

سرقفلی

از ویکی‌پدیا، دانشنامه آزاد

پرش به: [ناوبری](#)، [جستجو](#)

سرقفلی حقی است که [تاجر](#) برای تقدم در اجاره محل و ادامه [تجارت](#) در محل کار خود دارد.

مبنای این [حق مالی](#) بر این پایه استوار است که موسسات تجارتي بیشتر اوقات در ساختمان‌هایی ساخته می‌شوند که [مالکیت](#) آن‌ها متعلق به دیگران است و این ارزش را باید سوای ارزش مادی آن ملک و متعلق به کسی دانست که آن را به وجود آورده‌است. از سوی دیگر ادامه فعالیت تاجر که آن را می‌توان به هر پیشه‌خدماتی یا حتی تولیدی نیز تسری داد تا حد زیادی مستلزم استقرار او در مکان اولیه است.

این حق به صاحب آن اجازه می‌دهد ثمره فعالیت خود را از مالک یا کسی که پس از او قصد اجاره محل را دارد دریافت کند و همچنین اختیار تام مالک برای بیرون کردن مستأجر را از بین می‌برد.

سرقفلی دو معنای حقوقی متفاوت دارد. این عبارت می‌تواند به کالا یا اشتهار یک نام تجاری و شهرت عالی شرکتی اشاره داشته باشد که مزایای رقابتی مهمی را فراهم می‌کند. در این حالت یعنی مؤسسه‌دارایی‌های مهم ولی نامشهودی دارد که در ترازنامه گزارش داده نشده است. در معنای دوم، مؤسسه ممکن است برای خرید سرقفلی‌ای که در طول سال‌ها به وسیله سازمان دیگری ایجاد شده است، مبلغی نقد بپردازد. تنها سرقفلی خریداری شده در بخش دارایی در ترازنامه گزارش می‌شود. ^[1]

ماهیت حقوقی سرقفلی

حق سرقفلی در قوانین سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ ایران ماهیتی متمایز یافته است. بر مبنای قانون موجر و مستاجر سال ۵۶ عقد اجاره اماکن تجاری، به انقضای مدت خاتمه نیافته و موجر تنها در برخی موارد حق تخلیه را داراست. سرقفلی در این قانون با هیچ یک از قواعد حقوق قابل توجیه نمی‌باشد. اما در قانون سال ۱۳۷۶ وضع تفاوت است. در قانون اخیر، سرقفلی با پرداخت مبلغی جهت تمدید متمادی قرارداد اجاره بر طبق شرایط گذشته است. همچنین در این قانون مستاجر می‌تواند جهت اسقاط حقوق خود و تخلیه پیش از انقضای قرارداد، مبلغی تحت عنوان سرقفلی از موجر اخذ کند.

- متن قانون موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶ دقیقاً از کتاب تحریرالوسیله امام خمینی اخذ شده است.
- تعریف ارائه شده در قسمت نخست، اشاره به حق کسب و پیشه و تجارت دارد که در شرع اسلام حرام است و دادگاه‌های ایران چنین حقی را به رسمیت نمی‌شناسند.
- قراردادهای اجاره که قبل از سال ۱۳۷۶ تنظیم شده‌اند، مشمول قانون موجر و مستاجر ۱۳۵۶ می‌باشند.

حق سرقتی از حق کسب و پیشه یا تجارت تفاوت و تفکیک ماهوی

عباس سعیدی‌راد، قاضی دادگستری و کارشناس ارشد حقوق خصوصی - نقل از نشریه ماوی

حق کسب و پیشه موضوع قانون ۱۳۵۶ بوده؛ اما قانون ۱۳۷۶ به جای حق کسب و پیشه، سرقتی را جایگزین آن کرده است. بعضی از حقوق دانان پیش از تصویب قانون ۱۳۷۶ معتقد بودند که سرقتی همان حق کسب و پیشه می‌باشد و در نتیجه، هیچ تفاوتی میان این دو قائل نبودند و تعریف واحدی از آنها ارائه می‌دادند؛ اما گروهی دیگر این دو را کاملاً جدا از هم می‌دانستند. به نظر می‌رسد نظریه اخیر صحیح بوده و سرقتی جدا از حق کسب و پیشه است؛ زیرا صرف نظر از این که فلسفه تشکیل و ایجاد این دو حق کاملاً متفاوت است، نهادی که حق کسب و پیشه را شناسایی و به مردم معرفی کرده، قانون گذار بوده و مقنن به صراحت این حق را متعلق به مستأجر دانسته است. تبصره ۲ ماده ۱۹ در این باره مقرر می‌دارد: <حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.>

