



دعاوی سر قفلی

در رویه دادگاهها

توحید زینالی
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

معرفی دعاوی سرقفلی و نمونه دادخواست.....	۹
دعاوی سرقفلی در آراء دیوان عالی کشور.....	۵۱
دعاوی سرقفلی در آراء دادگاه‌ها.....	۷۵
دعاوی سرقفلی در نشستهای قضایی.....	۲۴۳
دعاوی سرقفلی در نظریات مشورتی.....	۲۷۳
دعاوی سرقفلی در قوانین و مقررات.....	۳۰۷
منابع و مآخذ.....	۳۴۱

فهرست جزئی

معرفی دعاوی سرقفلی و نمونه دادخواست.....	۹
مبحث اول: معرفی حق سرقفلی.....	۱۱
گفتار اول: تعریف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت.....	۱۱
گفتار دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت.....	۱۷
گفتار سوم: تفاوت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت.....	۱۹
مبحث دوم: حقوق مکتسبه مستأجر و موارد پرداخت یا عدم پرداخت آن در قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۲۲
گفتار اول: حقوق ایجاد شده در قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۲۲
بند اول - منشأ ایجاد حق کسب یا پیشه یا تجارت محل کسب، وجود یک «رابطه استیجاری» است.....	۲۲
گفتار دوم: شرایط تحقق حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۴
مبحث سوم: حقوق مکتسبه مستأجر و موارد پرداخت یا عدم پرداخت آن در قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۳۳
گفتار اول: حقوق ایجاد شده در قلمرو قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۳۳
بند اول - منشأ ایجاد حق سرقفلی محل کسب، «مبلغ اولیه» پرداختی از سوی مستأجر است.....	۳۳
گفتار دوم: حق سرقفلی مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۳۷
گفتار سوم: موارد عدم پرداخت سرقفلی در قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۴۱
دعاوی سرقفلی در آراء دیوان عالی کشور.....	۵۱
۱. واگذاری سرقفلی مال مرهونه.....	۵۳
۲. اقاله قسمتی از معامله.....	۵۷
۳. پرداخت حق کسب و پیشه در صورت تخلیه به علت تخلف مستأجر.....	۶۰

۷۲	ادعای سرقفلی در صورت عدم تعلق حق کسب و پیشه و تجارت
۷۵	دعاوی سرقفلی در آراء دادگاهها
۷۷	مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
۷۷	۱. اعتراض ثالث نسبت به توقیف سرقفلی یک باب مغازه
۷۷	۲. ماهیت حق کسب، پیشه و تجارت (سرقفلی)
۸۳	۳. تفاوت حقوقی مفاهیم حق کسب، پیشه و تجارت با سرقفلی
۸۸	۴. دعوی تخلیه عین مستأجره از سوی یکی از مالکان مشاعی
۸۹	۵. وضع ید بر ملک مشاع
۹۰	۶. انتقال مالکیت عین مستأجره
۹۳	۷. تأثیر تخلف از پرداخت اجاره بها در دریافت حق کسب و پیشه و تجارت
۹۵	۸. نحوه طرح دعوا علیه موقوفه
۹۷	۹. نحوه اقامه دعوی تنظیم سند رسمی حق سرقفلی
۱۰۰	۱۰. مطالبه سرقفلی از سوی مستأجر پس از صدور حکم تخلیه به دلیل تغییر شغل
۱۰۲	۱۱. مصادیق خسارات ناشی از مستحق للغير در آمدن مبیع
۱۰۵	۱۲. فسخ و تخلیه مورد اجاره تجاری به علت انتقال به غیر
۱۰۷	۱۳. پذیرش دعوی خلع ید از سوی صاحب سرقفلی علیه متصرف
۱۱۰	۱۴. استحقاق سرقفلی مستأجر علی رغم عدم تعلق حق کسب و پیشه در چارچوب قانون ۱۳۵۹
۱۱۳	۱۵. اقامه دعوی به طرفیت محجور
۱۱۵	۱۶. لزوم مشخص بودن دین موضوع خسارت تأخیر تأدیه
۱۱۹	۱۷. مصادیق تغییر شغل در دعوی تخلیه عین مستأجره
۱۲۲	۱۸. تقاضای اعاده دادرسی با استناد به شهادت نامه
۱۲۴	۱۹. مطالبه ارزش سرقفلی در فرض مستحق للغير در آمدن مالکیت منافع
۱۳۲	۲۰. نحوه طرح دعوی تقسیم ترکه مشتمل بر سرقفلی مشاع
۱۳۳	۲۱. تعهدات فروشنده در قرارداد واگذاری حق سرقفلی
۱۳۵	۲۲. دعوی تخلیه مورد اجاره به دلیل انتقال به غیر
۱۳۸	۲۳. انتقال سرقفلی
۱۴۰	۲۴. تفاوت حق سرقفلی و حق کسب و پیشه
۱۴۲	۲۵. مطب محل تجاری نیست و مبلغ پرداختی به عنوان سرقفلی ودیعه محسوب می شود
	۲۶. قطع نظر از غیر واقعی بودن تاریخ نوشته عادی که برای فروش سرقفلی تنظیم شده است نوشته مذکور نسبت به ثالث قابل استناد نیست
۱۴۴	۲۷. انتقال محل کسب و پیشه توسط مستأجر
۱۴۶	۲۸. سرقفلی مهد کودک
۱۴۷	۲۹. پرداخت اولیه حق سرقفلی
۱۴۸	۳۰. تعدی و تفریط مستأجر

