

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## مقررات مربوط

### به سرقفلی

مجموعه قوانین و مقررات با آخرین اصلاحات و الحاقات

قانون روابط موجر و مستاجر، آیین‌نامه اجرایی روابط موجر و مستاجر، مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام درباره حق کسب یا پیشه یا تجارت، نظریه فقهای شورای نگهبان درباره حق کسب یا پیشه یا تجارت، دعای راجع به سرقفلی و...

تدوین زیر نظر:

مسلم قزل بیگلر (محقق دوره دکتری حقوق و مدرس دانشگاه)

سرشناسه:	قرل بیگلو، مسلم، ۱۳۶۳ -
عنوان قراردادی:	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور:	مقررات مربوط به سرقتی: مجموعه قوانین و مقررات با آخرین اصلاحات و الحاقات... / تدوین زیر نظر مسلم قرل بیگلو.
مشخصات نشر:	قم: آئینه دانش، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری:	۱۳۶ ص: ۱۱×۱۷ س ۳.
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۲۱۵-۰۹۴-۳
وضعیت فهرست نویسی:	فیا
موضوع:	سرقطلی - ایران
موضوع:	مالک و مستاجر - قوانین و مقررات - حقوق تجارت - ایران
رده بندی کنگره:	۹۲۲/ ق ۴ م ۷ ۱۳۹۱ KMH
ه بندی دیویی:	۳۳۶/۵۵۰۷ شماره کتابشناسی ملی: ۲۸۸۹۶۹۷

مركز پخش: تهران، اتوبان آهنگ، پلاک ۵۴

۰۲۱-۳۳۴۳۱۴۵۱

۰۹۱۲۱۵۳۰۰۷۱

[aionedanesh@yahoo.com](http://aionedanesh@yahoo.com)

مقررات مربوط به سرقتی

مسلم قرل بیگلو

ناشر	آئینه دانش
نوبت چاپ	اول، ۱۳۹۲
قیمت	۲۸۰۰ تومان
شمارگان	۵۰۰ جلد
چاپخانه	جعفری
لیتوگرافی	صیام
مرکز پخش	انتشارات فن افزار

ISBN: 978-600-215-094-3

••

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۲۱۵-۰۹۴-۳

## فهرست

صفحه	عنوان
۵	مقدمه: سرقتی در حقوق ایران
۱۹	فصل اول: قوانین مرتبط با روابط موجر و مستأجر
۲۰	قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۷۶)
۲۳	آیین نامه اجرایی روابط موجر و مستأجر
۲۸	قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۶۲)
۳۵	دستورالعمل اجرایی ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر
۳۸	قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب ۱۳۵۶)
۵۴	آیین نامه شرایط متقاضیان اجاره واحدهای استیجاری
۵۶	لایحه قانونی، واگذاری و تخلیه اماکن و مملکتی در فرودگاههای کشور
۵۸	آیین نامه احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای
۵۹	قانون خرید و تملک اماکن آموزشی استیجاری
۶۱	از قانون مدنی
۶۱	الف- از قانون مدنی (حق انتفاع)
۶۳	ب- از قانون مدنی (اجاره)
۶۹	آیین نامه اجرایی قانون فروش خانه‌های سازمانی

آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده واحده قانون تمدید مدت ممنوعیت تخلیه	
مقرر در قانون ممنوعیت تخلیه اماکن و واحدهای آموزشی و پرورشی در	
اختیار وزارت آموزش و پرورش .....	۷۸
مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در باره حق کسب یا پیشه یا تجارت	
.....	۸۰
نظریه فتهای شورای نگهبان درباره حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۸۰
از قانون مالیاتهای مستقیم .....	۸۱
قانون سامانه های رهنبرد از تولید و عرضه مسکن .....	۹۴
قانون اجازه واگذاری امتاز سرقتی و مشارکت غرف و فروشگاههای	
پایانه های عمومی بار و مسافر و مجتمع های خدمات رفاهی بین راهی ...	۱۰۶
<b>فصل دوم: آراء وحدت رویه و تفرات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه</b>	
.....	۱۰۷
<b>فصل سوم: دعاوی راجع به سرقتی و اجاره</b> .....	۱۲۹