بنابراین، حق کسب و پیشه متعلق به مستأجر است. با توجه به این که مالک هیچ‌گاه نمی‌تواند حق کسب و پیشه داشته باشد، اگر این حق را همان سرقتی بدانیم، نتیجه آن چنین می‌شود که مالک هیچ وقت سرقتی ندارد؛ زیرا در آن فرض سرقتی همان حق کسب و پیشه می‌باشد. به عنوان مثال، مالک ملکی که به تازگی احداث شده و پیش از این، فعالیت کسبی نداشته است، سرقتی آن را معامله کرده و به مستأجر انتقال می‌دهد. حال کدام قانون، حق کسب و پیشه (سرقتی) را برای مالک شناسایی کرده است؟ اگر بگوییم قانون ۱۳۵۶ چنین حقی را برای مالک در نظر گرفته، برخلاف نص صریح قانون سخن گفته ایم؛ زیرا قانون، حق کسب و پیشه را تنها برای مستأجر آن هم بعد از شروع فعالیت کسبی شناسایی کرده است.

با عنایت به این که مقنن حق کسب و پیشه را برای مستأجر می‌داند، از این رو از عبارت <مستأجر> چنین افاده می‌شود که حتماً باید رابطه استیجاری برای محل کسب برقرار شود تا این که عنوان مستأجر و حق کسب و پیشه خلق گردد؛ یعنی شرط تحقق و تکوین حق کسب و پیشه قرارداد اجاره برای کسب می‌باشد و تا زمانی که رابطه استیجاری به وجود نیامده و شخص، مستأجر قرار نگرفته، حق کسب و پیشه هم ایجاد نمی‌شود. در صورتی که وجود سرقتی منوط به قرارداد اجاره یا مستأجر نیست؛ بلکه اجاره‌هایی که در ابتدا مالک با مستأجر منعقد می‌کند، در همان لحظه سرقتی را به وی واگذار می‌نماید؛ یعنی مالک پیش از ایجاد رابطه استیجاری چنین حقی را داشته و می‌تواند آن را به غیر واگذار کند. در غیر این صورت، معامله وی باطل تلقی می‌شود. بنابراین، مالک با برقراری رابطه استیجاری حق سرقتی را به دست نمی‌آورد؛ بلکه این حق پیش از آن و بدون وجود رابطه استیجاری برای مالک ایجاد شده و در قرارداد اجاره نیز وی مستأجر نمی‌باشد تا بگوییم که قانون این حق را به وی داده است.

در خصوص حق کسب و پیشه، مقنن در تبصره ۲ ماده ۱۹ مقرر کرده است که نقل و انتقال آن فقط با سند رسمی امکان‌پذیر است. در صورتی که وقتی مالک، منافع مورد اجاره را به مستأجر واگذار می‌کند و در کنار آن سرقتی را نیز انتقال می‌دهد، نقل و انتقال مذکور به صورت شفاهی نیز میسر است و چنین حکمی (انتقال با سند رسمی) در مورد انتقال سرقتی از مالک به مستأجر وجود ندارد. اگر حق کسب و پیشه همان سرقتی بود، حکم انتقال حق کسب و پیشه با سند رسمی در مورد مالک به مستأجر نیز صادر می‌شد. علت این که چنین حکمی در ارتباط با مالک و مستأجر بیان نشده این است که مقنن ایجاد و تکوین حق کسب و پیشه را بعد از شروع فعالیت کسبی فرض کرده است؛ یعنی در هنگام تنظیم قرارداد اجاره میان مالک و مستأجر، حق کسب و پیشه ای وجود نداشته است تا در خصوص نقل و انتقال آن در ماده یک مقرراتی وضع گردد. با عنایت به این که مقنن حق کسب و پیشه را فقط برای مستأجر شناسایی کرده و بدون رابطه استیجاری، حق کسب و پیشه ایجاد نمی‌شود، در نتیجه یکی تلقی کردن این دو حق برخلاف نص صریح قانون می‌باشد.

بنابراین، در قانون ۱۳۵۶ انتقال حق کسب و پیشه از مستأجر به مستأجر - آن هم با سند رسمی - پیش‌بینی شده است؛ زیرا همان گونه که گفته شد، مالک هیچ‌گاه حق کسب و پیشه نداشته تا آن را انتقال دهد یا این که در خصوص انتقال حق کسب و پیشه از مالک به مستأجر مقرراتی وضع گردد.

