



## تخليه محل سر قفلی

و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت

عدم پرداخت اجاره بها

یا تأخیر در پرداخت آن

مهندی زینلی  
وکیل پایه یک دلاگستری



سروشانه	: زینالی، مهدی -۱۳۵۸
عنوان و نام پدیدآور	: تخلیه محل سرفقی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت عدم پرداخت اجارهها یا تأخیر در پرداخت آن
وضعیت ویراست	: [ ویراست ۲]
مشخصات نشر	: تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۵
مشخصات ظاهری	: ۲۴۷ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۷۸-۸
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیلای مختصر
یادداشت	: فهرست‌نویسی کامل این اثر در نشانی <a href="http://open.majlis.ir">http://open.majlis.ir</a> قابل دسترسی است
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۸۰۴۲۰۴

### شناسنامه

**عنوان کتاب:** تخلیه محل سرفقی به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها یا تأخیر در آن

**مؤلف:** مهدی زینالی

**ناشر:** انتشارات چراغ دانش

**ناظر چاپ:** رسول زینالی

**نوبت چاپ:** سوم / ۱۳۹۷

**قطع و تیراز:** رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

**قیمت:** ۳۵۰۰۰ تومان

**شابک:** ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۷۸-۸

**کد کتاب:** ۴۰۵/۳

**چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.**

**دفتر مرکزی:** تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۱۷ و ۱۴

**تلفن پخش و فروش:** ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱

**حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و بیکرد قانونی دارد.**

## فهرست کلی

۹	مقدمه
۱۱	تعريف سرقلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۳۵	بررسی مشروعیت سرقلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۴۹	نحوه تعیین و تشخیص قانون حاکم بر رابطه استیجاری
۷۳	شیوه عملی طرح و دفاع از دعوی تخیله به جهت عدم پرداخت
۱۰۹	دعوی تخیله به جهت عدم پرداخت اجراءها در رویه قضائی
۲۰۹	قوانين و مقررات مرتبط با حق سرقلی
۲۳۳	منابع و مأخذ

## فهرست جزئی

۹	مقدمه
۱۱	تعريف سرقلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۱۳	مبحث اول: تعریف سرقلی
۱۳	گفتار اول: تعریف لغوی سرقلی
۱۵	گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرقلی
۲۱	گفتار سوم: مفهوم سرقلی عرفی
۲۳	گفتار چهارم: انواع سرقلی عرفی
۲۴	بند اول: سرقلی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت
۲۵	بند دوم: سرقلی واقعی
۲۹	مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت
۳۲	مبحث سوم: تفاوت سرقلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۳۵	بررسی مشروعیت سرقلی و حق کسب و پیشه و تجارت
۳۷	مبحث اول: بررسی مشروعیت سرقلی
۳۷	گفتار اول: نظریه فقهای
۳۷	بند اول: نظر امام خمینی (ره)
۳۹	بند دوم: نظر آیت‌الله لنکرانی
۴۲	گفتار دوم: نظریه فقهای شورای نگهبان

گفتار سوم: مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعتبار آن	۴۴
مبحث دوم: بررسی مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت	۴۷
نحوه تعیین و تشخیص قانون حاکم بر رابطه استیجاری	۴۹
مقدمه	۵۱
مبحث اول: روابط استیجاری مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶	۵۲
گفتار اول: قلمرو زمانی اجرای قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶	۵۲
گفتار دوم: قلمرو مکانی اجرای قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶	۵۴
مبحث دوم: شرایط روابط استیجاری مشمول ماده واحد مصوب سال ۱۳۶۵ الحاقی به قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۶۲	۵۸
گفتار اول: رسمی بودن سند اجاره	۵۹
گفتار دوم: عدم دریافت سرقفلی	۵۹
گفتار سوم: عدم دریافت پیش پرداخت	۶۰
مبحث سوم: قلمرو اجرایی قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶	۶۲
مبحث چهارم: اجاره های فاقد شرایط قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶	۶۶
شیوه عملی طرح و دفاع از دعوی تخیلیه به جهت عدم پرداخت	۷۳
مقدمه	۷۵
مبحث اول: بررسی و مقایسه بند ۹ و تبصره یک ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر	۷۹
مبحث دوم: شرایط دعوی تخیلیه به جهت تأخیر یا عدم پرداخت اجر	۸۴
گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخیلیه برابر بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر	۸۵
بند اول: عدم پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر در ماده ۶ قانون روابط مؤجر و مستأجر	۸۵
بند دوم: ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامه	۸۶
بند سوم: عدم پرداخت اجاره بها یا پرداخت با تأخیر	۸۷
گفتار دوم: شرایط تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر	۸۸
بند اول: عدم پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر در ماده ۶	۸۸
بند دوم: ارسال و ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامه	۸۹
بند سوم: پرداخت اجاره بها در مهلت مقرر قانونی در اخطاریه یا اظهارنامه ارسالی	۸۹
بند چهارم: تکرار مراحل قبل	۹۰
بند پنجم: عدم پرداخت به موقع اجاره بها برای نوبت سوم	۹۰
بند ششم: تحقق سایر شرایط در یک سال	۹۱
مبحث سوم: مطالب قبل بحث در دعوی تخیلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در	۹۴