۱۵۰.....	۳۱. نرخ سرقفلی.....
۱۵۲.....	۳۲. انتقال سرقفلی.....
۱۵۳.....	۳۳. تقاضای فسخ اجاره در پی تغییر شغل.....
۱۵۸.....	۳۴. عقد اجاره مشمول قانون مدنی.....
۱۵۹.....	۳۵. اجازه انتقال منافع مورد اجاره.....
۱۶۰.....	۳۶. الزام به پرداخت حق سرقفلی.....
۱۶۱.....	۳۷. الزام به تنظیم سند رسمی اجاره.....
۱۶۳.....	۳۸. ادعای مالکیت سرقفلی.....
۱۶۷.....	۳۹. تخلیه محل از ید صاحبان سرقفلی.....
۱۶۸.....	۴۰. رضایت موجر در تجویز منافع مورد اجاره به غیر.....
۱۷۰.....	۴۱. انتقال حق کسب و پیشه.....
۱۷۱.....	۴۲. انتقال سرقفلی.....
۱۷۲.....	۴۳. تخلیه عین مستأجره.....
۱۷۵.....	۴۴. تنظیم سند صلح سرقفلی.....
۱۷۷.....	۴۵. پرداخت وجوه بابت سرقفلی به قیمت روز.....
۱۷۸.....	۴۶. تفکیک سند در انتقال منافع.....
۱۷۹.....	۴۷. انتقال حق کسب و پیشه.....
۱۸۱.....	۴۸. انتقال سرقفلی و حق کسب و پیشه.....
۱۸۳.....	۴۹. مطالبه اجرت‌المثل سرقفلی.....
۱۸۵.....	۵۰. استرداد وجوه پرداختی بابت سرقفلی به نرخ روز.....
۱۸۷.....	۵۱. تعلق حق کسب و پیشه.....
۱۸۹.....	۵۲. الزام به تنظیم و انتقال سند رسمی سرقفلی.....
۱۹۰.....	۵۳. ادعای سرقفلی در صورت عدم تعلق حق کسب و پیشه و تجارت.....
۱۹۳.....	۵۴. تصریح به پرداخت سرقفلی در قرارداد اجاره.....
۱۹۴.....	۵۵. تخلیه و تحویل عین مستأجرهای که مشمول مقررات محل کسب و پیشه می‌باشد.....
۱۹۶.....	۵۶. انتقال بدون اذن ملک تجاری.....
۱۹۷.....	۵۷. خواندگان در دعوی تقسیم تر که.....
۱۹۹.....	۵۸. الزام به انتقال سند رسمی سرقفلی ملک تجاری.....
۲۰۱.....	۵۹. انتقال منافع و سرقفلی.....
۲۰۲.....	۶۰. بازداشت سرقفلی.....
۲۰۴.....	۶۱. پرداخت سرقفلی و ودیعه جهت تخلیه شرط ایجاد حق تقاضای اجرت‌المثل ملک مشمول قانون ۱۳۷۶.....
۲۰۸.....	۶۲. تقاضای صدور دستور فروش سرقفلی مشاعی.....
۲۰۹.....	۶۳. رفع توقیف از سرقفلی.....
۲۱۰.....	۶۴. الزام شرکا به فروش سرقفلی.....