اما در قانون ۱۳۷۶ انتقال سرقتی از مالک به مستأجر و از مستأجر به مستأجر پیش‌بینی گردیده و نقل و انتقال آن نیز در هر صورت با سند عادی پذیرفته شده است. البته در خصوص انتقال حق کسب و پیشه با سند عادی براساس مقررات قانون ۱۳۵۶، اکثریت قضات دادگاه‌های حقوقی ۲ تهران معتقد هستند:

>با توجه به ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر که تصرف استیجاری - ولو بدون سند رسمی - را نیز مشمول این قانون می داند، به این ترتیب مستأجر جدید محل کسب برابر قانون مستحق حق کسب و پیشه است؛ هرچند دارای سند رسمی اجاره و انتقال حق کسب و پیشه نباشد. با توجه به این که از حیث قانون نویسی، تبصره فقط ناظر به ماده قبلی است و به سایر مواد تسری نمی یابد، بنابراین تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون یاد شده تنها در محدوده ماده ۱۹ کاربرد داشته و فقط در مورد این ماده قابل اعمال است و لاغیر؛ یعنی اگر مستأجر محل کسب دارای حق انتقال به غیر باشد، تنها به موجب سند رسمی می تواند منافع و حق کسب و پیشه ناشی از آن را به غیر واگذار کند و اگر حق انتقال به وی تفویض نشده و برای این کار از دادگاه تحصیل اجازه کرده باشد، باز برای انتقال باید سند رسمی تنظیم کند؛ والا چنانچه بدون تنظیم سند رسمی انتقال صورت گرفته باشد، این انتقال از حیث تعلق حق کسب و پیشه به مستأجر لاحق معتبر نیست . در غیر مورد مذکور در ماده ۱۹ مثل موردی که انتقال با رضایت مالک صورت می گیرد، تبصره ۲ ماده ۱۹ قابلیت اعمال نداشته و لزومی به تنظیم سند رسمی برای انتقال حق کسب و پیشه به مستأجر لاحق نیست و متصرف جدید، مستأجر و صاحب حقوق کسب و پیشه شناخته می شود.<

در این باره اقلیت قضات دادگاه های حقوقی ۲ تهران نیز معتقد هستند:

>با توجه به صراحت تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر دایر به ضرورت تنظیم سند رسمی برای انتقال حق کسب و پیشه و عموم و اطلاق تبصره ۲، محدود و منحصر کردن کاربرد آن به ماده ۱۹ خلاف مفهوم و منطوق و ظاهر تبصره مذکور بوده و اجتهاد در مقابل نص است. در هر حال، چه در مورد ماده ۱۹ و چه هر موردی که محل کسب از مستأجر سابق به لاحق منتقل می شود، تعلق حق کسب و پیشه به متصرف و مستأجر جدید وقتی معتبر است که به موجب سند رسمی باشد و فلسفه آن حفظ حقوق صاحب اصلی حق کسب و پیشه و رعایت حق دولت از حیث پرداخت مالیات می باشد.<

به نظر می رسد که دیدگاه اقلیت قضات صحیح باشد؛ هر چند رویه قضایی از نظریه اکثریت قضات تبعیت کرده و در حال حاضر انتقال حق کسب و پیشه با سند عادی بدون تردید در محاکم دادگستری پذیرفته می شود.

آنچه که به صراحت قانون حاکم بر دعاوی تخلیه موضوع ماده ۱۵ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و بندهای سه گانه آن ضمن صدور حکم در حق <مستأجر> ثابت شده و مورد پیش بینی صریح و منجز امر آمر قانونی مصوب ۱۳۵۶، ماده واحده مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب ۲۵ دی ماه ۱۳۶۹ و همچنین آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت مصوب اول شهریورماه ۱۳۵۶ به نقل از روزنامه رسمی شماره ۹۵۱۸ قرار گرفته است، با عنایت به اشاره رأی وحدت رویه شماره ۶۰ مورخ ۶ اسفندماه ۱۳۶۲ (۱) و رأی شماره ۳۸/۵۲/۳۵ مورخ ۲۸ فروردین ماه ۱۳۸۵ اصداری از شعبه ۳۸ دیوان عالی کشور - که در راستای تقاضای اعمال ماده ۲ قانون وظایف و اختیارات رئیس قوه قضاییه نسبت به دادنامه شماره ۴۵۷ مورخ ۱۱ تیرماه ۱۳۸۰ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران صادر گردید (۲) - و همچنین نظریات اداره حقوقی دادگستری مورخ ۲۳ دی ماه ۱۳۷۱ به شماره ۷/۱۱۶۷۹/۳) و نظریه شماره ۷/۱۴۵۲ مورخ ۱۲ خردادماه ۱۳۸۷ (۴) صرفاً حق کسب و پیشه یا تجارت است. با توجه به ماده ۶ و تبصره های یک و ۲ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ که عملاً از سوی مقنن نسبت به آن دو حق از جهت ماهوی تفکیک و تفاوت قائل گردیده، حق سرقفلی عبارت است از مال یا وجهی که مستأجر به موجر پرداخت می نماید و در زمان تخلیه، معادل عادلانه آن را دریافت می دارد.

