



## نکاتی که باید درباره «سرقفلی» و شرایط نقل و انتقال آن بدانید!

در حقوق ایران، به حقی که تاجر یا صنعتگر در نتیجه جلب مشتری، شهرت و فعالیت برای محل کار خود ایجاد می‌کند، سرقفلی گفته می‌شود. علاوه بر آن، به حقی که صاحب محلی که دارای موقعیت خوبی است...

مطمئننا در دنیای پرتلاطم امروزی، یکی از موضوعاتی که می‌تواند جوامع بشری را از اختلافات شخصی و جمعی در امان بدارد، آشنایی با حقوق متقابل افراد با یکدیگر و قانون است که مهمترین اثر این آشنایی و آگاهی را می‌توان در پیشگیری از وقوع بسیاری از مشکلات حقوقی دانست؛ بنابراین، امروز تلاش داریم تا موضوع سرقفلی را بررسی کنیم.

سرقفلی از جمله موضوعاتی است که از عرف وارد قوانین شده است. در حقیقت، ابتدا رسم و رسوم تجار و بازرگانان، چنین حقی را ایجاد کرده و سپس وارد قوانین و مقررات شده است.

در تعریفی جامع، سرقفلی چنین بیان شده که ممکن است شاخصی از تجارت باشد که شرکت‌ها را قادر می‌سازد سود مازادی نسبت به بازده سرمایه‌گذاری به‌طور نرمال کسب کنند. مازاد سود به معنای سود اضافی است که بیشتر از سود معمولی باشد.

در حقوق ایران، به حقی که تاجر یا صنعتگر در نتیجه جلب مشتری، شهرت و فعالیت برای محل کار خود ایجاد می‌کند، سرقفلی گفته می‌شود. علاوه بر آن، به حقی که صاحب محلی که دارای موقعیت خوبی است، برای مالک خود قابل می‌شود، قبل از اینکه اصولاً آن محل به اجاره داده شود، نیز سرقفلی گفته می‌شود.

اما پرسشی که مطرح می‌شود، این است که چه موضوعی باعث شد در عرف و عادت بازرگانان، پرداخت سرقفلی رایج شود؟ به عبارت دیگر، فلسفه پیدایش سرقفلی چیست؟

در تجارت امروز کاردانی و سرمایه‌گذاری؛ تاجر و نوع کاری که انجام می‌دهد، بیش از اوصاف اخلاقی او اهمیت دارد. ممکن است مشتریان کارخانه یا فروشگاه صاحب آن را نشناسند اما به دلیل اعتماد به نام تجاری و فعالیت موسسه، مایل باشند کالای مورد نیازشان را از فرآورده‌های آن تهیه کنند.

در واقع، مشتریان دایم تاجر، به سرمایه، کالای تجاری و انواع آلات و ابزار وی، بیشتر از شخصیت او علاقه و نظر دارند اما در مورد کسانی که به صاحبان مشاغل مانند پزشکان یا وکلا مراجعه می‌کنند، باید گفت افراد بیشتر به اعتبار صلاحیت، حسن رفتار و اخلاق و معلومات آنان نظر دارند.

از این رو باید گفت حقی که تاجر بر مشتریان خود دارد، باید در زمره حقوق مالی به حساب آید و به این نحو تاجر بتواند در آن تصرف کند و آن را به دیگران انتقال دهد. در حقیقت، این حق نوعی مالکیت غیرمادی یا حقی بر مشتریان دایم و سرمایه‌گذاری؛ تجارتخانه است و عنصر اصلی این حق نیز حفظ مشتریان تاجر و امتیازی است که در اثر کار و کوشش به دست آورده است.

سرقفلی نقش یک دارایی را ایفا می‌کند و همانند یک دارایی شرکت، اثربخش عمل کرده و به تدریج به دست می‌آید و غیرقابل رویت و نامحسوس است.

### انواع سرقفلی

امروزه سرقفلی در میان بازاریان، کسبه و اصناف به دو صورت شامل سرقفلی که از حق کسب و پیشه حاصل شده است و سرقفلی واقعی دیده می‌شود.

