



در مورد سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت بیشتر بدانیم

سرقتی یکی از مفاهیم پرکاربرد است که مردم بسیار از آن استفاده می‌کنند. در رابطه با سرقتی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقتی را با توجه به این دو قانون باید تعریف کنیم:

سرقتی یکی از مفاهیم پرکاربرد است که مردم بسیار از آن استفاده می‌کنند. در رابطه با سرقتی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقتی را با توجه به این دو قانون باید تعریف کنیم: قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶. نکته‌ی این است که باید در نظر گرفته شود، آن است که تاریخ قرارداد اجاره مربوط به چه سالی است و براساس آن مشخص کرد که باید قانون سال ۱۳۵۶ را مدنظر قرار داد یا قانون سال ۱۳۷۶ زیرا با توضیحاتی که داده خواهد شد، مشخص می‌شود که مفهوم سرقتی در این دو قانون اندکی با یکدیگر متفاوت است.

به گزارش «تابناک»؛ تعداد بسیار زیادی از مغازه‌هایی که امروزه در بازار وجود دارند، قبل از سال ۱۳۷۶ اجاره داده شده‌اند زیرا مکان تجاری را کسی برای یک یا دو سال اجاره نمی‌کند؛ بعلاوه اینکه اگر مکانی قبل از سال ۱۳۷۶ اجاره داده شده باشد و پس از سال ۱۳۷۶ مجدداً این قرارداد تمدید شده باشد، همچنان تابع قانون سال ۱۳۵۶ است.

وقتی یک نفر برای مدت زمان طولانی یک مکانی را اجاره کند و در آنجا شغل خوبی داشته باشد و تجارت کند، پس از چند سال اشتغال، حق کسب و پیشه و تجارت به مستأجر تعلق می‌گیرد؛ در واقع می‌توانیم بگوییم: حق کسب و پیشه و تجارت، یک حق است که مستأجر از تداوم اشتغال در مکانی که اجاره کرده است، به دست می‌آورد. به‌طور مثال: آقای قوامی در سال ۱۳۶۰ در بازار بزرگ تهران مغازه‌ای را به مدت ۵ سال اجاره کرده بود و مشغول کسب و کار و تجارت شده بود. پس از ۵ سال که مدت اجاره به پایان رسید، آقای قوامی باز هم در آن مغازه باقی ماند و کار کرد و شهرت پیدا کرد و مشتری‌های زیادی داشت تا اینکه پس از ۲۰ سال کار در سال ۱۳۸۰، آقای خالقی که مالک مغازه بود از آقای قوامی خواست تا این مکان را تخلیه کند و مغازه را به آقای خالقی که مالک است تحویل بدهد؛ در حالیکه آقای قوامی ۲۰ سال است که اینجا کار می‌کند و نمی‌توان مغازه‌ای را که با آن اعتبار و شهرتی بدست آورده از او گرفت. در اینجا آقای خالقی برای اینکه مغازه خود را دوباره بدست بیاورد و آقای قوامی را مجبور کند که مغازه را تخلیه کند، باید یک مبلغی را به آقای قوامی بپردازد که این مبلغ، بخاطر شهرت، اعتبار و تعداد مشتریانی است که آقای قوامی برای این مغازه کسب کرده است. به این مبلغ (حق کسب و پیشه و تجارت) می‌گویند که حق مستأجری است که در این مغازه، شهرت کسب کرده و در صورت تغییر محل کار، مستأجر، مشتری‌های خود را از دست می‌دهد و بار دیگر باید از صفر شروع کند. این حق در قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ بعنوان (حق کسب و پیشه و تجارت) مطرح شده است.

