

پرسش و پاسخ (۸)

محمد عظیمیان*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۰۲/۲۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۲/۲۱

پرسش: در مواردی که دادگاه حکم تجویز انتقال منافع صادر نموده و جهت اجرا به دفتر اسناد رسمی ارجاع می‌نماید، کیفیت اقدام دفاتر اسناد رسمی به چه نحو خواهد بود؟

پاسخ: مطابق ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره‌نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد، می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن، منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد. هرگاه در اجاره‌نامه حق انتقال به غیر سلب شده یا اجاره‌نامه‌ای در بین نبوده و مالک راضی به انتقال به غیر نباشد، باید در مقابل تخلیه مورد اجاره، حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و الا مستأجر می‌تواند برای تنظیم سند انتقال به دادگاه مراجعه کند. در این صورت، دادگاه حکم به تجویز انتقال منافع مورد اجاره به غیر و تنظیم سند انتقال در دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره‌نامه

*. نویسنده مسؤل: سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران، نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران و عضو هیأت تحریریه ماهنامه «کانون».
Daf648@yahoo.com

سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) صادر و رونوشت آن را به دفترخانه مربوط ارسال می نماید و مراتب را به موجر نیز اعلام خواهد نمود. مستأجر جدید از هر حیث نسبت به تمام شرایط اجاره، قائم مقام مستأجر سابق خواهد بود. مستفاد از ماده ۴۶۶ ق.م. در تعریف اجاره، با انعقاد عقد، مستأجر مالک منافع و حق هر گونه تصرف و انتفاع در مایملک از نتایج عقد است. بنابراین در حالتی که حق انتقال به غیر برای مستأجر شرط گردیده است، نامبرده می تواند در مدت عقد نسبت به انتقال منافع در یکی از قالب های عقد اجاره یا صلح منافع اقدام نماید و در حالتی که به لحاظ فقد چنین اختیاری با درخواست مستأجر، حکم تجویز انتقال منافع صادر می گردد، مستأجر می تواند ظرف مدت شش ماه از تاریخ ابلاغ حکم قطعی با مراجعه به دفترخانه تنظیم کننده سند اجاره نامه سابق یا دفترخانه نزدیک ملک (اگر اجاره نامه رسمی در بین نباشد) نسبت به انتقال منافع (یا به صورت اجاره و یا به صورت صلح منافع) اقدام نماید. بدیهی است تنظیم سند صلح حقوق اعم از حق کسب یا پیشه یا تجارت و یا سرقتی منظور و مراد قانونگذار در حکم صادره از مرجع قضایی مبنی بر تجویز انتقال منافع نمی باشد.