

بحث در اطراف سرقتی و دعاوی ناشیه از آن

نویسندگان: غلامعلی سبحانی

منبع: کانون وکلا ۱۳۳۴ شماره ۴۵

در شماره ۴۴ مجله کانون وکلاء شرحی تحت عنوان «سرقتی و دعاوی ناشیه از آن» بقلم آقای محمد تقی دامغانی درج شده بود که معزی الیه سعی کرده بود بسرقتی صورت قانونی بدهد و نسبت بمحاکم اعتراض داشت که چرا دعوی حق سرقتی را هم مانند دعاوی دیگر قابل طرح و تعقیب نمیدانند با عرض این مطلب که انجام این امر آهن سرد کوبیدن است و وضع سرقتی از نظر قوانین فعلی مملکت بقدری روشن است که هیچ قاضی ولو که نسبت بموارد حقوقی بی اطلاع باشد بسرقتی عنوان جق نخواهد داد ولی بنظر میرسد که سعی ایشان متوجه این بود که بمحاکم بقبولانند در این مورد قانون صریحی وجود ندارد و باید بعرف مراجعه کرد و در مورد قضاوت عرف هم مسئله را یکطرفه مطمح نظر قرار داده‌اند و از جهة منفعت مستأجر تنها در آن ببحث نموده‌اند مثلاً در مورد تاجر ورشکسته مینویسند که اداره تصفیه امور ورشکستگی در صورت مجلس مینویسد که «میز و صندلی موجود در حجره و کلیه حقوق دیگری که ورشکسته در حجره دارد فروخته شده یا صلح گردید» و جمله کلیه حقوق دیگری را که ورشکسته در حجره دارد بمعنی سرقتی گرفته‌اند البته در این امر اشکالی موجود نیست که اداره تصفیه چنین صورتجلسی نوشته باشد و عملاً چنین موضوعی مکرر اتفاق بیافتد گذشته از بحث اینکه کلیه حقوق دیگری که تاجر در حجره دارد ممکن است از قبیل اسم و عنوان تجارقی باشد و نظایر آن یک بحث اساسی تری نیز وجود دارد و آن اینکه آیا قانوناً و عملاً مالک حجره از نظر قضائی و از نظر حفظ حقوق خود میتواند بجانشین تاجر ورشکسته مراجعه کند یا خیر جواب این مسئله روشن است و لازم به بحث مجدد نیست وانگهی از نظر عمل قضاوت استناد به اعمالی که اداره تصفیه در مورد تاجر ورشکسته میکند معلوم است تا چه اندازه ارزش قضائی دارد مینویسند بطور قطع و مسلم سرقتی قابل نقل و انتقال است البته صحیح است که عملاً امروزه تاجر محل کسب خود را بدیگری واگذار میکنند و وجهی هم من باب این عمل میگیرند ولی مع الوصف انتقال گیرنده مضطرب است و یقین دارد که مالک ملک را باید راضی نگهدارد والا بعنوانین قانونی از قبیل انتقال بغیر و نظایر آن مستاجر را از ید شخص ثانی خلع خواهد نمود و اضافه بر این در مورد واگذاری مغازه بنا بقول خود ایشان اشیاء داخل مغازه و کنتور برق و تلفن و نظایر آنرا میفروشند یا یک شرکتی در مغازه

ایجاد میکنند و بعداً شرکت را فسخ مینمایند بنا باصطاح خودشان مالک را در مقابل عمل انجام شده قرار میدهند و از حق سرقفلی اسمی نمگیرند «چون غیر قانونی است آنرا بصورت یک عمل قانونی جلوه میدهند» در مورد اینکه آقای دامغانی به ماده ۳ قانون آئین دادرسی استناد فرموده‌اند و پس از ذکر ماده ۳ قانون مذکور همان صراحت که دارد «در صورتیکه قوانین موضوعه کشوری کامل یا صریح نبوده یا متناقض باشد یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود نداشته باشد دادگاههای دادگستری باید موافق روح و مفاد قوانین موضوعه و عرف و عادت مسلم قضیه و فصل نمایند» نتیجه میگیرند که چون در این مورد قانونی وجود ندارد بنابراین باید بعرف و عادت مراجعه کرد و حال آنکه آئین نامه مال الاجاره و ماده ۱۲ در تحت عنوان مواردی که موجد میتواند حکم تخلیه صادر نماید صریحاً ذکر میکند.