تقریباً می‌توان گفت مهم‌ترین اختلافات و دعوایی که براساس قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ در دادگاه‌ها مطرح می‌شود و به شدت رایج است (دعوای تخلیه مکان مورد اجاره) است. همان‌طور که در مثال بالا گفتیم، مستأجر (آقای قوامی) می‌تواند پس از تمام شدن مهلتی که در اجاره مشخص شده، در مغازه بماند و مالک (آقای خالقی) نمی‌تواند به علت تمام شدن مدت زمان اجاره، مستأجر را از مغازه بیرون کند چون معمولاً کسی مغازه‌ها و مکان‌های تجاری را برای مدت کوتاه اجاره نمی‌کند و می‌خواهد که اعتبار و شهرت کسب کند و این کسب شهرت هم نیاز به زمان طولانی دارد؛ اما در عین حال در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مواردی پیش‌بینی شده که مالک (موجر) از طریق این موارد می‌تواند از دادگاه بخواهد که مستأجر را از مغازه بیرون کند و آنجا را تخلیه کند.

این موارد را در سه دسته می‌توانیم تقسیم کنیم:

۱- مواردی که مالک می‌تواند به استناد آن‌ها، تمام حق کسب و پیشه و تجارت را به مستأجر بپردازد و مکان مورد اجاره را دوباره تحویل بگیرد:

– اگر مالک بخواهد در مکان مورد اجاره، ساختمان جدیدی را احداث کند. اگر آقای خالقی بخواهد مکان خود را تخریب کند و از نو بسازد می‍تواند تمام حق کسب و پیشه و تجارت را (که مبلغ بسیار زیادی هم هست) به آقای قوامی بدهد و مکان را تحویل بگیرد.

– اگر آقای خالقی بخواهد خودش در آن مکانی که قبلاً اجاره داده، تجارت کند و به این مکان واقعا احتیاج داشته باشد و مکان دیگری نداشته باشد، می‍تواند آقای قوامی را با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت بیرون کند.

– اگر آقای خالقی بخواهد خودش، فرزندانش، پدرو مادرش یا همسرش در مکانی که اجاره داده، سکونت کنند، باید تمام حق کسب و پیشه و تجارت را به آقای قوامی بپردازد و او را بیرون کند و خودش دوباره مکان را بدست آورد.

۲- مواردی که مالک می‍تواند نصف مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت را پرداخت کند و ملک خود را بدست آورد: اگر در اجاره بین آقای قوامی و آقای خالقی شرط شده باشد که آقای قوامی این مغازه را به شخص دیگری اجاره ندهد و برخلاف این شرط آقای قوامی مکان را اجاره داد، آقای خالقی می تواند نصف مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت را پرداخت کند و مغازه خود را دوباره بدست آورد.

۳- مواردی که مالک می‍تواند بدون پرداختن مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت ملک خود را مجدداً بدست آورد: – مستأجر شغل خود را تغییر دهد؛ آقای خالقی مغازه را برای کار آهنگری اجاره داده ولی مستأجر (آقای قوامی) مغازه را به کتاب‍فروشی تبدیل می‍کند.

– مستأجر کارهایی را در ملک انجام دهد که نباید انجام می‍داده یا باید انجام می‍داده و نداده است. به‍طور مثال اگر آقای قوامی به مکان، آسیب بزند و یا تخریب کند و …، آقای خالقی می‍تواند بدون اینکه حق کسب و پیشه و تجارت را به او بپردازد، او را بیرون کند.

– اگر مستأجر، پولی را که باید هر ماه بعنوان مبلغ اجاره‍رها به مالک بابت اجاره مکان بدهد را پرداخت نکند (هرچند که این مبلغ بسیار ناچیز باشد).

بنابراین مطابق قانون سال ۱۳۵۶، در حق کسب و پیشه و تجارت باید یک قرارداد اجاره بین دو نفر درخصوص یک مکان وجود داشته باشد، مدت این قرارداد سپری شده باشد و مستأجر همچنان از آن مکان استفاده کرده باشد و شهرت بسیار کسب کند و در نهایت موردی پیش آید که مالک پس از سال‍ها بخواهد مستأجر را بیرون کند و مکان خود را پس بگیرد؛ در اینجا مالک ابتدا باید مبلغی را بعنوان حق کسب و پیشه و تجارت پرداخت کند و سپس مکانی را که اجاره داده بود بازپس بگیرد.

