صدای مشاور

ستون صدای مشاور جایی برای بیان پرسش‌ها و مشکلات حقوقی شما شهروندان است که می‌توانید آن‌ها را با ما در میان بگذارید و پاسخ پرسش‌های حقوقی خود را از قضات دادگستری، وکلا و کارشناسان حقوقی دریافت کنید.

پیامک: ۳۰۰۰۷۲۸۹
تلفن: ۰۵۱-۳۷۲۸۸۸۸۱-۵

## پاسخ به پرسش‌های پرابهام کسبه و موجران درباره حقوق مغازه‌ها، سرقفلی و اجاره

# سرقفلی؛ گره کور بازار ایران

**علی بابازاده|** اگر صاحب کسب وکار، مغازه دار قدیمی یا حتی تازه‌کار بازار هستید، احتمالا دست‌کم یک بار با واژه هایی مثل «سرقفلی»، «حق کسب و پیشه» یا قوانین موجر و مستأجر روبه رو شده اید؛ واژه هایی که گاهی مثل رمزوراز بازارها فقط با تجربه لمس می شوند. تهران، مشهد یا هر شهری که باشید، هنوز هم سؤال های پرابهام و چالش برانگیزی درباره حقوق مالک و مستأجر، نقل وانتقال مغازه و حتی شرایط تخلیه به قوت خود باقی است. حالا شیما باقری، وکیل پایه یک دادگستری و مدیر روابط عمومی کانون وکلای خراسان رضوی، به سؤالاتی درباره املاک تجاری، سرقفلی، تخلیه و انتقال حق کسب و پیشه پاسخ می دهد.

**● سال هاست مغازه‌ای اجاره کرده و مشتریان زیادی جذب کرده‌ام، اما صاحب ملک قصد دارد من را از مغازه بیرون کند. آیا می‌توانم درخواست سرقفلی بدهم؟**

تحت شمول قانون مالک و مستأجر سال ۷۶، با انقضای مدت اجاره نامه، امکان تخلیه و بیرون کردن مستأجر وجود دارد و چنانچه مستأجر در ابتدای قرارداد مبلغی به عنوان سرقفلی پرداخته باشد، می تواند آن را به نرخ روز از مالک دریافت کند.

**● پدرم بازنشسته شده است و می خواهد برای شغل دوم مغازه‌ای اجاره کند، اما صاحب مغازه گفته است باید مبلغی را به عنوان سرقفلی پرداخت کند. آیا این کار قانونی است و میزان سرقفلی چطور مشخص می شود؟**

پرداخت وجه از جانب مستأجر به مالک با نام سرقفلی در مقررات سال ۱۳۷۶ مورد پذیرش قانون‌گذار قرار گرفته است و پس از پایان قرارداد و هنگام تخلیه، امکان مطالبه آن به نرخ روز وجود دارد. موقعیت و مرغوبیت محل کسب، مدت اجاره، شرایط و امکانات ملک، نوع تجارت و... می تواند در تعیین رقم سرقفلی مؤثر باشد.

**● من مالک رستورانی هستم و می خواهم مهاجرت کنم. می توانم سرقفلی رستوران را به شخص دیگری بفروشم؟ آیا صاحبان سرقفلی می‌توانند بدون رضایت مالک، حق خود را انتقال دهند یا بفروشند؟**

مالک می تواند در ازای دریافت وجه، سرقفلی ملک را به مستأجر واگذار کند، این واگذاری در قالب قرارداد اجاره صورت می‌گیرد. درواقع سرقفلی وجهی مازاد بر اجاره بهاست. درخصوص قسمت دوم سؤال: شرط انتقال سرقفلی از مستأجر اول به مستأجر دوم، رضایت مالک یا عدم سلب حق انتقال در قرارداد اجاره است.

**● به دلیل احداث پروژه‌ای ساختمانی در نزدیکی فروشگاهم، مشتریان کمتری دارم و فروشم کاهش یافته است، در این شرایط می‌توانم از سازندگان این پروژه شکایت کنم؟**

برای شکایت و مطالبه هر خسارتی، حضور سه عنصر؛ فعل زیان بار (تقصیر)، ایجاد ضرر و وجود رابطه سببیت بین این دو لازم و ضروری است. در این سؤال با فرض اینکه پروژه ساختمانی با رعایت مقررات و نظامات قانونی مربوط به شهرداری در حال ساخت است، وجود عناصر و ارکان تقصیر سازندگان و رابطه سببیت بعید و ناپیدا به نظر می رسد و در امکان به نتیجه رسیدن شکایت، تردید جدی وجود دارد.