## مقدمه: سرقتی در حقوق ایران

پذیرش و توسعه مالکیت‌های غیر مادی یکی از تحولات بزرگ نظام‌های حقوقی و اقتصادی جهان است که امروزه در میان ملل متمدن رسوخ کرده است. انسان‌های پیشین مالکیت را همواره منحصر به اشیاء مادی می‌دانستند و برای آنها مالکیت‌های فکری و معنوی و سایر چهره‌های مالکیت غیر مادی مفهومی نداشت. این قبیل مالکیت که در اثر پیشرفت و تکامل دانش بشری وارد قلمرو حقوق شده است برای نخستین بار در حقوق موضوعه دول اروپای غربی مورد شناسایی قرار گرفته و از آنجا به تدریج پا به عرصه حقوقی و اقتصادی دیگر نهاد. نهاد است حق سرقتی تاجر از جمله مالکیت غیر مادی است که زمان زیادی را پیدایش آن نمی‌گذرد و در اصل این پدیده در قرن حاضر در زندگی اقتصادی مردم بروز کرده و قانونگذاران را ناچار به وضع مقررات لازم در این مورد نموده است.

اغلب کشورها مقررات سرقتی را که از موضوعات بدون واسطه حقوق تجارت و اقتصاد اجتماعی است در میان قوانین تجاری خود تعیین کرده‌اند و برخی کشورها نیز زمینه حقوق مدنی را محل مناسب ذکر این مقررات دانسته‌اند. قانونگذار ما چند سال پس از پیدایش عملی پدیده سرقتی در بازار ایران با وضع مقررتی به نام (قانون روابط مالک و مستاجر) در خرداد ماه ۱۳۳۹ برای اولین بار به آن وجهه قانونی بخشید. اگر چه عمر این نهال نوپا در جامعه ما به کمتر از پنجاه سال می‌رسد با وجود این پیوسته یکی از مباحث و موضوعات نسبتاً مهم اقتصادی و قضایی کشور بوده است و ابعاد مختلف آن تحقیقات خاصی را طلب می‌کند.

## الف- تعریف سرقتی

سرقتی مایه تجاری و نیز حق کسب یا پیشه یا تجارت در حقوق ما مفهوم واحدی دارد. قانونگذار در قوانین روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ و روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ نیز در و برخی مقررات دیگر به جای کلمه رایج (سرقتی) از اصطلاح (حق کسب یا پیشه یا تجارت) استفاده کرده است. امکان دارد گفته شود که این دو اصطلاح یکی هستند و دومی اعم از اولی است بدین توضیح که سرقتی اختصاص به بازرگانی دارد ولی حق کسب یا پیشه به غیر تجاری یعنی کسبه و پیشه وران و صاحبان حرف و مشاغل تعلق می گیرد این برداشت صحیح به نظر نمی رسد زیرا مطابق بند ۱ ماده ۲ قانون تجارت کاسب تاجر محسوب می شود و آوردن عبارت (حق کسب) در کنار عبارت (حق تجارت) لزومی ندارد و معنای جدیدی را هم به دست نمی دهد در حقوق کسب، شخص را به لحاظ میزان سرمایه، داشتن دفتر کار و یا کارت بازرگانی تاجر نمی شناسند هر کس به کار خرید و فروش سود روی آورد تاجر محسوب می شود اگرچه کم ساعت و فاقد محل خاص کسب باشد در رابطه با اصطلاح حق پیشه نیز باید متذکر شد که منظور مقنن از آوردن این عبارت شناختن حقی شبیه حق سرقتی برای صاحبان حرف و مشاغل غیر تجاری نبوده بلکه او با این کار درصدد بوده است که پیشه وران به معنای اخص کلمه را از حیث مقررات اجاره و سرقتی در شمار بازرگانان محسوب نماید.

بسیار بعید برای دارندگان برخی مشاغل و پیشه ها مثل حرف پزشکی، وکالت و سردفتری باشد زیرا در این قبیل موارد بدون تردید مراجعان با شخص صاحب پیشه کار دارند و عناصری که موجب پیدایش سرقتی اماکن تجاری

می‌گردد مثل موقعیت محل و نوع تزئین بنا و تابلو و غیره، در جلب ارباب رجوع اثر محسوس و مستقیمی ندارد.

