

حالتی که محاسبه سرقفلی به نرخ روز توسط کارشناس منتفی است؟

استعلام:

حکم تخلیه با پرداخت حق سرقفلی به مستأجر اجرا شده است؛ موجر با تنظیم سند رسمی اجاره، سرقفلی همان مغازه را به شخص دیگری واگذار کرده است؛ اما با پذیرش اعاده دادرسی حکم تخلیه نقض شده است. اولاً، با توجه به تنظیم اجارهنامه رسمی شخص ثالث و با لحاظ این که مغازه در تصرف ثالث (مستأجر جدید) است، آیا اجرای احکام باید نسبت به رفع ید از ثالث و اعاده مغازه به مستأجر سابق مطابق ماده 39 قانون اجرای احکام مدنی مصوب 1356 اقدام کند و یا به جهت تعلق حق ثالث، اعاده وضع ممکن نبوده و باید قیمت سرقفلی به نرخ روز محاسبه شود؟ ثانیاً، چنانچه اعاده وضع به حال سابق با رفع ید از ثالث توسط اجرای احکام امکان پذیر است، آیا اعاده وضع منوط به تودیع وجه پرداخت شده بابت سرقفلی است و محکوم له (مستأجر سابق) باید ابتدا این وجه را پرداخت کند و پس از آن از ثالث رفع ید و مغازه اعاده شود؟ ثالثاً، آیا برای محاسبه قیمت روز سرقفلی اجرای احکام باید کارشناس تعیین کند یا این که باید با تقدیم دادخواست اقدام به طرح دعوا در دادگاه شود؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه:

- 1- با عنایت به این که وفق ماده 39 قانون اجرای احکام مدنی مصوب 1356، عملیات اجرایی به حالت قبل از اجرا بازمی‌گردد؛ در فرض سؤال که حکم تخلیه پس از اجرا و انتقال رسمی سرقفلی به مستأجر جدید (ثالث) نقض شده است، صرفاً از مستأجر جدید رفع ید به عمل می‌آید و مغازه به تصرف مستأجر سابق داده می‌شود. در هر حال از آنجا که قرارداد اجاره جدید و سند انتقال سرقفلی به مستأجر جدید توسط موجر و خارج از اجرا تنظیم شده است، از شمول ماده 39 یادشده خارج است و اعاده وضع به حالت سابق مستلزم ابطال سند انتقالی به شخص ثالث نیست.
- 2 و 3- با عنایت به این که پرداخت سرقفلی به مستأجر سابق در اجرای حکم صورت گرفته است، با نقض حکم و اعاده وضع به حالت سابق، همان مبلغ پرداختی به مستأجر سابق باید به موجر مسترد شود و به تصرف دادن ملک به مستأجر سابق، منوط به استرداد همان مبلغ سرقفلی توسط وی به موجر است و محاسبه سرقفلی به نرخ روز با تعیین کارشناس منتفی است. شایسته ذکر است که روابط بین ثالث (مستأجر جدید) و موجر ارتباطی به اجرا ندارد و وی می‌تواند به موجر برای استیفای حقوق خود رجوع کند.