گفتار اول: پرداخت اجاره‌ها با چک و اثر عدم کارسازی آن -----	۹۴
گفتار دوم: شیوه مؤثر مطالبه اجر -----	۹۵
گفتار سوم: زمان استفاده از ارفاق موضوع بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر -----	۹۶
گفتار چهارم: تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها از سوی مستأجر مالک سهم مشاعی ---	۹۷
مبحث چهارم: الزامات اثباتی خواهان (مؤجر) و دفاعیات خوانده (مستأجر) در دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجر -----	۹۹
گفتار اول: الزامات اثباتی مؤجر در دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در -----	۹۹
گفتار دوم: دفاعیات مستأجر در دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر -----	۱۰۳
بند اول: پرداخت اجاره‌ها -----	۱۰۴
بند دوم: بررسی صحت شرایط طرح دعوى -----	۱۰۵
بند سوم: صحت ابلاغ اظهارنامه یا اخطارنامه -----	۱۰۶
دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها در رویه قضائی -----	۱۰۹
مبحث اول: دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها در آراء دادگاهها -----	۱۱۱
گفتار اول: دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها در رأى وحدت رویه -----	۱۱۱
گفتار دوم: دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها در آراء اصراری -----	۱۱۶
۱. حکم به پرداخت حق کسب و پیشه مختص به موارد منصوص -----	۱۱۶
گفتار سوم: دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها در آراء دادگاه انتظامی قضات -----	۱۳۲
گفتار چهارم: دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌ها در آراء دادگاه بدوي -----	۱۳۵
۱. در اخطاریه صادره از دفترخانه استاد رسمی تنظیم‌کننده سند اجاره باید به طور واضح مشخص گردد اجر معموقه از چه تاریخی تا چه تاریخی می‌باشد.-----	۱۳۵
۲. مستأجر تا پیش از صدور حکم قطعی می‌تواند از ارفاق قانونی مقرر در قسمت اخیر بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر استفاده نماید.-----	۱۳۷
۳. لزوم تنظیم اظهارنامه به لحاظ عدم پرداخت اجاره‌ها برای تخلیه مورد اجاره.-----	۱۴۳
۴. دعوای تخلیه به علت اسباب مختلف پذیرفته نیست - عدم پرداخت اجاره بعد از تاریخ انتقال به غیر رخ داده، این تخلف مستند به عمل مستأجر نیست تا از موجبات تخلیه باشد.-----	۱۴۵
۵. حکم به اعلام فسخ قرارداد اجاره به علت تحقق شرط مربوط به عدم پرداخت اجاره‌ها و تخلیه مورد اجاره.-----	۱۴۹
۶. تعدیل اجاره‌ها محقق نیست و تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌ها مردود است.-----	۱۵۰
۷. اظهارنامه مستند خواهان بر مبنای اجاره‌های قراردادی و مورد توافق طرفین تنظیم نگردیده، بنابراین، قابلیت ترتیب اثر به عنوان مقدمه لازم برای طرح دعوى تخلیه ندارد.---	۱۵۲

