



Original Research

A Comparative Study Of The Nature Of The Head And The Right To Trade With An Approach To Free Trade And Industrial Zones

Farshad Akbari Balanga^{1*}, Seyed Alireza Mirheidari Langroudi²

1 Master's student in private law, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

2 Assistant Professor of Private Law, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

Article ID: 2-3

Received:

November 11 , 2020

Accepted:

January 9 , 2021

Available online:

March 8 , 2021

Keywords:

Goodwill
nature, right,
goodwill,
business tenants ,
free trade zones.

Main Subjects:

Civil Law

Abstract

Goodwill is one of the most important issue's of renting , which has emerged in the contemporary period and was first established in France , and then French law has entered Iran's rights. In 1997, it was recognized by the legislator. This was right before the laws entered into Iran's commercial convention. What was recognized in Iran's laws in the past was the right to business and trade that most of the jurists called to oppose it and declared it a non – religious. Consequently opposition , the Convention on the Trade , which was reflected in the form of goodwill in the writings of jurists, influenced their legal theories for the first time in the framework of the legal Relations Law and the tenant of 1997. Although the law could not be all to goodwill issues. Because the concept of goodwill and its nature is not clear, and at the same time the conditions of realization of the goodwill and the implementation guarantee Failure to comply with these terms and also the right to the third parties is not clear. Also , the goodwill and conditions of realization of the transfer and conformity of it in Iran's free trade and industrial zones have ambiguities. Hence , in this thesis we are going to clarify the ambiguities and solutions to solve this issue.

*Corresponding Author: Farshad Akbari Balanga

Address: Master's student in private law, Department of Law, Faculty of Humanities, Lahijan Branch, Islamic Azad University, Lahijan, Iran.

Email: farshadakbari1974@gmail.com

مطالعه تطبیقی ماهیت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با رویکردی بر مناطق آزاد تجاری و صنعتی

فرشاد اکبری بالنگا*، سیدعلیرضا میرحیدری لنگرودی^۲

۱ دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

۲ استادیار حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

کد مقاله: ۳-۲

<p>چکیده</p> <p>سرقفلی از مباحث مهم مربوط به اجاره است که در دوره‌ی معاصر بوجود آمده و ابتدا در کشور فرانسه مطرح گردید. سپس از حقوق فرانسه وارد حقوق ایران شده است. در سال ۱۳۷۶ توسط قانونگذار به رسمیت شناخته شد. این حق پیش از اینکه وارد قوانین شود در عرف تجاری ایران وجود داشت. آنچه که در گذشته در قوانین ایران به رسمیت شناخته شده بود، حق کسب و پیشه و تجارت بود که اکثر فقها با آن به مخالفت برخاستن و آنرا غیر شرعی اعلام نمودند. در نتیجه‌ی این مخالفت، عرف موجود در تجارت که در قالب سرقفلی در نوشته‌های فقها انعکاس یافته بود تحت تأثیر نظریات فقهی آنها برای اولین بار در چارچوب قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ به تصویب رسید. هرچند قانون مزبور نتوانست همه‌ی مسائل مربوط به سرقفلی را سامان دهد. زیرا مفهوم سرقفلی و ماهیت آن مشخص نمی‌باشد و در عین حال شرایط تحقق سرقفلی و ضمانت اجرای عدم رعایت این شرایط و همچنین آثار این حق نسبت به اشخاص ثالث روشن نیست. همچنین چگونگی و شرایط تحقق سرقفلی و نحوه واگذاری و مطابقت آن در مناطق آزاد تجاری و صنعتی ایران دارای ابهاماتی است. از این رو ما در این مقاله در صدد روشن ساختن ابهامات مذکور و راهکارهای حل این موضوع هستیم.</p>	<p>تاریخ دریافت: ۲۱ آبان ۱۳۹۹</p> <p>تاریخ پذیرش: ۳۰ دی ۱۳۹۹</p> <p>تاریخ انتشار: ۱۸ اسفند ۱۳۹۹</p> <p>کلیدواژه‌ها: ماهیت سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، مؤجر و مستأجر، مناطق آزاد تجاری.</p> <p>محورهای موضوعی: حقوق مدنی</p>
---	--

*نویسنده مسئول: فرشاد اکبری بالنگا

آدرس: دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشکده علوم انسانی، واحد لاهیجان، دانشگاه آزاد اسلامی، لاهیجان، ایران.

ایمیل: farshadakbari1974@gmail.com

۱- مقدمه

پذیرش و توسعه مالکیت‌های غیرمادی، همواره یکی از تحولات بزرگ نظام‌های حقوقی و اقتصادی جهان است که امروزه در میان تمام ملل متمدن، رسوخ کرده است. انسان‌های پیشین، مالکیت را همواره منحصر به اشیاء مادی می‌دانستند و برای آنها مالکیت‌های فکری و معنوی و سایر چهره‌های مالکیت غیرمادی، مفهومی نداشت. این قبیل مالکیت که در اثر پیشرفت و تکامل دانش بشری وارد قلمرو حقوق شده است، برای نخستین بار در حقوق موضوعه دول اروپای غربی (از جمله بارزترین آن کشور فرانسه)، مورد شناسایی قرار گرفت و از آنجا به تدریج پا به عرصه حقوقی و اقتصادی دیگر ممالک نهاده است. حق سرقتی تاجر، از جمله مالکیت غیرمادی است که زمان زیادی از پیدایش آن نمی‌گذرد و در اصل، این پدیده، در قرن حاضر در زندگی اقتصادی مردم بروز کرده و قانونگذاران را ناچار به وضع مقررات لازم در این مورد نموده است. در قانون سال ۷۶، سرقتی مفهومی به مراتب محدودتر از حق کسب و پیشه و تجارت دارد؛ دسترنج و شهرت و امامت تاجر و پیشه‌ور نیست و از شاخه‌های حق مالیکت موجد و اختیارهای ناشی از آن است. از این دیدگاه، مالک می‌تواند در آغاز اجاره از مستأجر سرقتی بگیرد و امتیاز «تقدم در اجاره» را به او بدهد. مستأجر هم پس از تملک حق تقدم، می‌تواند آنچه را تملک کرده است به دیگران یا به مالک انتقال دهد. (ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، عقود معین (۱)، شرکت سهامی انتشار با همکاری بهمن برنا، ۱۳۸۱، ص ۶۴۱ و ۶۴۲).

قانونگذار در مسائل مربوط به سرقتی (مواد ۶ تا ۱۰)، بعد از ذکر حق مالک در دریافت مبلغی به عنوان سرقتی، مواردی را نیز با همین عنوان برای مستأجر شمرده است. در همه موارد مذکور که حق به مشتری داده شده، موضوع، عبارتست از اینکه به عنوان عقد، موجد امتیازاتی به مستأجر داده است، که این امتیازات، ارزش مالی دارند و لذا مستأجر می‌تواند در ازای گذشتن از این حق خود، مبلغی دریافت کند. (بهمن، کشاورز، سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، مرکز انتشارات جهاد دانشگاهی واحد شهید بهشتی، پاییز ۱۳۷۴، ص ۱۸)

۲- بررسی مفهوم سرقتی

۲-۱- بخش اول: مفهوم سرقتی

طرح بحث: به منظور درک چیستی سرقتی، باید تعریف سرقتی و مبنای آن را شناخت، تا از این طریق به مفهوم سرقتی پی برد. ما نیز در همین راستا یعنی درک مفهوم سرقتی، موضوع را در دو مبحث مورد بررسی قرار می‌دهیم؛ در مبحث اول با تعریف سرقتی آشنا می‌شویم. در مبحث دوم، مبنای سرقتی را تجزیه و تحلیل می‌نماییم تا درک درستی از مفهوم سرقتی بدست آوریم.

۲-۱-۱- مبحث اول: تعریف سرقتی

۲-۱-۱-۱- گفتار اول: معنی لغوی سرقتی

در تعریف واژه‌ی سرقتی در فرهنگ لغات فارسی، تعاریف متعددی ارائه شده است. از جمله‌ی این تعاریف عبارتند از:

۱- ارزش ملکی که بر اثر سعی و ابتکار مستأجر در راه کسب و کار، ایجاد می‌گردد و به مستأجر تعلق دارد؛ حق کسب. (انوری، زمستان ۱۳۸۱، جلد پنجم، چاپ اول)

۲- وجهی که مستأجر جدید ملکی، به مستأجر قبلی یا مستأجر اول به مالک مورد اجاره، برای انتقال منافع مورد اجاره، به خود، می-پردازد. (انوری، پیشین)

۳- پولی که واگذارنده محل کسب، در هنگام واگذاری آن دریافت می‌کند. (صدری افشار و حکمی، ۱۳۸۴)

توجه به این نکته ضروری است که در فرهنگ لغت، «مؤلفین این کتب به بار و معنی حقوقی و تخصصی این کلمه توجه و علاقه ای نداشته، بلکه در پی بیان و ایضاح مفهوم عرفی و متداول آن بوده‌اند.» (کشاوری، زمستان ۱۳۷۱، چاپ دوم، ص ۵)

۲-۱-۱-۲- گفتار دوم: معنی اصطلاحی

در رابطه با تعریف سرقفلی بین حقوقدانان، اتفاق نظر وجود ندارد. برخی بین سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت تفاوتی قائل نیستند و هر دو را به یک معنا می‌دانند. گروهی دیگر نیز بین سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، تفاوت قائلند.