۲۱۲	۶۵. تعلق سرقفلی به غیر به عنوان عیب ملک.....
۲۱۵	۶۶. مطالبه حق مالکانه موجر جهت رضایت تملک مغازه استیجاری.....
۲۱۸	۶۷. مبدأ محاسبه استحقاق خسارت تأخیر تأدیه.....
۲۲۰	۶۸. تقاضای خلع‌ید بر مبنای مالکیت مشاعی منافع (سرقفلی).....
۲۲۳	۶۹. عدم استماع خواسته تنفیذ و اثبات مالکیت.....
۲۲۵	۷۰. لزوم ذکر جهت تجدیدنظر در دادخواست.....
۲۲۸	۷۱. مرجع صالح رسیدگی ابطال سند رسمی انتقال سرقفلی مبتنی بر حکم دادگاه.....
۲۳۰	۷۲. دعوی خلع‌ید از سرقفلی و مورد اجاره.....
۲۳۲	۷۳. تخلیه مورد اجاره به دلیل انقضای مدت.....
۲۳۵	مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات.....
۲۳۵	۱. صدور حکم تخلیه بدون حق سرقفلی به دلیل نیاز شخصی.....
۲۳۵	۲. رأی بر تخلیه مغازه با قبول استحقاق مستأجر به دریافت حقوق صنفی.....
۲۳۶	۳. صدور حکم تخلیه با تعیین حق کسب و پیشه.....
۲۳۶	۴. رد دعوی خواهان بر تخلیه مغازه استیجاری.....
۲۳۸	۵. تخلیه محل استیجاری بانک.....
۲۳۸	۶. ارائه دلیل برای تخلیه محل اجاره تجاری.....
۲۳۹	۷. صلاحیت تعیین حق سرقفلی.....
۲۳۹	۸. تخلیه محل کسب و پیشه و تجارت پس از انقضای مدت اجاره و تعیین سرقفلی.....
۲۴۰	۹. رأی شعبه اول دادگاه عالی انتظامی قضات.....
۲۴۳	دعاوی سرقفلی در نشستهای قضایی.....
۲۴۵	۱. غیر مالی بودن دعاوی سرقفلی.....
۲۴۶	۲. قابلیت توقیف حق سرقفلی.....
۲۴۷	۳. آیا سرقفلی قابل توقیف است.....
۲۴۹	۴. توقیف سرقفلی.....
۲۵۱	۵. تخلیه و پرداخت سرقفلی.....
۲۵۳	۶. شرط ضمن عقد اجاره اراضی موقوفه.....
۲۵۴	۷. تخلیه مغازه‌ای که در سال ۱۳۶۸ به اجاره داده شده است.....
۲۵۶	۸. حق مطالبه سرقفلی هنگام تخلیه.....
۲۵۷	۹. تخلیه محل به استناد انقضای مدت اجاره.....
۲۶۰	۱۰. معیار استرداد سرقفلی اخذ شده از مستأجر در انقضای مدت اجاره و تخلیه.....
۲۶۱	۱۱. حق مطالبه سرقفلی به قیمت روز در زمان تخلیه.....
۲۶۳	۱۲. پرداخت قرض‌الحسنه یا سرقفلی هنگام تخلیه.....
۲۶۴	۱۳. ورود ثالث به خواسته تخلیه از باب تعلق نصف سرقفلی.....
۲۶۷	۱۴. مسکوت موضوع سرقفلی و یا پیش‌پرداخت در سند رسمی اجاره.....

