و با پرداخت نیمی از حق سرقفلی عین مستأجره را تخلیه نماید که همین مطلب به شرح ذیل در نظریات مشورتی و نشست قضایی مورخ ۸۵/۲/۲۷ مقید و مصرح است:

اگر مستأجر بدون رضایت موجر یا بدون داشتن حق انتقال به غیر منافع عین مستأجره را منتقل نماید. منتقل الیه اقدام به

تغییر شغل کند درخواست تخلیه به علت تغییر شغل و انتقال به غیر چه حکم خواهد داشت امکانپذیر است یا خیر؟

به نظر می رسد طرح این دو سبب در کنار هم برای درخواست تخلیه در مورد سوال به شکلی نقض غرض باشد؛ چرا که اگر موجر معتقد به غیرقانونی بودن انتقال باشد دیگر نمی تواند به علت تغییر شغل منتقل الیه درخواست تخلیه نماید و صرفاً می تواند به علت انتقال غیرقانونی درخواست تخلیه نماید که بند هفت ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ تغییر شغل از سوی مستأجر را تخلف قلمداد نموده و عقوبت تخلیه بدون پرداخت مبلغ را برایش در نظر می گیرد؛ لذا زمانی که موجر در مقام طرح دعوی تخلیه به علت انتقال به غیر است اساساً منتقل علیه را مستأجر خود نمی داند اگر منتقل علیه مستأجر نیست تخلف وی با بند ۷ ماده ۱۴ منطبق نمی باشد که به استناد آن درخواست تخلیه نماید.

- صفحه ۵۳ کتاب سوال ۱ نوشته شود و در پاسخ تمام صفحه ۶۵ کتاب نوشته شود.

نکته مهم دیگر این است که صرف سکوت موجر نسبت به تغییر شغل نمی تواند مجوز تغییر شغل بوده و حق تخلیه را از موجر سلب و ساقط نماید چون اذن نیازمند فعل مثبت مادی است و نمی تواند به صورت ضمنی موید رضایت باشد اما اگر رضایت ضمنی با یک فعل مادی مثبت ابراز شود می توان رضایت موجر و سقوط حق تخلیه را برداشت نمود همچون اخذ اجاره بها در مدت طولانی یا همکاری در جهت اخذ پروانه اشتغال و امثال ذالک.

۵- شغل جدید نباید عرفاً مشابه شغل قبلی باشد. در این قسمت عرف ملاک و مناط قرار گرفته است در صورتیکه نتیجه استناد به عرف ممکن است در موضوعی نسبت به موضوع دیگر متفاوت باشد و در موارد مشابهی احکام متفاوتی صادر شود و در این بند مقوله ضرر کمتر ملاک قرار نگرفته است که البته اقدام درستی می باشد چون حق سرقفلی در اثر اشتغال به شغل معینی و اعتباری که برای تجارتخانه ایجاد می شود حاصل می شود و تغییر آن حتی با ضرر کمتر منافی با حق سرقفلی خواهد بود

لذا بیان چند نکته الزامی است:

بند ۷ ماده مورد بحث بعد از اینکه تغییر شغل را به عنوان یکی از اسباب درخواست فسخ و تخلیه ذکر می کند در آخر بند با عبارت: «... مگر اینکه شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد.» آن را تخصیص می زند؛ به عبارت دیگر اگر شغل جدید مشابه شغل سابق باشد علی رغم تحقق شرط اول موجر نمی تواند دعوی تخلیه مطرح نماید. از این رو مسأله مشابهت دو شغل از اهمیت ویژه برخوردار است و تعیین تکلیف و تشخیص آن هم مهم و سرنوشت ساز می باشد. با تمام اهمیتی که تشخیص مشابهت دو شغل دارد معیاری در این خصوص از سوی قانون گذار ارائه نشده است. از این رو صاحب نظران سعی نموده اند با کمک گرفتن از عرف و رویه قضایی حاکم ضابطه ای را برای تشخیص مشابهت دو شغل ارائه نمایند. چنان که برخی بر این باورند وحدت اتحادیه صنفی دو شغل بایستی ملاک مشابهت قرار گیرد و برخی دیگر مقدار ضرری را که از شغل به ملک وارد می شود ملاک قرار داده اند و شاید علت پرسش و پاسخی که ذکر می شود هم همین است: «اگر مستأجر در تغییر نحوه استفاده از مورد اجاره شغل بهتری اختیار کند آیا باز هم تخلف است یا خیر؟ ملاک تخلف، مجرد تغییر شغل است اعم از اینکه شغل جدید بهتر از شغل سابق باشد یا نه مگر اینکه شغل تازه مشابه شغل قبلی محسوب گردد.»^۱ در این سؤال اگرچه اثر کیفیت شغل در مشابهت نفی شده است؛ اما طرح چنین سؤالی به خودی خود مبین آن است که عده ای نیز با مبنای مقدار ضرر وارده به عین مستأجره مشاغل مشابه را می سنجند؛ اما آنچه مسلم است نقش دادگاه ها در این تشخیص پر رنگ تر و پر اهمیت تر است. چنانچه برخی صاحب نظران ضمن اینکه سایر معیارهای ارائه شده را ساختگی و مصنوعی تلقی نموده اند معتقدند که تشخیص مشابهت باید همچنان بر عهده دادگاه باشد. البته تردیدی نیست که تصمیم گیری نهایی با دادگاه است؛ اما مسلم است که دادگاه نیز در جهت تمیز بایستی ضابطه و معیاری داشته باشد. کما اینکه دادگاه نیز در آراء خود کمابیش به معیارهای ذکر شده استناد کند صرف اتکاء به عرف ممکن است دادرسی را از مسیر رسیدگی عادلانه منحرف کند.