از این رو، تعاریف مختلفی برای سرقفلی ارائه شده است که ما به برخی از آنها اشاره می‌کنیم.

۱- «حقی است بر مشتریان دائم و سرمایه‌ی تجارتخانه» و یا «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». (کاتوزیان، ۱۳۸۱ چاپ هشتم، ص ۵۱۷)

دکتر کاتوزیان، که تعریف‌های فوق، متعلق به ایشان است، حتی در انتقاد از اصطلاح «حق کسب یا پیشه یا تجارت،» بجای «سرفقلی»، می‌گوید: «این اصطلاح برای نخستین بار، در قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ بکار رفت و با تغییر مختصری در قانون روابط موجر و مستأجر، تکرار شد. قانونگذار، از واژه‌ی متعارف «سرفقلی»، دست برداشت و به جای آن، ترکیب نامأنوس «حق کسب یا پیشه یا تجارت» را، برگزید. این گزینش، از نظر ادبی و دلالت بر مفهوم حق، این عیب مهم را دارد که، اصطلاحی جامع بین حقوق بازرگانان و پیشه‌وران، ارائه نمی‌کند و قدر مشترک آنرا نمی‌رساند؛ چنین می‌رساند که حق کسب، حق پیشه و حق تجارت، سه مفهوم جداگانه است که در پاره‌ای احکام، با هم شباهت دارد، در حالیکه واقعیت، برخلاف این ظهور است. ماهیت و اوصاف اصلی حق، در همه موارد، یکی است و حق تاجر و پیشه‌ور، مظاهر گوناگون و اقسام یک مفهوم هستند.»

۲- سرفقلی، عبارت است از «حق تقدم در اجاره». (کاتوزیان، پیشین، ص ۶۴۲)

مرحوم دکتر کاتوزیان با وضع ق.ر.م.م. ۷۶، سرفقلی را به شرح فوق تعریف نمود، اما به نظر ما، تعریف مزبور خالی از اشکال نیست، زیرا وقتی حق تقدم در اجاره، بعنوان سرفقلی تلقی گردد، این معنی به ذهن متبادر می‌گردد که این حق، مختص مستأجر است. چون «حق تقدم در اجاره کردن، فقط برای مستأجر، قابل تصور است. این در حالیست که ماده ۶ ق.ر.م.م. ۷۶ صراحتاً به دریافت مبلغی بعنوان سرفقلی از سوی مالک اشاره دارد. بنابراین، اگر این حق، مختص مستأجر است، به صراحت ماده فوق، مالک، مستأجر تلقی نمی‌گردد تا حق دریافت سرفقلی را داشته باشد.

۳- «عوض وجهی که مستاجر محل کسب، از منتقل‌الیه آن محل، بابت سابقه کار خود در آن محل، در رابطه با جلب ارباب رجوع، می‌گیرد. این، جزء دارایی نامرئی است و درآمد نیست و مالیات به آن تعلق نمی‌گیرد.» یا عوض وجهی است که، مالک محل کسب تازه ساز، در اولین عقد اجاره، علاوه بر اجاره‌بهاء، از مستاجر می‌گیرد.» (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۶ جلد سوم، ص ۲۱۶۸)

در نقد این تعریف‌ها، می‌توان گفت که در تعریف اول:

وجه، بابت سابقه کار در محل و از باب جلب ارباب رجوع است. در حالیکه ما قبلاً نیز بیان کردیم که این شهرت تجاری و از عناصر تشکیل دهنده‌ی حق کسب و پیشه و تجارت است.

در تعریف دوم:

اولاً: آنرا مختص مالک می‌داند. در حالیکه در سرقفلی، مستاجر اول نیز حق دریافت آنرا از مستاجر دوم دارد.

ثانیاً: تازه ساز بودن یا نبودن، تاثیری در گرفتن سرقفلی ندارد. از این رو، هر دو تعریف اخیر، هرچند، ذیل عنوان سرقفلی آمده است، اما در واقع همان حق کسب و پیشه و تجارت است. یعنی در مقام بیان تعریف حق کسب و پیشه و تجارت بوده‌اند و این حق را به سرقفلی تعبیر نموده‌اند. در حالی که هیچ یک، مفید معنای سرقفلی نیستند.

اما به نظر ما، بین سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، تفاوت وجود دارد و ما آنها را دو نهاد جدا از هم می‌دانیم.

برخی از حقوقدانان، قائل به این تفکیک می‌باشند و در مقام تعریف سرقفلی، آنرا نهادی جدا از حق کسب و پیشه و تجارت می‌دانند که ما، به برخی از آنها اشاره می‌نماییم.

۱- سرقفلی، عبارتست از «پولی که در ابتدای عقد اجاره، به هر علتی، توسط مالک، از مستاجر، دریافت می‌شود.» (بیگدلی، مجلات پژوهشی دانشگاه امام صادق، شماره ۱۳ و ۱۴، ص ۵۷)

در این تعریف، معنای درستی از سرقفلی ارائه نشده است. چرا که:

اولاً: پول، بعنوان سرقفلی تلقی گردیده است. در حالیکه سرقفلی، حق است و پول، عوض و مابه‌ازای آن می‌باشد.

ثانیاً: دریافت پول به هر علت را، بعنوان سرقفلی تلقی می‌نماید. در حالیکه از ق.ر.م.م سال ۷۶ چنین برداشتی را نمی‌توان داشت.

ماده ۴ ق.ر.م.م. ۷۶ می‌گوید: «در صورتی که موجر، مبلغی بعنوان ودیعه یا تضمین یا قرض‌الحسنه و یا سند تعهدآور و مشابه آن، از مستاجر دریافت کرده باشد...»

همانطور که ملاحظه می‌شود، قانونگذار، ودیعه، تضمین، قرض‌الحسنه و سند تعهدآور و مشابه آنرا، از علت‌های دریافت وجه، ازسوی موجر اعلام نموده است. از این رو، دریافت مبلغ، به هر علت، نمی‌تواند حمل بر، گرفتن سرقفلی گردد. ضمن اینکه در پایان عقد اجاره، سرقفلی، به قیمت عادلانه روز، قابل مطالبه می‌باشد. در حالیکه، موارد مذکور در ماده ۴ ق.ر.م.م، به نرخ روز، قابل مطالبه نیست و فقط عین آن یا مثل آن، حسب مورد، قابل استرداد است. همچنین موارد مذکور در ماده فوق، پولی است که به علتی، از جمله، قرض‌الحسنه، ودیعه و غیره ممکن است، مطالبه شده باشد.

ثالثاً: در این تعریف، دریافت سرقفلی، صرفاً برای مالک به رسمیت شناخته شده است. درحالیکه ماده ۶ قانون مذکور می‌گوید: «همچنین مستاجر می‌تواند در اثناء مدت اجاره، برای واگذاری حق خود، مبلغی را از موجر یا مستاجر دیگر، بعنوان سرقفلی، دریافت کند...» ماده ۷ و ۸ قانون مزبور نیز چنین حقی را برای مستاجر اول و دوم، جایز دانسته است. از طرف دیگر، مواد ۷ و ۸ ق.ر.م.م. ۷۶، این حق را برای مستاجر، به رسمیت شناخته است.

۲- «پولی که مستاجر ثانی، به مستاجر سابق، در موقع انتقال اجاره، بلاعوض می‌دهد و همچنین مستاجر اول به موجر مالک، می‌دهد». (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۳، شماره ۲۸۴۹ ص ۳۵۶ و ۳۵۷)

در نقد این تعریف می‌توان گفت:

اولاً: پول، بعنوان سرقفلی بیان گردیده است در حالیکه این پول، عوض سرقفلی می‌باشد.

ثانیاً: به منظور دریافت سرقفلی، از سوی مستاجر دوم، نیاز به انتقال قرارداد اجاره نیست، چراکه «انتقال قرارداد عبارت از حالتی است که به موجب آن، شخص ثالثی، جانشین یکی از طرفین عقد می‌گردد. یعنی در انتقال قرارداد، هدف این است که موقعیت قراردادی یکی از طرفین، همراه با تمامی حقوق و تعهدات ناشی از آن، به شخص ثالثی منتقل گردد.» (مقدم، زمستان ۱۳۸۶، ص ۲۳۰)

اما مستاجر می‌تواند مورد اجاره را به غیر اجاره دهد. «این امر را نیابستی انتقال عقد اجاره تلقی کرد. زیرا عقد اجاره، منتقل نمی‌گردد، بلکه عقد اجاره جدیدی، طبق شرایط جدید، بین مستاجر اول و مستاجر دوم، بسته می‌شود. (همان منبع، ص ۲۳۲) و در این شرایط، موجر (مستاجر اول)، می‌تواند سرقفلی را واگذار نماید.