۸. تخلیه به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها مستلزم صدور اخطاریه از دفترخانه است- تخلیه به علت انتقال به غیر و پرداخت نصف حق کسب و پیشه به مستأجر.-----  
۱۵۴-----
۹. عدم پرداخت اجاره‌بها عین مستأجره مربوط به سال‌های گذشته که نسبت به آن رسیدگی شده و مستأجر اجاره‌بها را پرداخت نموده است، از موجبات تخلیه نیست.-----  
۱۵۷-----
۱۰. با توجه به بند ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶-----  
۱۵۸-----
۱۱. تخلیه مورد اجاره به علت عدم پرداخت اجاره‌بها برابر شرایط مندرج در قرارداد، اگر مستأجر اجاره‌بها را در مواعید مقرر پرداخت ننموده باشد از موجبات تخلیه است.-----  
۱۶۰-----
۱۲. اظهارنامه مستند خواهان بر مبنای اجاره‌بها قراردادی و مورد توافق طرفین تنظیم نگردیده، بنابراین، قابلیت ترتیب به عنوان مقدمه لازم برای طرح دعوی تخلیه را ندارد.----  
۱۶۲-----
۱۳. حاکمیت قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ در صورتی است که قرارداد اجاره در ابتدا منعقد شده باشد- اخطار قانونی برای پرداخت اجاره‌بها از طریق دفترخانه- ابلاغ اظهارنامه-----  
۱۶۳-----
۱۴. در صورت عدم وجود قرارداد اجاره کتبی، ارسال اظهارنامه از سوی مؤجر برای درخواست تخلیه به لحاظ نپرداختن اجاره‌بها موضوعیت دارد نه طریقیت.-----  
۱۶۵-----
۱۵. در صورت فوت مستأجر اخطاریه دفترخانه باید به وارثان وی ابلاغ گردد- در صورتی که مورد اجاره به دلیل پلمپ بودن خارج از دسترس مستأجر باشد، دعوی تخلیه به علت نپرداختن اجاره‌بها محکوم به رد است.-----  
۱۶۷-----
۱۶. هر مستأجر فقط یک بار می‌تواند از اتفاق قانونی مذکور در بند ۹ ماده ۱۴ قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ استفاده نماید.-----  
۱۶۸-----
۱۷. تخلیه مورد اجاره به علت نپرداختن اجاره‌بها- اخطاریه دفترخانه در سه نوبت متوالی ابلاغ قانونی شده است.-----  
۱۷۰-----
۱۸. به لحاظ بسیط و غیرقابل تجزیه بودن روابط استیجاری، دعوی تخلیه از سوی یکی از مؤجرين مردود است- با توجه به رسمی بودن قرارداد اجاره، اظهارنامه ارسالی جایگزین اخطاریه دفترخانه نمی‌شود.-----  
۱۷۱-----
۱۹. به لحاظ بسیط و غیرقابل تجزیه بودن روابط استیجاری، دعوی تخلیه به علت نپرداختن اجاره‌بها از سوی یکی از مؤجرين مردود است- اظهارنامه جایگزین اخطاریه دفترخانه.-----  
۱۷۲-----
۲۰. رأی تخلیه به علت پرداخت اجاره‌بها نقض می‌شود؛ زیرا محکوم علیه اجره معوقه به علاوه بیست درصد اضافه را بعد از صدور حکم دادگاه بدوى و قبل از قطعی شدن رأی پرداخت نموده و لذا موجب بهره‌مندی از اتفاق قانونی می‌باشد.-----  
۱۷۴-----