**● یک ساختمان تجاری را زمستان پارسال خریده‌ام و به تازگی فردی مدعی شده است که صاحب سرقفلی یک باب از مغازه‌هاست. آیا می‌تواند حق سرقفلی خود را در دادگاه اثبات کند؟**

اینکه می تواند حق خود را ثابت کند یا خیر، قابل پیش بینی نیست؛ زیرا بستگی به طرح صحیح دعوا و مدارک استنادی وی دارد. ممکن است ما ملکی را خریداری کنیم که منافع آن در قالب قرارداد اجاره به دیگری واگذار شده باشد و مستأجر پیرو قرارداد اجاره، حق سرقفلی را نیز دارا باشد. در این شرایط حق مستأجر و مالکیت وی بر منافع مورد اجاره، مقدم بر مالکیت ما بر عین مستأجره است، بنابراین خللی در قرارداد اجاره ایجاد نمی شود و صرفا با پایان قرارداد است که ما حق تصرف بر ملک را پیدا می‌کنیم.

جهان حوادث

## ۶کشته در تیراندازی بازاری در بانکوک

**ایلنا|** پلیس تایلند اعلام کرد که در حادثه تیراندازی در یک بازار مواد غذایی در پایتخت این کشور، شش نفر از جمله چهار مأمور امنیتی کشته شده اند و یک نفر دیگر نیز زخمی شده است. مظنون پس از تیراندازی، خودکشی کرده است. پلیس در تلاش برای شناسایی هویت ضارب و همچنین بررسی «هرگونه ارتباط احتمالی» با درگیری های مرزی فعلی بین تایلند و کامبوج است.

## ازدحام مرگ بار جمعیت در معبد هندو

**مهرا|** پلیس هند اعلام کرد که در اثر ازدحام جمعیت در یک معبد هندو در ایالت شمالی اوتاراکند هند، حداقل شش نفر کشته و ۲۹ نفر دیگر زخمی شدند. شایعه ای مبنی بر برق‌گرفتگی یک زائر در پله ها، ۱۰۰ متر پایین تر از مسیر معبد، دیگران را وحشت زده کرده و منجر به ازدحام جمعیت در محل شده است. پلیس و نیروی واکنش به بلایای طبیعی این ایالت، برای انجام عملیات امدادونجات به محل اعزام شدند.

گفت‌وگو با زنی که شوهرش را خفه کرد، دوش گرفت و خوابید

# با جمع کردن ضایعات، خرج مواد شوهرم را می‌دادم

محمدجواد ابوعطا

گفت‌وگو

بیستم تیرماه با اعلام وقوع قتل در محله نجف واقع در بولوارتوس؛ قاضی وحید خاکشور، بازپرس جنایی، به همراه گروهی از کارآگاهان پلیس آگاهی به محل حادثه اعزام شدند. بررسی های اولیه نشان داد که فردی به نام «حمید» وسط خانه‌کوچک پنجاه متری اش طاق باز افتاده است و لباس به تنش نیست.

معاینه ابتدایی جسد نشان داد که ده ها ضربه یک شیء نوک تیز به ناحیه سر، صورت وگردن این فرد خورده است، این درحالی بود که هیچ خونی از محل زخم ها خارج نشده بود و همین موضوع، فرضیه مرگ قبل از برخورد ضربات را پررنگ کرد. ازسویی کارشناسان پزشکی قانونی در صحنه تأیید کردند که هیچ یک از ضربات واردشده، کشنده نبوده است. این جسد درحالی کشف شده بود که همسر و فرزندان او نیز در خانه بودند؛ البته باتوجه به عقب ماندگی کودکان، مادر آن ها مدعی شد که شب خوابیده اند و صبح، همسرش بیدار نشده است. با آغاز بازجویی ها درکمتر از دوازده ساعت زن اعتراف کرد که شوهرش را با دست خفه کرده و پس از آن دوش گرفته و خوابیده است.

