**نکات مهم در ارتباط با دعوای مطالبه سرقفلی**

* مستأجر می تواند ضمن دادخواست مطالبه سرقفلی، خسارت تأخیر تأدیه را نیز مطالبه نماید.
* اگر مستأجر اول ملک را به مستأجر دیگری اجاره بدهد و از او مبلغی را تحت عنوان سرقفلی دریافت نماید، مستأجر دوم در هنگام تخلیه ملک، حق مطالبه سرقفلی از مالک را ندارد.
* اگر بعد از قرارداد اجاره، مالک، ملک را بفروشد، در اینصورت تعهد پرداخت سرقفلی به مالک جدید منتقل می شود.
* مطالبه سرقفلی توسط مستأجر قبل از فسخ قرارداد اجاره و تخلیه محمل قانونی ندارد.
* اگر حق کسب و پیشه به دلیل تخلف مستأجر از قوانین ساقط شود موجب سقوط حق سرقفلی نیز خواهد بود.
* انتقال سرقفلی با صلح نامه رسمی به عمل می آید و به سند عادی در دادگاه ترتیب اثر داده نمی شود.
* چنانچه ملک موضوع دادخواست توسط دیگری بازداشت شده باشد، از آنجا که بازداشت اعم از عرصه و اعیان و منافع متصور تلقی می‌گردد، تا قبل از رفع بازداشت دعوی الزام به تنظیم سند اجاره و انتقال رسمی سرقفلی به مستأجر ملک قابل استماع نیست.
* حق سرقفلی قابلیت توقیف و فروش دارد و هر یک از مالکین مشاعی می‌تواند تقاضای فروش سرقفلی و پرداخت حق خود را بنماید.
* مستأجرین مشاعی محل کسب نمی‌توانند الزام شریک دیگر به فروش و انتقال سرقفلی (و منافع استیجاری) به غیر را تقاضا نمایند. صلاحیت خاص دادگاه به صدور دستور فروش مال غیر قابل افراز، در این باره موضوعیت ندارد.
* دستور فروش مال مشاع اختصاص به عرصه و اعیان اموال دارد و در مورد سرقفلی صادر نمی‌شود.
* درمانگاه پزشکی همچون محل کار پزشکان فاقد وصف تجاری است و به این محل‌ها سرقفلی تعلق نمی‌گیرد و اجاره آنها مشمول قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ نیست. لذا با پایان مدت اجاره موجر حق تخلیه ملک را دارد.
* تقاوتی بین حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی در چارچوب قانون موجر و مستاجر ۱۳۵۶ وجود نداشته و لذا تفکیک بین آن دو در اجاره مشمول آن قانون متصور نیست. لذا مطالبه وجهی به عنوان سرقفلی سوای از آنچه در هنگام صدور حکم تخلیه به علت انتقال بدون مجوز قانونی به غیر و بر اساس نظریه کارشناسان به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت تعیین شده (نصف حق کسب و پیشه) از توجیه قانونی برخوردار نیست.
* اگر ترکه سرقفلی مغازه‌ای باشد، باید در دعوای تقسیم ترکه، مالک عین مستأجره نیز در عداد خواندگان قرار گیرد و الّا قرار عدم استماع دعوا صادر می‌گردد.
* دعوای تنظیم سند رسمی حق سرقفلی توأم با دعوی تنظیم سند رسمی اجاره امکان‌پذیر است و اقامه آن به صورت مستقل قابل استماع نیست.
* تقاضای دستور فروش سرقفلی مشاعی از سوی شریک علیه دیگر شرکای صاحب سرقفلی مسموع نیست و تنها دعوی انتقال اجاره و سرقفلی به طرفیت شرکا و موجر قابل طرح است.
* دعوای مطالبه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، مربوط به حقوق ناشی از رابطه قراردادی بوده بنابراین رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه محل اقامت خوانده است.
* مال عنوان و حقیقت عرفی دارد و ملاک مالیت در یک شیئ تمایل عامه به تحصیل و انتفاع از آن است و شارع در عنوان مالیّت تصرفی ندارد الّا در منافع محلّله آن، بر این اساس سرقفلی مغازه یک مال ثابت موجود و مسلّم است و ثمره آن حق تسلیط مستأجر بر عین مستأجره بوده ولو حق اختصاصی هم تلقی گردد طبق موازین شرعی وقف آن بلااشکال است و ایراد به قبض و اقباض هم با توجه به حق تسلیط منتفی است.
* اگر قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ بر اجاره حاکم باشد در صورت ارتکاب تخلف یا تعدی یا تفریط، موجر می‌تواند با پرداخت قیمت روز سرقفلی نسبت به تخلیه مورد اجاره اقدام نمایند و موارد فوق، از موجبات زوال حق سرقفلی نیست.