

به نام آن که هستی از اوست

بازداشت سرقتی در حقوق ایران

نگارش

محمد کاظم مهدی زاده

وکیل پایه یک دادگستری

مدرس دانشگاه

انتشارات جاودانه

سرشناسه	: مهدی زاده، محمد کاظم، ۱۳۴۴ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: بازداشت سرقتی در حقوق ایران / محمد کاظم مهدی زاده.
مشخصات نشر	: تهران: جاودانه، ۱۳۹۱.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۹۷-۷
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: سرقتی - - ایران
موضوع	: مالک و مستأجر - - قوانین و مقررات - - ایران
موضوع	: حقوق تجارت - - ایران
موضوع	: مالکیت (حقوق) - - ایران
موضوع	: سلب مالکیت - - ایران
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۱ ب۲ م۹ / KMH۹۲۲
رده بندی دیویی	: ۳۴۲/۵۰۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۸۴۲۹۲۲



عنوان کتاب: بازداشت سرقتی در حقوق ایران

نگارش: محمد کاظم مهدی زاده

ناشر: انتشارات جاودانه

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۱

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۳۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۹۷-۷

مرکز پخش: انتشارات جنگل جاودانه

۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

<http://www.junglepub.org>
[email://Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

چکیده مطالب

از آن جا که موضوع سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت و تبعات آن کم‌تر مورد بررسی قرار گرفته و حائز اهمیت اقتصادی و اجتماعی زیادی است و این که مسایل مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در صلاحیت دادگاه‌های صلح، بخش و حقوقی ۲ (سابق) و دادگاه‌های عمومی (فعلی) بوده و احکام صادره در مراجع پژوهش (تجدیدنظر) قطعیت یافته و جز در موارد محدود (صدور وحدت رویه در مورد مطب پزشکان و دفاتر وکلای دادگستری) به دیوان عالی کشور نرسیده و در مرجع عالی مذکور مورد رسیدگی قرار نگرفته است و آراء و نظرات محاکم و رویه‌های موجود به ویژه در مورد بازداشت سرقتی (حق کسب و پیشه و تجارت) بسیار متفاوت است به نحوی که استخراج نظر واحد را دشوار می‌سازد و از طرفی این حق، در مقام معرفی آن به‌عنوان مال بدهکار به مراجع قضایی و ثبتی از ناحیه بستانکار، عملاً آن هم با شرایطی فقط قابلیت بازداشت دارد و احقاق حقوق بستانکار از طریق مزایده و فروش آن امکان‌پذیر نمی‌باشد و در این راستا مشکلات زیادی را باعث شده است و این موضوع ممکن است احیاناً موجب سوءاستفاده مستأجرین

کسبی مؤدیان را برای استیفاء مالیات معوقه آن‌ها توقیف و حراج می‌کند، اغلب دادگاه‌ها به الزام موجر به تجویز انتقال حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر به غیر حکم می‌دهند و در مواردی تخلیه ملک استیجاری را فقط با پرداخت این حق روا می‌دانند. بنابراین در نظر اول چنین گمان می‌شود که این حق، حقی است منجز و واجد مالکیت و لاجرم در حلیت آن مناقشه‌ای نباید باشد. بررسی بیشتر موضوع این پندار را بی‌اعتبار می‌کند، زیرا در همان حال که سرقفلی مؤدیان بد حساب از طرف اداره دارایی توقیف و حراج می‌شود، توقیف و فروش سرقفلی متعلق به بدهکار به منظور اجرای مفاد حکم قطعی و لازم‌الاجراء محکمه دادگستری میسر نیست و در عین حال اگر سند دین بدهکار، چک یا سند لازم‌الاجراء باشد، توقیف سرقفلی و (حق کسب و پیشه و تجارت) او از طریق دایره اجرای ثبت ممکن است، بدون این که فروش و تملیک آن به منظور استیفاء طلب میسر باشد و نیز علی‌رغم این که محاکم حکم به الزام موجر به تجویز انتقال حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر به غیر می‌دهند نظری از شورای نگهبان وجود دارد که به اعتنای، این اقدام را جز در موارد خاص مجاز نمی‌داند.