تغییر شغل موقت: گاهی مستأجر، مدتی اقدام به تغییر شغل می کند و سپس به شغل سابق خود بر می گردد. در این خصوص این سؤال مطرح است به فرض اثبات تغییر شغل آیا تغییر شغل موقت مؤثر در تخلیه خواهد بود؟ در جواب باید گفت: تغییر شغل با قید ضمنی یا صریح شغل معین در اجاره نامه به واقع تخلف از شرط است و از آن جا که به محض اقدام بر خلاف شرط مندرج تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت تغییر شغل: ۴۵ در قرارداد اثر آن ظاهر می شود؛

لذا بازگشت مستأجر به شغل سابق نمی تواند اثر تخلف را از بین ببرد. از این رو تغییر شغل به هر مدتی که باشد موجب حق تخلیه است و بازگشت به شغل سابق نمی تواند اثر آن را زایل کند.

تغییر شغل در محل مسکونی تبدیل شده به تجاری با اذن موجر: هنوز اجاره نامه های قدیمی که مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ هستند وجود دارد که برابر مفاد آن ملک جهت سکونت واگذار شده است؛ اما بعد از مدتی موجر به مستأجر اذن در استفاده تجاری از عین مستأجره را داده است حال با توجه به شرط اول (استفاده مسکونی) و اذن بعدی برای استفاده تجاری تکلیف چیست؟ آیا اذن مستأجر به استفاده تجاری را باید عام و غیر معین تلقی کرد یا مستأجر صرفاً در خصوص شغلی که دارد مجاز است و تغییر شغل برایش جایز نیست؟ با توجه به سابقه استفاده مسکونی، از ملک قدر متیقن آذنی که از طرف موجر برای استفاده تجاری صادر شده است جهت استفاده در شغل معین است مگر اینکه دلایل و مدارکی در دست باشد مبنی بر اذن عام موجر به مستأجر که در این خصوص لازم است شغل ثانوی نسبت به محل از لحاظ موقعیت مناسب باشد؛ زیرا همان گونه که از نظر گذشت ممکن است اشتغال به برخی مشاغل نه از جهت تغییر شغل بلکه به سبب ضروری که نسبت به ملک دارند به جهت تعدی و تفریط موجب حق تخلیه باشد.

تأسیس شغل جدید در کنار شغل سابق:

تغییر شغل با توجه به شرایط پیش گفته حتی اگر در قسمتی از عین مستأجره باشد موجب حق تخلیه خواهد بود. بنابراین، اقدام به ایجاد و انجام یک شغل غیر مشابه جدید در یک قسمت عین مستأجره ضمن ادامه شغل سابق می تواند از مصادیق تغییر شغل محسوب و موجب تخلیه بدون پرداخت حق کسب و پیشه باشد؛ چرا که هر گونه تغییر در حرفه و اضافه نمودن شغل جدید در محل کسب ممکن است موجب ازدیاد حق کسب و پیشه و در نهایت به ضرر مالک منتهی شود. در مورد الزامات اثباتی خواهان (موجر) دفاعیات خوانده (مستأجر) در دعوی تخلیه به جهت تغییر شغل خواهان در مقام اثبات دعوی خود بایستی تحقق شرایط سابق الذکر را برای دادگاه اثبات نماید و در مقابل، خوانده در مقام دفاع لازم است علاوه بر استفاده از قرارداد و اذن و اختیاری که دارد در جهت عدم تحقق تغییر شغل در صدد اثبات مشابهت دو شغل (البته در صورت مشابهت و یا اذن صریح و ضمنی موجر مبنی بر تغییر شغل در جهت دفاع استناد نماید).

مجموعه ای از نشست های قضایی و نظریات مشورتی مربوط با موضوع:

سوال: اگر مستأجر در تغییر نحوه استفاده از مورد اجاره شغل بهتری اختیار کند آیا باز هم تخلف مصداق دارد یا خیر؟ نظریه که در تاریخ ۱۳۶۷/۱۲/۲۵ به اتفاق آراء اعلام شد: ملاک تخلف مجرد تغییر شغل است اعم از اینکه شغل جدید بهتر از شغل سابق باشد یا نه مگر اینکه شغل تازه مشابه شغل قبلی محسوب گردد.