۳- سرقفلی، عبارتست از «وجهی که مالک، در ابتدای اجاره و جدا از مال الاجاره، از مستاجر می‌گیرد تا محل خالی را به او اجاره دهد.» (کشاورز، پیشین، ص ۷ - بهرامی، تابستان ۱۳۸۴ چاپ دوم، ص ۱۸)

مرحوم آقای بهمن کشاورز، که تعریف مزبور را قبل از وضع ق.ر.م.م. سال ۷۶ ارائه نمود، با وضع قانون جدید، سرقفلی را به شرح ذیل تعریف نمود:

«وجهی که، مالک محل تجاری، در آغاز اجاره، علاوه بر اجور، از مستاجر می‌گیرد تا محل را به او اجاره دهد. یا مستأجری که حق انتقال به غیر دارد و به موجر، سرقفلی پرداخته، در قبال انتقال منافع، به مستاجر دست دوم، از او دریافت می‌کند و یا مستأجری که به موجب شروط ضمن عقد، امتیازاتی دارد که مانع از تخلیه عین مستأجره به وسیله موجر است، در قبال اسقاط این امتیازات و استرداد مورد اجاره به مالک، از وی می‌گیرد» (کشاورز، بهار ۱۳۸۴، ص ۱۱۷) در نقد این تعریفها می‌توان گفت:

در تعریفی که راجع به سرقفلی در قبل از تصویب ق.ر.م.م. از سوی ایشان ارائه گردید:

اولاً- سرقفلی را به وجه، تعبیر نموده و این در حالیست که وجه، عوض سرقفلی است و سرقفلی، خود، یک حق است.

ثانیاً- سرقفلی، فقط از سوی مالک به رسمیت شناخته شده است، در حالیکه حق دریافت سرقفلی بوسیله‌ی مستاجر اول، بعنوان موجر، از مستاجر دوم نیز امکان‌پذیر است و مستاجر اول، بدون اینکه مالک، سرقفلی را به او منتقل کرده باشد، حق دریافت مبلغی بعنوان عوض سرقفلی، از مستاجر دوم، دارا می‌باشد.

تعریف دوم، از جمع مواد ۶ و ۷ و ۸ ق.ر.م.م سال ۷۶ و بعد از تصویب این قانون، ارائه گردیده و هر چند منطبق بر مواد قانون سال ۷۶ است، اما به دلیل تدوین غیر صحیح مواد قانون ۷۶، نویسنده نیز به خطا رفته است زیرا:

اولاً- وجه را، سرقفلی تلقی نموده است.

ثانیاً- دریافت سرقفلی از سوی مستأجر را که، حق انتقال به غیر دارد، در صورتی مجاز می‌داند که او به موجر، سرقفلی پرداخته باشد تا در قبال انتقال منافع به مستأجر دست دوم، بتواند سرقفلی دریافت کند. این در حالی است که قسمت اخیر ماده ۶ ق.ر.م.م سال ۷۶ این حق را برای مستأجر به رسمیت شناخته که در اثناء مدت اجاره، برای واگذاری حق خود، مبلغی را از مستأجر دوم، بعنوان سرقفلی، دریافت کند و در همین راستا، تبصره ۱ ماده ۱ مزبور اشاره می‌کند، چنانچه مالک، سرقفلی نگرفته باشد، مستأجر می‌تواند، ملک را با دریافت سرقفلی، به دیگری واگذار نماید. از طرف دیگر، مالکی که سرقفلی نگرفته، خود، یک موجر در برابر مستأجر اول محسوب می‌شود، بنابراین مستأجر، بدون اینکه به موجر خود، سرقفلی داده باشد، در صورتی که حق انتقال به غیر از وی سلب نشده باشد، می‌تواند با دریافت سرقفلی، ملک را به دیگری اجاره دهد.

۴- «مبلغی، که به موجب قرارداد اجاره، مالک، از مستأجر یا مستأجر از موجر یا مستأجر دیگر، بابت اجور معجل و ارزش افزوده منافع محل کسب، دریافت می‌کند یا مبلغی که، مستأجر محل کسب، بابت اسقاط حقوقی که از شرط ضمن عقد اجاره، حاصل نموده، از موجر یا مستأجر دیگر، اخذ می‌کند» (طاهر موسوی، ۱۳۸۴ ص ۱۳۹-زینالی، ۱۳۸۴، ص ۲۳). بنابه نظر این عده، سرقفلی، قسمتی از مال الاجاره محسوب می‌گردد. همچنین این گروه در تعریف دیگری از سرقفلی، حسب تبصره ۲ ماده ۶ می‌گویند: «سرقفلی، عبارتست از ارزش و مقبولیت تجاری قابل تقویمی که بعضی از محل‌های کسب، علاوه بر منافع، باتوجه به موقعیت خود، فی‌الغالب آنرا دارا هستند و بوسیله مالک آن به تبع منافع مورد اجاره، قابلیت معامله را دارد» (طاهر موسوی، همان، ص ۱۳۹-زینالی، همان، ص ۲۳). همانطور که ملاحظه می‌شود، این عده، بین سرقفلی موضوع مواد ۶ و تبصره ۱ آن و سرقفلی مواد ۷ و ۸ ق.ر.م.م سال ۷۶، با سرقفلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ قانون مورد اشاره، تفاوت قائلند و آنچه که در اینجا آن را ارزش و مقبولیت تجاری نامیدند، منطبق بر تبصره ۲ ماده ۶ ق.ر.م.م می‌دانند.

ایشان در تبیین ارکان تعریف سرقفلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ می‌گویند:

«ارزش و مقبولیت، بدین معنی است که مورد اجاره، با توجه به موقعیت محلی و فیزیکی خود، در بین مردم، نوعی مقبولیت عرفی دارد که اشخاص حاضر می‌شوند در قبال بدست آوردن آن (امتیاز ملک)، مبلغی را پرداخت کنند. ارزش و مقبولیت مذکور، ناشی از خود ملک بوده و با توجه به شرایط زمان و بازار، قابل افزایش یا کاهش می‌باشد. بنابراین با توجه به موارد مذکور، سرقفلی، وجود اعتباری دارد و قائم به شخص نیست. لذا نمی‌توان آن را به وجه یا حق تعریف کرد» (طاهر موسوی، همان ص).

منظور این است که سرقفلی در ابتدای امر، نتیجه کسب و فعالیت مستأجر یا با اراده اشخاص ایجاد نمی‌شود، بلکه ناشی از خود ملک بوده و محل کسب، با توجه به موقعیت مکانی و فیزیکی خود، ذاتاً دارای چنین ارزشی می‌باشد، هر چند که فعالیت مستأجر، بعداً در افزایش میزان آن مؤثر خواهد شد. لذا اگر سرقفلی را مخلوق اراده اشخاص بدانیم، در این صورت اشخاص می‌توانند برای سایر اموال یا برای هر ملک نیز سرقفلی ایجاد کنند، در صورتی که چنین نیست. اگر خود ملک، دارای مقبولیت تجاری (سرقفلی) نباشد، کسی حاضر به معامله سرقفلی آن نمی‌شود، زیرا در این صورت، ملک، سرقفلی (مقبولیت تجاری) ندارد تا مورد معامله واقع شود».

به نظر می‌رسد که این تعریف هم، بدلاست دلایلی که قبلاً گفتیم، گویای معنای واقعی سرقتی نیست. با این حال، صرف نظر از ایرادات فوق، تعریف اخیر، که ارزش و مقبولیت تجاری را، سرقتی عنوان نموده است، نسبت به همهی تعریف‌های ارائه شده از سوی نویسندگان حقوقی که تا به حال ارائه گردیده، با توجه به قانون سال ۷۶، قرابت بیشتری با تعریف سرقتی دارد.

باتوجه به تعریف‌های اشاره شده و ایرادهای وارده بر آن، سرقتی را باتوجه به ق.ر.م.م. ۷۶ و ریشه عرفی آن به شرح ذیل تعریف می‌نماییم:

«سرقتی، عبارتست از، حقی مالی، که مالک منافع ملک تجاری، در قبال دریافت مال یا اسقاط شرط تجدید اجاره یا تخلیه قبل از موعد عین مستاجر، به مستاجر یا مالک عین مستاجر، واگذار می‌نماید.»

در این تعریف:

اولاً: بین مبلغی که بعنوان عوض سرقتی داده می‌شود با آنچه که ما آنرا سرقتی می‌نامیم تمایز وجود دارد.

ثانیاً: سرقتی، یک حق تلقی می‌گردد و وجه، عوض آن است و مالک منافع هم شامل مالک عین است و هم مستاجر، که می‌توانند سرقتی را واگذار و عوض آنرا دریافت دارند.

۲-۱-۲- مبحث دوم: مبنای سرقتی

در مواد ۶ الی ۱۰ ق.ر.م.م. سال ۷۶ مواردی را که مستاجر مستحق دریافت سرقتی است، ذکر شده است. با ملاحظه این مواد، معلوم می‌گردد سرقتی، دارای مبنای قراردادی است. «بدین معنی که قانونگذار دست طرفین عقد اجاره را باز می‌گذارد تا براساس تراضی و آزادی قراردادی (شروط ضمن عقد)، وجوهی را بین خود رد و بدل نمایند.» (محمودی، ۱۳۷۸، ص ۱۱۹)

بنابراین، سرقتی، ناشی از اراده‌ی آزاد دو طرف بوده و جنبه‌ی قهری و خود به خودی ندارد. لذا، قوای عمومی به هیچ وجه، در ایجاد یا تعیین میزان آن، دخالت ندارد، مگر در شرایط ماده‌ی ۱۰ ق.ر.م.م. مصوب ۷۶ (کشاوری، پیشین، ص ۱۱۷)

ذکر دو نکته در رابطه با مواد ۷ و ۸ ضروری است:

اول اینکه این مواد، از مسائل ۶ و ۷ تحریرالوسیله گرفته شده. (تحریرالوسیله امام خمینی (ره)، ۱۳۸۵، ص ۶۵۲) و متضمن مواردی است که بر اساس قرارداد و تراضی طرفین، برای مستاجر، حق سرقتی شناخته شده است. (محمودی، پیشین، ص ۱۳۲). دوم اینکه در مورد مواد مذکور برای دریافت عوض سرقتی، از سوی مستاجر، نیاز به پرداخت آن در ابتدای اجاره، به مالک نیست.