۲۱. واردین ثالث اظهارنامه‌ای به مستأجر ارسال ننموده‌اند و لذا نمی‌توانند درخواست تخلیه به علت عدم پرداخت اجر را بخواهند.-----  
۱۷۶-----
۲۲. بند ۹ ماده ۱۴ و تبصره یک ذیل بند مذکور جدای از یکدیگر نمی‌باشند بلکه با ماده در متن عبارات دقیقاً مرتبط و به‌گونه‌ای لازم و ملزم یکدیگر می‌باشند.-----  
۱۷۷-----
۲۳. رأی تخلیه به علت پرداخت اجاره‌بها نقض می‌شود؛ زیرا محاکوم‌علیه اجر معوقه به‌علاوه بیست درصد اضافه را بعد از صدور حکم دادگاه بدوي و قبل از قطعی شدن رأی پرداخت نموده و لذا موجب بهره‌مندی از ارافق قانونی می‌باشد.-----  
۱۸۰-----
۲۴. مغایر استیجاری به علت عدم پرداخت مال الاجاره تخلیه گردیده (موضوع بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶)، در ماده مرقوم حق مطالبه کسب و پیشه برای مستأجر پیش‌بینی نشده است.-----  
۱۸۲-----
۲۵. نحوه اخطار پرداخت اجاره‌بها در اجاره‌نامه رسمی-----  
۱۸۳-----
۲۶. شرط دعوى تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره‌بها در اجاره با سند رسمی-----  
۱۸۶-----
۲۷. دعوى تخلیه به علت نپرداختن اجاره‌بها چون مستند به اخطاریه قبلی دفترخانه تنظیم‌کننده سند اجاره نیست مردود است- دادگاه بدوي در مورد دعوى تخلیه به علت نیاز شخصی نفیاً یا اثباتاً اظهارنظر ننموده است.-----  
۱۸۸-----
۲۸. مبحث دوم: دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها در نشستهای قضائی-----  
۱۹۱-----
۱. چگونگی احتساب یک سال مذکور در تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر-----  
۱۹۱-----
۲. در عدم تسری ارافق قسمت اخیر شق ۹ ماده ۱۴ به تبصره ۱ ماده مذکور-----  
۱۹۲-----
۳. ارائه چک یا سند تجاری دیگر به جای اجاره‌بها-----  
۱۹۲-----
۴. جمع بین بند ۹ ماده ۱۴ ق.ر.م. ۱۳۵۶ و تبصره ۱ این ماده-----  
۱۹۵-----
۴. چگونگی احتساب دفعات تخلف در تبصره ۱ ماده ۱۴ ق.ر.م. مصوب ۱۳۵۶-----  
۱۹۷-----
۵. مبحث سوم: دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها در نظریه‌های مشورتی-----  
۱۹۸-----
۱. قید ۵ روز به جای ۱۰ روز در اخطار یا اظهارنامه-----  
۱۹۸-----
۲. در تسری ارافق بند ۹ ماده ۱۴ به تبصره یک همان ماده ق.ر.م. ۱۳۵۶-----  
۱۹۸-----
۳. درخواست تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها تعديل شده با ارسال اخطاریه-----  
۱۹۹-----
۴. در الزام ارسال اخطاریه یا اظهارنامه برای درخواست تخلیه به جهت عدم پرداخت اجر-----  
۲۰۰-----
۵. کیفیت ارسال اظهارنامه یا اخطاریه در موارد افزایش اجاره‌بها-----  
۲۰۱-----
۶. منظور از قطعیت حکم در بند ۹ ماده ۱۴ ق.ر.م. ۱۳۵۶-----  
۲۰۱-----
۷. مقصود از صدور حکم در بند (۹) ماده ۱۴ ق.ر.م. ۱۳۵۶-----  
۲۰۱-----
۸. مبحث چهارم: مجموعه پرسش و پاسخ‌های دعوى تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها-----  
۲۰۳--

۱. خودداری مجدد از پرداخت اجاره‌بها پس از ارسال اطهارنامه	۲۰۳
۲. امکان طرح دعوای تخلیه ملکی که اجاره‌نامه آن سند رسمی است از طریق اجرای ثبت و نیز مراجعت به دادگاه می‌باشد.	۲۰۴
۳. لزوم ارسال اطهارنامه در مواردی که قرارداد اجاره‌ای نباشد یا عادی باشد.	۲۰۵
۴. عدم پرداخت اجاره‌بها و تعلق حق کسب و پیشه در صورت تخلف مستأجر از قرارداد طبق قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶	۲۰۵
مبحث پنجم؛ نمونه دادخواست دعوای تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها	۲۰۷
قوانين و مقررات مرتبط با حق سرفولی	۲۰۹
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶	۲۱۱
فصل اول- کلیات	۲۱۱
فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن	۲۱۲
فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه	۲۱۴
فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره	۲۱۷
فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت	۲۲۳
فصل ششم- تعمیرات	۲۲۵
قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰	۲۳۰
مصطف مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»	۲۳۱
منابع و مأخذ	۲۳۳
مقالات	۲۳۵
نرم‌افزارهای حقوقی	۲۳۷

## مقدمه

بعد از تأليف سلسله کتاب‌های مربوط به سرقفلی که حوزه تئوری آن در کتاب «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران» و مسائل عملی موضوع در کتاب «شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» مورد بررسی عملی و کاربردی قرار گرفت و در نهایت در کتاب «مجموعه پرسش و پاسخ‌های سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» سوالات مطروحه در باب سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با طبقه‌بندی موضوعی در اختیار حقوق‌دانان و علاقه‌مندان قرار گرفت حال قصد داریم طی یک مجموعه ۱۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را به صورت جداگانه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دهیم تا همکاران گرامی و حقوق‌دانان عزیز و محترم برای بررسی یک دعوی و یک موضوع از مراجعه به منابع مختلف بی‌نیاز باشند. در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را مشمول خواهد شد ضمن طرح مبانی تئوری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در کلیه کتاب‌ها قسمت‌های کاربردی و عملی دعوی از کتاب شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ذکر شده و در نهایت کلیه اظهارنظرهای مراجع قضائی و نظریات مشورتی به همراه نمونه آراء و نمونه دادخواست در کتاب گنجانده شده است که در تحریر حاضر دعوی «**تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها**» به تشریع و به صورت جامع مورد بررسی قرار گرفته است.

