

موضوع : نمونه لایحه دفاعیه مطالبه حق سرقفلی

ریاست محترم دادگاه عمومی حقوقی ..... شعبه

سلام علیکم – با احترام و با اختیار استحصالی از مدلول یک برگ وکالت نامه ملصق به تمبر مالیاتی بوکالت از ناحیه خوانده دعوی آقای/خانم..... در برابر دعوی خواهان آقای/ خانم.....

**بخواسته: مطالبه حق سرقفلی**

با ارائه دلایل به شرح : (۱)..... (۲)..... (۳)..... (۴).....)

تاریخ رسیدگی ..... ساعت... موضوع کلاسه..... بدینوسیله در مقام دفاع و تقدیم لایحه دفاعیه خاطر عالی را مستحضر می دارد

دادخواست مطروحه بشرح ذیل دارای:

۱ (نواقص ۲) ایرادات (۳) و با تشبیه به دلایل آتی الذکر و در ماهیت با عدم اثبات مواجه می باشد،  
بدو نواقص.....

مقدمتا ایراد/ ایرادات شکلی دعوی خواهان مطرح و رسیدگی و تعیین تکلیف در این خصوص تحت استدعاست.

ایرادات شکلی: (۱)..... (۲)..... (۳).....)

**در ماهیت:**

عالی جناب همانطور که شما بهتر واقف هستید، (ح ک پ ت) حقی است تبعی و تدریجی الحصول که برای مستأجر محل کی و پیشه و تجارت ایجاد می شود. بنابر اصل، این حق به مستأجر محل کسب تعلق دارد. چه تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر گوید: «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». اما به موجب صدور همین ماده:

«در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با شد رسمی به دیگری انتقال دهد.» این قسمت از ماده که با توجه اطلاقش به مدت اجاره نیز مفید نیست، انتقال مسبوق به اذن موجر سخن می گوید و نتیجه چنین انتقالی، طبیعتاً استقرار مالکیت منتقل الیه نسبت به (ح ک پ ت) است. پس تا اینجا مالک (ح ک پ ت) یا مستأجر اولیه است و یا منتقل الیه در حالتی که منافع با اذن موجر به وی منتقل شده باشد. حالت دیگری هم متصور است و آن اینکه (ح ک پ ت) با اخذ مجوز از محکمه به

غیر منتقل شود. در این حالت اراده حاکم یعنی دادگاه) جانشین اراده موجر مستنکف از تجویز انتقال (و نیز مستنکف از تأدیه (ح ک پ ت) به مستاجر در قبال تخلیه و اما حالت استثنایی، حالتی است که در تبصره ۱ ماده مذکور آمده است. تبصره به این شرح است: تحویل عین مستآجره) می شود.

اما حالت استثنایی، حالتی است که در تبصره ۱ ماده مذکور آمده است. تبصره به این شرح است:

در صورتی که مستاجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق درخواست تخلیه را خام داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستاجر اجرا خواهد شد و در این مورد مستاجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف (ح ک پ ت) را خواهد داشت.

ملاحظه می شود در اینجا (ح ک پ ت) ممکن است به کسی تعلق گیرد که نه با اذن موجر مالک منافع شده و نه محکمه اجازه انتقال منافع به وی را به مستاجر اول داده است. بدیهی است این حکمی کاملاً استثنایی است چه از یک سو برای مستاجری که با انتقال بدون اذن منافع عین مستآجره به غیر مقدم به ضرر خود شده است، حقی نسبت به نصف (ح ک پ ت) قائل شده و از دیگر سو همین حق را برای ثالثی که منقل الیه این انتقال است و ظاهراً هیچ رابطه قانونی و قابل دفاع یا توجیهی با موجر و عین مستآجره ندارد، پس مالک (ح ک پ ت) ممکن است: مستاجر اولیه ملک، منتقل الیهی که منافع با استفاده از حق انتقال به غیر به وی منتقل شده، منتقل الیهی که منافع به حکم محکمه به او منتقل شده است، باشد، البته در فرض اخیر مبلغ (ح ک پ ت) به نصف تقلیل پیدا می کند.

در اینجا دو نکته متفرع از مالکیت (ح ک پ ت) و آثار آن قابل طرح و بررسی است:

اولاً: آیا مستاجر اولیه که بدون داشتن حق انتقال به غیر (ح ک پ ت) را به غیر واگذار کرده است می تواند علیه منقل الیه به خواسته تخلیه اقامه دعوی کند؟ پاسخ منفی است زیرا مستاجر مالک عین نیست و مالکیت خود نسبت به منافع را نیز ولو من غیر حق به دیگری واگذار نموده، علی هذا به علت فقدان سمت، حق طرح دعوی علیه منتقل الیه ندارد.

ثانیاً: رابطه منتقل الیه غیر مجاز با مالک (موجر) در حالتی که موجر علیه مستاجر اولیه به خواسته تخلیه به علت تعدی و تفریط اقامه دعوی کند چیست؟ آیا منتقل الیه می تواند در جریان دادرسی به عنوان وارد ثالث و پس از صدور حکم به عنوان متعرض ثالث از باب تعلق نصف سرقفلی ادعای حق نماید؟

اقلیت معتقدند برای منتقل الیه به اعتبار نفعی که در حاکم شدن مستاجر اول در دعوی دارد، این حق وجود دارد که با ورود به دعوی و یا اعتراض به حکم، در صدد استیفای حقوق خود نسبت به نصف (ح ک پ ت) بر آید. لکن نظر اکثریت این است که، (حقوق و منافع) که در مواد ۲۷۰ و ۵۸۲ قانون آیین دادرسی مدنی برای ثالث پیش بینی و مجوز دخالت او در دادرسی و اعتراض وی نسبت به حکم شده است، حقوق و منافع قانونی است و لاغیر و چون در قانون روابط موجر و مستاجر (ح ک پ ت) اساساً برای مستاجر متخلف شناخته نشده است، بنابراین در دعوی مالک به خواسته تخلیه به علت تخلف مستاجر محل کسب، به جز انتقال به غیر، منتقل الیه که غاصبی بیش نیست نمی تواند چه به عنوان وارد ثالث و چه معترض ثالث مداخله و اقامه دعوی نماید زیرا در ماهیت دعوی هیچ سمت و حق و نفعی ندارد و حق یانفع احتمالی او از باب تعلق نصف (ح ک پ ت) بی مورد است.

چه قانون در موارد تخلف مستاجر از جمله تعدی و تفریط نسبت به مورد اجاره موضوع سرفقلی منتفی است و اصولاً حقی به موجب قانون به عنوان سرفقلی در دعوی مطروحه وجود ندارد تا منتقل الیه مستحق نصف آن باشد....

النهاییه چنانچه از این رهگذر ضرری متوجه منتقل الیه شود، می تواند مستقط علیه ید سابق خود اقامه دعوی کند و لاغیر.

رسیدگی و صدور حکم بر بطلان دعوی خواهان تحت استدعاست.

باتشكر وتجدید احترام

وكیل خوانده