او چند روز بعد نیز صحنه جرم را بازسازی کرد که هر دو گزارش این پرونده در همین صفحه چاپ شد. در ادامه، گفت وگوی اختصاصی شهرآرا را با فائزه، زنی که شوهرش راکشت، می خوانید. زنی که لکنت زبان دارد و نمی تواند به درستی صحبت کند و با هر سؤال سخت، باید تلاش کند تاکلمه بعدی اش را ادا کند؛ زنی دردکشیده که به سختی می‌گوید: «دددددلم خیلی برااااای بچه هایم تتتتتننگ شششده».

**● چند ساله هستی؟**
سی سالمه.

**● اعتیاد داری؟**
ندارم، فقط قلیان می‌کشم.

**● چرا شوهرت را کشتی؟**
می‌گفت بیا پول نشئه‌ام را بده و نداشتم بدهم و دعوا کردیم.

**● از کی با هم اختلاف داشتید؟**
از اول ازدواج با هم مشکل داشتیم. ده بار بیشتر گفتم بیا طلاقم بده و ۲۵۰ سکه مهریه ام بود، اما آدم معتاد چی دارد که بشود ازش گرفت؟ می‌گفتم: «بیا برویم جدا بشویم»، می‌گفت: «نه، طلاق نمی دهم.» می‌گفتم: «چرا طلاق نمی دهی؟»، جوابم را نمی داد.

**● سواد داری؟**
تا سوم راهنمایی خوانده‌ام.

**● قبل ازدواج کجا زندگی می کردی؟**
خانه مادرم، توی خیابان نجف بود.

**● شوهرت بچه کجا بود؟**
آن ها در التیمور زندگی می‌کردند.

**● با هم فامیل بودید؟**
پسرعمه، دخترداییی بودیم.

**● چند سال است ازدواج کرده‌اید؟**
شانزده سال است که ازدواج کردیم.

**● دو بچه‌ات معلول هستند، درست است؟**
بله، چون ازدواج فامیلی کردیم، بچه هایم معلول شده‌اند. به خاطر بچه ها تحت پوشش بهزیستی‌ام.

**● کار شوهرت چی بود؟**
قبلا شب ها می رفت دزدی می‌کرد، کابل برق از روی ستون ها می دزدید. یک کلام گفتم: «نکن حمید؛ بگیرنت، ولت نمی‌کنند»، ولی توجه نمی‌کرد. حتی یک بار سیم چینش را برداشتم که دزدی نکند.

**● دعوایتان بیشتر سر چه بود؟**
من یک کلام گفتم که ندارم پول موادت را بدهم. وظیفه من نیست که پول نشئه ات را بدهم.

**● یعنی همیشه تو پول موادش را می‌دادی؟ تو از کجا درآمد داشتی؟**
بله؛ من می دادم؛ ضایعات جمع می‌کردم و با پول ضایعات، خرج خانه و مواد شوهرم را می‌دادم.

**● بچه هایت الان کجا هستند؟**
نمی دانم، فکر کنم پیش مادرم باشند.

**● پشیمان هستی از اینکه کشتی‌اش؟**
بله؛ پشیمان شدم وگفتم کاش نمی‌کشتمش. البته خودش متادون خورده بود و پشت سرش هم مواد کشیده بود.

**● رفقایش را هم می آورد خانه؟**
بله؛ با رفقایش برای مصرف می آمدند خانه.

**● با این موضوع مشکلی نداشتی؟**
یک بار بهش گفتم که رفقایت را نیاور خانه، صاحبخانه هم گفته بود که رفقایش را نیاورد؛ خانه را من به او اجاره نداده‌ام؛ خانه ما را مادرم اجاره کرده بود و خودش پول اجاره را می داد.

**● چقدر اجاره می دادید؟**
۲میلیون و ۵۰۰هزار تومان، ۳میلیون هم رهن داده بودیم.

**● به خانواده شوهرت می گفتی اذیتت می کند؟**
پدرش که مرده است، به عمه ام می‌گفتم که او من را اذیت می‌کند و می زند، بیا من را نجات بده! من ازش هیچی نمی خواهم. وقتی خمار می شود، من را می زند.

**● کاری نکردند؟**
گفتم بیا طلاق من را بگیر تا راحت شوم. عمه‌ام می‌گفت برو شکایت کن و طلاق بگیر. شکایت هم کردم ولی به نتیجه نرسید. من نمی خواستم بکشمش؛ چون دوستش داشتم.