مهری زینالی

تهران یک هزار و سیصد و نود و شش



## فصل اول





## مبحث اول: تعریف سرفلی

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

### گفتار اول: تعریف لغوی سرفلی

در فرهنگ لغات در مقابل لفظ سرفلی، مفاهیم تقریباً مشابهی به چشم می‌خورد و در برخی موارد که تفاوتی در تعاریف وجود دارد ناشی از مشتبه شدن مفهوم سرفلی و حق و کسب و پیشه و تجارت است به طوری که در فرهنگ معین در مقابل لفظ سرفلی می‌خوانیم: «حقی که بازرگان و کاسب نسبت به محلی پیدا می‌کند به جهت تقدم در اجاره، شهرت جمع‌آوری مشتری و غیره»<sup>۱</sup> چنین تعریفی چنانکه در مبحث

---

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



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] [اِ] مرکب [اِ] چیزی که از کرایه‌دار سرای کرایه حوبیلی یا دکان بگیرند و آن مزد گشودن قفل است که داخل کرایه نیست (آندراج) حق آب و گل حقی که مستأجر را پیدا آید در دکان و یا حمام و یا کاروانسراپی و امثال آن و او آن حق را به مستأجر بعد از خود تواند فروخت (یادداشت مؤلف) حاصل مال‌الاجاره این بازار در هر حال مبلغ هزار درهم است بیرون از تکلفات عمال و توقعات عمال و مرسولات حراس و وظایف سقا و سرقفلی سرایدار (ترجمه محسن اصفهانی)»<sup>۱</sup>

در فرهنگ نظام نیز در ذیل سرقفلی چنین می‌خوانیم: «پولی که علاوه بر کرایه دکان یا خانه یا امثال آن‌ها کرایه کننده در اول به مالک یا به کرایه کننده اول می‌دهد.»<sup>۲</sup>

در فرهنگ نفیسی مرحوم نظام الاطباء مفهوم سرقفلی 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.»<sup>۳</sup>

۱. علی‌اکبر دهخدا، *معجم تخصصی دهخدا*، تهران، دانشگاه تهران، چاپ دوم، دوره جدید سال ۱۳۷۷، ذیل لفظ سرقفلی.

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

۳. میرزا علی‌اکبر خان نفیسی نظام الاطباء، *فرهنگ نفیسی*، جلد سوم، ص ۱۸۸۴، نقل از: بهمن کشاورز، *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام*، تهران، کشاورز، چاپ پنجم، ۱۳۸۳، ص ۲۶.



در نهایت فرهنگ عمید سرفلی را پولی می‌داند که شخصی به شخصی می‌دهد تا خانه یا دکان را که در اجاره دارد به وی واگذار نماید.<sup>۱</sup> آنچه از تعاریف ذکر شده بر می‌آید این است که اولاً: مفهوم سرفلی در لغت هم در خصوص محل مسکونی و هم در خصوص محل تجارت کاربرد داشته است؛

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

### گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرفلی

اگرچه سرفلی 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

۱. حسن عمید، *فرهنگ عمید* تهران، امیرکبیر، ۱۳۶۱، ذیل لفظ سرفلی.



برداشت مقتن از سرقلی همیشه موافق مطلق مفهوم عرفی آن نبوده است. به طوری که با وجود تغییراتی که در قوانین مربوط به سرقلی به وجود آمده است مردم هنوز به روال قدیمی به خرید و فروش سرقلی می‌پردازند و تنها در موقع 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 سرقلی را روشن کنیم تا معلوم شود قانون‌گذار تا چه اندازه در پیش‌بینی سرقلی از عرف پیروی نموده است و مفهوم سرقلی 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 سرقلی به موازین قانونی آن عمل نموده‌اند.

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

دکتر کاتوزیان سرقلی 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

<sup>۱</sup> دیگران مقدم شناخته می‌شود.»<sup>۱</sup>

۱. ناصر کاتوزیان، *حقوق مدنی (معاهلات معوض)*، تهران، بهمنش، چاپ سوم، ۱۳۸۷، ص ۵۱۷.