سرقفلی حاصل از حق کسب و پیشه

این نوع سرقتی که ریشه در حق کسب و پیشه حاصل از قراردادهای اجاره قدیمی (اجاره ZWNJ؛ های قبل از سال 1376) دارد، حقوق قانونی مستاجر سابق یک محل است که دست به دست واگذار می ZWNJ؛ شود و در میان عامه مردم، سرقتی نام گرفته است.

#### سرقتی واقعی

این نوع سرقتی در واقع حاصل حق کسب و پیشه یا اجاره ZWNJ؛ های سابق نیست بلکه در این نوع سرقتی، مالک مغازه بدون اینکه ملک خود را واگذار کند، سرقتی ملک (حق کسب و کار در ملک) را به مدت نامحدود با اجاره ماهیانه و با شرایط خاص به فردی واگذار می ZWNJ؛ کند و بر اساس این قرارداد، مالک سرقتی بدون مالکیت در اعیان یا زمین مغازه، حق استفاده از مغازه و کسب و کار در آنجا را به دست می ZWNJ؛ آورد و می ZWNJ؛ تواند این حق را به نحو مقتضی برابر شرایط مقرر بین خود و مالک به اشخاص دیگر نیز واگذار کند.

مغازه ZWNJ؛ داران و کسانی که سرقتی نوع اول (سرقتی حاصل از حق کسب و پیشه) را خریداری کرده ZWNJ؛& ZWNJ؛ اند، باید بدانند که سرمایه و سرقتی آنها مستمراً در معرض خطر ادعای مالک است و با توجه به شمول قانون روابط موجر و مستاجر در این ZWNJ؛ گونه سرقتی ZWNJ؛ ها، امکان تخلیه ملک توسط مالکان حتی بدون پرداخت سرقتی وجود دارد البته این موضوع نباید ترس و واهمه ZWNJ؛ ای در مغازه ZWNJ؛ داران و مالکان سرقتی و دارندگان حق کسب و پیشه به وجود آورد زیرا مالکان در صورتی می ZWNJ؛ توانند بدون پرداخت سرقتی، تخلیه ملک خود را بخواهند که تخلفی از طرف مستاجر صورت گرفته باشد بنابراین تا زمانی که مستاجر تمام مقررات راجع به سرقتی را به ZWNJ؛ طور دقیق رعایت کند، خطری سرقتی او را تهدید نخواهد کرد.

ضرورت اطلاع به مالک در صورت نبود حق انتقال به غیر

در مواقعی که فرد قصد دارد سرقتی ملک خریداری ZWNJ؛ شده یا حق کسب و پیشه ZWNJ؛ حاصله را واگذار کند، بهتر است این موضوع را رسماً با اظهارنامه به اطلاع مالک ملک برساند تا در صورت تمایل، با وی وارد معامله شود.

اخذ مجوز انتقال از مالک در صورت عدم رضایت

در صورتی که مالک راضی به انتقال ملک نباشد، مالک سرقتی (مستاجر) می ZWNJ؛ تواند با مراجعه به دادگاه و اخذ مجوز انتقال، به صورت قانونی نسبت به انتقال سرقتی (حق کسب و پیشه) اقدام کند.

همچنین در صورتی که مالک سرقتی حق انتقال به غیر را داشته باشد، لازم است توجه داشته باشد که آیا مدت اجاره ZWNJ؛ اش منقضی شده است یا خیر؟ در صورت انقضای مدت، بهتر است بدو از طریق مراجع قضایی علیه مالک، دعوای الزام به تنظیم اجاره ZWNJ؛ نامه مطرح کرده و سپس مبادرت به انتقال ملک کند.

سرقتی به سه روش اختیاری؛ قهری و قضایی منتقل می ZWNJ؛ شود.

انتقال اختیاری: سرقتی یک ملک، گاهی اختیاری و با میل و رغبت مالک سرقتی به فرد دیگری منتقل می ZWNJ؛ شود که ممکن است با سند عادی یا سند رسمی باشد.

