



نکاتی که باید فروشندگان و خریداران «حق سرقتی» باید بدانند!

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد....

مطمئناً در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع «حق سرقتی» را بررسی کنیم.

سرقفلی، حقی معنوی است که تاجر برای تقدم در اجاره محل و ادامه تجارت در محل کار خود دارد و جزو اموال غیرمنقول تبعی است.

منظور از سرقفلی، مبلغی است که موجر در ابتدای مدت اجاره از مستأجر دریافت می کند. موجر طبق قانون در انتهای مدت، مبلغ مزبور را متناسب با قیمت روز محاسبه می کند و به مستأجر برمی گرداند.

حق سرقفلی مربوط به اجاره اماکن تجاری است و در خصوص اماکن مسکونی مورد ندارد. منظور از اماکن تجاری اماکنی است که اشخاص برای فعالیت و راه های تجاری، کسب، کار و پیشه مورد استفاده قرار می دهند.

سرقفلی با سند عادی

در میان کسبه و بازاریان، یکی از راه های انتقال سرقفلی، با سند عادی است. با این توضیح که اشخاصی که ملکی را با سند عادی اجاره کرده اند یا اجاره نامه ای در بین نبوده و به طور شفاهی اقدام به اجاره ملک کرده اند، با تمایل به واگذاری حقوق حاصله خود با سند عادی، اقدام به واگذاری خود می کنند یا برخی مالکان ابتدا به ساکن، سرقفلی ملک خود را با سند عادی انتقال می دهند.

سرقفلی با سند رسمی

اشخاصی که سند اجاره آنها رسمی است (تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی) حقوق حاصل از اجاره نامه (حق کسب و پیشه) خود را در قالب سند صلح یا سند رسمی به مستأجر دیگر انتقال می دهند.

نکاتی برای فروش سرقفلی

برای فروش سرقفلی یک ملک، باید موارد زیر را رعایت کرد:

اطلاع به مالک در صورت نبود حق انتقال به غیر: در مواقعی که قصد دارید سرقفلی ملک خود را بخرید یا برای شما حاصل شده است، واگذار کنید، بهتر است این موضوع را رسماً با اظهارنامه به اطلاع مالک ملک برسانید تا در صورت تمایل، با وی وارد معامله شوید.

اخذ مجوز انتقال از مالک در صورت نبود رضایت: در صورتی که مالک به انتقال ملک راضی نباشد، مالک سرقفلی (مستأجر) می تواند با مراجعه به دادگاه و اخذ مجوز انتقال، به صورت قانونی، به انتقال سرقفلی اقدام کند.

توجه به مدت اجاره در صورت وجود حق انتقال: در صورتی که مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را داشته باشد، باید توجه کنید که آیا مدت اجاره اش منقضی شده یا خیر؟ در صورت انقضای مدت، بهتر است ابتدا از طریق مراجع قضایی علیه مالک، دعوی الزام به تنظیم اجاره نامه را مطرح کنید و سپس انتقال ملک را انجام دهید.

چگونگی انتقال سرقفلی

انتقال سرقفلی حالات مختلفی دارد که شامل انتقال اختیاری؛ انتقال قهری و انتقال قضایی است.

انتقال اختیاری: سرقفلی یک ملک گاهی اختیاری و با میل و رغبت مالک سرقفلی به فرد دیگری منتقل می شود که ممکن است با سند عادی یا سند رسمی باشد.

انتقال قهری: زمانی انتقال قهری مطرح می شود که شخص فوت کند و حقوق حاصل از اجاره، به ورثه او انتقال یابد.

انتقال قضایی: وقتی از طرف مقام قضایی، حکم به انتقال سرقفلی ملک داده می شود، این انتقال را «انتقال قضایی» می گویند.

اگر سند سرقفلی، عادی بوده و حق انتقال در آن قید شده باشد، صاحب سرقفلی می‌تواند آن را منتقل کند؛ مشروط به اینکه انتقال جدید با سند رسمی باشد. به عبارت دیگر، حتی با وجود حق انتقال، مالک سرقفلی نمی‌تواند با سند عادی، سرقفلی را منتقل کند. انتقال سرقفلی با سند رسمی

در صورتی که سند سرقفلی رسمی باشد، باید دید مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را دارد یا خیر. اگر مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را داشته باشد، می‌تواند با سند رسمی، حقوق قانونی خود را به شخص ثالث منتقل کند. البته حتی با وجود حق انتقال به غیر، مالک سرقفلی نمی‌تواند با سند عادی، سرقفلی را به شخص ثالث انتقال دهد و در این مواقع، مالک سرقفلی الزاماً باید با سند رسمی به انتقال سرقفلی ملک اقدام کند. نداشتن حق انتقال به غیر

انتقال غیرقانونی سرقفلی یکی از مواردی است که حق سرقفلی را ساقط می‌کند. اشخاصی که بدون داشتن حق انتقال سرقفلی، آن را انتقال می‌دهند، مرتکب تخلف شده‌اند و با طرح دعوا از طرف مالک، سقوط نصف حق سرقفلی آنها حتمی است. علاوه بر این، نصف دیگر این حق، به قیمت روز به مستاجر متخلف پرداخت خواهد شد.

اقداماتی که موجب اسقاط حق سرقفلی می‌شوند؛ در صورتی که با عدم وجود حق انتقال، مالک سرقفلی اقدام به انتقال (فروش) سرقفلی کند، مالک ملک می‌تواند با پرداخت نصف حق سرقفلی به مالک سرقفلی یا خریدار، محل را تخلیه کند.

تغییر شغل: تغییر شغل نیز از اقداماتی است که باعث از بین رفتن سرقفلی می‌شود. اگر در سند سرقفلی (اجاره‌نامه) شغل خاصی قید شود و مالک سرقفلی بدون اخذ رضایت مالک، اقدام به تغییر شغل کند، کل حق و حقوق قانونی وی از بین می‌رود و مالک ملک می‌تواند بدون پرداخت مبلغی ملک خود را تخلیه کند. تعدی و تفریط: تعدی به معنای تجاوز از حدود اذن مالک یا اقدامی غیرمتعارف علیه مال دیگری است و تفریط به معنای عدم انجام تعهدات قراردادی یا متعارف برای حفظ مال دیگری است.

با این توضیح در صورتی که صاحب سرقفلی نسبت به محل سرقفلی تعدی یا تفریط کند، حق سرقفلی وی از بین خواهد رفت و مالک ملک می‌تواند بدون پرداخت مبلغی، ملک خود را تخلیه کند. عدم پرداخت اجاره‌بها: یکی دیگر از اسباب تخلیه محل سرقفلی، عدم پرداخت اجاره‌بها است. صاحب سرقفلی مکلف است در مدت ۱۰ روز از هر ماه (تا دهم ماه بعد) نسبت به پرداخت اجاره‌بها مالک اقدام کند.

قانون هیچ بهانه‌ای را برای عدم پرداخت اجاره‌بها از طرف صاحب سرقفلی (مستاجر) نمی‌پذیرد و در صورت عدم پرداخت اجاره‌بها از طرف مالک سرقفلی، مالک ملک می‌تواند با ارسال اظهارنامه نسبت به درخواست اجاره‌بها اقدام کند.

هرگاه بعد از دو بار ارسال اظهارنامه، مالک سرقفلی برای بار سوم اجاره‌بها را به موقع پرداخت نکند، مالک ملک می‌تواند نسبت به درخواست اجاره‌بها و تخلیه ملک از طریق دادگاه یا اداره ثبت اقدام کند.