دکتر لنگرودی در ترمینولوژی حقوق برای سرفلی دو مفهوم می‌آورد و می‌نویسد: «سرفلی 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 ناممکن است و درآمد نیست و مالیات به آن تعلق نمی‌گیرد؛
۲. وجهی است که مالک محل کسب تازه ساز در اولین عقد اجاره، علاوه بر اجاره‌بها از مستأجر می‌گیرد. این پول درآمد است و مشمول مالیات بر درآمد است.»<sup>۱</sup>

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

همان‌طور که در مفهوم لغوی سرفلی گذشت حقوق‌دانان نیز در برخورد با لفظ سرفلی تعاریف متفاوتی ارائه داده‌اند. چنان‌که عده‌ای بر این

---

۱. محمد جعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، چاپ دوم، ۱۳۸۱، ذیل لفظ سرفلی.



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

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

۱. بهمن کشاورز، سرقلی حق کسب و پیشه و تجارت حقوق ایران و فقهای اسلام، تهران، کشاورز، چاپ پنجم، ۱۳۸۳، ص ۲۸.



آنچه تا به حال در مورد تعریف سرفلی بیان شد در خصوص مفهوم آن قبل از سال ۱۳۷۶ بود؛ لیکن قانون گذار در قانون سال ۱۳۷۶ در ماده ۶ و تبصره‌های آن و در مواد ۷ و ۸ همان قانون چند مفهوم مختلف از سرفلی به دست داد که چنین برخورده ارائه تعریف واحد از سرفلی 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<sup>۱</sup> در تعریف سرفلی 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 علاوه بر اجور از مستأجر می‌گیرد تا محل را به او اجاره دهد یا مستأجری که حق انتقال به غیر دارد و به مؤجر سرفلی 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.»<sup>۲</sup> برخی از حقوقدانان<sup>۳</sup> این تعریف را مورد انتقاد قرار داده‌اند و استدلال نموده‌اند که چنین تعریفی از سرفلی شامل سرفلی موصوف در ماده ۶ قانون و تبصره یک آن و مواد

۱. بهمن کشاورز، بررسی تحلیلی قانون جدید روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، تهران، کشاورز، چاپ دوم، ۱۳۸۰، ص ۱۱۷.

۲. همان.

۳. یوسف طاهر موسوی، حقوق مؤجر و مستأجر در قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، تهران، مجد، چاپ اول، ۱۳۸۴، ص ۱۳۵.



۷ و ۸ بوده و در خصوص سرفیلی بیان شده در تبصره ۲ ماده ۶ که در واقع بارزترین مصدق عرفی نقل و انتقال سرفیلی می‌باشد صحیح نیست. چه سرفیلی ذکر شده در ماده ۶ و تبصره یک آن اجر معجل بوده و متفاوت از سرفیلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ می‌باشد.

ایراد دیگری که بر تعریف فوق وارد است این که سرفیلی را به وجه تعریف می‌کند در حالی که چنین تعبیری از سرفیلی با تبصره ۲ ماده ۶ همخوانی ندارد. زیرا نظر به تصریح ماده، سرفیلی 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 سرفیلی ارائه می‌دهد و در تعریف سرفیلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ مقرر می‌دارد: «سرفیلی 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 به‌تبع منافع مورد اجاره قابلیت معامله را دارد»<sup>۱</sup> و در تعریف دوم که ماده ۶ و تبصره ۱ آن را همراه با مواد ۷ و ۸ همان قانون تحت شمول قرار می‌دهد چنین می‌نویسد: «مبلغی که به موجب قرارداد اجاره، مالک از مستأجر یا مستأجر از مؤجر یا مستأجر دیگر بابت اجر معجل و ارزش افزوده منافع محل کسب دریافت می‌کند یا مبلغی که

---

<sup>۱</sup>. همان، ص ۱۳۷.



مستأجر محل کسب بابت اسقاط حقوقی که از شرط ضمن عقد اجاره حاصل نموده از مؤجر یا مستأجر دیگر اخذ می‌کند.<sup>۱</sup>

همان‌طور که گفته شد با توجه به قانون جدید که مفاهیم متفاوتی از سرفلی ارائه داده است به دست دادن تعریف واحد از سرفلی کاری دشوار است کما این که نویسنده اخیر نیز از ارائه تعریف واحد برای سرفلی عاجز بوده است و به ناچار آن را در دو قسمت تعریف نموده و خود با توجه به انتقادش بر تعریف قبلی باز در تعریف سرفلی‌های مقرر در ماده ۶ و تبصره ۱ و مواد ۷ و ۸ از سرفلی به وجه تعبیر کرده است که البته با توجه به مفهوم ارائه شده از سرفلی در قانون جدید چنین عملی اجتناب‌ناپذیر است.