۲۶۷	..... تخلیه و حقوق کسب و پیشه مطب یا دفتر و کالت
۲۶۸	..... موکول تأدیه حق کسب و پیشه به تخلیه مورد اجاره
۲۶۹	..... عدم وصول حق کسب و پیشه بعد از صدور حکم تخلیه
۲۷۰	..... تلف مورد اجاره در جریان رسیدگی به دعوی مالک دایر بر تخلیه مستأجره
۲۷۳	..... دعاوی سرقفلی در نظریات مشورتی
۲۷۵	..... ۱. توقیف سرقفلی
۲۷۵	..... ۲. عدم تأمین و توقیف حق سرقفلی
۲۷۵	..... ۳. توقیف یا پلمپ اماکن تجاری
۲۷۶	..... ۴. بازداشت حق کسب و پیشه در مقام اجرای قرار تأمین خواسته
۲۷۶	..... ۵. اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه
۲۷۷	..... ۶. اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه
۲۷۷	..... ۷. حق کسب و پیشه در مورد طب
۲۷۸	..... ۸. روابط موجر و مستأجر - حق کسب و پیشه
۲۷۸	..... ۹. روابط موجر و مستأجر - حق کسب و پیشه
۲۸۰	..... ۱۰. روابط موجر و مستأجر - حق کسب و پیشه
۲۸۱	..... ۱۱. روابط موجر و مستأجر
۲۸۱	..... ۱۲. روابط موجر و مستأجر
۲۸۲	..... ۱۳. بهای خواسته در دعوی ابطال سند
۲۸۳	..... ۱۴. بازداشت سرقفلی و به فروش آن از طریق مزایده
۲۸۴	..... ۱۵. ارث بردن زوجه از حق کسب و پیشه
۲۸۵	..... ۱۶. ارث بردن زوجه از حق سرقفلی
۲۸۵	..... ۱۷. استحقاق سرقفلی در فرض تلف مورد اجاره
۲۸۶	..... ۱۸. توقیف حق کسب و پیشه
۲۸۷	..... ۱۹. توقیف حق کسب و پیشه
۲۸۷	..... ۲۰. انتقال حق کسب و پیشه
۲۸۸	..... ۲۱. تعلق حق کسب و پیشه به انبار
۲۸۹	..... ۲۲. پرداخت سرقفلی در زمان تخلیه
۲۹۰	..... ۲۳. دستور تخلیه مورد اجاره
۲۹۱	..... ۲۴. معنای حق کسب و پیشه و سرقفلی
۲۹۲	..... ۲۵. به ارث رسیدن سرقفلی
۲۹۲	..... ۲۶. نقل و انتقال سرقفلی
۲۹۳	..... ۲۷. بازداشت سرقفلی
۲۹۴	..... ۲۸. تبعی بودن حق سرقفلی
۲۹۵	..... ۲۹. تقاضای افراز ملک از سوی صاحب سرقفلی