در صورتی که مستأجر در بدو انعقاد عقد اجاره مبلغی را تحت عنوان سرقفلی به موجر پرداخت نموده باشد، با توجه به تفاوت ماهیتی تفکیک این دو حق و همچنین با عنایت به آمره بودن قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و اصل تفسیر مضیق در قوانین آمره و نیز صراحت ماده ۹ ق.ن.د.ع.و.ا. در صدور آرای مستند و مستدل به مواد قانونی، صدور قرار کارشناسی مبنی بر ارزیابی حق مستأجر در بندهای سه گانه موضوع ماده ۱۵ قانون مذکور تحت عنوان <ارزیابی حق سرقفلی> حتی به عنوان یکی از عوامل مؤثر در حق کسب و پیشه، برخلاف نصوص صریح قانون گذار می باشد. در این خصوص، مدعی پرداخت سرقفلی (مستأجر) باید مطابق مواد ۲ و ۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن رعایت مقررات حاکم بر دعوا، به طور مستقل و مجزا و با توجه به شروط ضمن عقد مستند به وحدت ملاک ماده واحده الحاقی ۱۰۸۲ و ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی و همچنین وحدت ملاک رأی وحدت رویه شماره ۱۱۴ مورخ ۲۰ اسفندماه ۱۳۵۶ درصدد مطالبه حق سرقفلی بر آید.

با توجه به تفکیک و تفاوت ماهوی حق سرقفلی با حق کسب و پیشه، نحوه ارزیابی آن دو را می توان به نحو زیر بیان نمود:

سرقفلی:

۱- حق سرقفلی مالی است که در بدو اجاره به مالک پرداخت می شود و ذاتاً قائم و متکی به محل است و متضمن هیچ نوع شهرت تجاری یا توجه خاص و استقرار یافته مشتریان نمی باشد. به عبارتی، اعم و اهم حق سرقفلی تابع موقعیت و مرغوبیت محلی، کیفیت بنا و تجهیزات به کار گرفته شده در عین مستأجره می باشد.

۲- بیشترین مبلغ و میزان حق سرقفلی به موقعیت محلی و کیفیت بنا و تجهیزات عین مستأجره بستگی دارد.

۳- تحقق حق سرقفلی تابع حاکمیت اراده طرفین است.

۴- مالک و موجر رقم حق سرقفلی را تعیین می کند و داوطلب حق سرقفلی مختار به پذیرش یا رد پیشنهاد است.

- ۵- حق سرقتی به مالک پرداخت می‌شود نه مستأجر اول و از این رو شهرت تجاری و رونق کسبی و اعتبار صنفی در تعیین میزان آن تأثیری ندارد.
- ۶- آنچه در قانون ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ در خصوص روابط مالک و مستأجر مورد بحث قرار گرفته، حق سرقتی به معنای گفته شده نمی‌باشد؛ بلکه صرفاً حق کسب و پیشه و تجارت است.
- ۷- حق سرقتی قائم و مربوط به محل است.
- ۸- در تعیین میزان حق سرقتی هیچ عاملی غیر از میل و خواسته مالک دخیل نیست.
- ۹- حق سرقتی ذاتاً قابل اعراض و اسقاط است.
- ۱۰- شرط تحقق و تکوین حق سرقتی منوط به قرارداد اجاره نمی‌باشد؛ «عقد صلح یا هبه»
- ۱۱- نقل و انتقال حق سرقتی ضمن منافع مورد اجاره به صورت عادی و رسمی امکان پذیر است.
- ۱۲- در هنگام تخلیه (ماده ۱۵ و بندهای سه‌گانه آن) دادگاه‌ها در صدور قرار جلب نظر کارشناس، مکلف به تعیین حق سرقتی نمی‌باشند.
- ۱۳- حکومت و رژیم حقوقی رسیدگی به حق سرقتی تابع قوانین آمره نیست و مطابق مفهوم مخالف اخیر ماده ۱۵، دادگاه‌ها ضمن صدور حکم تخلیه، از صدور قرار کارشناسی با عنوان حق کسب و پیشه ممنوع می‌باشند.
- ۱۴- اصول و ضابطه تعیین قیمت عادلانه روز سرقتی به کیفیتی است که در ماده واحده الحاقی ۱۰۸۲ قانون مدنی اشاره شده و با عنایت به ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی به ترتیب زیر ارزیابی می‌گردد:
- ۱۵- حق سرقتی ضمن عقد اجاره یا خارج از آن فقط تا زمان تخلیه عین مستأجره در حق مالک تحقق پیدا می‌نماید.
- ۱۶- در زمان تخلیه عین مستأجره حق سرقتی می‌بایست به مستأجر به قیمت عادلانه روز مسترد گردد؛ حتی اگر مستأجر هیچ گونه فعالیت کسبی یا تجاری در عین مستأجره نداشته باشد. شایان توجه است که استرداد قیمت عادلانه روز یا همان مبلغ پرداختی زمان انعقاد، تابع حاکمیت اراده طرفین یا شروط ضمن عقد می‌باشد.
- ۱۷- حق سرقتی در تعدید و تفریط از بین نمی‌رود.
- ۱۸- مشروعیت حق سرقتی ناشی از احکام اولی است.