با نگاهی به مواد ۶ و تبصره‌های آن و مواد ۷ و ۸ ق.ر.م.م. مصوب ۷۶ که مبنای سرقتی در این مواد وجود دارد معلوم می‌گردد که، عقد اصلی که در چهارچوب آن باید سرقتی پرداخت گردد، حتماً باید اجاره باشد.

۳- پیشینه سرقفلی در فقه

۳-۱- دیدگاه فقهای متقدم

در رابطه با سرقفلی، از آنجایی که این بحث در دوره‌ی معاصر بوجود آمده است و همانطور که در مقدمه نیز آمده است ابتدا در کشور فرانسه مطرح گردید و سپس از حقوق فرانسه وارد حقوق ایران شده است. چون موضوع سرقفلی در گذشته مسبوق به سابقه نبوده است، فقهای قدیم نیز راجع به آن بحثی ننموده‌اند.

اما در شرح لمعه، در بحث «صلح حق در برابر حق» با پذیرش صحت آن، مسئله‌ی «سوق» مطرح می‌شود که معنی فارسی آن، بازار یا تجارت است و در پاورقی در رابطه با سوق آمده است که در اینجا یعنی «صلح بر حق اولویت در تجارت» ذکر گردیده است که موضوع در زمان حاضر، مورد بحث است که همان سرقفلی می‌باشد. (کلانتر، پیشین)

به نظر می‌رسد که این حق اولویت، که در رابطه با تجارت آمده، در واقع همان حق کسب و پیشه و تجارت می‌باشد و سرقفلی‌ای که موضوع قانون سال ۷۶ است، با حق کسب و پیشه و تجارت تفاوت دارد. همچنین برخی از فقها به روایتی از امام صادق (ع) اشاره می‌نمایند که در زمان آن امام اتفاق افتاد و آن روایت به این شرح است که محمد بن مسلم گفت: از امام صادق (ع) پرسیدم:

شخصی به کسی پول می‌دهد تا از منزل و محل سکونت خود برخیزد و او جایش ساکن شود، آیا این عمل درست است؟ حضرت فرمود اشکالی ندارد. («...اسناد عن محمد بن مسلم قال: سئل اباعبدالله عن الرجل یرشو الرشوه علی ان یتحوله عن منزله فی سکنه، قال لا بأس به. «).

البته فقهای که راجع به این روایت بحث کردند آن را در رابطه بین مستأجر اول و شخص ثالث به عنوان مستأجر دوم، حاکم دانستند. این عده معتقدند که مستأجر جدید به مستأجر قدیم، این مبلغ را به عنوان جعاله می‌دهد تا او مزاحم مستأجر جدید در تصرفاتش نگردد و در رابطه با جواز این کار به این روایت استناد می‌نمایند. (حسینی روحانی، پیشین، ص ۲۴ و ۲۵).

صرف نظر از اشکالی که راجع به ماهیت سرقفلی از باب جعاله بودن، مطرح است، به نظر می‌رسد که با توجه به این روایت، حداقل، دریافت سرقفلی در رابطه بین مستأجر اول و ثانی، بر حسب شروط ضمن عقد، ایراد شرعی ندارد و پذیرفته شده است.

۳-۲- دیدگاه فقهای متأخر

در رابطه با بحث سرقفلی، بسیاری از فقهای متأخر، راجع به آن اظهار نظر نمودند. برخی از آنها ضمن شرعی دانستن سرقفلی با حق کسب و پیشه و تجارت، مخالف نیستند و آن را تابع قوانین مملکتی می‌دانند. از جمله این فقها، مرحوم آیت الله صانعی است.

ایشان در رابطه با سرقفلی می‌گوید: «سرقفلی، تعریف فقهی خاصی ندارد، و خرید سرقفلی از مالک اصلی، اعتبار و قراردادی است که ظاهراً به معنای خرید حق السلطنه نسبت به مغازه و عین است و سرقفلی اصطلاحی و معروف، تابع مقررات قانونی و شرعی آن است» (صانعی، ۱۳۸۳، جلد دوم، ص ۳۷۹).

ایشان همچنین در پاسخ به این سؤال که آیا سرقفلی، همان حق کسب و پیشه می‌باشد؟

می‌گوید: «خرید سرقفلی از مالک اصلی، به معنای خرید حق السلطنه نسبت به عین - اعم از مغازه و غیره - است که صحیح می‌باشد. اما حق کسب و پیشه، برای رونق گرفتن محل از نظر تجاری برای مغازه و غیره است که تابع مقررات و قوانین جاری مملکت جمهوری اسلامی ایران می‌باشد» (صانعی، ۸۰/۳/۱۰، سوال ۵۳۰)

بنابراین ملاحظه می‌گردد که ایشان ضمن شرعی دانستن سرقفلی، بین سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت نیز تفاوت قائلند، از طرف دیگر، ایشان حق کسب و پیشه و تجارت را غیر شرعی اعلام نمی‌نمایند، بلکه آن را تابع قوانین جاری در کشور که همان قانون روابط موجر و مستأجر سال ۵۶ است، می‌دانند.

اما برخی دیگر از فقها، ضمن پذیرش سرقفلی و شرعی دانستن آن با حق کسب و پیشه و تجارت مخالفت می‌نمایند و آن را غیر شرعی می‌دانند. این گروه معتقدند که، به دو طریق ممکن است سرقفلی دریافت شود.

طریق اول این است که مالک، در ابتدای اجاره، مبلغی را به عنوان سرقفلی، از مستأجر دریافت نماید و ملک را به او اجاره دهد.

طریق دوم زمانی است که، شروطی، از جمله اینکه، صاحب ملک، حق بالا بردن وجه اجاره و یا تخلیه را ندارد و یا پس از انقضاء مدت اجاره، باز هم، ملک را به مستأجر، اجاره دهد یا اگر بخواهد به دیگری اجاره دهد، باید اجازه او در قرارداد آمده باشد. در این صورت، سرقفلی گرفتن از سوی مستأجر، مشروع و حلال دانسته شده است. یعنی مستأجر می‌تواند وجهی از مالک گرفته و شرط را اسقاط نماید. این گروه ماهیت سرقفلی را در قالب وکالت یا مال الاجاره بودن، توجیه می‌نمایند. (حسینی روحانی، پیشین، ص ۲۳ و ۲۴-۲۵-آیت الله سیستانی، الاولی ۱۴۱۶ ه.ق، جلد ۱، ص ۴۵۱، ۴۵۲-آیت الله گلپایگانی، ۱۴۱۳ ه.ق، جلد ۱، مسئله ۲۸۵۱، ص ۴۸۷ و ۴۸۸-تبریزی، پیشین، ص ۵۱۱ تا ۵۱۳، مسئله ۲۰۱- سید خویی، ۱۴۱۲ ه.ق، مجلدات ۱، ص ۵۲۹ تا ۵۳۱، مسئله ۲۸۵۰ تا ۲۸۵۳-منتظری، پیشین، مسائل ۲۲۲۹ تا ۲۲۳۲، ص ۳۹۷ و ۳۹۸).

اما مهمترین نظر را که مبنای وضع ق.ر.م.م مصوب ۷۶ نیز بوده است، حضرت امام خمینی (ره) ارائه نموده است.

ایشان در مسئله یک، در کتاب تحریرالوسیله، در بحث راجع به مسائل مستحدثه، حق کسب و پیشه و تجارت را مردود اعلام می‌نمایند و می‌گویند که:

اجاره نمودن اعیان استیجاری، موجب حدوث حقی برای مستأجر در آنها نمی‌شود و ادامه می‌دهد که، طولانی بودن مدت بقای مستأجر و تجارت او در محل کسب یا آبرو و قدرت تجارته که موجب توجه مردم به محل کسب او شوند، موجب پیدا شدن حقی برای مستأجر بر آن اعیان نمی‌شود و با پایان اجاره، او باید محل را تخلیه و به صاحبش تحویل دهد. (آیت الله امام خمینی (ره)، پیشین، ص ۶۵۲ مسئله ۱)

ایشان در رابطه با سرقفلی به مفهومی که در ق.ر.م.م مصوب ۷۶ آمده است، به مواردی اشاره می‌کند که عیناً در قانون مزبور بر آن تأکید شده است. از جمله در مسئله ۸ می‌گوید: مالک حق دارد هر مقداری را بخواهد، به عنوان سرقفلی، از شخص بگیرد تا محل را به او اجاره دهد، همانطور که مستأجر حق دارد که در اثنای مدت اجاره، از شخص ثالث سرقفلی بگیرد تا آنجا را به او اجاره دهد. در صورتی که مستأجر حق اجاره دادن را داشته باشد. با کمی دقت ملاحظه می‌شود، آنچه که در اینجا اشاره شده، در ماده ۶ ق.ر.م.م مصوب ۷۶، البته با کمی تغییر از لحاظ دستوری بیان گردیده است. ایشان ضمناً در مسائل ۵ و ۶ و ۷ به نکاتی راجع به سرقفلی اشاره می‌نمایند و در مسأله ۵ می‌گویند که: اگر مثلاً دکانی را اجاره کند و بر موجر، شرط کند که تا مدت طولانی مثلاً، بر مبلغ اجاره نیفزاید و نیز شرط کنند اگر آن جا را به دیگری تحویل دهد و آن دیگری به غیر او و به همین منوال، موجر با آن غیر، معاملاتی نماید که با این مستأجر می‌کند؛ سپس اتفاقاً اجرتش بالا

برود، پس مستأجر، حق دارد آن جا را به دیگری تحویل دهد تا موجر، همان معامله‌ای را که با مستأجر انجام می‌داده با آن دیگری عمل کند و مستأجر، مقداری را به عنوان سرقفلی بگیرد به جهت این که محل را تحویل دیگری می‌دهد و سرقفلی به این عنوان حلال است.