۲۹۶	.....	۳۰. ارث زوجه از حق کسب یا پیشه یا تجارت
۲۹۷	.....	۳۱. تعیین نرخ سرقفلی
۲۹۹	.....	۳۲. سهم زوجه از سرقفلی
۲۹۹	.....	۳۳. دریافت وجه در ازای واگذاری سرقفلی
۳۰۰	.....	۳۴. دادخواست تقسیم ترکه
۳۰۱	.....	۳۵. مطالبه سهم الارث زن از ترکه شوهر
۳۰۲	.....	۳۶. بازداشت حق کسب و پیشه
۳۰۲	.....	۳۷. دادخواست تقسیم ترکه
۳۰۳	.....	۳۸. حد شمول قانون تملک آپارتمان‌ها
۳۰۴	.....	۳۹. زوجه دائمی از حق کسب و پیشه یا تجارت ارث می‌برد.
۳۰۵	.....	۴۰. پرداخت سهم الارث زوجه
۳۰۵	.....	۴۱. تخلیه موقوفه به استناد قانون تجدید قرارداد
۳۰۶	.....	۴۲. بی‌اثر بودن تعهد بر عدم دریافت حق سرقفلی در زمان تخلیه
۳۰۷	.....	دعاوی سرقفلی در قوانین و مقررات
۳۰۹	.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۳۰۹	.....	فصل اول - کلیات
۳۱۰	.....	فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۳۱۱	.....	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۳۱۴	.....	فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۳۱۹	.....	فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۳۲۰	.....	فصل ششم - تعمیرات
۳۲۵	.....	قانون روابط موجر و مستأجر
۳۲۵	.....	فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۳۲۶	.....	فصل دوم - سرقفلی
۳۲۸	.....	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۳۳۳	.....	مقررات اجاره در قانون مدنی
۳۳۳	.....	فصل چهارم - در اجاره
۳۳۳	.....	مبحث اول - در اجاره اشیاء
۳۳۸	.....	مبحث دوم - در اجاره حیوانات
۳۳۹	.....	مبحث سوم - در اجاره اشخاص
۳۳۹	.....	فقره اول - در اجاره خدمه و کارگر
۳۴۰	.....	فقره دوم - در اجاره متصدی حمل و نقل
۳۴۱	.....	منابع و مأخذ

فصل اول

معرفی دعاوی سرقتی
و نمونه دادخواست

مبحث اول: معرفه حق سرقفله

گفتار اول: تعریف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

از آن جا که سرقفلی اولین بار در عرف پدیدار شد و در واقع مفهوم سرقفلی به نوعی زاده عرف است و حتی وجود سرقفلی در عرف علت اصلی پیش‌بینی آن در قانون بوده، بررسی سرقفلی به عنوان یک پدیده حقوقی عرفی در فرهنگ لغت که به مفهوم لغوی الفاظ می‌پردازد اجتناب‌ناپذیر است. در همین راستا در گفتار اول به بررسی مفهوم لغوی سرقفلی در فرهنگ لغات می‌پردازیم و در گفتار دوم سرقفلی را از دیدگاه حقوقدانان بررسی خواهیم کرد و در گفتار سوم مفهوم عرفی سرقفلی و در نهایت در گفتار چهارم انواع سرقفلی عرفی را به بحث خواهیم نشست تا ضمن روشن شدن مفهوم لغوی و اصطلاحی آن رابطه بین سرقفلی و حق کسب و پیشه به واقع روشن شود.

بند اول - تعریف لغوی سرقفلی: در فرهنگ لغات در مقابل لفظ سرقفلی، مفاهیم تقریباً مشابهی به چشم می‌خورد و در برخی موارد که تفاوتی در تعاریف وجود دارد ناشی از مشتبه شدن مفهوم سرقفلی و حق و کسب و پیشه و تجارت است به طوری که در فرهنگ معین در مقابل لفظ سرقفلی می‌خوانیم: «حقی که بازرگان و کاسب نسبت به محلی پیدا می‌کند به جهت تقدم در اجاره، شهرت جمع‌آوری مشتری و غیره»^۱ چنین تعریفی چنان که در مبحث بعدی روشن خواهد شد بیشتر با مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت سازگار است.

مرحوم دهخدا در ذیل لفظ سرقفلی چنین آورده است: «سرقفلی [سَقْ] [آ مرکب] چیزی که از کرایه‌دار سرای کرایه حویلی یا دکان بگیرند و آن مزد گشودن قفل است که داخل کرایه نیست (آنندراج) حق آب و گل حقی که مستأجر را پیدا آید در دکان و یا حمام و یا کاروانسرای و امثال آن و او آن حق را به مستأجر

۱. محمد معین، فرهنگ فارسی، تهران، معین، چاپ هفتم، ۱۳۸۴، ذیل لفظ سرقفلی.