**● شب حادثه هم تو را زد؟**
بله؛ موهایم را گرفت و سرم را به دیوار کوبید، گیج شدم و روی زمین افتادم. می‌گفت: «باید ۶۰۰هزار تومان بدهی تا بروم مواد بگیرم.»

**● بچه هایت متوجه ماجرا نشدند؟**
آن ها خواب بودند.

**● چرا لباس هایش را درآوردی؟**
من درنیاوردم، قبل اینکه بخوابد، چون گرمایی بود و مواد هم زده بود، خودش درآورد و خوابید. خانه ما کولر نداشت.

**● دلت برای بچه هایت، تنگ شده است؟**
دلم خیلی برای بچه هایم تنگ شده است و دوست دارم ببینمشان.

عکس: محسن بخشنده| شهرآرا

روی خط حادثه

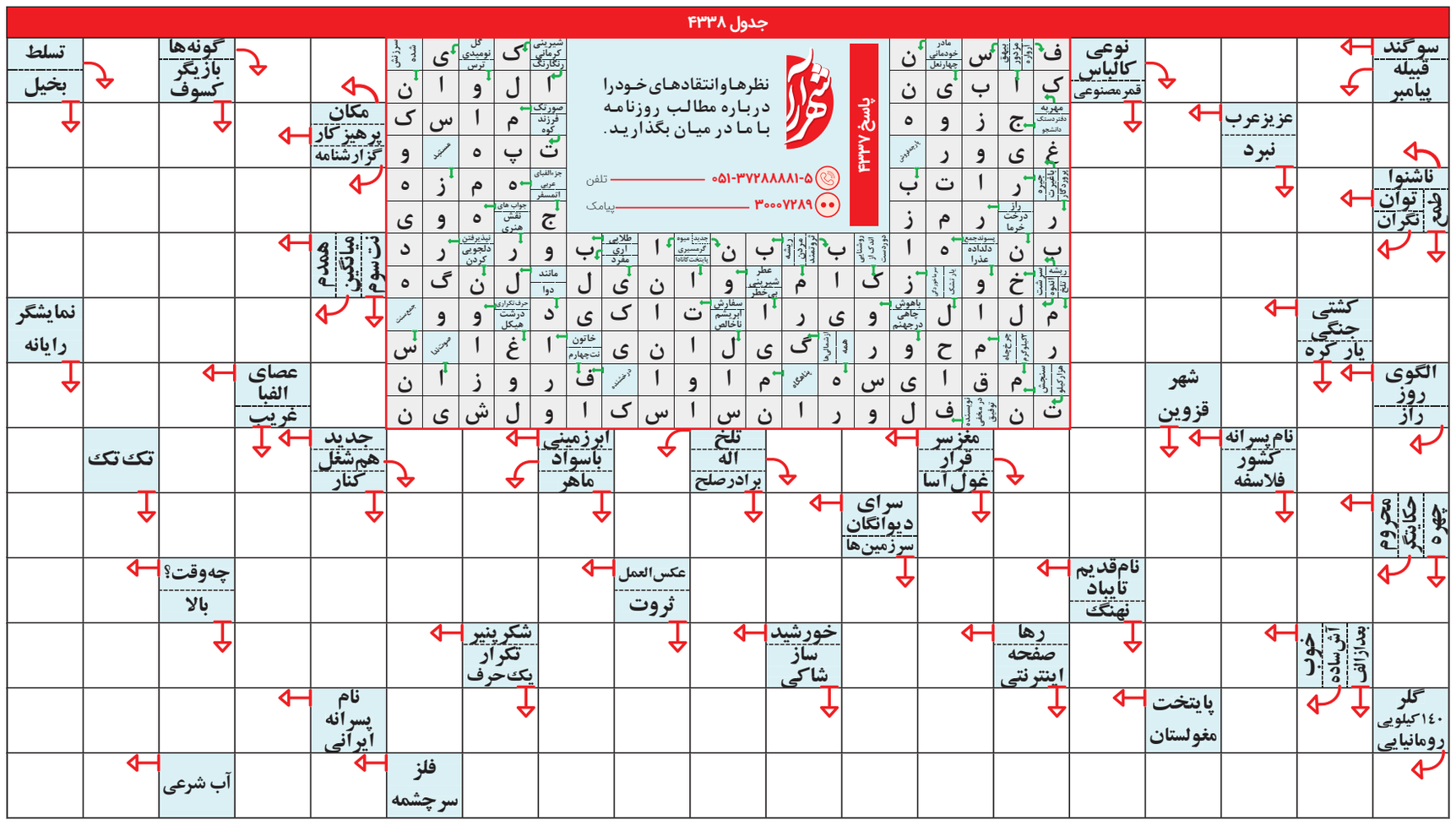
## کشف ردپای سارقان سریالی در انبار قیر

**سهیل دیبا|** رفقای نگهبان انبار بودند. آن ها سال ها همدیگر را می شناختند و در طول این سال ها با یکدیگر به اصطلاح داداشی شده بودند. وقتی نگهبان انبار فهمید که رفقایش به او خیانت و در ازای اعتمادش، اقدام به سرقت کرده‌اند، سرش سوت کشید. ماجرای این پرونده به شکایتی ازسوی مالک یک انبار در مناطق شمال حاشیه بازمی‌گردد؛ جایی که افرادی بانفوذ به این انبار قیر به صورت سریالی اقدام به سرقت کرده بودند. مالک انبار زمانی متوجه سرقت ها شده بود که تعداد تکرار آن به ده بار و خسارت وارده به ۵میلیارد ریال رسیده بود. با توجه به جغرافیای جرم که به حاشیه شمال شهر بازمی‌گشت، مأموران کلانتری خلق آباد پیگیری آن را آغازکردند. در بررسی اظهارات مالک کارخانه مشخص شد در حسابرسی های مالی، متوجه کسری مقادیر زیادی قیر و خسارت بالغ بر ۵پنج میلیارد ریالی شده اند. با بررسی میدانی مأموران دایره تجسس کلانتری خلق آباد مشخص شد که این کارگاه دارای نگهبان شبانه روزی است و در ادامه تحقیقات معلوم شد دو راننده وانت با سوءاستفاده از اعتماد مالک و انباردار، اقدام به سرقت کرده اند. در ادامه این عملیات، با هماهنگی قضایی دو متهم به سرقت های سریالی، دستگیر و در بازجویی های صورت‌گرفته به ۱۰ مرحله سرقت از انبار این شرکت اعتراف کردند. متهمان پس از تشکیل پرونده مقدماتی، برای سیر مراحل قانونی روانه دادسرا شدند.