### گفتار سوم: مفهوم سرفلی عرفی

برای یافتن مفهوم عرفی سرفلی، مراجعه به قانون یا حتی کتاب کفايت نمی‌کند؛ چرا که سرفلی در حقوق ایران از بد و امر ریشه در عرف داشته و مفهوم واقعی آن در رابطه بین تجار و کسبه و در میان مردم عادی قابل درک است. امروزه بیشتر مغازه‌های قدیمی که در مکان‌های ارزشمند و تجاری بازارهای شلوغ شهرهای بزرگ و کوچک کشورمان واقع شده‌اند دارای سند سرفلی عادی یا رسمی می‌باشند که بر اساس این اسناد اداره دارایی و شهرداری‌ها دارنده واقعی مغازه را صاحب سرفلی می‌دانند و اعتبار خیلی از تجار بزرگ نیز همان سرفلی مغازه می‌باشد که در برخی

---

۱. همان، ص ۱۳۹.



موارد حتی ارزش میلیاردی دارد. این در حالی است که مقнن کشورمان همیشه برای عبور از فیلتر حساس شورای نگهبان و تأمین مشروعيت قوانین و مقررات سرقفلی که یکی از مهم‌ترین میادین مناقشه صاحب‌نظران بوده با گریز از واقعیت‌های پا گرفته در جامعه از تصویب قوانین منطبق با واقعیت‌های بیرونی عاجز بوده است و متأسفانه قوانین تصویبی در این مورد به جای حل مشکلات مردم، منشأ اختلاف عقیده و چالش‌های مختلف شده‌اند. به طوری که امروزه مردم با تمسک به عقیده عرف، سرقفلی مغازه را اعتبار خود می‌دانند در حالی که مقнن به چشم یک اجاره ساده به آن می‌نگرد. علی‌رغم این که در عرف، مدت در سرقفلی دارای هیچ اهمیتی نیست، مقнن با توجه به اجاره بودن رابطه مالک و صاحب سرقفلی، مدت را از اساسی‌ترین ویژگی‌های آن می‌داند و در حالی که کسبه و تجار از واگذاری سرقفلی ملک خود سخن می‌گویند مقнن از وجهی که در این میان مبادله می‌شود تحت عنوان سرقفلی یاد می‌کند و بالاخره زمانی که مالک ملک با انتقال سرقفلی مغازه خود بر این باور است که مغازه متعلق به صاحب سرقفلی می‌باشد و نمی‌تواند او را از آن جا بیرون کند. مگر در مواردی که ملکش مورد تعدي یا تفریط قرار می‌گیرد، مقнن با دادن اختیار تام و مطلق به وی او را تشویق می‌کند تا عقیده واقعی خود را کتمان کرده و با بهانه‌های مختلف که قانون برایش فراهم آورده است تعادل اقتصادی و تجاری ایجاد شده را بر هم زده و مستأجر را تحت فشار قرار دهد و البته می‌توان چندین مورد



دیگر از این موارد را برشمرد و نهایتاً نتیجه گرفت که مQN با بیاعتنایی به عرف جامعه و صرفاً با رجوع به منابع فقهی به تصویب قانون پرداخته که ماحصل این اقدام اگر متوجه شدن مقررات را در پی نداشته باشد، مسلماً قوانین را به منشاً واقعی مشکلات تبدیل خواهد کرد.

#### گفتار چهارم: انواع سرفلی عرفی<sup>۱</sup>

بررسی سرفلی و پیشینه آن در حقوق ایران مبین آن است که همواره بین حقوقدانان و حتی در میان فقهاء در برداشت از مفهوم سرفلی اختلاف عقیده وجود داشته است و مطالعه محدود در منشأ مناقشه، حاکی از آن است که این اختلاف ریشه در شباهت مفهومی حق کسب و پیشه و سرفلی دارد. لذا طرح این سؤال به جا و مناسب خواهد بود که چرا با تمام تفاوت‌هایی که بین این دو تأسیس وجود دارد هنوز این اختلاف پایرجاست و دکترین در خصوص مفهوم این دو عمل حقوقی به عقیده واحدی نرسیده‌اند؟