بعد از خود تواند فروخت (یادداشت مؤلف) حاصل مال الاجاره این بازار در هر حال مبلغ هزار درهم است بیرون از تکلفات عمال و توقعات عمال و مرسولات حراس و وظایف سقا و سرقتی سرایدار (ترجمه محاسن اصفهانی)^۱ در فرهنگ نظام نیز در ذیل سرقتی چنین می‌خوانیم: «پولی که علاوه بر کرایه دکان یا خانه یا امثال آن‌ها کرایه‌کننده در اول به مالک یا به کرایه‌کننده اول می‌دهد.»^۲

در فرهنگ نفیسی مرحوم ناظم‌الاطباء مفهوم سرقتی را چنین بیان می‌کند: «وجهی که از کرایه‌دار خانه و دکان علاوه بر کرایه دریافت کنند و آن مزد، کشیدن قفل است و داخل در کرایه نیست.»^۳

در نهایت فرهنگ عمید، سرقتی را پولی می‌داند که شخصی به شخصی می‌دهد تا خانه یا دکان را که در اجاره دارد به وی واگذار نماید.^۴ آنچه از تعاریف ذکر شده بر می‌آید این است که اولاً: مفهوم سرقتی در لغت هم در خصوص محل مسکونی و هم در خصوص محل تجارت کاربرد داشته است؛

ثانیاً: از نظر لغوی سرقتی مبلغی است که به مالک یا مستأجر از طرف مستأجر بعدی پرداخت می‌شود و بالاخره گاهی هم سرقتی را به حق آب و گل و حقی که به جهت جمع‌آوری مشتری و رونق کسب حاصل شده تعریف نموده‌اند. آنچه مسلم است ارائه مفهوم اخیر از سرقتی همان‌طور که بعداً خواهد آمد با معنای حق کسب و پیشه و تجارت موافق‌تر است؛ بنابراین، فرهنگ‌نویسانی که سرقتی را مبلغی می‌دانند که

۱. علی‌اکبر دهخدا، لغت‌نامه دهخدا، تهران، دانشگاه تهران، چاپ دوم، دوره جدید، ۱۳۷۷، ذیل لفظ سرقتی.

۲. سیدمحمدعلی داعی‌الاسلام، فرهنگ نظام، تهران، حیدری، چاپ دوم، ۱۳۶۳، ص ۳۵۳.

۳. ناظم‌الاطباء، فرهنگ نفیسی، جلد سوم، ص ۱۸۴ نقل از: سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، بهمن کشاورز، تهران، کشاورز، چاپ پنجم، ۱۳۸۳، ص ۲۶.

۴. حسن عمید، فرهنگ عمید، تهران، امیرکبیر، ۱۳۶۱، ذیل لفظ سرقتی.

مستأجر به مالک و مستأجر ثانی به مستأجر اول می‌پردازد به مفهوم اصطلاحی آن نزدیک‌ترند اگرچه بحث در مبنای پرداخت مبلغ از طرف مستأجر دوم به مستأجر اول این تعریف را هم مواجهه با ایراد خواهد نمود؛ زیرا اگر مبنای پرداخت را جمع‌آوری مشتری و رونق کسب بدانیم مفهوم حق کسب و پیشه نمایان خواهد شد.

بند دوم - مفهوم اصطلاحی سرقفلی: اگرچه سرقفلی اولین بار در عرف به وجود آمد و قانونگذار به علت رواج عرفی آن مجبور شد آن را در قوانین و مقررات کشور پیش‌بینی کند؛ اما برداشت مقنن از سرقفلی همیشه موافق مطلق مفهوم عرفی آن نبوده است. به طوری که با وجود تغییراتی که در قوانین مربوط به سرقفلی به وجود آمده است مردم هنوز به روال قدیمی به خرید و فروش سرقفلی می‌پردازند و تنها در مواقع مشکل و اختلاف است که آرزو می‌کنند به جای اتکا بر عرف به صورت قانونی عمل می‌کردند. در این قسمت از بحث سعی خواهیم کرد با ارائه تعاریف حقوقدانان مفهوم قانونی و اصطلاحی سرقفلی را روشن کنیم تا معلوم شود قانونگذار تا چه اندازه در پیش‌بینی سرقفلی از عرف پیروی نموده است و مفهوم سرقفلی از دیدگاه قانونگذار چیست که در واقع ملاک در روابط حقوقی، معنای قانونی است و کسانی در این میان موفق هستند که در روابط حقوقی خود به جای لحاظ عرف در مسائل سرقفلی به موازین قانونی آن عمل نموده‌اند.