حق کسب و پیشه یا تجارت:

- ۱- حق کسب و پیشه حقی است که در نتیجه سازمان دهی و اداره یک شغل یا حرفه در اجتماع یا از توجه خاص و استقرار یافته مشتریان از سازمان‌دهی رفتار صحیح مستأجر حاصل می‌شود. به عبارتی، حق کسب و پیشه هر منفعت یا مزیتی است که مستأجر در یک رشته کسبی در ارتباط با مشتریانش دارد و این حقوق تدریجی الحصول صرفاً در حق مستأجر از سوی مقنن و اجتماع به شکل آمره مورد حمایت قرار می‌گیرد.
- ۲- مبلغ و میزان حق کسب و پیشه به حسن شهرت مستأجر و مدت تصرف و ایجاد رونق در محل بستگی دارد.
- ۳- حق کسب و پیشه ناشی و جعل شده از سوی قانون‌گذار و تابع قواعد آمره مقنن است. (قسمت اخیر ماده ۱۵ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶)
- ۴- در حق کسب و پیشه در صورت عدم توافق مالک و مستأجر، در نهایت دادگاه وارد قضیه شده و از طریق کارشناس صلاحیت دار میزان حق کسب و پیشه را تعیین می‌نماید. (ماده ۱۸ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۶۵)
- ۵- حق کسب و پیشه صرفاً به مستأجر پرداخت می‌شود و شهرت تجاری و رونق کسبی در تعیین میزان آن قسمت اعظم ارزش یابی می‌باشد. (تبصره ۲ ماده ۱۹ همان قانون)
- ۶- پرداخت حق سرقتی از ناحیه مستأجر ضمن عقد اجاره یا جدا از آن با توجه به آمره بودن قانون ۱۳۵۶ و رعایت اصل تفسیر مضیق را نمی‌توان حتی به عنوان یکی از عوامل مؤثر در تعیین میزان حق کسب و پیشه مؤثر دانست. در این خصوص صاحب حق سرقتی با توجه به تفاوت و تفکیک ماهوی این دو حق باید در مطالبه آن مطابق مواد ۲ و ۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی با تقدیم دادخواست مستقل و شروط ضمن آن اقدام نماید.
- ۷- حق کسب و پیشه قائم و مربوط به مستأجر است. (تبصره ۲ ماده ۱۹)
- ۸- در تعیین میزان حق کسب و پیشه چنانچه طرفین دعوا در مورد میزان آن توافق ننمایند، دادگاه صالح در قضیه دخالت کرده و فصل ترافع می‌نماید. (ماده ۱۸ همان قانون)
- ۹- اسقاط حق کسب و پیشه در بدو اجاره با توجه به قواعد آمره قانون ر. م. م. مصوب ۱۳۵۶ باعث ایجاد اخلاق در نظم عمومی و بی‌اثر نمودن مواد ۱۵ و ۱۹ قانون یاد شده می‌گردد. براین اساس، اسقاط آن مستند به ماده ۳۰ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ باطل و بلااثر می‌باشد.
- ۱۰- تحقق و تکوین حق کسب و پیشه منوط به برقراری رابطه استیجاری می‌باشد. (ماده یک همان قانون)
- ۱۱- نقل و انتقال حق کسب و پیشه ضمن رابطه استیجاری فقط با تنظیم سند رسمی میسر است و عدم رعایت این نحوه از نقل و انتقال

رسمی، متخلف را مواجه با ضمانت اجرای مقنن می‌نماید. (ماده ۱۹ و تبصره‌های یک و ۲ ذیل همان قانون)
۱۲- در هنگام تخلیه، دادگاه‌ها ضمن صدور حکم مکلف به صدور قرار جلب نظر کارشناس در تعیین حق کسب و پیشه می‌باشند. (قسمت اخیر ماده ۱۵ همان قانون)

۱۳- حکومت و رژیم حقوقی رسیدگی به حق کسب و پیشه تابع قواعد آمره و اصل تفسیر مضیق می‌باشد و دادگاه‌ها ضمن صدور حکم تخلیه مطابق مفهوم مخالف اخیر ماده ۱۵ باید در قرار کارشناسی صرفاً عنوان <حق کسب و پیشه> را جهت ارزیابی صادر نمایند.

۱۴- براساس مفهوم ماده ۱۸ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ اصول و ضابطه تعیین قیمت عادلانه روز حق کسب و پیشه با توجه به وحدت ملاک رأی وحدت رویه شماره ۱۱۴ مورخ ۱۲۰ اسفندماه ۱۳۵۶ و مفهوم آن به ترتیب زیر است (۵)

۱۵- حق کسب و پیشه به صورت تدریجی الحصول در مالکیت مستأجر تحقق پیدا می‌نماید.