باتوجه به آنچه گفته شد کلمه (سرقفلی) که درحال حاضر شهرت و مقبولیت بیشتری هم دارد از هر واژه و عبارت جانشین مناسب‌تر بنظر می‌رسد و عملاً نیز برای فهماندن مفهوم اصطلاحات معادل از کلمه سرقفلی کمک گرفته می‌شود. اصطلاح سرقفلی بسیاری دیگر از اصطلاحات حقوقی از طرف قانونگذار مورد تعریف قرار نگرفته است این خلا از جانب حقوق دانان پر شده است و هر کدام از بعد خاصی تعریفی ارائه داده‌اند تعاریف ذیل در کتب حقوقی مشاهده می‌شود:

تعریف سرقفلی به اعتبار تقدم مستأجر متصرف در اجازه محل کسب، در این تعریف گفته شده است که مستأجر متصرف در اجازه محل کسب، در این تعریف گفته شده است که مستأجر متصرف در اجازه محل کسب خود بر دیگران مقدم شناخته می‌شود.

همانطور که ملاحظه می‌شود در تعریف مزبور فقط به تقدم مستأجر متصرف اجازه محل کسب تأکید شده و به دیگر مفاهیم در حق، بالاخص به سرقفلی شخص در غیر رابطه استیجاری یعنی حق مالک سازنده، غایب و وجهی معطوف نگردیده است.

نقص دیگر این تعریف عدم تأکید بر قابلیت معامله بودن حق است در حالی که این ویژگی به مستأجر اجازه معامله و یا اسقاط حق را در قبال اخذ مال می‌دهد. تعریف سرقفلی بدون توجه به عناصر و ضوابط تشکیل دهنده این حق: مطابق تعریف برخی از حقوق دانان (سرقفلی پولی است که مستأجر ثانی (به معنی اعم) به مستأجر سابق در موقع انتقال اجازه بلاعوض می‌دهد و همچنین مستأجر اول به موجر مالک می‌دهد).

در این تعریف حقوق کامل مستأجران اماکن تجاری مورد توجه واقع شده و همچنین برخلاف تعریف اول به نتیجه و قابلیت تقویم حق به پول اشاره گردیده است. معیناً این تعریف نیز به علت نیاوردن عوامل تشکیل دهنده حق در داخل تعریف، ناقص به نظر می‌رسد.

تعریف سرقتی به اعتبار عوامل تشکیل دهنده حق:

برخی از نویسندگان حقوقی عناصر تشکیل دهنده حق سرقتی را ماهیت حقوقی این حق یکی گرفته و گفته‌اند:

حق کسب یا پیشه (مایه تجاری) عبارت است از مجموعه عوامل منقول مادی مانند اشیاء و ادوات (که برای بهره برداری به کار می‌رود) و کالاهای تجاری حقوق راچی به نام و شهرت و علائم تجاری حق تجدید اجاره، بنگاه تجاری، حقوق راچی به مشتریان دائم و گذری (حق سرقتی) پروانه‌های تجاری، حق مالکیت صنعتی و حق مالکیت ادبی یا هنری مرتبط با موارد بالا.

مطابق نظر این عده از نویسندگان حق کسب یا پیشه تغییر به مایه تجاری شده و اعم از سرقتی قلمداد شده است در حالی که این برداشت از واژگان فوق در نظام حقوقی ما مبنایی ندارد صرف نظر از ایراد مربوط به تمسک به حق کسب یا پیشه از حق سرقتی عیب دیگر تعریف اخیر آن است که اجزای تشکیل دهنده حق با خود حق یکی فرض شده است به نظر می‌رسد که تعریف زیر را می‌توان برای سرقتی ارائه داد:

سرقتی حقی است مالی و قابل معامله که برای مالک یا متصرف قانونی محل‌های کسب و تجارت از طرف قانونگذار شناخته شده و میزان آن بستگی به عوامل مادی و معنوی متعدد دارد.



## سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در قوانین ایران

در قوانین مدون، ما با دو کلمه روبرو می‌شویم: سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت. در جامعه ما گاه این دو به یک معنی به کار رفته و گاه از هم تفکیک شده‌اند و با معانی مختلف مطرح شده‌اند. اما سرقفلی وجهی است که مالک (خواه مالک عین باشد یا منفعت) در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می‌گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند. در حالی که حق کسب و پیشه و تجارت حقی است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می‌آید. در نتیجه بعد از اینکه مستأجر کار و فعالیت خود را مشتری و اعتبار بدست آورد، حقی برای او به وجود می‌آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می‌گویند. پس این دو در ماهیت کاملاً با هم متفاوت هستند. وقتی به ترازین سال‌های ۱۳۲۲ تا ۱۳۷۶ نگاه می‌کنیم هر جا کلمه سرقفلی به کار رفته منظور حق 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 سرقفلی همیشه مجاز بوده است. علت اینکه حق کسب و پیشه و تجارت در قوانین ما بی‌سر مورد توجه است، بخاطر این بود که مستأجر مدتی زحمت کشیده و مشتری به دست آورده و وقتی او را از محل بیرون می‌کنند مشتری‌ها را از دست می‌دهد و در محل جدید باید دوباره مدتی وقت صرف کند تا مشتری جدید بیاید. به همین دلایل قانونگذار از مستأجرها حمایت می‌کند. به طور کلی حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی بعد از انعقاد قرارداد اجاره به وجود می‌آید. در قوانین مدون، ما با دو کلمه روبرو می‌شویم: سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت. در جامعه ما گاه این دو به یک معنی به کار رفته و گاه از هم تفکیک شده‌اند و با معانی مختلف

مطرح شده‌اند. اما سرقتی وجهی است که مالک (خواه مالک عین باشد یا منفعت) در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستأجر می‌گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند. درحالی‌که حق کسب و تجارت حق است که به طور تدریجی و به مرور زمان برای مستأجر محل کسب و پیشه و تجارت به وجود می‌آید. در نتیجه بعد از اینکه مستأجر کار و فعالیت کرد و مشتری و اعتبار بدست آورد، حق برای او به وجود می‌آید که به آن حق کسب و پیشه و تجارت می‌گویند. پس این دو در ماهیت کاملاً باهم متفاوت هستند.

علی‌الغایه سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در روابط موجر و مستأجر مطرح شده است. این مورد در برخی قوانین مانند قانون تملک زمین برای نوسازی مصوب ۱۳۱۹ و قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷ و لایحه قانونی نحوه خرید و ملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ پیش‌بینی کرده اگر دولت بخواهد محل تجاری و کسب و کار کسی را برای امور غیر تملک کند، باید سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت بدهد. در نتیجه نیازی نیست در این مورد رابطه استیجاری وجود داشته باشد. آیا حق کسب و پیشه و تجارت در حال حاضر وجود دارد؟ در سال ۱۳۷۶ قانونی در خصوص روابط موجر و مستأجر به تصویب رسید و مقرر گردید که اخذ سرقتی در مواردی که در قانون مزبور آمده جایز است اما مطالبه هر وجهی غیر از سرقتی ممنوع است. در نتیجه به موجب این قانون هر قرارداد اجاره‌ای که از سال ۱۳۷۶ به بعد در خصوص اماکن تجاری منعقد شده، گرفتن سرقتی در آنها جایز است اما حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر تعلق نمی‌گیرد. در قانون سال ۷۶ سرقتی در چه مواردی تعلق می‌گیرد؟ ماده ۶ قانون سال ۷۶ می‌گوید، هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به

اجاره واگذار کند می‌تواند مبلغی به عنوان سرقفلی از مستأجر دریافت کند و مستأجر می‌تواند در طول مدت اجاره برای واگذاری حق خود مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند مگر آنکه در ضمن حق اجاره حق انتقال به غیر از وی سلب شده باشد.

**تبصره الف:** چنانچه مالک سرقفلی نگرفته باشد و مستأجر با دریافت سرقفلی ملک را به دیگری واگذار کند، پس از پایان مدت اجاره مستأجر اخیر حق مطالبه سرقفلی را از مالک ندارد.