۱- در موردیکه مستأجر بدون داشتن حق واگذاری مورد اجاره بغیر آنرا بنحوی بغیر واگذار نماید(کلمه بنحوی اشاره بیکمی از همان اعمالی است که بنظر نویسنده مقاله قانونی است) ۲- در موردیکه مستأجر نسبت بمورد اجاره رفتاری نماید که کاشف از سوء نیت مسلم او باشد و بند ۳ و ۴ تا بند ۶ و تبصره‌های مربوطه هیچوجه من الوجوه از سرقفلی صحبت نکرده است و اشاره نیز بان حق نشده است و در ماده نیز صراحت دارد که حکم تخلیه بتقاضای موجد صادر خواهد شد بدون اینکه جای تأملی باقی گذاشته باشد و البته اگر چنانکه حق سرقفلی قائل بوده میباید در مورد ماده باین اهمیت(که اصولاً باعث نابودی حق سرقفلی میشود) ذکر کرده باشد در ماده ۹ قانون طرز جلوگیری از تصرف عدوانی و مواد ۶۷۷ الی ۶۸۰ قانون آئین دادرسی هیچ جا صراحتاً از قبول حق سرقفلی صحبت نشده است بلکه صرف مراجعه بلحاظ حقوق مستأجر است ولیکن این امر بجهت ترحمی است که قانونگذار نسبت بمستأجر که نوعاً او را ضعیف‌تر از مالک میشناسد داشته ولی رسماً نتوانسته است از حق سرقفلی صحبت کند و همین موضوع موارد اعتراض نویسنده محترم قرار گرفته و این امر را ناشی از روحیه قانونگذاری ایران دانسته است و بحث آنرا نیز احاله باتیه کرده است در مورد این امر باید عرض شود که شاید منظور ایشان این بوده که قانونگذار ایران نخواستند است بصراحت از حق سرقفلی بحث شود در حقیقت بمحافظه‌کاری قانونگذار ایراد داشته است که این نیز بجای خود مورد بحث قرار خواهد گرفت «از جهت دقت قانونگذار در مورد حفظ تعادل» ولی اینکه دعاوی ناشی از حق سرقفلی را در محاکم قابل طرح رسیدگی دانسته چنانکه در ابتدای مقاله عرض شد موقعی قاضی خود را ملزم می‌بیند طبق عرف و عادت رای بدهد که شروطی که ماده ۳ آئین دادرسی پیش‌بینی شده واقع باشد و موقعی که می‌بیند تقریباً موضوع سرقفلی از نظر قضائی معلوم و

مشخص است احتیاجی به مراجعه بعرف و عاده احساس نمیکنند در خاتمه حق سرقتی و حق مالکیت را در بعضی موارد با یکدیگر متعارض می‌بینند و سؤال میکند در صورت تعارض کدامیک مرجح و حاکم است و پاسخ میدهد که حق سرقتی مالکیت نسبت بحق مالکیت وارد است لذا باید تا آنجا وسعت یابد که حق سرقتی مالکیت را از بین نبرد و تسلط مالک را از بین نبرد و فی المثل رابطهء موجر را با عین مستاجر منقطع ساخته و مداخلات و تصرفات او را ممنوع دارد باعتقاد باین امر که باید حق سرقتی که بنظر ایشان باید قانونی شناخته شود میباید این خاصیت را داشته باشد که مالکیت را از بین نبرد مع الوصف با ذکر حکمی بزعم ایشان عرف بآن قائل است مالکیت را باید اصولا نادیده گرفت چه مالک حق تخلیه ملک را دارد. حق تصرف در مستاجر را دارد ولی موظف است سرقتی مستاجر را بپردازد حال اگر موجری علیه مستاجر خود بدادگاه شکایت کند که مستاجر بنده از چهار سال قبل تاکنون اجارهء ملک مرا نپرداخته است تقاضای اجرة المثل و تخلیه را دارم مستاجر ایشان در پاسخ خواهد گفت شما مدت چهار سال از قرار ماهیانه یکهزار ریال جمعا چهل و هشت هزار ریال از بنده طلبکارید هیچ انکاری هم ندارد و مغازه شما را نیز تخلیه میکنم و تحویل شما میدهم منتهی جنابعالی نیز من باب قیمت سرقتی مغازه مبلغ سی هزار تومان بنده باید بدهید. با در نظر گرفتن اینکه برای اثبات حق خود بکارشناسی نیز میتواند مراجعه کند موجر بدبخت را سرگردان خواهد نمود و اگر احیانا و واقعا سرقتی مغازه همان سی هزار تومان باشد تکلیف موجر چه خواهد بود و باید جهت وصول اجرت المثل خود چه عملی بکند یک راه عملی موجود است و آن اینکه به مستاجر اجازه بدهد که سی سال در مورد اجاره بدون پرداخت مال الاجاره بنشیند و پس از سی سال تازه معلوم نیست سرقتی مغازه بر سیصد هزار تومان نرسیده باشد که سیصد سال دیگر تمدید کند و معلوم نیست که با مستاجری کخ بعد از ایشان میآید تازه چه معامله‌ای باید کرد و باین ترتیب ملکی که مدعیان بدین محکمی داشته باشد اصولا قیمتی دارد یا خیر و آیا سلب مالکیت از مالک شده است یا خیر با دقت و امعان نظر در این مسئله بخوبی میتوان درک کرد علت تردید قانونگذار در قانونی تلقی کردن سرقتی چه بوده است