

استعلام :

همان‌گونه که مستحضرید حق کسب یا پیشه یا تجارت حقی است که قانون‌گذار وفق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 برای مستأجر با توجه به مدتی که ملک در اجاره وی است و با لحاظ نوع فعالیت و همچنین میزان رونقی که به محل کسب و پیشه داده است، در نظر گرفته است. همچنین به موجب ماده 4 قانون یادشده در صورت درخواست تعدیل اجاره بها و وجود شرایط قانونی، دادگاه اجاره بها را به قیمت عادلانه روز از طریق کارشناسی تعیین می‌کند. با توجه به توضیحات پیش‌گفته خواهشمند است به پرسش‌های زیر پاسخ دهید: 1- با توجه به ماده 4 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 تعیین اجاره بها در قراردادهای مشمول این قانون بر چه مبنایی است؟ توضیح آنکه، وفق ماده 4 قانون یادشده در صورت درخواست تعدیل اجاره بها و وجود شرایط دادگاه باید اجاره را به قیمت عادلانه روز از طریق کارشناس تعیین کند؛ در حالی که در عمل کارشناس مبلغ بسیار ناچیزی تعیین می‌کنند و رویه قضایی نیز بر همین مبنا استوار است. آیا این رویه، درست و مطابق قانون است؟ آیا حکم مربوط به تعدیل اجاره بها با توجه به مقررات ماده 4 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 قطعی است و یا آنکه با تصویب قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب 1356 قابل اعتراض است؟ 2- کارشناس در تعیین مبلغ حق کسب یا پیشه یا تجارت چه معیارهایی را باید در نظر بگیرد؟ توضیح آنکه، کارشناس در تعیین حق کسب یا پیشه یا تجارت درصد مشخصی از قیمت ملک را به عنوان این حق در نظر می‌گیرند و مدت زمان فعالیت مستأجر، نوع فعالیت و میزان موفقیت مستأجر در رونق محل مورد اجاره را در نظر نمی‌گیرند و برای مستأجرینی که در فعالیت خود و رونق محل کسب ضعیف و یا قوی بوده‌اند، درصد مشخصی از قیمت ملک را به عنوان حق کسب یا پیشه یا تجارت در نظر می‌گیرند. آیا این رویه، درست و مطابق قانون است؟

پاسخ :

- اولاً، با عنایت به ماده 4 اصلاحی (1358) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356، دادگاه با جلب نظر کارشناس، اجاره بها را به نرخ عادلانه روز و با توجه به ترقی یا تنزل هزینه زندگی تعیین می‌کند. ثانیاً، به موجب بند 4 ماده 12 قانون شوراهای حل اختلاف مصوب 1402، رسیدگی و صدور رأی در خصوص تعدیل اجاره بها در صلاحیت دادگاه صلح است که مطابق بند «پ» تبصره 5 این ماده، رأی صادره راجع به تعدیل اجاره بها، قابل تجدید نظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان است. 2- با عنایت به عدم تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده 18 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 و فقدان معیار قانونی دقیقی پیرامون تشخیص و تعیین میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت و با لحاظ معیارهای منکوره در ماده 11 قانون روابط مالک و مستأجر مصوب 1339 و رویه عملی کارشناسان رسمی دادگستری، در تعیین ارزش حق کسب یا پیشه یا تجارت و یا سرقتی، مواردی چون طول مدت اشتغال مستأجر به کسب یا پیشه یا تجارت در مورد اجاره و حسن شهرت مستأجر که در معروف نمودن محل اجاره مؤثر واقع شده، میزان مشتریان دائم که ناشی از فعالیت مثبت و حسن عمل و مدیریت و ابتکار مستأجر است و نوع کسب یا پیشه یا تجارت، نوع بنا، کمیت و کیفیت آن و موقعیت محلی ملک و تجهیزات و امکانات آن و مخارجی که مستأجر در آماده کردن محل؛ از جمله از حیث قفسه‌بندی و تزئینات داخلی متحمل شده است، ملاک محاسبه قرار می‌گیرد. در هر صورت برخلاف آنچه در فرض استعلام آمده است، تعیین درصدی از قیمت ملک در مقام تعیین میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت فاقد وجاهت قانونی است.