

## حق مالکانه در املاک تجاری

آقای سعید مجیدی نژاد  
وکیل پایه یک دادگستری و  
کارشناس ارشد حقوق خصوصی  
مشاوره تلفنی چهارشنبه‌ها  
از ساعت ۱۴/۳۰ تا ۱۶



مشاوره

**سوال:** فتوایی اجاره نامه پیوست مربوط به یک باب مغازه است که سر قفلی آن را در سی، چهل سال پیش از مالک محترم پاساژ خریداری کردیم و مشغول کاسبی بودیم. اجاره ماهیانه آن را هم هر سه سال یک بار پرداخت کردیم و رسیدها را داریم. مالک اصلی روحش شاد فوت کرده و اختیار مغازه‌ها دست وارثان محترم است. آنها و کالت نمایندگی داده‌اند به دو نفر که ایشان از طرف موجرین، قرارداد مغازه‌ها را با کل مستأجرین پاساژ که حدود سی، چهل نفر هستند بسته‌اند و شاهد هم داشته‌اند. من و برادرم که مالکین سر قفلی یکی از این مغازه‌ها بوده‌ایم حق و حقوق سر قفلی خود را به علت بدهی و گرفتاری زندگی که برای دو خانواده ما پیش آمده است فروختیم به مستأجر جدید. مغازه را هم حدود یک سالی است تحویل خریدار یا مستأجر جدید دادیم، اجاره یک سال آن را مستأجر جدید به حساب نماینده موجرین واریز کرده و آنها از انتقال مغازه به دیگری مطلع شده‌اند. اینک آقای نماینده موجرین از ماحق مالکانه می‌خواهند. لطفاً ما را راهنمایی بفرمایید با این اجاره نامه‌ای که در دست داریم آیا می‌توانند از ما وجهی بابت حق مالکانه بگیرند؟ این کار و این ادعا قانونی است؟ یا طبق بند ۱۳ اجاره نامه که نوشته‌اند حق انتقال به غیر برای ما محفوظ است مبلغی تعلق نمی‌گیرد؟ راهکار ما چیست و به چه مرجعی مراجعه کنیم تا اجاره نامه جدیدی برای مستأجر جدید خریدار سر قفلی بگیریم؟

**پاسخ:** در قوانین مربوط به اجاره املاک تجاری معنا و عنوانی به نام حق مالکانه وجود ندارد و جایگاه این حق کاملاً عرفی است. آنچه در عرف وجود داشته این بوده که مستأجر مغازه برای انتقال سر قفلی یا حق کسب و پیشه خود به دیگری باید رضایت موجر را کسب می‌کرده است. اگر این رضایت در خصوص انتقال منافع مغازه به غیر در هنگام انعقاد عقد اجاره

## راه کاهش دعوای خواهر و برادری

**سوال:** بنده پدری دارای دو فرزند دختر و پسر جوان و نوجوان هستم که این دو گاه و بیگاه با یکدیگر دعوای منگند و طوری رفتار می‌کنند که گویی با یکدیگر دشمن هستند و دخالت‌های ما به عنوان والدین هم چاره ساز نیست، لطفاً راهنمایی‌مان کنید چه کنیم؟

**پاسخ کارشناسی:** بچه‌ها به طور ذاتی نمی‌دانند چگونه با گفت و گو به توافق برسند. گاهی وقتی ناراحت، عصبانی یا آزرد می‌شوند کار را به بر خورد فیزیکی یا کلامی می‌کشاند و اگر مهارت‌هایی را که برای کنترل احساساتشان نیاز دارند به آن‌ها نیاموزیم و مسیر مذاکره و توافق را به آن‌ها نشان ندهیم، دعوای جر و بحث هیچ وقت تمام نمی‌شود؛ ضمن این که بچه‌ها هم بدون یاد گرفتن مهارت گفت و گو و حل مشکل، بزرگ می‌شوند. بنابراین وظیفه ماست که به بچه‌ها بیاموزیم چگونه مخالفت‌های خود را، به صورتی که از نظر اجتماعی قابل قبول باشد، حل کنند.

بنابراین توصیه می‌کنم هر کدامشان را برای مدتی به اتاق جداگانه‌ای بفرستید. وقتی آرام شدند، گفت و گویی ترتیب بدهید تا مشکل حل شود. شما دو نقش را می‌توانید در این گفت و گو ایفا کنید؛ داور یا وساطت. برای بچه‌ها توضیح بدهید داور یعنی این که شما درباره مسائل تصمیم می‌گیرید و آن‌ها ملزم به رعایت تصمیمات شما هستند. وساطت یعنی آن‌ها تصمیم می‌گیرند و شما کمک می‌کنید به بهترین نتیجه‌گیری برسند. بچه‌ها الگوی دوم را ترجیح می‌دهند، بنابراین به مرور زمان و با تمرین یاد می‌گیرند که بحث‌هایشان را خودشان حل و فصل کنند. پس سعی کنید بفهمید چه الگویی برای دعوای بچه‌ها وجود دارد. گاهی دعوای بچه‌ها برای این است که می‌خواهند توجه پدر و مادر را جلب کنند و گاهی بچه‌ها از مقایسه و تبعیض و ناعدالتی در خانه شاک می‌شوند. بنابراین بعضی اوقات اگر پدر و مادر رفتارشان را اصلاح کنند، دعوای بچه‌ها هم خودبه‌خود تمام می‌شود.

شماره مشاوره تلفنی: ۲۹۹۹۳۲۳۸ \*\*\*\*\* مشاوره حضوری با تعیین وقت قبلی

**روانشناس بالینی**  
خانم محبوبه یلان  
مشاوره پیش از ازدواج، زوج درمانی و مشاوره فردی  
مشاوره تلفنی یکشنبه‌ها از ساعت ۱۰ تا ۱۳

**وکیل دادگستری**  
آقای اکبر خوبکر دار  
وکیل دادگستری  
مشاوره تلفنی شنبه‌ها  
از ساعت ۱۴/۳۰ تا ۱۵/۳۰

**مشاوره حقوقی**  
آقای دکتر بیژن عمویان  
مشاوره پزشکی، ترک اعتیاد  
مشاوره تلفنی دوشنبه‌ها از ساعت ۱۳ تا ۱۴:۳۰  
مشاوره حضوری با تعیین وقت قبلی

**خانواده**  
خانم بهاره شیروانی  
دانشجوی دکتری روانشناسی  
مهارت‌های زندگی و فرزند پروری  
مشاوره تلفنی روزهای چهارشنبه  
از ساعت ۱۰ تا ۱۲

**مشاوره حقوقی**  
خانم الهام سادات طباطبایی  
وکیل پایه یک دادگستری  
کارشناس ارشد حقوق خصوصی  
مشاوره تلفنی یکشنبه‌ها  
از ساعت ۱۴ تا ۱۵

**مشاوره حقوقی**  
آقای علی نظیف  
کارشناس مشاوره تحصیلی از پایه تا کنکور  
مشاوره تلفنی دوشنبه‌ها از ساعت ۱۱ تا ۱۴:۳۰  
مشاوره حضوری با هماهنگی قبلی