**تبصره ب:** در صورتی که موجر به طریق صحیح شرعی سرقفلی را به مستأجر منتقل کند، هر گاه مستأجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد. ماده ۷ هرگاه ضمن عقد اجاره شرط شود تا زمانی که عین مستأجره در تصرف مستأجر باشد، مالک حق افزایش اجاره بها و تخلیه عین مستأجره را نداشته باشد و متعهد شود که هرگاه عین مستأجره را به همان مبلغ به او واگذار کند. در این صورت مستأجر می‌تواند از موجر یا مستأجر دیگر مبلغی به عنوان سرقفلی برای حقوق خود دریافت کند. همچنین در راه ضمن عقد اجاره شود که مالک عین مستأجره به غیر مستأجر اجاره ندهد و در نتیجه آن را به اجاره متعارف به مستأجر متصرف واگذار کند، مستأجر می‌تواند برای دریافت حقوق خود یا تخلیه محل مبلغی را بعنوان سرقفلی مطالبه کند.

### ب. ماهیت اقتصادی سرقفلی

وجه سرقفلی از مصادیق دارای نامرئی است و درآمد اتفاقی محسوب نمی‌شود به شرط اینکه ناشی از کار کردن مستأجر و جمع آوری مشتریان باشد درآمد غیر از دارایی و سرمایه است درآمد قابل خرج است بدون آنکه به سرمایه لطمه بزند بنابراین مال التجاره ملک درآمد ولی سرقفلی دارایی به شمار می‌رود.

### ج. ضوابط تشکیل دهنده سرقتی

#### ۱: عوامل و ضوابط مادی سرقتی

میزان حقوق کسب و پیشه و یا تجارت باتوجه به موضوعات زیر از طرف دادگاه تعیین می‌شود:

۱. موقعیت و مرغوبیت محل کسب و پیشه و تجارت.
۲. شرایط، کیفیات اجاره از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است.
۳. طول مدت احوال مستأجر به کسب و پیشه یا تجارت در مورد اجاره و حسن شهرت او که در مع‌وفیت محل مزبور مؤثر افتاده است.
۴. وضع محل اجاره از نظر بنیاد.
۵. مخارجی که مستأجر به منظور امداد نمودن محل مزبور از حیث قفسه بندی و تهیه اشیا مورد لزوم و سایر تزیینات داخلی متحمل گردیده است.
۶. نوع کسب و پیشه یا تجارت.

#### ۲. عوامل و ضوابط معنوی

ضوابط غیر مادی زیر مستقیماً در مقدار سرقتی مؤثر است:

مشتریان محل:

مشتریان گذری و ثابت از مهمترین ضوابط سرقتی است و در واقع اساس کار تاجر و صنعتگر را تشکیل می‌دهد حق کسب و پیشه و یا تجارت بدون وجود مشتریان نمی‌تواند تحقق پیدا کند افزایش و کاهش تعداد مشتریان محل تجاری موجب بالا رفتن و یا نزول مقدار سرقتی است و اگر تاجری در اثر عملکرد خود مشتریان را از دست بدهد سرقتی محل اشتغال او به طور جدی تقلیل می‌یابد و فعالیت و اعتبار زیادی لازم است تا وضع جدید را دگرگون نماید.

## اسم و علائم مشخصه تجاری

عنوانی که تاجر یا شرکت تجاری با استفاده از آن فعالیت می‌کند در جلب توجه مشتریان مؤثر است هرگاه اسم تجاری نام کوچک و یا خانوادگی تاجر باشد جز حق کسب و یا پیشه یا تجارت درمی‌آید و یکی از عناصر دارائی او تلقی می‌شود و با آن انتقال می‌یابد.

در چنین حالتی منتقل‌الیه نمی‌تواند با استفاده از نام انتقال دهنده به کار خود ادامه دهد. لازم است که برای دفع توهم از کلمه سابق بعد از آوردن نام تاجر قبلی استفاده نماید. بر استفاده از اسم تجاری بازرگان تجاوز به حقوق قانونی و محترم اوست و موجب مسئولیت مدنی است.