همچنین در مسأله ۶ اضافه می‌کند که: اگر در ضمن عقد اجاره بر موجر شرط کند مادامی که مستأجر در آن جا است، بر مبلغ اجاره نیفزاید و حق اخراج او را نداشته باشد و بر موجر است اجاره دادن آن در هر سال به مقدار مذکور، پس مستأجر حق دارد مقداری به عنوان سرقفلی از موجر یا از شخص دیگر بگیرد تا حقیقت را ساقط نماید یا محل را تخلیه کند. در ادامه در مسأله ۷ می‌گوید: اگر در ضمن عقد بر موجر شرط کند که محل را به غیر او اجاره ندهد و سالانه به اجاره متعارف در هر سال، به او اجاره دهد، پس مستأجر حق دارد که جهت اسقاط حقیقت یا تخلیه محل، مبلغی را به عنوان سرقفلی بگیرد.

با نگاهی به سه مسأله اشاره شده در فوق روشن می‌شود که سه مسأله فوق در مواد ۷ و ۸ ق.م.م. ۷۶ گنجانده شده‌اند.

نتیجه اول اینکه حضرت امام خمینی (ره) نیز مانند برخی دیگر از فقها، سرقفلی را برخلاف حق کسب و پیشه و تجارت شرعی دانسته و با آن موافق هست.

همانطور که قبلاً نیز بیان کردیم نظریات حضرت امام خمینی (ره) راجع به سرقفلی، مبنای وضع، ق.م.م. مصوب ۷۶ قرار گرفته است.

نتیجه دوم اینکه هر دو دسته از فقها با سرقفلی موافقت با این تفاوت که دسته اول، سرقفلی را یک حق می‌دانند که قابل واگذاری می‌باشد و در عین حال، حق کسب و پیشه و تجارت را نفی نمی‌کنند. بلکه آن را صرفاً در چهارچوب مقررات می‌پذیرند.

اما گروه دوم، سرقفلی را وجهی می‌دانند که یا در ابتدای اجاره، از سوی مستأجر به موجر داده می‌شود و یا به موجب اسقاط شرط ذکر شده از سوی مستأجر، به وی پرداخت می‌گردد. این گروه ضمن مجاز دانستن سرقفلی، عکس گروه اول، حق کسب و پیشه و تجارت را غیر شرعی می‌دانند.

به نظر ما، دیدگاه گروه اول با توجه به ریشه عرفی سرقفلی و ویژگی‌های آن ترجیح دارد. اما در هر حال، نظر گروه دوم، دائر بر سرقفلی بودن وجه پرداختی، به معنی غیر شرعی بودن حق سرقفلی نیست. بلکه وجه، در واقع، در ازای حق پرداخت می‌شود که این دسته از فقها به آن توجه ننمودند و به اشتباه، وجه را، سرقفلی فرض کردند.

۴- بخش چهارم: شرایط تحقق سرقفلی

۴-۱- مبثت اول: شرایط مربوط به قرارداد اجاره

۴-۱-۱- گفتار اول: شکل قرارداد

به موجب ق.م.م. مصوب ۷۶ و برخلاف سایر قوانین که در قبل از این قانون به تصویب رسیده بود، برای اینکه قرارداد اجاره، مشمول قانون فوق شود، شرایطی را از حیث شکلی، قانونگذار در قانون سال ۷۶ پیش بینی نموده است. این شرایط شکلی را می‌توان در قسمت اخیر ماده ۱ و مواد ۲ و ۳ ق.م.م. سال ۷۶ مشاهده نمود که عدم رعایت آنها طبق بند ۵ ماده ۲ ا.ق.م.م. سال ۷۶، قرارداد اجاره را از شمول این قانون خارج خواهد کرد.

از این رو ما در دو گفتار به این شرایط شکلی اشاره می‌نماییم و سپس به اثر آن بر سرقفلی از حیث رعایت یا عدم رعایت آنها می‌پردازیم.

۴-۱-۲- گفتار دوم: اجاره با سند رسمی

ماده یک ق.ر.م.م. مصوب ۷۶ می‌گوید: «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، کلیه اماکن... با قرارداد رسمی... منعقد می‌شود...» بنابراین قرارداد اجاره ممکن است به صورت رسمی تنظیم شود.

در قانون، از عنوان «قرارداد رسمی» استفاده شده است. منظور از قرارداد رسمی، قراردادی است، که بصورت سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود. اما به موجب مقررات قانونی، اسناد رسمی، اسنادی می‌باشند که در ادارات ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد.

سردفتر تنظیم کننده سند، علاوه بر رعایت شرایطی که برای تنظیم سند رسمی بیان شد باید به مقررات ماده ۱۴ ا.ق.ر.م.م. ۷۶ نیز توجه داشته باشد که در آن آمده است:

«دفاتر اسناد رسمی، علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد اجاره اماکنی که با رعایت قوانین و مقررات مربوط، به منظور استفاده تجاری و واگذاری می‌شوند، تصریح کنند که عقد اجاره، با سرقفلی یا بدون سرقفلی، واقع شده است و در قراردادهای عادی اجاره نیز، طرفین مکلفند، سند اجاره را با قید همین مطلب تنظیم نمایند.»

سؤالی که ممکن است در اینجا پیش بیاید این است که در صورتی که سرقفلی ملک، واگذار شود، اما در سند اجاره، نیاید، در حین تخلیه، به قیمت روز، قابل مطالبه می‌باشد؟

به نظر می‌رسد که، درج سرقفلی، در صورت پرداخت در قرارداد اجاره، صرفاً از جهت اثباتی و جلوگیری از مشکلات ناشی از آن باشد و عدم درج سرقفلی در قرارداد، مانع از دریافت آن در حین تخلیه ملک نمی‌باشد و ماده ۱۴ آیین نامه مزبور نیز در مقام بیان تکلیف سردفتر، مبنی بر درج سرقفلی در قرارداد است؛ نه قابلیت مطالبه یا عدم مطالبه سرقفلی در پایان اجاره، در صورت پرداخت و عدم درج آن در قرارداد.

۴-۱-۳- گفتار سوم: اجاره با سند عادی

به موجب ماده ۱۲۸۹ ق.م.م. غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷، سایر اسناد، عادی هستند. بنابراین در تعریف سند عادی، می‌توان گفت: «سندی که بدون دخالت مأمور رسمی، به وسیله اشخاص عادی، تنظیم و امضاء می‌شود.» (کاتوزیان، پیشین، ص ۳۱۷).

جزء در پاره‌ایی موارد استثنائی، تنظیم سند عادی، هیچ تشریفات ندارد. (کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، پیشین، ص ۳۵۳) ماده ۲ ق.ر.م.م. سال ۷۶ شرایطی را برای قراردادهای عادی اجاره، مقرر نموده است که از جمله‌ی این موارد استثنائی می‌باشد. این شرایط عبارتند از: ذکر مدت در اجاره‌نامه، تعدد نسخ اجاره‌نامه، امضاء طرفین، گواهی دو شاهد معتمد. اما سؤالی که در اینجا مطرح می‌شود این است، اگر شرایط مقرر در ماده ۲ ق.ر.م.م. ۷۶ رعایت نشود و طرفین، مبلغی به عنوان سرقفلی، رد و بدل نمایند، آیا عدم رعایت شرایط ماده ۲، باعث می‌شود که مبلغ پرداخت شده، سرقفلی محسوب نشود؟ به عبارت دیگر، ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط شکلی اجاره‌نامه و اثر آن بر سرقفلی چیست؟

ماده ۲ ا.ق.ر.م.م. سال ۷۶ مواردی را پیش بینی نموده است که مشمول قانون سال ۷۶ نمی‌شود یکی از این موارد که در بند ۵ آن آمده، این است که: «در صورتی که سند عادی اجاره بر طبق ضوابط مقرر در ماده ۲ قانون تنظیم نشده باشد». بنابراین عدم رعایت شرایط شکلی مقرر در ماده ۲، قرارداد را از شمول این قانون خارج می‌کند.