۱۶- مستفاد از مفهوم حق کسب و پیشه و عوامل مؤثر اصلی در آن، شرط استحقاق پرداخت آن منوط به فعالیت کسبی مشروع و قانونی مستأجر در عین مستأجره می‌باشد.

۱۷- حق کسب و پیشه در تعدی و تفریط مستأجر از بین می‌رود.

۱۸- مشروعیت حق کسب و پیشه ناشی از احکام ثانویه است.

پی‌نوشت‌ها:

۱...> - دادگاه ضمن صدور حکم تخلیه، حق کسب و پیشه یا تجارت مستأجر را مستنداً به مواد ۲۷ و ۲۸ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶ به امر آمر قانونی مورد لحوق حکم قرار می‌دهد.<

رأی وحدت رویه شماره ۶۰ مورخ ۶ اسفندماه ۱۳۶۳ ردیف ۶۳-۶۲

۲- در خصوص تقاضای نقض دادنامه شماره ۱۴۵۷ مورخ ۱۱ تیرماه ۱۳۸۰ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران براساس ماده ۲ قانون وظایف و اختیارات رئیس قوه قضاییه اولاً، وفق مقررات قانون روابط موجر و مستأجر مصوب تیرماه ۱۳۵۶ حق سرقفلی برای مستأجر شناخته نشده و آنچه مورد تأیید قانون قضایی قرار گرفته، حق کسب، پیشه و یا تجارت است. (ماده ۱۸ قانون یاد شده)

۳-> مستأجر علاوه بر مبلغی که کارشناس یا هیئت کارشناسان به عنوان حق کسب و پیشه یا تجارت تعیین کرده و مورد صدور حکم قطعی قرار گرفته، برابر قانون مستحق دریافت وجه دی‌گری نیست؛ اعم از این که در طول رابطه استیجاری وجهی به نام سرقفلی پرداخت کرده باشد یا خیر.<

نظریه شماره ۷/۱۱۶۷۹ مورخ ۲۳ دی‌ماه ۱۳۷۱ اداره حقوقی دادگستری

۴- آنچه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ برای مستأجر در پاره ای از موارد پیش بینی شده است، فقط حق کسب و پیشه و تجارت است و در آن قانون کلمه <سرقفلی> ذکر نشده است.

۵- از آنجا که موضوع رأی وحدت رویه شماره ۱۱۴ مورخ ۱۲۰ اسفندماه ۱۳۵۶ تعدیل مال الاجاره در حکم قانون می‌باشد، بنابراین:

نخست- نظر به این که تعدیل اجاره‌بها همانند حق کسب و پیشه فرع بر اثبات رابطه استیجاری است؛

دوم: نظر به این که اقدامات و فعالیت کسبی مستأجر در رونق و شهرت استفاده از عین مستأجره ممکن است در افزایش اجاره بها همانند عوامل مؤثر در حق کسب و پیشه باشد؛

سوم: نظر به این که تعدیل مال الاجاره همانند حق کسب و پیشه مستند به قانون آمر ه بوده و لزومی ندارد در عقد اجاره به تعدیل مال الاجاره همانند حق کسب و پیشه اشاره شود؛

چهارم: نظر به این که هرگونه توافقی فی مابین موجر و مستأجر مبنی بر عدم تعدیل مال الاجاره همانند عدم استحقاق یا اسقاط حق کسب و پیشه مستند به مواد ۴، ۱۵ و ۳۰ ق. ر. م. م. مصوب ۱۳۵۶ و با عنایت به نظریه اداره حقوقی دادگستری به شماره ۷/۵۶۳۹ مورخ اول اسفندماه ۱۳۶۰ باطل و بلااثر است؛

پنجم: نظر به این که تعدیل اجاره بها پس از انقضای مدت همانند استحقاق اعطای حق کسب و پیشه به مستأجر فقط با امکان تجاری موافق است؛