## تابلوی مغازه

برای ممتاز و مشخص کردن هر مغازه از مغازه‌های دیگر از تابلو استفاده می‌شود ممکن است تابلو به نام شخص تاجر باشد و یا واژه آراسته و خوش معنی دیگری در آن به کار رود. تابلوی مغازه را ضوابط معنی سرقفلی است و به کسی تعلق دارد که در استفاد از آن بر دیگران مقدم است. استیفا دیگری از نوع تابلوی متعلق به کسبه پیشین در محدوده جغرافیایی خاصی که نوعاً مشتریان ثابت در آنجا زندگی می‌کنند ممنوع است در محدوده های جغرافیایی وسیع استفاده از تابلوی مشابه تابلوی بازرگان دیگر فاقد اشکال حقوقی است مگر تابلوی مغازه های بزرگ و معروف که تداعی شعبه را بنماید. حق مالکیت صنعتی و بازرگانی و علائم کارخانه:

از جمله دیگر ضوابط معنوی سرقفلی علامت کارخانه و اشکال و ترسیمات صنعتی است مطابق ماده ۱ قانون ثبت علائم و اختراعات مصوب تیرماه ۱۳۱۰ علامت اعم است از نقش تصویر، رقم، مهر لفاف و غیره که برای امتیاز و

تشخیص محصول صنعتی و تجارتي یا کشاورزی اختیار می شود داشتن علامت تأیید اداره استاندارد به طور محسوس موجب بالا رفتن سرقتی می گردد.

### پروانه کسب

اجازه کتبی مراجع صلاحیت دار را برای اشتغال به امور تجاری پروانه کسب یا جواز کسب می نامند پروانه کسب نوع اشتغال و رشته فعالیت دارنده آن را مشخص می کند و در عرف تجاری حائز اهمیت فراوان است دلیل ارزش و اهمیت فوق العاده پروانه کسب آن است که دارنده پروانه از حمایت قانونی برخوردار است و از انحصار فعالیت شغلی او را در قلمرو معینی به دنبال دارد و اقدام سایرین به دایر کردن فعالیت های هم نوع و یا مشابه را تا حوزه جغرافیایی مشخصی ممنوع می سازد علاوه بر دارندگان پروانه های کسب به سهولت می توانند به عضویت اتحادیه های صنفی درآیند و از امتیازات مربوط مثل گرفتن کالاهای سهمیه ای و دریافت وام و اند اعتبار و غیره برخوردار شوند. اغلب پروانه های کسبی به شخصی خاصی مربوط نیست و نام با معامله سرقتی به انتقال گیرنده واگذار می گردد اما برخی پروانه ها قائم به شخص معینی است و تحت ضوابط خاصی به افراد واجد صلاحیت داده می شود مثل پروانه مربوط به فروش دارو که در اعطای آن لزوماً شرایطی مراعات می گردد.

پروانه کسب مستقلاً قابل معامله است و استثنای آن از سرقتی منفی ندارد بنابراین انتقال دهنده سرقتی لزومی در واگذاری پروانه به تبع سرقتی ندارد مثلاً شخص می تواند سرقتی ملک خود را با یک نفر معامله کند و پروانه محل را به دیگری واگذار نماید این رویه بویژه در خصوص پروانه هایی که قائم به شخص خاصی است به علت واجد شرایط نبودن منتقل الیه معمول می گردد.

### د. ویژگیهای سرقتی

۱. سرقتی از حقوق مالی است و مانند دیگر حقوق مالی قابل توارث معامله و رهن می‌باشد.

۲. سرقتی از اموال غیر مادی است و قابل تصرف نیست و به همین جهت قواعد مختص اموال مادی مانند اماره تصرف (ماده ۳۵ قانون مدنی) شامل آن نمی‌گردد.

۳. تغییر در عدم پایداری از خصوصیات بارز سرقتی است زیرا اتکای آن به ابتکار مصرف‌کننده و هرگاه خوب بهره برداری نگردد، مشتریان پراکنده می‌شوند و حق تعاقب بریافتن آن بسیار دشوار می‌گردد.

۴. حق سرقتی مثل حق انتقال اموال غیر منقوله از اموال غیر منقول تبعی است (ماده ۱۸ قانون مدنی) زیرا مرکز نقل تمام نیروهای پدید آورنده سرقتی محل کسب است که غیر منقول تلقی می‌شود.

