

به نام خدا

**سرقفلی و حق کسب و پیشه  
در حقوق ایران و انگلیس**

مؤلف:

زهرا مومنی

سیدامین خواجه

وکیل پایه یک دادگستری و مشاور حقوقی

انتشارات بین المللی گیوا

سرشناسه : مومنی، زهرا، ۱۳۶۲ -  
 عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام  
 عنوان و نام پدیدآور : سرقفلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران و انگلیس/  
 مولف زهرا مومنی، سید امین خرام.  
 مشخصات نشر : تهران: گیوا، ۱۳۹۵.  
 مشخصات ظاهری : ۷۳ص.  
 شابک : 978-600-8095-53-8  
 وضعیت بهره‌ریزی نویسی : فیبا  
 شناسه افیس : خرام، سیدامین، ۱۳۵۸ -  
 رده بندی کنگره : ۱۳۹۵س۴/م۸/۹۲۲/۹۲۲ KM  
 رده بندی : ۳۴۶/۱  
 شماره کتابشناسی ملی : ۴۰۸۸۷۰۰

عنوان کتاب	: سرقفلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران و انگلیس
تالیف و گردآوری	: زهرا مومنی، سید امین خرام
ناشر	: انتشارات بین المللی گیوا
همکار ناشر	: موسسه پارسا مبتکر گام اول
مدیر اجرایی	: محمدصدیق سپهری نیا
صفحه آرا و طراح جلد	: آرزینا گوهری
سال و نوبت چاپ	: ۱۳۹۴ / اول
شمارگان	: ۱۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۸۰۹۵-۵۳-۸
قیمت	: ۶۰۰۰۰ ریال
آدرس	: میدان انقلاب، ضلع شمال غرب میدان، جنب بانک رفاه،
	: پلاک ۵۹، طبقه ۲، واحد شرقی
تلفن	: ۶۶۱۲۳۸۸۰ - ۶۶۵۶۲۰۴۴ - ۰۲۱ - ۰۹۱۲۷۹۸۱۶۵۴

## فهرست مطالب

مقدمه ..... ۵

### فصل اول: مفاهیم، ماهیت و انواع

مبحث اول: مفاهیم و پیشینه ..... ۹

گفتار اول: مفاهیم ..... ۹

بند اول: اجزای ..... ۹

بند دوم: مقدماتی ..... ۱۱

بند سوم: حق کسب و پیشه ..... ۱۳

گفتار دوم: تاریخچه ..... ۱۴

بند اول: تاریخچه سرقتی ..... ۱۴

بند دوم: تاریخچه حق و کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۶

مبحث دوم: ماهیت، ویژگی و انواع ..... ۱۹

گفتار اول: ماهیت ..... ۱۹

گفتار دوم: ویژگی‌ها ..... ۲۶

گفتار سوم: انواع سرقتی ..... ۲۹

### فصل دوم: سرقتی و حق کسب و پیشه در نظام‌های حقوقی مختلف

مبحث اول: میانی و ضوابط سرقتی و حق کسب و پیشه ..... ۳۳

- گفتار اول: ضوابط و مبانی حق سرقتی ..... ۳۳
- گفتار دوم: امکان مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۳۶
- بند اول: مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۳۶
- بند دوم: نقش اراده در توسعه قلمرو حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۳۷
- مبحث دوم: تطابق نظام‌های حقوقی در سرقتی و حق کسب و پیشه ..... ۳۹
- بند اول: امکان داشت سرقتی و نحوه مزایده آن ..... ۴۱
- بند دوم: قابلیت مطالبه سرقتی ..... ۴۲
- حقوق ایران ..... ۵۵
- بند اول: نظام کامن‌لا ..... ۵۷
- بند دوم: سابقه در حقوق انگلیس ..... ۵۸
- بند سوم: تعارض و تداخل قوانین ..... ۶۱
- فهرست منابع وماخذ: ..... ۷۱

## مقدمه

در قوانین مدون، ما با دو کلمه روبرو می شویم: سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت. در جامعه ما گاه این دو به یک معنی به کار رفته و گاه از هم تفکیک شده اند و با معانی مختلف مطرح شده اند. اما سرقتی وجهی است که مالک خواه مالک عین باشد یا منفعت) در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستاجر می گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند. در حالی که حق کسب و تجارت حقی است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستاجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می آید. در نتیجه بعد از اینکه مستاجر کار و فعالیت کند و مشتری و اعتبار بدست آورد، حقی برای او به وجود می آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می گویند. پس این دو در ماهیت کاملاً باهم متفاوت هستند. وقتی به قوانین سال های ۱۳۲۲ تا ۱۳۲۶ نگاه می کنیم هر جا کلمه سرقتی به کار رفته منظور حتی کسب و پیشه و تجارت بود. این در حالی است که مشروعیت در حق کسب و پیشه و تجارت همیشه از لحاظ شرعی محل بحث و مناقشه و تردید بود. اما سرقتی همیشه مجاز بوده است. علت اینکه حق کسب و پیشه و تجارت در قوانین ما بیشتر مورد توجه است، بخاطر این بود که مستاجر مدتی زحمت کشیده و مشتری به دست آورده و وقتی او را از محل بیرون می کنند مشتری ها را از دست می دهند و در محل جدید باید دوباره مدتی وقت صرف کند تا مشتری جدید بیاید. به همین دلایل قانونگذار از مستاجرها حمایت می کند. به طور کلی حق کسب و پیشه و تجارت و سرقتی بعد از انعقاد قرارداد اجاره به وجود می آید. علی القاعده سرقتی و

حق کسب و پیشه و تجارت در روابط موجر و مستاجر مطرح شده اما با این وجود در برخی قوانین مانند قانون تملک زمین برای نوسازی مصوب ۱۳۳۹ و قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ پس از آنکه دولت بخواند محل تجاری و کسب و کار کسی را برای امور فوق تملک کند، باید سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت بدهد. در نتیجه نیازی نیست در این مورد رابطه استیجاری وجود داشته باشد. حق سرقفلی و حق کسب و پیشه با تجارت، از تاسیسه های حقوقی رایج در حقوق موضوعه ایران است که در حصص وحدت یا دوگانگی آن هم در دکترین و هم در رویه قضایی اختلاف نظر وجود دارد. به نظر می رسد این امر ناشی از عدم تبیین ماهیت و طبیعت حقوقی این حق است. این نوشتار با طرح دیدگاه های مختلف به تبیین مفهوم و ماهیت حق سرقفلی به عنوان یک حق و امتیاز و تمایز آن از سرقفلی به عنوان وجهی که توسط مستاجر به مالک یا مستاجر قبلی پرداخت می شود، می پردازد و سپس با رویکردی تحلیلی این مقایسه حق سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت و بیان جهات اشتراک و اختلاف آنها بحث می کند.