به نظر ما، عدم رعایت شرایط شکلی مذکور، تأثیری بر سرقفلی ندارد. برای پاسخ دقیق‌تر باید دید فلسفه وضع ماده‌ی ۲، چه بوده است. به نظر می‌رسد علاوه بر عمل به توصیه‌های دین و جلوگیری از بروز اختلافات احتمالی، یکی از دلایل پیش‌بینی تشریفات مذکور در ماده‌ی ۲، استفاده از امتیازات مصرح در قانون سال ۷۶، از جمله، تخلیه سریع آن است. لذا طبق ماده‌ی ۱ قانون سال ۷۶، غیر از این قانون، قرارداد، تابع شرایط مقرر بین طرفین می‌باشد و صرف عدم رعایت شرایط شکلی، با توجه به اصل رضایی بودن قرارداد، تأثیری بر سرقفلی نخواهد داشت. بنابراین اگر موجر، از مستأجر، مبلغی بعنوان سرقفلی گرفته باشد، در حین تخلیه، به ارزش روز، قابل مطالبه خواهد بود و عدم رعایت شرایط شکلی فقط از حیث اعمال ماده ۳ با مشکل مواجه می‌شود.

نظریه‌ی مشورتی شماره ۷/۵۴۳۴ مورخ ۱۳۸۲/۶/۳۱ استدلال ما را تأیید می‌کند.

البته در رابطه با قانون حاکم بر قرارداد اجاره، در صورت عدم رعایت شرایط شکلی، اختلاف نظر وجود دارد و ما توضیح بیشتر راجع به این مسئله را به مباحث آتی وا می‌گذاریم.

۴-۱-۴- گفتار چهارم: موضوع قرارداد

در رابطه با تحقق سرقفلی، باید گفت که قراردادی که در ضمن آن، سرقفلی محقق می‌شود، الزاماً باید قرارداد اجاره باشد و خارج از قرارداد اجاره امکان، تحقق سرقفلی، وجود ندارد.

ماده ۱ ق.ر.م.م می‌گوید: «از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، اجاره کلیه اماکن... که با قرارداد رسمی یا عادی منعقد می‌شود...» همچنین در فصل دوم قانون سال ۷۶ که مربوط به سرقفلی است، در ماده‌ی ۶ آن آمده است:

«هر گاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، می‌تواند مبلغی را تحت عنوان سرقفلی، از مستاجر دریافت نماید.»

همچنین ماده‌ی ۷ و ۸ نیز می‌گوید: «هر گاه ضمن عقد اجاره شرط شود...»

معلوم می‌شود که الزاماً قراردادی که در ضمن آن، سرقفلی پرداخت می‌شود، باید اجاره باشد و این موضوع را می‌توان از مواد مزبور که به صراحت به اجاره اشاره دارد و بکار بردن عنوانهای «مالک یا موجر و مستاجر و اجاره» در ماده ۶ و تبصره‌های آن و همینطور مواد ۷ و ۸ قانون سال ۷۶ استنتاج نمود.

اما بحثی که در اینجا مطرح می‌شود این است که آیا امکان انتقال مجزای سرقفلی وجود دارد یا خیر؟

پاسخ به این پرسش منفی است زیرا:

اولاً- همانطور که گفتیم، قرارداد اصلی باید حتماً اجاره باشد و سرقفلی در ضمن آن می‌آید.

ثانیاً- در تبصره‌ی ۲ ماده‌ی ۶ ق.ر.م.م ۷۶ آمده است: «در صورتیکه موجر به طریق صحیح شرعی، سرقفلی را به مستاجر منتقل نماید، هنگام تخلیه، مستاجر حق مطالبه سرقفلی، به قیمت عادلانه روز را دارد.»

از این تبصره فهمیده می‌شود که یک طرف، موجر است و طرف دیگر، مستاجر. بنابراین الزاماً باید در چهارچوب قرارداد اجاره، این انتقال صورت پذیرد، بویژه که قسمت اخیر تبصره می‌گوید «...مستاجر حق مطالبه سرقفلی به قیمت عادلانه روز را دارد». بنابراین، انتقال مجزای سرقفلی امکان‌پذیر نیست.

بحث دیگری که در اینجا مطرح می‌شود، انتقال ملک و اثر آن بر سرقفلی است.

وجود حق سرقفلی برای مستاجر مانع از انتقال ملک از سوی مالک نمی‌شود. زیرا به موجب ماده‌ی ۳۰ ق.م. «هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد...» که در فقه اسلامی، قاعده تسلیط نام دارد. (صفایی، پاییز ۷۹، ص ۱۶۸ - مستند این قاعده حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم» می‌باشد).

البته اطلاق حق مالکیت، استثنای فرآوانی دارد و قوانین مختلف، آن را محدود نموده است. که از جمله‌ی آنها اصل ۴۰ قانون اساسی است. اما در رابطه با موضوع مورد بحث، استثنای مزبور وجود ندارد، زیرا به موجب ماده‌ی ۴۹۸ ق.م. «اگر عین مستاجر، به دیگری منتقل شود، اجاره به حال خود باقی است...» و چون سرقفلی نیز در ضمن عقد اجاره است، بنابراین امکان انتقال ملک از سوی مالک وجود دارد. اما در صورت انتقال، خریدار قائم مقام مالک می‌شود و در حین تخلیه، مستاجر می‌تواند برای دریافت سرقفلی به او رجوع نماید. در صورت خودداری منتقل‌آلیه از پرداخت سرقفلی در حین تخلیه، مستاجر می‌تواند طبق ماده ۱۶ آیین نامه قانون سال ۷۶ اقدام به احقاق حق خود نماید. همچنین دریافت سرقفلی با توجه به استدلال فوق از مالک جدید، در صورت وجود شرایط مواد ۷ و ۸ قانون سال ۷۶ نیز وجود دارد.

۵- سرقفلی در مناطق آزاد تجاری-صنعتی ایران

اولین سابقه تأسیس منطقه آزاد تجاری-صنعتی در ایران، مربوط به تأسیس منطقه آزاد کیش است. این منطقه قبل از انقلاب با انگیزه‌های خاص دیگری طراحی و پی‌ریزی شده بود. اما بعد از انقلاب، برای اولین بار در جمهوری اسلامی ایران، قانون برنامه اول توسعه اقتصادی-اجتماعی و فرهنگی در این راستا تعیین تکلیف گردید و متعاقباً قانون چگونگی اداره مناطق آزاد مصوب ۱۳۷۲/۶/۷ اهداف و چارچوب را به نحو مشخص‌تری بیان نمود. از جمله این اهداف می‌توان تسریع در انجام امور زیربنایی، عمران و آبادی منطقه ذی‌ربط، رشد و توسعه اقتصادی، سرمایه‌گذاری، افزایش درآمد عمومی کشور، ایجاد اشتغال سالم و مولد، تنظیم بازار کار، ارائه خدمات عمومی، حضور در بازارهای جهانی و تولید و صادرات کالاهای صنعتی و فرآوری شده را نام برد.

از مجموع مواد و مصوبات در خصوص مناطق آزاد تجاری-صنعتی ایران، اینگونه استنتاج می‌شود که:

اولاً- اراضی و مستحدثات مستقر در محدوده مناطق آزاد کشور با سیر مراحل و مجاری قانونی پیش‌بینی شده در قوانین خاص مربوطه، قابل نقل و انتقال و واگذاری (اعم از فروش و اجاره) به اشخاص می‌باشد.

ثانیاً- متولی و مرجع صدور مجوزات لازم قانونی جهت هرگونه بهره‌برداری اعم از کاربری و اهداف اقتصادی، مستقل از سایر مراجع، از جمله، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده و رأساً توسط مبادی و ایادی سازمان هر منطقه اداره می‌شود.

ثالثاً- با معان نظر به اینکه به تصریح ماده ۵ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری و صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۶/۷، هر منطقه، بصورت شرکت مستقل تشکیل و اداره می‌گردد و سرمایه آن، متعلق به دولت است. لذا به لحاظ شرایط اسنادی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، هیچگونه نقش و صلاحیتی در خصوص صدور اسناد مربوط به واگذاری و بهره‌برداری، حسب مورد ندارد؛ بلکه تنها مرجع صلاحیتدار جهت صدور اسناد مالکیتی در محدوده سازمان آزاد هر منطقه، سازمان مسؤول آن منطقه می‌باشد.

رابعاً- به حکم ماده ۱۴ آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی، مجموعه قوانین مناطق آزاد و ویژه مصوب ۷۲/۱۲/۲۳، کلیه قراردادهای منعقدۀ فیما بین سازمان و اشخاص، در حکم اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۸۷ ق.م.می‌باشد و دارندگان اسناد موصوف، جهت بهره‌مندی و برخورداری از مزایایی نظیر اخذ تسهیلات بانکی، مستغنی از ارائه سند رسمی دیگری به بانکها می‌باشند.

اما در خصوص واگذاری حق الامتیاز و حق الانتفاع اراضی و اعیانات و علی‌الخصوص «سرقفلی» در مناطق آزاد کشور از جمله منطقه آزاد تجاری-صنعتی بندرانزلی، با استناد به قراردادهای موجود منعقدۀ فیما بین با سازمان و اشخاص و یا اشخاص حقوقی که سرمایه‌گذار در منطقه می‌باشند با سایر اشخاص ثالث، اینگونه مشاهده می‌شود که کلیه قراردادهای واگذاری سرقفلی:

اولاً: در قالب قرارداد اجاره می‌باشد؛

ثانیاً: قانون ر.م.م ۱۳۷۶ حاکم بر آنها می‌باشد.