سوال: محلی را برای کسب و پیشه به مستأجر به منظور اشتغال به شغل معینی اجاره داده اند، مستأجر بعد از مدتی قسمتی از مورد اجاره را به منظور اشتغال به شغل معینی اجاره داده و در اختیار شخص ثالثی گذاشته است، چند ماه بعد، مستأجر مورد اجاره را از شخص مذکور باز پس گرفته و به شغل اولیه خود برگردانده است. آیا تغییر شغل موقت برای مدت کوتاه و فقط نسبت به یک قسمت از مورد اجاره، تخلف مستأجر محسوب می شود و موجب صدور حکم تخلیه است یا خیر؟

طبق مقررات بند (۷) ماده ی ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ تغییر شغل به هر مدت و نسبت به هر قسمت از مورد اجاره، موجب صدر و حکم تخلیه است. مگر این که شغل جدید مشابه شغل قبلی باشد و تشخیص آن نیز به عهده دادگاه است.

«نظریه مشورتی شماره ۳۹۹۷/۷ مورخ ۱۳۷۶/۶/۲۵ اداره حقوقی دادگستری»

سوال: تأسیس شغل جدید در کنار شغل سابق در عین مستأجره چه حکمی دارد؟

تغییر شغل ولو این که مستأجر به شغل قبلی نیز اشتغال داشته باشد، تخلف محسوب شده و طبق بند (۷) ماده ی ۱۴ ق.ر.م.م. سال ۱۳۵۶ از موجبات تخلیه است مگر این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد که در خصوص مورد به نظر نمی رسد برنج فروشی عرفاً مشابه فرش فروشی باشد. نظریه مشورتی شماره ۷۱۶۴۰۵ مورخ ۱۳۸۱/۷/۱۶ اداره حقوقی دادگستری. حکم تغییر، شغلی که از طرف شهرداری مزاحم شناخته شده مستأجر محل کسبی دارای شغلی است که اخیراً شهرداری آن را از مشاغل مزاحم دانسته است و تکلیف تغییر شغل به وی شده است. موجر حق تغییر شغل نداده و با تغییر آن نیز موافق نیست. چنانچه مستأجر ناگزیر از تغییر شغل شود، آیا تغییر شغل از موجبات تخلیه است یا خیر؟

تغییر شغل طبق بند (۷) ماده ی ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ از موجبات تخلیه است مگر این که شغل جدید عرفاً مشابه شغل سابق باشد و لذا تغییر شغل بدون رضای موجر، به هر کیفیتی که صورت گیرد از موجبات تخلیه خواهد بود. در این صورت مستأجر الزاماً باید شغلی را انتخاب کند که عرفاً مشابه شغل فعلی بوده و از ناحیه ی شهرداری از مشاغل مزاحم تلقی نشود. نظریه مشورتی شماره ۴۳۱۴/۷ مورخ ۱۳۷۵/۷/۲۵ اداره حقوقی دادگستری.

نتیجه گیری

با عنایت به مراتب معنونه فوق در مقام طرح یا دفاع از دعاوی تخلیه سرقفلی می بایست نکات ریز اما با اهمیت موضوع را مورد دقت نظر قرارداد و ماده ۱۴ ق.م.م. سال ۵۶ با توجه به اهمیت و اثر قاطع و خسارت بار آن برای مستأجر متخلف می بایست بیشتر مورد دقت و مطالعه می باشد که از جمله آنها بند ۷ این ماده می باشد که جهت تحقق این بند شروطی برشمرده شده است که یکی از شروط مستور آن شرط ارتکاب تخلف تغییر شغل غیرمشابه توسط شخص مستأجر است و اگر منتقل الیه غیرقانونی مرتکب تخلف تغییر شغل گردد، این تغییر شغل نمی تواند ملاک طرح دعاوی تخلیه واقع شود و تنها تخلیه به استناد ماده ۱۹ ق.م.م. امکان پذیر است که منوط به پرداخت نصف حق سرقفلی خواهد بود.

منابع

زینالی، مهدی، ۱۳۹۳، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، انتشارات جنگل جاودانه
ستوده تهرانی، حسن، ۱۳۹۲، حقوق تجارت، موسسه آموزش انتشارات سیمیا
کشاورز، بهمن، ۱۳۸۷، سرقفلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران و فقه اسلام، انتشارات کشاورز
لغت نامه دهخدا

قانون مدنی مصوب ۱۳۱۱

قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

نظریات مشورتی اداره حقوقی دادگستری

نشست های قضایی دادگستری جمهوری اسلامی ایران

جریان عملی پرونده شعبه ۶ حقوقی کرج و شعبه تجدید نظر استان البرز
وب سایت معاونت آموزش دادگستری تهران