## پرایدی که پیک مرگ شد!

**دیبا|** ازآنجایی که می گویند آدمی حتی نمی داند یک لحظه بعد چه در انتظارش است، راننده پراید هم نمی دانست که پس از پیچیدن در بزرگراه شهید چراغچی قرار است نقش پیک مرگ را بازی کند. شب گذشته درپی اعلام یک فقره حادثه رانندگی در اتوبان شهید چراغچی به مرکز فوریت های پلیسی ۱۱۰، بلافاصله گشت تصادفات به همراه نیروهای امدادی برای بررسی موضوع به محل اعزام شدند. با حضور مأموران و بررسی های اولیه مشخص شد که یک دستگاه سواری پراید با مردی شصت و چهارساله برخورد کرده و پس از انتقال به بیمارستان، باوجود تلاش تیم پزشکی به علت شدت جراحات وارده فوت کرده است. کارشناسان پلیس راهنمایی ورانندگی در حال بررسی علت تامه تصادف هستند.

## خودروی سرقتی؛ سرنخ انهدام یک باند

**شهرآرا|** دو مرد جوان سوار بر یک خودروی پراید در هسته مرکزی شهر، بدون توجه به دیگر خودروها اقدام به رانندگی پرخطر می‌کردند. این موضوع از چشم مأموران کلانتری بانوان مشهد که مشغول گشت زنی در این محدوده بودند، دور نماند. مأموران بلافاصله شماره پلاک این خودرو را از سامانه های پلیسی استعلام کردند و نتیجه آن نشان داد که این خودرو هفته گذشته از خیابان شهید علیمردانی به سرقت رفته است. مأموران که خود را با دو سارق خودرو روبه رو دیدند، در فرصتی مناسب، راه راننده را سد کردند و پیش ازگریختن متهمان، هر دو را دستگیر و به همراه خودروی توقیف شده به مقر انتظامی منتقل کردند. در ادامه متهمان در بازجویی های صورت‌گرفته علاوه بر سرقت خودرو به پانزده فقره سرقت قطعات و محتویات داخل خودرو اعتراف کردند.

جدول ۴۳۳۸