اهمیت اقتصادی این پدیده و تبعات اجتماعی و احیاناً سیاسی، تصمیمات قضایی‌ای که در مورد آن اتخاذ می‌شود ایجاب می‌نماید که مستقلاً و در حد امکان به شکل تفصیلی مورد مطالعه و بررسی فرار گیرد. و نیز با توجه به این که بازداشت حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به‌عنوان قسمتی از دارایی مدیون، از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است. و از طرفی قابل توقیف نبودن یا عدم امکان عملیات اجرایی و مزایده سرقفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت ممکن است موجب

سوءاستفاده مستأجر بدهکار که به جز سرقفلی (حق کسب و پیشه و تجارت) در مغازه یا محل تجاری خود دارایی دیگری ندارد قرار گیرد و این که از بعد اقتصادی نیز سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت بعضاً شگفت‌انگیز است چون در بسیاری از موارد سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت یک محل چندین برابر قیمت عرصه و اعیان آن محل است یا حق کسب و پیشه تعیینی از طرف کارشناسان چند یا چندین برابر اجاره‌بهایی است که مستأجر در تمام مدت اجاره به موجر پرداخت کرده است و نوعی رابطه مشخص بین میزان اجاره‌بهای محل و مبلغ سرقفلی آن برقرار است و همین رابطه را بین اجاره‌بها و حق کسب و پیشه و تجارت نیز می‌توان به وضوح تشخیص داد، به این معنی که این دو با هم نسبت عکس دارند و بالا رفتن یا بودن یکی تقلیل دیگری را باعث می‌شود. میزان سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در دو بر یک خیابان در مورد دو ملک استیجاری، مساحت و مشخصات و نحوه استفاده واحد، متفاوت است و نوسانات قیمت سرقفلی و نیز تفاوت میزان آن در نقاط مختلف شهرها و بررسی قضیه از نظر اکولوژی اجتماعی می‌تواند موضوع بررسی و تحقیق عمیق و جامعی باشد و در صورتی که با اطلاعات آماری توأم باشد نهایتاً ممکن است اطلاعات اقتصادی گران‌بهایی را به‌دست دهد.

با توجه به مراتب فوق، اینجانب بر آن شدم که در این مورد، راه‌حل‌های موجود، ماهیت حقوقی این حق و طرق مختلف توقیف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را بررسی نمایم.

این کتاب در سه بخش تنظیم گردیده که بخش اول حاوی کلیات و بررسی حقوق معنوی با توجه به این که سرقفلی و حق کسب و پیشه و

تجارت از موارد حقوق معنوی به شمار می‌روند و در بخش دوم در مورد سرقتی، تعریف آن، سوابق تاریخی و عوامل مؤثر در ایجاد سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت و... بحث شده است و بخش سوم نیز به توقیف سرقتی و ارائه نظرات مختلف و طرق مختلف توقیف این حق و... اختصاص یافته و در پایان نیز نتیجه‌گیری به عمل آمده است.

فهرست مطالب

بخش اول: کلیات

- فصل اول: حقوق معنوی ۳
- فصل دوم: حق بر محصول فکری و حق بر مشتری ۵
- فصل سوم: مالکیت معنوی ۷
- مبحث اول: انواع مالکیت ۹
- گفتار اول: مالکیت اموال منقول ۹
- گفتار دوم: مالکیت اموال غیر منقول ۹
- گفتار سوم: مالکیت معنوی ۹
- مبحث دوم: انواع مالکیت معنوی ۱۰
- گفتار اول: حق انحصاری ۱۰
- گفتار دوم: مالکیت صنعتی ۱۰
- گفتار سوم: مجازات بر علیه تجاوز به حقوق ۱۸
- گفتار چهارم: طرح‌های صنعتی ۱۸
- گفتار پنجم: اعطای امتیاز ۱۹
- مبحث سوم: علامت تجاری ۲۰
- مبحث چهارم: اسامی تجاری ۲۴
- گفتار اول: نام تجاری یا بازرگانی ۲۵
- گفتار دوم: نشانه‌های محل و نام‌های مبدأ ۲۵
- گفتار سوم: حمایت در برابر رقابت نامشروع ۲۶
- مبحث پنجم: قوانین مربوط به حقوق معنوی در حقوق ایران ۲۶

بخش دوم: سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- فصل اول: سرقتی و تعریف آن ۳۱
- فصل دوم: حق کسب و پیشه و تجارت و تعریف آن ۳۵