بنابر مراتب صدرالبیان:

۱- واگذاری سرقفلی با آنچه که در مناطق آزاد تجاری-صنعتی و حتی ویژه اقتصادی بعنوان سرقفلی وجود دارد هیچگونه تفاوتی بلحاظ ماهیتی ندارد.

۲- بامعان نظر به شرایط حاکم بر ویژگیهای اسنادی در مناطق آزاد به شرح پیش گفته، تنها تفاوت آن در «خصیصه شکلی و مرجع صلاحیتدار تنظیم کننده و تسجیل کنندهی قراردادهای واگذاری سرقفلی» می‌باشد. و لاغیر.

از جمله اینکه در مجتمع‌های عظیمی چون مجتمع تجاری-اداری و نمایشگاهی ستاره شمال واقع در منطقه آزاد انزلی، واگذاری واحدهای اداری مستحدث در مجتمع مذکور به این ترتیب می‌باشد که واگذارکننده سرقفلی و شخص بهره‌بردار جهت واگذاری غرفه یا واحد تجاری خویش، جهت تنظیم قرارداد واگذاری سرقفلی مورد نظر، به مدیر مجتمع مزبور (که قائم مقام مالک اعیان می‌باشد) مراجعه نموده و با انجام تشریفات شکلی حاکم بر امور قراردادی، مبادرت به تنظیم قرارداد می‌نمایند و مدیریت سازمان، هیچگونه دخالت و حتی نظارتی در اینخصوص ندارد.

۳- در صورتی که مالک اعیان (در اینجا یعنی مالک مجتمع ستاره شمال)، قصد داشته باشد تا نسبت به انتقال «کل اعیان» مجتمع یاد شده، مبادرت نماید، باید ابتدا از قسمت و مرجع ذیربط و ذیصلاح مستقر در سازمان (معاونت فنی و زیربنایی - واحد املاک و امور اراضی) مجوزات لازم و مقتضی را اخذ نموده، تشریفات لازم را انجام داده آنگاه مبادرت به واگذاری نماید.

۶- نتایج حاصله

۶-۱ تعریف سرقفلی: «سرقفلی، عبارتست از حقی، مالی، که مالک منافع ملک تجاری، در قبالی دریافت مال یا اسقاط شرط تجدید اجاره یا تخلیه قبل از موعد عین مستاجر، به مستاجر یا مالک عین مستاجر، واگذار می‌نماید.»

۶-۲ تعریف حق کسب و پیشه و تجارت: «حق کسب و پیشه و تجارت، هرآنچیزی است که در نتیجه فعالیت در جلب مشتری بدست می‌آید یا حق بر مشتریان، که شهرت تجاری نامیده می‌شود.»

۶-۳ باتوجه به تعاریف فوق الذکر، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، مشابه هم نیستند.

۴-۶- ماهیت عوض سرقفلی، مال است، اعم از عین و منفعت و حق.

۵-۶- به صراحت ماده ۶ ق.م.م. ۷۶ سرقفلی، مختص ملک تجاری است و ملاک و معیار تشخیص تجاری و غیرتجاری بودن ملک:

الف) اعلام مراجع صالحه قانونی. ب) عرف. ج) تراضی طرفین است.

۶-۶- برخلاف سرقفلی، که مبناء و منشأ قراردادی دارد و مختص ملک تجاری است، حق کسب و پیشه و تجارت، جنبه قهری داشته و قائم به مستأجر و یا تاجر است.

۷-۶- اولین قانونی که هرچند به طور ناقص، به سرقفلی در معنای قانون جدید مصوب ۱۳۷۶ اشاره نمود، قانون الحاق یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵ است.

۸-۶- بلحاظ ماهیتی و مفهومی هیچ تفاوتی در حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با آنچه که در مناطق آزاد تجاری و صنعتی از آن بعنوان سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت یاد می‌شود وجود ندارد. اما از نظر نحوه شکلی واگذاری و نقل و انتقال و شرایط اسنادی، حق سرقفلی بر مبنای آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی مصوب ۱۳۷۲/۱۲/۲۳ از مجموعه قوانین و مقررات مناطق آزاد تجاری - صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، تفاوت‌هایی دیده می‌شود که باتوجه به نحوه تنظیم قراردادهای منعقد فیما بین اشخاص و مالکیت عرصه و اعیان در آنها متغییر است.

۹-۶- با ملاحظه مواد ۶ الی ۱۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۷۶ «سقفلی» دارای مبنای «قراردادی» است. با این توضیح که به صراحت تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶، خاصه، قوانین و مقررات حاکم بر مناطق آزاد کشور، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، باتوجه به ارزش و مقبولیت تجاری و موقعیت محلی و فیزیکی خود در بین مردم، نوعی مقبولیت عرفی دارد، بنابراین دارای مبنای قراردادی است.

۱۰-۶- برای تحقق سرقفلی، قرارداد اصلی باید، اجاره بوده و موضوع آن راجع به ملک تجاری باشد و در این راستا، هر ملکی را که قابلیت انجام فعالیت تجاری دارد، می‌توان به اجاره داد و سرقفلی آن را واگذار نمود. در صورت عادی بودن قرارداد اجاره باید شرایط شکلی مصرح در ماده ۲ قانون ر.م.م. ۷۶ و آیین‌نامه آن، رعایت شده باشد، اما در هر حال اگر این شرایط رعایت نشده باشد، طبق ماده ۱ قانون سال ۷۶، قرارداد اجاره، مشمول ق.م. و شرایط مقرر بین طرفین است و صرف عدم رعایت شرایط شکلی با توجه به حق بودن سرقفلی، تاثیری بر آن ندارد.

۱۱-۶- آنچه که تحت عنوان «مبلغی به عنوان سرقفلی» در قانون ۷۶ آمده است، ناشی از اشتباه قانونگذاری است و مبلغ، به عنوان سرقفلی تلقی نمی‌گردد، بلکه عوض حقی است که به مستأجر واگذار گردیده است و چون خصوصیت خاصی در آن وجود ندارد، بنابراین هر مالی غیر از آن می‌تواند عوض سرقفلی قرار گیرد و میزان آن در مرحله ایجاد حق با توافق طرفین و در پس از آن با توافق طرفین و در صورت اختلاف با حکم دادگاه تعیین می‌گردد.

۱۲-۶- در صورت عدم پرداخت سرقفلی از سوی مستأجر به موجر یا استیفای حقوق ضمن عقد، سرقفلی قابل پرداخت نخواهد بود، اما صرف انقضای مدت اجاره در مواردی که در ابتدای اجاره، سرقفلی پرداخت شود مانع از مطالبه آن، به قیمت روز نخواهد بود.

۱۳-۶- در خصوص صلاحیت رسیدگی محاکم قضایی به لحاظ منقول بودن و غیرمنقول بودن سرقفلی، باید گفت: مطابق یادداشت شماره ۵ ذیل ماده ۲۰ ق.م. در کتاب قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی اثر جاویدان مرحوم دکتر امیرناصر کاتوزیان، سرقفلی، حقی است مخلوط و ذوالجنبتین که چهره غیرمنقول بودن آن غلبه دارد. لذا به تبع عین غیرمنقول، غیرمنقول تبعی است.

۱۴-۶- وجود سرقفلی، مانع از فسخ یا اقاله قرارداد اجاره از سوی مالک نیست و انتقال مورد اجاره از سوی مالک، علی‌الأصول اثری بر عقد اجاره نخواهد داشت، مگر اینکه موجر، حق فسخ در صورت نقل را برای خود، شرط کرده باشد و مالک می‌تواند بعد از انقضای مدت اجاره، تخلیه ملک را بخواهد و وجود سرقفلی مانع از تخلیه نخواهد بود.

۱۵-۶- اگر مستاجر در ابتدای اجاره، مبلغی را در ازای واگذاری سرقفلی پرداخته باشد یا یکی از شروط مذکور در مواد ۷ و ۸ ق.ر.م.م. ۷۶ به نفع او شده باشد، حق دریافت سرقفلی را خواهد داشت.

۱۶-۶- مستاجر می‌تواند این حق را بصورت ارادی و از طریق هر یک از عقود بیع، وصیت و غیره که از طرق صحیح شرعی انتقال آن محسوب می‌شود به دیگری منتقل نماید و در انتقال آن از طریق ارث هیچ مانعی وجود ندارد و زن نیز از آن ارث می‌برد. همچنین این حق می‌تواند از طریق اجرائی، به موجب حکم دادگاه یا از طریق اجرای ثبت به دیگری انتقال یابد.

۱۷-۶- وجود این حق سبب نمی‌شود تا مستاجر به موجب آن تمدید یا تجدید قرارداد اجاره را بخواهد، با توجه به اصل قابلیت انتقال پذیری و واگذاری سرقفلی و وحدت ملاک تبصره ماده ۶۵ ق.ا.ا.م. و ماده ۶۷ آن و ماده ۵۴ ا.ا.م.ا.ر.ل، سرقفلی، قابل توقیف است، اما قابلیت تملک را به موجب عملیات عمرانی یا توسعه شهری از سوی شهرداری یا ارگانهای دولتی یا عمومی ندارد و مصادره آن با توجه به ماده ۱۳ ق.ا.ق.م.م. مصوب ۱۳۷۶/۷/۱۸ و با توجه به مجازات بودن مصادره، طبق اصل تفسیر مضیق قوانین جزایی و اصل تفسیر به نفع متهم، امکان پذیر نمی‌باشد.

