

سرقفلی و دعاوی ناشیہ از آن

نویسندگان: جهانبخش ارفع زنگنه

منبع: کانون وکلا ۱۳۳۵ شماره ۵۰

در شماره ۴۵ مجله کانون وکلاء شرحی درباره این موضوع بقلم آقای غلامعلی سبحانی درج شده بود نویسنده محترم سعی کرده بودند که موضوع سرقفلی را خارج از چهار دیوار قوانین و حقوق فعلی ایران قرار داده و با تعصب و فقط اتکاء به عمل کرد دادگاهها و قسمتی از مواد آئین نامه مال الاجارهها و قانون تصرف عدوانی و آئین دادرسی مدنی واقعی را که امروز وجود دارد و عده از مردم خواه و ناخواه با آن روبرو هستند بدست فراموشی و بی اعتنائی بسپارند.

شکی نیست که از طرفی منظور قانونگزاران و دستگاه قضائی اینستکه دعاوی و اختلافات افراد به بهترین طریق ممکنه حل و فصل گردند و از طرف دیگر هر قدر جامعه بشری پیشرفت کرده و توسعه پیدا نماید روابط و معاملات مردم گسترش یافته و نیز پیچیده و دقیق خواهند شد.

همین مناسبت است که هر قدر قوانین مرقومه کاملتر بوده و تهیه کنندگان آنها منتهای کوشش را برای جامع و مانع بودن قوانین بکار برده باشند باز هم در عمل نواقصی مشاهده می گردد که کلیه واقعیات و روابط متداوله در آنها گنجانیده نشده باین جهت است که در بسیاری از مسائل و روابط اجتماعی و زندگی روزی، اصولاً قانونی وجود ندارد و همین دلیل است که عرف و عادات یکی از منابع بسیار مهم و اولیه حقوق بشمار میرود و چه بسیار مواردی که در قوانین حقوق خصوصی خود ما به عرف و عادات اشاره یا امر بمراجعه او داده شده است.

با آنچه فوقاً مذکور افتاد به عقیده اینجانب سعی در انکار موضوع سرقفلی در دادگاههای ایران مبذول گردیده باعث می شود که یک امر واقعی که وجود دارد و همه بوجود آن واقف هستیم و امروز یکی از مسائل اولیه بازرگانی و کسب و کار مردم است از نظر دور گردد.

در صورتیکه بخاطر خود حق مالک و تصرف بعنوان مالکیت با وقوف باینکه سرقفلی وجود دارد و پرداخت هم شده است نباید حقوق مستاجرین را پایمال نمود.

در سطور ذیل سعی شده است که در تایید نظریات آقای دامغانی نویسنده محترم همین مبحث در شماره ۴۴ مجله بحث مختصری ذکر گردد.

۱- امروزه معمول به درست بعکس مثالها و نمونه‌ها است که آقای سبحانی در آخر مقاله خود آورده‌اند. اکنون متداول است که مالکی که ساختمان ملک خود را بپایان رسانیده است برای واگذاری محل کسب بمستاجر مطالبه وجه قابل توجهی بعنوان سرقفلی میکند.

حال فرض کنیم مستاجری که مثلاً ۳۰۰ هزار ریال از این بابت پرداخته و مقدار زیادی که خرج وسائل اولیه کسب خود نموده است بعلی نتوانست مدتی مال الاجاره را پردازد و در نتیجه شکایت محکوم بتخلیه بشود بعلاوه مال الاجاره عقب افتاده را که فرضاً بیست هزار ریال باشد پردازد در اینصورت شرط عدالت و انصاف نیست که وجهی را که فقط مستاجر بنام سرقفلی داده است از بین برود و مالک هم باز بهمین عنوان از مستاجر جدید وجهی بگیرد.

بنابراین بطوریکه ملاحظه میفرمائید استفاده از حق سرقفلی فقط مختص مستاجر نیست بلکه مستاجر می‌تواند پس از ادامه کسب و تجارت خود گذشت زمان امکاناً مبلغی علاوه بر آنچه قبلاً پرداخته استفاده نمایند.

۲- در مقاله آقای سبحانی سعی فقط در حفظ مالک شده در حالیکه اشکال اساسی درباره تعارض دو حق است که از نظر انفرادی ترجیحی بیکدیگر ندارند. درست است که از نظر احترام بمالکیت این حق مرجح و محترم است ولی وضوحاً مستاجر هم در اینجا حقی پیدا کرده است که مهر صورت با سکوت قوانین وظیفهء مراجع قضائی است که با در نظر گرفتن عرف و عملکرد اجتماعی و مطابق روح آئین دادرسی مدنی نظریه داده حقوق طرفین را محفوظ بدارند زیرا که تعیین حدود مشخص و معین در روابط افراد با بودن قوانین صریح بعهد محاکم است.

۳- نمی‌توان منکر شد که حق سرقفلی در نتیجه حسن شهرت و فعالیت و ذوق بکار از طرفی و موفقیت مکانی ملک از طرف دیگر ایجاد شده است که عامل اولی وابسته بمستاجر و دومی متوجه مالک است. و هیچوجه نمی‌توان یک عامل را بدیگری ترجیح داد زیرا که اساس اولیه اجاره بین مالکین و کسبه و بازرگان با در نظر گرفتن یان دو عامل پی‌ریزی شده و میشود و بی‌اعتنائی مهر یک از آن دو نه فقط باعث تضییع حق یکی از مالک و مستاجر است بلکه:

اولا باعث سلب اطمینان مردم از مراجع قضائی شده.

ثانیا روابطی از این قبیل که معمول است مختل شده و دعاوی و مناقشات افزایش میابد که عملا امروزه بخودی خود مالکیت دارند مسئله دقیق و مهمی بوده منطقا و اتفاقا وسیله است که مراجع قضائی در صورت شکایت یکی از طرفین باید با در نظر گرفتن عرف و عادت رفتار نمایند.

با در نظر گرفتن آنچه گذشت و بخاطر داشتن عامل شهرت و اعتبار مستاجر در دوره کسب خود به عقیده این بنده مسلم است که در صورت انتقال باید مستاجر جدید حقوق مستاجر قدیم را پردازد و در اینجاست که وجود و فلسفه ماده ۶۷۷ قانون آئین دادرسی نمایان میشود و واضح میدارد که مقنن به چنین موردی در حین انشاء قانون اندیشیده است.

مالک هم در انتقال مورد اجاره بمستاجر جدید استفاده بیشتری میبرد که زائیده عمل و اعتبار و کسب مستاجر قدیمی است و با در نظر گرفتن ماده ۳۰۱ قانون مدنی مسلم هست که حق سرقتی مستاجر که در اجتماع ما مسلم و قطعی است نباید بدون استحقاق پامال یا بدیگری مجانا منتقل شود.

نتیجه آنکه اجتناب از رسیدگی بامور مربوطه به سرقتی آن را از بین نمیرد بلکه روز بروز در اثر توسعه اماکن و شهرها و بازرگانی و کسب تزیاید یافته باماکن دور افتاده هم تعلق خواهد گرفت.

بالاخره قانونگذاران ایران هم مجبور خواهند شد که روزی بآن صورت قانونی بدهند و برای حفظ حقوق طرفین مالک و مستاجر و ترتیب انتقال این حق چاره‌ای بیندیشند در حقیقت محاکم باید برای رفع نگرانی افراد و اطمینان آنها بحفظ حقوقشان و تشویق مردم به کسب و کار با استفاده از اختیاری که در صورت فقدان نص صریح قانون دارند در رسیدگی و شکایت از این قبیل امعان نظر و عطف توجه بنمایند.