فصل سوم: سابقه تاریخی و سیر تحول سرقفلی و حق کسب و پیشه و

- تجارت ۴۱
- مبحث اول: قانون تعدیل مال الاجاره مستغلات مصوب ۱۳۱۷ و سوابق آن. ۴۲
- مبحث دوم: قانون «اختیارات دکتر میلسپو در مورد تنزل و تثبیت بهای اجناس» ۴۵
- مبحث سوم: قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ ۴۷
- گفتار اول: شق ۳ ماده ۱۱ قانون مذکور ۴۷
- گفتار دوم: تبصره ۲ ماده ۹ و ماده ۱۸ ۴۸
- گفتار سوم: اقدام عملی عدمی از قضات ۴۸
- گفتار چهارم: پایان حکومت قانون ۱۳۳۹ ۴۹
- مبحث چهارم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ۴۹
- مبحث پنجم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۲ ۵۰
- مبحث ششم: قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۶۵ ۵۱
- گفتار اول: شرط تنظیم سند رسمی اجاره ۵۲
- گفتار دوم: شرط عدم اخذ وجه از مستأجر در ابتدای اجاره به عنوان سرقفلی ۵۲
- مبحث هفتم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ۵۵
- گفتار اول: حق کسب و پیشه و تجارت ۵۵
- گفتار دوم: سرقفلی ۵۶
- فصل چهارم: ارکان تشکیل دهنده سرقفلی ۵۸
- مبحث اول: عوامل و ضوابط مادی ۵۸
- مبحث دوم: عوامل و ضوابط معنوی ۵۸
- گفتار اول: مشتریان محل ۵۸
- گفتار دوم: اسم و علائم مشخصه تجاری ۵۹
- گفتار سوم: تابلوی مغازه ۵۹
- گفتار چهارم: حق مالکیت صنعتی و بازرگانی و علائم کارخانه ۶۰
- گفتار پنجم: پروانه کسب ۶۰

فصل پنجم: تفاوت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت.....	۶۲
فصل ششم: آیا سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به مطب پزشکان و دفاتر و کلاء دادگستری تعلق می‌گیرد؟.....	۶۴
مبحث اول: در مورد مطب پزشکان.....	۶۹
مبحث دوم: در مورد دفاتر و کلاء دادگستری.....	۷۵

بخش سوم: بازداشت سرقفلی

فصل اول: خلاصه نظریات مخالفین قابلیت توقیف حق کسب و پیشه و تجارت.....	۸۶
مبحث اول: نظریه آقای دکتر جعفری‌لنگرودی.....	۸۶
مبحث دوم: نظر کمیسیون استفتائات شورای عالی قضایی.....	۸۹
مبحث سوم: نظر اداره حقوقی وزارت دادگستری.....	۸۹
فصل دوم: خلاصه نظریات موافقین توقیف حق کسب و پیشه و تجارت.....	۹۱
مبحث اول: شناسایی سرقفلی (حق کسب و پیشه و تجارت) به‌عنوان حق مالی.....	۹۲
مبحث دوم: قابلیت توقیف سرقفلی (حق کسب و پیشه و تجارت) به‌عنوان حق مالی.....	۹۴
فصل سوم: بازداشت سرقفلی و قانون اجرای احکام مدنی.....	۹۶
فصل چهارم: بازداشت سرقفلی و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء.....	۹۷
مبحث اول: روش توقیف حق کسب و پیشه و تجارت از طریق دوایر اجرای ثبت.....	۹۸
مبحث دوم: بخشنامه ثبتی و تصمیم قضایی در مورد توقیف حق کسب و پیشه و تجارت.....	۹۹
مبحث سوم: بخشنامه ثبتی شماره ۴۴۳۹-س/۲ مورخ ۷۱/۷/۲۸.....	۱۰۰
مبحث چهارم: رأی دیوان عدالت اداری.....	۱۰۰

- فصل پنجم: بازداشت سرقتی و اجرای وزارت امور اقتصادی و دارایی ۱۰۲
- فصل ششم: آیا سرقتی یا حق کسب و پیشه و تجارت می‌تواند از مستثنیات دین محسوب گردد؟..... ۱۰۴
- مبحث اول: سرقتی یا حق کسب و پیشه و تجارت و مستثنیات دین مذکور در قانون اجرای احکام مدنی ۱۰۴
- مبحث دوم: سرقتی یا حق کسب و پیشه و تجارت و مستثنیات دین مذکور در آیین‌نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا..... ۱۰۵
- نتیجه‌گیری ۱۰۷
- فهرست منابع ۱۱۱