و با توجه به این که آیین‌نامه موضوع ماده ۱۸ ق. ر. م. م. مصوب ۱۳۵۶ تا این تاریخ تصویب نشده و متأسفانه تعیین مبلغ حق کسب و پیشه یا حق سرقفلی جنبه نظری و شخصی شدید دارد و از آنجا که عدم تصویب آیین‌نامه موصوف به منزله تعطیل یا فقدان قانون دیگری در آن خصوص نبوده و نیست؛ چراکه با عدم وجود آن آیین‌نامه باید به عمومات قانون تکیه کرد و حکم هر موضوع را با کنکاش صحیح و مستند در قوانین جاری یافت، با این وصف تا زمان تصویب آیین‌نامه مذکور، کارشناس یا کارشناسان اظهارکننده در خصوص ارزیابی صرفاً حق کسب و پیشه و یا صرفاً حق سرقفلی، باید به ملاک عمل آمره مندرج در وحدت ملاک رأی وحدت رویه یاد شده توجه کرده و بر آن اساس نسبت به تعیین صرفاً حق کسب و پیشه یا صرفاً حق سرقفلی مطابق مقتضای قانون حاکم بر هریک عمل نمایند؛ زیرا رأی وحدت رویه مذکور خصوصیتی در مورد تعدیل اجاره بها ندارد و با الغای خصوصیت و وحدت ملاک، آن را می‌توان به چگونگی ارزیابی حق کسب و پیشه نیز

تسری داد؛ چراکه مبنا و عوامل مؤثر در تعدیل اجاره بها یا افزایش آن همانند حق کسب و پیشه یا تجارت به نرخ عادلانه روز در ارزیابی از یک جنس هستند؛ در هر دو آنها از سوی مقنن، ارزش ریالی در نظر گرفته می شود و از این رو ملاک های تعیین آن دو نیز واحد و یکسان خواهد بود.

تاریخ تصویب

روش بازداشت سرقفلی و منافع ملک

سرقفلی یا منافع ملک عبارت از حقوقی هستند که ممکن است متعلق به مالک ملک باشد یا دیگری و این قبیل منافع که مالک آنها را به موجب سند رسمی به دیگری واگذار می نماید معمولاً به املاکی تعلق دارند که حالت تجاری را دارا می باشند.

این قبیل حقوق نیز حسب درخواست مراجع صلاحیت دار بشرحیکه در گذشته از آنها نام برده شد قابل بازداشت می باشند. بدین ترتیب که پس از وصول تقاضای بازداشت نامه حسب دستور مسئول اداره در دفتر اندیکاتور ثبت می شود سپس به بایگانی ارسال می گردد تا پرونده مربوطه را ضمیمه نمایند در

بایگانی پرونده از ردیف مربوطه استخراج و به ضمیمه نامه جهت اقدام به دفتر بازداشتی و پاسخ به استعلامات ارسال می گردد. در این شعبه متصدی مربوطه پرونده را بررسی و چنانچه ملک و منافع آن در بازداشت مرجع دیگری نباشد و در رهن و وثیقه بانک یا شخص یا دستگاهی قرار نگرفته و متعلق به فرد مورد نظر باشد اقدام به تهیه نامه بازداشتی می نماید.

در نامه مذکور که عنوان مرجع تقاضا کننده تهیه می شود مشخصات کامل اعم از شماره ملک و محل وقوع آن و در صورتیکه دارای سند مالکیت باشد شماره ثبت و صفحه آن و نیز نام مالک و مشخصات کسی که سر قفلی یا منافع به او تعلق دارد بایستی قید شود و سر قفلی یا منافع در قبال موضوع یا مبلغی که مرجع در خواست کننده اعلام داشته بازداشت و سپس مراتب در دفتر بازداشتی که شرح و چگونگی آن قبلاً گفته شد قید و شماره ردیف مذکور در نامه مرقوم و نیز چنانچه نسبت به ملک سند مالکیت صادر شده باشد مراتب بازداشت در ستون ملاحظات ثبت دفتر املاک مربوطه قید و سپس بخشنامه ای که در آن موضوع بازداشت منافع یا سر قفلی بطور مشروح نوشته می شود عنوان دفاتر اسناد رسمی تهیه می گردد. آنگاه نامه و بخشنامه پس از امضاء مسئول اداره از دفتر اندیکاتور شماره خورده و خارج و نامه به مرجع تقاضا کننده و بخشنامه به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می گردد و پیش نویس نامه و بخشنامه همراه با پرونده جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی ارسال می شود.