۱۸-۶- اراضی و مستحدثات مستقر در محدوده مناطق آزاد کشور با سیر مراحل و مجاری قانونی پیش‌بینی شده در قوانین خاص مربوطه، قابل نقل و انتقال و واگذاری (اعم از فروش و اجاره) به اشخاص می‌باشد.

۱۹-۶- متولی و مرجع صدور مجوزات لازم قانونی جهت هرگونه بهره‌برداری اعم از کاربری و اهداف اقتصادی، مستقل از سایر مراجع از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده و رأساً توسط مبادی و ایادی سازمان هر منطقه اداره می‌شود.

۲۰-۶- باامعان نظر به اینکه به تصریح ماده ۵ قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری و صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۶/۷، هرمنطقه بصورت شرکت مستقل تشکیل و اداره می‌گردد و سرمایه آن متعلق به دولت است. لذا به لحاظ شرایط اسنادی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هیچگونه نقش و صلاحیتی درخصوص صدور اسناد مربوط به واگذاری و بهره‌برداری، حسب مورد ندارد؛ بلکه تنها مرجع صلاحیتدار جهت صدور اسناد مالکیتی در محدوده سازمان آزاد هر منطقه، سازمان مسؤل آن منطقه می‌باشد.

۲۱-۶- به صراحت ماده ۱۴ آیین‌نامه نحوه استفاده از زمین و منابع ملی مجموعه قوانین مناطق آزاد و ویژه مصوب ۷۲/۱۲/۲۳ کلیه قراردادهای منعقد فیما بین سازمان و اشخاص، در حکم اسناد رسمی موضوع ماده ۱۲۸۷ ق.م. می‌باشد و دارندگان اسناد موصوف جهت بهره‌مندی و برخورداری از مزایایی نظیر اخذ تسهیلات بانکی، مستغنی از ارائه سند رسمی دیگری به بانکها می‌باشند.

۶-۲۲- در خصوص واگذاری حق امتیاز و حق الانتفاع اراضی و اعیانات و علی‌الخصوص «سرقفلی» در مناطق آزاد کشور از جمله منطقه آزاد تجاری - صنعتی بندر انزلی، با استناد به قراردادهای موجود منعقد فیما بین با سازمان و اشخاص و یا اشخاص حقوقی که سرمایه‌گذار در منطقه می‌باشند با سایر اشخاص ثالث، اینگونه مشاهده می‌شود که کلیه قراردادهای واگذاری سرقفلی:

اولاً در قالب قرارداد اجاره می‌باشد؛

ثانیاً قانون ر.م.م ۱۳۷۶ حاکم بر آنها می‌باشد.

۷- پیشنهادات

۱-۱- ق.ر.م.م سال ۷۶ دارای ابهامات و اشکالاتی است که پیشنهاد می‌شود این ابهامات و اشکالات توسط قانونگذار رفع گردد تا کارایی قانون مزبور بیشتر شود. اشکالات و ابهامات موجود در این قانون به شرح ذیل است:

۲-۷- مواد ۶ و ۷ و ۸ قانون ۷۶ مبلغی را که در واقع به عنوان عوض یا مابه‌ازاء سرقفلی پرداخت می‌شود به عنوان «سرقفلی» اعلام نموده است، بنابراین پیشنهاد می‌شود که این مواد بگونه‌ای اصلاح شود که این ابهام مرتفع گردد. برای مثال می‌توان کلمه «عوض» را قبل از کلمه «سرقفلی» اضافه نمود.

۳-۷- تبصره ۲ ماده ۶ که در رابطه با جواز انتقال سرقفلی است، این ابهام را ایجاد می‌کند که فقط سرقفلی موضوع ماده ۶ یعنی جایی که مستأجر در ابتدای اجاره، مبلغی بابت سرقفلی می‌پردازد، قابل انتقال است. ضمن اینکه در رابطه با طرق صحیح شرعی انتقال سرقفلی صحبت می‌نماید، در حالیکه معلوم نیست طرق انتقال صحیح شرعی سرقفلی چگونه است، لذا پیشنهاد می‌گردد تبصره ۲ ماده ۶ بصورت یک ماده مستقل در بعد از ماده ۸ بیاید و در آن توضیح داده شود که طریق صحیح شرعی انتقال سرقفلی چیست؟

۴-۷- در قسمت اول ماده ۹ آمده است: «چنانچه مدت اجاره به پایان برسد یا ... هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت». این ماده موارد عدم پرداخت سرقفلی را نام می‌برد. بهتر است بجای کلمه «یا» کلمه «و» بیاید تا این ابهام که اگر مستأجر عوض سرقفلی را بپردازد و قرارداد اجاره به پایان برسد، حق دریافت سرقفلی برای او وجود ندارد، برطرف گردد. از طرف دیگر در قسمت اخیر ماده ۹ آمده است: «... و یا این که مستأجر کلیه حقوق ضمن عقد را استیفاء کرده باشد، هنگام تخلیه عین مستأجره حق دریافت سرقفلی نخواهد داشت». در این رابطه منظور دقیق قانونگذار از «کلیه حقوق ضمن عقد» روشن نیست و اطلاق آن شامل همه موارد قبل از خود می‌شود، بنابراین بهتر است که قانونگذار معلوم نماید که منظور از این حقوق چیست.

۵-۷- در هیچیک از قوانین عام و بویژه خاص که «مجموعه قوانین و مقررات مناطق آزاد تجاری - صنعتی و مناطق ویژه اقتصادی، از انتشارات معاونت حقوقی و امور مجلس ریاست جمهوری» از جمله آن می‌باشد، به مقوله مهم و حائز اهمیت «سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت» باتوجه به ویژگی و قطب تجاری بودن فعالیتهای متداول در مناطق آزاد کشور پرداخته نشده است و ابهامات عدیده‌ای را در زمینه انعقاد قراردادهای واگذاری و نقل و انتقالات اماکن تجاری واقع در مناطق آزاد و ویژه اقتصادی موجب شده است. از جمله، عدم تعیین مرجع حل اختلافات قراردادی ناشی از واگذاری سرقفلی. باتوجه به ویژه بودن تنظیم اسناد مالکیت اماکن تجاری مستحدث در مناطق آزاد و ویژه



اقتصادی کشور و استقلال مرجع و متولی صدور اسناد موصوف از مراجع عام یعنی قوه قضاییه - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور-، همچنین اینکه اشخاص بلحاظ شرایط اسنادی و تنظیم سند مالکیت انتقال و واگذاری سرقفلی به کدام نهاد و مرجع مراجعه نمایند هیچگونه اشاره و رهنمودی نشده است. لهذا پیشنهاد می شود مراجع قانونگذاری، قوانین لازم و مقتضی در اینخصوص جهت جلوگیری از حدوث اختلاف در اثر ناآگاهی و یا تسهیل در مرتفع شدن بروز اختلافات قراردادی احتمالی، فیما بین اشخاص وضع نمایند.



References

- Ahmadi Mohd, Asghar (2007), Enforcement of Criminal Sentences, Third Edition, Mizan Publishing House.
- Skini, Rabia (2013), Business Law (General, Business Transactions, Merchants and Organization of Business Activity), Second Edition, Mehr Printing (Qom).
- Anuri, Hassan (2011), Farhang Bozor Sokhon, Volume 5, First Edition, Khahart Printing House.
- Jafari Langroudi, Dr. Mohammad Jafar (2004), Legal Terminology, 14th edition, Ahmadi edition.
- Ayat A. Khomeini (2006), Tahrir al-Wasila, translated by Arooj publishing house, second volume, first edition.
- Shams, Dr. Abda... (2014), Code of Civil Procedure, Volume 3, First Edition, Drak Publications.
- Shahidi, Dr. Mehdi (2013), Fall of commitments, 6th edition, Majd.
- Katouzian, Dr. Naser (2001), civil rights, exchange transactions - acquisition contracts (certain contracts 1), 8th edition, publishing company in collaboration with Bahman Barna.
- Keshavarz, Bahman (2017), goodwill and the right to trade in Iranian law and Islamic jurisprudence, 15th edition, Keshavarz Publications.
- General Administration of Compilation and Revision of Laws and Regulations, (2014), Collection of Laws and Regulations of Commercial, Industrial and Special Economic Free Zones, Second Edition, Research Deputy of Compilation and Revision of Laws and Regulations.
- Aminzadeh Vahedi, Farrokh (1974), the right to business and profession in contemporary Iranian law, Bar Association's Critical Legal Scientific Journal,(2010), 26,128-129.
- Kamiar, Gholamreza (2016), the right to business, profession and trade from the point of view of urban law and urban planning in Iran's legal system, the monthly journal of the Association of Notaries and Dofter Yaran, number 66.



Bahrani, Bahram (2013), comparative study of the right of goodwill and the right of business and trade and comparison of its legal effects, Justice Magazine, No. 13.

Abdipour Fard, Ebrahim (2004), an analytical approach to the nature of the right to acquire or trade and the right to goodwill, Jurisprudence and Law Quarterly, second year.