### اعتبار سرقتی در حقوق فعلی ایران

قبل از بحث پیرامون اعتبار و یا عدم اعتبار سرقتی در حقوق فعلی ایران براساس قوانین و مقررات جاریه ناگزیر از ذکر انواع سرقتی است.

### انواع سرقتی

اماکن تجاری و محلهای کسب در قالب یکی از این سه صورت از طرف مالک به غیر واگذار می‌شود:

۱. انتقال قطعی ملک با سرقتی

۲. اجاره ملک و واگذاری سرقتی

۳. اجاره صرف بدون اخذ سرقتی

در صورت اول مالک محل کسب و تجارت، ملک خود را با استفاده از یکی از عقود تملیکی به طور قطعی به دیگری انتقال می‌دهد. در این حالت ملک به طور کلی از مالکیت انتقال دهنده خارج و با جمیع امتیازات و متعلقات از جمله سرقتی به انتقال گیرنده واگذار می‌شود. در این روش که مالکیت عین از شخصی به دیگری انتقال می‌یابد فقط از عقود ملک عین می‌توان استفاده کرد؛ لذا عقد اجاره که مملک منفعت عین است نه خود عین (ماده ۴۶۶ قانون مدنی) نمی‌تواند برای این صورت نقشی ایفا کند پس آنچه در این وضع غیر قابل تردید می‌نماید این است که قرارداد اجاره‌ای منعقد نمی‌گردد و موجر و مستأجر در میان نیست.

در صورت دوم، مالک محل تجاری را اجاره می‌کند و در عین حال سرقتی آنجا را به میزان ارزشی که در بیان عقد عقد اجاره دارد به مستأجر واگذار می‌نماید. از لحاظ تحلیلی، در این حالت میان طرفین دو عقد بسته می‌شود یکی عقد اجاره برای تملیک منفعت محل در مقابل اجاره بها معین و دیگری انتقال سرقتی در قبال عوض و یا صلح آن. در نظر قرار دادن دو عقد مذکور اولی بر دومی غلبه و حکومت دارد؛ یعنی انتقال سرقتی خارج از عقد اجاره قرار نمی‌گیرد هر چند که میزان سرقتی بالا و مقدار اجاره بها پایین باشد بنابراین هرگاه مستأجر محل که منتقل‌الیه سرقتی نیز هست دادخواست جهت الزام انتقال دهنده سرقتی به تنظیم سند رسمی در خصوص واگذاری سرقتی به دادگاه تقدیم دارد دادخواست او رد خواهد شد خواسته دادخواستی که در این رابطه داده می‌شود الزام موجر به تنظیم سند رسمی اجاره می‌تواند باشد. صورت سوم، شامل موردی است که مالک محل تجاری ملک خود را با اجاره صرف در اختیار دیگری قرار می‌دهد تنها چیزی که در این حالت موجر از



مستاجر دریافت می‌کند اجاره بهای عین مستاجر است و هیچ‌گونه پیش پرداختی تادیه نمی‌گردد.

در صورت اول و دوم منتقل الیه دارنده جدید حق سرقفلی شده و مالک قبلی از این جهت نمی‌تواند ادعایی داشته باشد از این نوع سرقفلی که اغلب با پرداخت عوض و یا طیب نفس صاحب حق به دیگری منتقل می‌شود، می‌توان به سرقفلی مالکانه تعبیر کرد صاحب این حق مجاز است که حق خود را مورد معامله قرار دهد و به نرخ روز انعقاد عقد جدید عوض آن را از منتقل الیه ثانی اخذ نماید و یا در صورت تخلیه ملک که در حالت دوم پیش می‌آید قیمت سرقفلی را به نرخ روز انعقاد عقد دریافت کند.

با امید به آنکه کتب حاضر مفید واقع شود، تذکر ایرادات و اشتباهات از سوی کسانی که زحمت مطالعه این کتاب را بر خود هموار می‌سازند، موجب سپاس فراوان خواهد بود.

مسئول نشر: یگانا - تابستان ۱۳۹۱

Ghezelbigl@yahoo.com