سرقفلی مغازه ها؛ روابط موجر و مستأجر از نوع دیگر

خراسان شمالی - مورخ چهارشنبه 1388/12/12 شماره انتشار ۱۷۵۰۱

جوان دلویی یکی از موارد پیچیده رابطه موجر و مستأجر در قانون «حق سرقفلی» است که به عقیده کارشناسان حقوق «پولی که مستأجر دوم به مستأجر سابق هنگام انتقال اجاره بلاعوض می دهد و نیز پولی را که مستأجر اول به مالک (موجر) می دهد، سرقفلی گویند.» سرقفلی حقی است که به موجب آن مستأجر، در اجاره کردن محل کسب بر دیگران مقدم شناخته می شود. طبق ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۷۶ «هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار کند، می تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت کند و ...» از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۷۶ اجاره تمام اماکن تجاری و محل کسب و پیشه که با قرارداد رسمی یا عادی تنظیم می شود، تابع این قانون است. یک وکیل پایه یک دادگستری در این باره می گوید: سرقفلی، وجهی است که مالک در ابتدای اجاره دادن اماکن تجاری و جدا از بهای اجاره از مستأجر می گیرد تا مکان خالی را به او اجاره دهد و در شرایطی که مستأجر به مالک سرقفلی پرداخت نکرده باشد، حق دریافت سرقفلی از مستأجر دوم را ندارد و این موضوع قانونی نیست. «باصلت رضوانی» با اشاره به این که مستأجر دوم نمی تواند برای حق سرقفلی به مالک رجوع کند، عنوان می کند: مستأجر زمانی دارای حق سرقفلی است که بابت سرقفلی وجهی را به مالک پرداخته باشد. در صورت دارا بودن حق انتقال با دریافت اجازه انتقال منافع از دادگاه می تواند از مستأجر دوم سرقفلی دریافت کند و به عبارتی حق سرقفلی خویش را واگذار کند. وی در پاسخ به این سؤال که مستأجر چگونه می تواند دارای حق سرقفلی شود، اظهار می دارد: زمانی که مستأجر در ابتدای اجاره اماکن تجاری غیر از پرداخت بهای اجاره، وجهی را به عنوان سرقفلی به مالک پرداخت کند، در این صورت مستأجر مالک سرقفلی می شود. وی با بیان این که طبق تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۷۶ در صورتی که موجر (مالک) به طریق صحیح سرقفلی را به مستأجر منتقل کند هنگام تخلیه ملک تجاری مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادی روز را دارد، ادامه می دهد: چنانچه مالک از پرداخت حق سرقفلی به مستأجر خودداری کند و در صورت سلب نکردن حق انتقال به غیر، مستأجر می تواند ملک اجاره را با دریافت حق سرقفلی به مستأجر دیگری انتقال دهد. وی می افزاید: چنانچه مستأجر حق انتقال به دیگری را نداشته باشد طبق ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۵۶ می تواند با طرح دعوی اجازه انتقال منافع علیه مالک را با اجازه دادگاه به فرد دیگری انتقال دهد. یک کارشناس حقوق نیز در این باره بیان می کند: اگر موجر و مستأجر در قرارداد اجاره مغازه یا ملک تجاری، پرداخت نکردن حق سرقفلی را عنوان کرده باشند، در هنگام تخلیه

حق سرقفلی به مستأجر تعلق نمی‌گیرد و چنان چه دو طرف پرداخت و دریافت سرقفلی را در قرارداد نوشته باشند، مستأجر هنگام تخلیه مغازه مستحق دریافت سرقفلی است. «مهدوی» تصریح می‌کند: چنان چه دو طرف توافق کرده باشند که موجر اجاره مغازه را افزایش ندهد و هر سال به همان مستأجر اجاره بدهد، مستأجر می‌تواند برای اسقاط حق خود از موجر یا مستأجر دوم سرقفلی دریافت کند. وی اضافه می‌کند: موجر تنها در موارد محدودی می‌تواند اجاره را فسخ کند. در صورت نیاز موجر برای استفاده از ملک تجاری برای کسب و کار، موجر می‌تواند تقاضای تخلیه کند که در این صورت باید حق کسب، پیشه و تجارت مستأجر را که به نرخ روز و توسط کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌شود، بپردازد. رئیس شعبه سوم دادگاه تجدیدنظر استان نیز عنوان می‌کند: سرقفلی در لغت به معنای مزد گشودن قفل است که مستأجر با پرداختن مبلغی قفل مغازه را باز می‌کند، به این معنا که سرقفلی حقی است که کاسب پیدا می‌کند. «عباس حاتم» می‌افزاید: طبق ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۷۶ سرقفلی مخصوص املاک تجاری است و شامل املاک مسکونی نمی‌شود. میزان پرداختی، محل مورد اجاره و نوع استفاده از ملک از عوامل مهم حق سرقفلی است که در تعیین میزان پرداختی حق سرقفلی باید دو طرف با یکدیگر توافق داشته باشند. وی با اشاره به این که حق سرقفلی به نرخ روز محاسبه می‌شود، می‌گوید: شاخص قیمت بانک مرکزی در حال حاضر تقسیم بر شاخص قیمت بانک مرکزی در زمان انعقاد قرارداد ضرب در مبلغ پرداختی مستأجر، برابر با میزان سرقفلی است. حق سرقفلی در واقع مال یا مبلغی است که در زمان انعقاد قرارداد اجاره، مستأجر به موجر می‌دهد و در زمان تخلیه استحقاق دریافت آن را دارد. وی می‌افزاید: حق سرقفلی قابل گذشت و توقیف است. هم چنین قابل واگذاری و انتقال به دیگری است و میزان آن نیز مشخص است.