انتقال قهری: در انتقال قهری، شخصی فوت می ZWNJ؛ کند و حقوق حاصل از اجاره (حق کسب و پیشه) به ورثه شخص منتقل می ZWNJ؛ شود.

انتقال قضایی: وقتی از طرف مقام قضایی حکم به انتقال سرقتی ملک داده می ZWNJ؛ شود، در این صورت انتقال، قضایی خواهد بود.

انتقال سرقتی در صورتی که سند سرقتی، عادی باشد

هنگامی که سند سرقفلی عادی است و حق انتقال در آن قید شده باشد، صاحب سرقفلی می‌تواند سرقفلی ملک را منتقل کند؛ مشروط به اینکه انتقال جدید با سند رسمی باشد. به عبارت دیگر حتی با وجود حق انتقال، مالک سرقفلی (حق کسب و پیشه) نمی‌تواند با سند عادی سرقفلی را منتقل کند.

انتقال سرقفلی، در موارد رسمی بودن سند سرقفلی

در صورتی که سند سرقفلی رسمی باشد، باید دید مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را دارد یا خیر؟ اگر مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را داشته باشد، می‌تواند با سند رسمی، حقوق قانونی خود را به شخص ثالث منتقل کند. لازم به یادآوری است که حتی با وجود حق انتقال به غیر، مالک سرقفلی نمی‌تواند با سند عادی، سرقفلی را به شخص ثالث انتقال دهد و در این مواقع مالک سرقفلی الزاماً باید با سند رسمی نسبت به انتقال سرقفلی ملک اقدام کند.

انتقال سرقفلی توسط شخص بدون داشتن حق انتقال به غیر

اشخاصی که بدون داشتن حق انتقال سرقفلی، سرقفلی ملک را انتقال می‌دهند، مرتکب تخلف شده‌اند و با طرح دعوا از طرف مالک، سقوط نصف حق کسب و پیشه (سقفلی) آنها حتمی است. علاوه بر این، نصف دیگر حق کسب و پیشه به قیمت روز به مستاجر متخلف پرداخت خواهد شد. برای اینکه مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را داشته باشد، لازم است عبارت «حق انتقال به غیر را دارد»؛ در سند به صراحت قید شود. به عبارت دیگر مسکوت گذاشتن مساله انتقال، به معنای ممنوعیت از انتقال خواهد بود. در صورتی که در سند سرقفلی عبارتی مبنی بر انتقال سند سرقفلی قید نشود، مالک سرقفلی حق انتقال سرقفلی را نخواهد داشت.

دادن نمایندگی یا وکالت به فرد دیگری برای استفاده از محل سرقفلی در حکم انتقال سرقفلی است و در صورت نبود حق انتقال ممکن است سقوط نصف حق کسب و پیشه (سقفلی) را در پی داشته باشد.

تکلیف مالک سرقفلی در صورت نبود حق انتقال و عدم رضایت مالک

در صورتی که در سند سرقفلی، حق انتقال به غیر تصریح نشده و مالک راضی به انتقال سرقفلی نباشد و خود نیز از خرید سرقفلی خودداری کند، برابر قانون، مالک سرقفلی می‌تواند برای اخذ مجوز انتقال به دادگاه رجوع کند. زمانی که به مالک دسترسی نباشد، مالک سرقفلی می‌تواند با مجهول‌الزمان اعلام کردن مالک از طریق دادگاه نسبت به اخذ مجوز انتقال سرقفلی به طرفیت مالک ملک اقدام کند. در اینجا پرسشی مطرح می‌شود مبنی بر اینکه زمانی که سرقفلی ملکی به ورثه به ارث می‌رسد، انتقال کل ملک به یکی از وارث در صورت نبود حق انتقال به غیر، چه حکمی خواهد داشت؟ در پاسخ به این پرسش باید گفت اگرچه بنا بر نظر غالب اساتید، انتقال بین وارث با توجه به اینکه وراثت نسبت به یکدیگر شریک محسوب می‌شوند، انتقال به غیر محسوب نمی‌شود؛ اما نظر به وجود عقیده مخالف، پیشنهاد می‌شود در چنین مواردی نیز از دادگاه مجوز اخذ شود.

موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقفلی

انتقال به غیر: در صورتی که با نبود حق انتقال، مالک سرقفلی اقدام به انتقال (فروش) سرقفلی کند، مالک ملک می‌تواند با پرداخت نصف حق سرقفلی به مالک سرقفلی یا خریدار، محل را تخلیه کند.

تغییر شغل: تغییر شغل نیز از اقداماتی است که باعث از بین رفتن سرقفلی می‌شود. اگر در سند سرقفلی (اجاره‌نامه) شغل خاصی قید شود و مالک سرقفلی بدون اخذ رضایت مالک، به تغییر شغل اقدام کند، تمام حق و حقوق قانونی وی از بین می‌رود و مالک ملک می‌تواند بدون پرداخت مبلغی ملک خود را تخلیه کند. تعدی و تفریط: تعدی به معنای تجاوز از حدود اذن مالک یا اقدامی غیرمتعارف علیه مال دیگری بوده و تفریط به معنای عدم انجام تعهدات قراردادی یا متعارف برای حفظ مال دیگری است. با این توضیح در صورتی که صاحب سرقفلی (دارنده حق کسب و پیشه) نسبت به محل سرقفلی تعدی یا تفریط کند، حق سرقفلی وی از بین خواهد رفت و مالک ملک می‌تواند بدون پرداخت مبلغی، ملک خود را تخلیه کند. نپرداختن اجاره‌بها: یکی دیگر از اسباب تخلیه محل سرقفلی، نپرداختن اجاره‌بها است. صاحب سرقفلی مکلف است در مدت ۱۰ روز (تا دهم ماه بعد) از هر ماه نسبت به پرداخت اجاره‌بها اقدام کند. قانون هیچ بهانه‌ای را برای عدم پرداخت اجاره‌بها از طرف صاحب سرقفلی (مستاجر) نمی‌پذیرد و در صورت پرداخت نشدن اجاره‌بها از طرف مالک سرقفلی، مالک ملک می‌تواند با ارسال اظهارنامه نسبت به درخواست اجاره‌بها اقدام کند. هرگاه بعد از دو بار ارسال اظهارنامه، مالک سرقفلی برای بار سوم اجاره‌بها را به‌موقع پرداخت نکند، مالک ملک می‌تواند نسبت به درخواست اجاره‌بها و تخلیه ملک از طریق دادگاه یا اداره ثبت اقدام کند.

اجاره دادن محل سرقفلی از مصادیق بارز و روشن انتقال به غیر است و در صورت اقدام مالک از طریق مراجع قضایی، تخلیه ملک با پرداخت نصف سرقفلی را در پی خواهد داشت.

#### تغییرات فیزیکی در محل سرقفلی

صاحب حق سرقفلی نمی‌تواند در دیوارها و زمین محل سرقفلی خود برخی تغییرات را انجام دهد. تغییراتی که به اساس و اصل بنا لطمه بزند یا چیزی را به محل سرقفلی اضافه کند، از مصادیق تعدی و تفریط محسوب خواهد شد و موجب تخلیه محل بدون پرداخت حق سرقفلی خواهد بود.

آگاهی نداشتن صاحبان سرقفلی باعث شده است این تصور در آنها ایجاد شود که کوبیدن یک میخ بدون اجازه مالک به دیوار از اسباب تعدی و تفریط تلقی می‌شود؛ در حالی که چنین تفکری صحیح نیست زیرا تغییراتی که به اساس و اصل بنا لطمه نزند و باعث استفاده بهتر از عین مستاجر شود، تخلف (تعدی و تفریط) محسوب نمی‌شود بنابراین صاحب سرقفلی می‌تواند تغییراتی را برای استفاده بهتر از عین مستاجر انجام دهد اما پیشنهاد می‌شود در این مورد حتماً با وکلا یا کارشناسان رسمی دادگستری مشورت شود.