با بررسی چند تعریف اصطلاحی از سرقفلی به تشریح مبانی آن می‌پردازیم تا ضمن روشن شدن معنای سرقفلی، مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت و روابط حاکم بر این دو را هم در ادامه بحث، بررسی کنیم.

دکتر ناصر کاتوزیان سرقفلی را به این نحو تعریف می‌کند: «امتیازی است که به موجب آن مستأجر متصرف، به دلیل حقی که در نتیجه فعالیت خود در جلب

مشتری پیدا کرده است، در اجاره کردن محل کسب خویش بر دیگران مقدم شناخته می‌شود.»^۱

دکتر لنگرودی در ترمینولوژی حقوق برای سرقتی دو مفهوم می‌آورد و می‌نویسد:
«سرقتی دو معنی دارد:

۱. عوض وجهی است که مستأجر محل کسب از منتقل‌الیه آن محل می‌گیرد، بابت سابقه کار خود در آن محل در رابطه با جلب ارباب رجوع، این جزء دارایی نامرئی است و درآمد نیست و مالیات به آن تعلق نمی‌گیرد؛

۲. وجهی است که مالک محل کسب تازه‌ساز در اولین عقد اجاره، علاوه بر اجاره‌بها از مستأجر می‌گیرد. این پول درآمد است و مشمول مالیات بر درآمد است.»^۲

در تعریف اول، نویسنده ترمینولوژی سرقتی را امتیازی می‌داند که در نتیجه جلب مشتری حاصل شده است در حالی که چنین مفهومی مبین حق کسب و پیشه تجارت است و این حق با حق سرقتی متفاوت می‌باشد؛ به طوری که تعریف دوم تا حدودی این دو معنا را از هم جدا نموده، ولی در نهایت نویسنده برای سرقتی مفهوم عامی قائل شده است که حق کسب و پیشه و تجارت را هم در برمی‌گیرد و حال آن‌که سرقتی از چنین معنای عامی برخوردار نیست.

همان‌طور که در مفهوم لغوی سرقتی گذشت حقوقدانان نیز در برخورد با لفظ سرقتی تعاریف متفاوتی ارائه داده‌اند. چنان‌که عده‌ای بر این عقیده هستند که سرقتی علاوه بر معنای واقعی خود مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت را هم تحت شمول قرار می‌دهد و گروهی حق کسب و پیشه را همان سرقتی دانسته و مفهومی غیر از معنای حق کسب و

۱. ناصر کاتوزیان، *حقوق مدنی (ماملات معوض)*، تهران، به نشر، چاپ سوم، ۱۳۸۷، ص ۵۱۷.

۲. محمد جعفر جعفری لنگرودی، *مبسوط در ترمینولوژی حقوق*، تهران، گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۱، ذیل لفظ سرقتی.

پیشه و تجارت برای سرقفلی قائل نشده‌اند. النهایه گروهی از حقوقدانان نیز با درک واقعیت‌های بیرونی به تعریف سرقفلی پرداخته‌اند و مفهوم واقعی آن را بیان نموده‌اند. همان‌طور که در گفتار قبل نیز بحث شد سرقفلی چیزی غیر از جمع‌آوری مشتری و حق تقدم در اجاره است کما اینکه حقوقدانانی که از چنین عقیده‌ای پیروی نموده‌اند سرقفلی را به گونه‌ای دیگر تعریف کرده‌اند که چند مورد را بررسی می‌کنیم.