در این گفتار برآنیم با ارائه یک تقسیم‌بندی جدید از سرفلی عرفی در باب این اختلاف عقیده طولانی مدت در حد توان به روشنگری بپردازیم تا ضمن روشن شدن جواب سؤال فوق علت واقعی این اختلاف عقیده نیز تبیین گردد. آنچه مسلم است این که در عرف صحبتی از حق کسب و پیشه نیست و مردم اکثراً حق و حقوق راجع به ملک تجاری را تنها زیر

۱. تقسیم سرفلی عرفی به این صورت ممکن است به جهت عملی آن چنان که باید مفید فایده نباشد؛ لیکن از لحاظ تسهیل در درک مفاهیم و تحلیل صحیح موضوع مثر ثمر خواهد بود.



یک عنوان سرقفلی مبادله می‌کنند؛ اما مذاقه در این زمینه نشان می‌دهد که سرقفلی عرفی در حقوق ایران همیشه مبنای واحدی نداشته است؛ بنابراین، در این قسمت سرقفلی عرفی را با دو مبنای متفاوت مورد بحث قرار می‌دهیم.

**بند اول: سرقفلی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت**

همان‌گونه که در بخش دوم این نگارش گفتیم اجاره اماکن تجاری برابر قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ حقی به نام «حق کسب و پیشه و تجارت» را برای مستأجر ایجاد می‌کرد که بنا به عقیده برخی صاحب‌نظران<sup>۱</sup> این حق برای مستأجر حق تقدم در اجاره را موجب می‌شد. چنان‌که بعد از گذشت مدتی مستأجر بدون توجه به مدت اجاره (با توجه به این‌که مدت در قانون یاد شده دارای اهمیت نیست) با داشتن حق انتقال به غیر می‌توانست منافع مستأجره را در کنار حق کسب و پیشه به موجب ماده ۱۹ قانون مذکور به دیگری انتقال دهد و در غیر این صورت با پرداخت مبلغی تحت عنوان حق مالکانه، رضایت مالک را برای انتقال جلب نماید. جالب توجه این‌که این انتقالات در عرف اغلب تحت عنوان سرقفلی صورت می‌گیرند و متأسفانه حرفی از واگذاری حق کسب و پیشه به میان نمی‌آمد. به این ترتیب سرقفلی عرفی که به صورت اتوماتیک در عرف پدیدار شده بود از مقررات مربوط به حق کسب و پیشه

---

۱. ناصر کاتوزیان، *نقادی تحلیلی بر قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰/۲۶*، (مقاله) مجله و کالت خرداد و تیر ۱۳۸۰، شماره ۶، ص ۴۷.



و تجارت استفاده می‌کرد و نتیجه این رویه چنین شد که هر روز فاصله بین سرفلی و حق کسب و پیشه کمتر و کمتر گردید و برخی را به این فکر انداخت که هیچ تفاوتی بین سرفلی و حق کسب و پیشه وجود ندارد و ماحصل این عقیده آن جا ظاهر شد که برخی با این استدلال که سرفلی زمانی قابل مزایده است که مستأجر استحقاق آن را داشته باشد، با مزایده و حتی توقیف سرفلی به مخالفت برخاستند. حال آنکه حقی که به این شکل ایجاد گردیده و مورد نقل و انتقال قرار می‌گیرد حق کسب و پیشه است و مقررات حاکم بر آن نیز قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ می‌باشد. بی‌شک به این دلیل برخی از اندیشمندان از استحقاق مستأجر حرف زده و شرایط تحقق سرفلی را شرط مزایده آن دانسته‌اند. این در حالی است که سرفلی به مفهوم واقعی آن حقی است در ملک تجاری که به قیمت عادله روز قابل خرید و فروش است و نیازی به تحقق ندارد؛ بنابراین، سرفلی که به این شکل حاصل می‌شود سرفلی ناشی از حق کسب و پیشه بوده و در واقع درختی است که از دانه حق کسب و پیشه روئیده و ریشه در زمین قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ دارد.

#### **بند دوم: سرفلی واقعی<sup>۱</sup>**

همان گونه که در کلیات این نوشته گفتیم اگرچه سابقه سرفلی در عرف تجاری کشورمان به کمتر از یک قرن می‌رسد؛ اما کیفیت ایجاد آن به

---

۱. برخی اساتید از این نوع سرفلی تحت عنوان سرفلی به معنای اخص یاد کرده‌اند.