یکی از این حقوقدانان سرقفلی را چنین تعریف می‌کند: «**وجهی که مالک در ابتدای اجاره و جدا از مال الاجاره از مستأجر می‌گیرد تا محل خالی را به او اجاره دهد.**»^۱ اگرچه این تعریف مفهوم واقعی و کامل سرقفلی را بیان نمی‌کند؛ ولی روشن است که قصد نویسنده، ارائه تعریف جامع و مانع از سرقفلی نبوده بلکه وی در مقام بیان مفهومی جدا از معنای حق کسب و پیشه و تجارت برای سرقفلی بوده است به همین دلیل هم در تعریف، اشاره‌ای به مبنا و ماهیت سرقفلی نشده و مضاف بر آن تعریف شامل سرقفلی که مستأجر ثانی به مستأجر اول می‌پردازد نیز نمی‌شود.

آنچه تا به حال در مورد تعریف سرقفلی بیان شد در خصوص مفهوم آن قبل از سال ۱۳۷۶ بود. لیکن قانونگذار در ق.م.م مصوب ۱۳۷۶ در ماده ۶ و تبصره‌های آن و در مواد ۷ و ۸ همان قانون چند مفهوم مختلف از سرقفلی به دست داد که چنین برخوردی ارائه تعریف واحد از سرقفلی را نه تنها دشوار، بلکه غیرممکن ساخته است. با این همه برخی از حقوقدانان سعی نموده‌اند تعریف واحدی از آن ارائه دهند که یکی از حقوقدانان^۲ در تعریف سرقفلی به طوری که مفاهیم جدید ارائه شده در قانون را هم تحت شمول قرار دهد، آورده است: «**وجهی است که مالک محل تجاری در آغاز**

۱. بهمن کشاورز، *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام ۱۳۷۶*، تهران، کشاورز، چاپ پنجم ۱۳۸۳، ص ۲۸.

۲. بهمن کشاورز، *بررسی تحلیلی قانون جدید روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶*، تهران، کشاورز، چاپ دوم، ۱۳۸۰، ص

علاوه بر اجور از مستأجر می‌گیرد تا محل را به او اجاره دهد یا مستأجری که حق انتقال به غیر دارد و به مؤجر سرقفلی پرداخته در قبال انتقال منافع به مستأجر دست دوم دریافت می‌کند و یا مستأجری که به موجب شروط ضمن عقد امتیازاتی دارد که مانع از تخلیه عین مستأجره به وسیله مؤجر است در قبال اسقاط این امتیازات و استرداد مورد اجاره به مالک از وی می‌گیرد.^۱ برخی از حقوقدانان^۲ این تعریف را مورد انتقاد قرار داده‌اند و استدلال نموده‌اند که چنین تعریفی از سرقفلی شامل سرقفلی موصوف در ماده ۶ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۷۶ و تبصره یک آن و مواد ۷ و ۸ قانون مذکور بوده و در خصوص سرقفلی بیان شده در تبصره ۲ ماده ۶ که در واقع بارزترین مصداق عرفی نقل و انتقال سرقفلی می‌باشد صحیح نیست. چه سرقفلی ذکر شده در ماده ۶ قانون مذکور و تبصره یک آن اجور موجد بوده و متفاوت از سرقفلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ است.

ایراد دیگری که بر تعریف فوق وارد است اینکه سرقفلی را به «وجه» تعریف می‌کند، در حالی که چنین تعبیری از سرقفلی با تبصره ۲ ماده ۶ ق.ر.م.م مصوب ۱۳۷۶ هم‌خوانی ندارد؛ زیرا نظر به تصریح ماده، سرقفلی موضوع آن قابل معامله بوده و ارزش آن با گذشت زمان متغیر است در حالی که چنین خصوصیتی بر وجه متصور نیست.

در نهایت منتقد، خود دو تعریف برای سرقفلی ارائه می‌دهد و در تعریف سرقفلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ قانون مذکور مقرر می‌دارد: «سرقفلی عبارتست از ارزش و مقبولیت تجاری قابل تقویمی که بعضی از محل‌های کسب علاوه بر منافع با توجه به موقعیت خود فی‌نفسه آن را دارا هستند و به وسیله مالک قانونی آن به تبع

۱. همان.

۲. یوسف طاهر موسوی، حقوق مؤجر و مستأجر در قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، تهران، مجد، چاپ اول،

۱۳۸۴، ص ۱۳۵.