حق کسب و پیشه و تجارت مطابق قانون سال ۱۳۵۶، پولی است که به مستأجر داده می‍شود اما در قانون سال ۱۳۷۶، سرقتی مفهومی به مراتب محدودتر از سال ۱۳۵۶ دارد؛ حاصل دسترنج و شهرت و امانت تاجر نیست و مبلغی است که در ابتدای قرارداد اجاره، به هر علتی، توسط مالک از مستأجر دریافت می‍شود و با دریافت این مبلغ، مالک امتیاز (تقدم و اولویت داشتن در اجاره) را به مستأجر می‍دهد. مستأجر هم می‍تواند پس از به‍دست آوردن این حق اولویت و تقدم، سرقتی را به دیگران یا به مالک انتقال دهد؛ یا اینکه صرف نظر از پرداخت یا عدم پرداخت مبلغی در ابتدای قرارداد به‍عنوان سرقتی، به صورت شرط در قرارداد اجاره، حق سرقتی برای مستأجر ایجاد می‍شود. به بیان دیگر، سرقتی از دیدگاه قانون سال ۱۳۷۶ (حق تقدم در اجاره) است. برای توضیح بیشتر به مثال‍های زیر توجه کنید:

مثال اول: خانم حشمتی صاحب یک مغازه پوشاک کودکان است. او در سال ۱۳۸۳، مغازه‍ی خود را به خانم خادمی اجاره می‍دهد و مبلغی را به عنوان سرقتی از وی دریافت می‍کند. خانم خادمی مستأجر این مغازه می‍شود و به دلیل مبلغ سرقتی که در ابتدای قرارداد پرداخت کرده، صاحب حق تقدم و اولویت خواهد بود. پس از گذشت سه سال که مدت زمان اجاره به پایان رسید، خانم حشمتی از خانم خادمی تقاضای تخلیه مغازه را می‍کند و برای تخلیه این مغازه، خانم حشمتی باید مبلغ سرقتی را به خانم خادمی بپردازد. اگر در ابتدای اجاره، خانم حشمتی ۵۰ میلیون تومان از خانم خادمی به‍عنوان سرقتی دریافت کرده باشد و هنگام تخلیه مغازه، مبلغ سرقتی ۱۵۰ میلیون تومان ارزیابی شود(زیرا مبلغ سرقتی در طول زمان افزایش پیدا می‍کند)، خانم حشمتی باید ۱۵۰ میلیون تومان به خانم خادمی پرداخت کند و مغازه خود را تحویل بگیرد.

مثال دوم: خانم زهیری صاحب یک مغازه در یکی از پاساژ‍های تهران است. در سال ۱۳۹۱ مغازه‍ی خود را به خانم تولایی اجاره می‍دهد و در این قرارداد اجاره شرط می‍کند که مبلغ اجاره را افزایش ندهد و این مغازه را به شخص دیگری غیر از مستأجر نیز اجاره ندهد(در واقع با این شروط‍خانم زهیری حق تقدم یا سرقتی را به خانم تولایی می‍دهد، اگرچه که در ابتدا مبلغی را به عنوان سرقتی از خانم تولایی نگرفته است). پس از

گذشت ۵ سال از مدت زمان اجاره، اگر خانم زهیری بخواهد مجدداً مغازه‌ی ZWNJ می خود به دست آورد باید مبلغی به عنوان سرقفلی (حق تقدم) به خانم تولایی بدهد (زیرا در قرارداد این حق تقدم را برای وی شرط کرده است).

نکته‌ی ZWNJ می که در مورد قانون سال ۱۳۷۶ باید در نظر داشت، آن است که: ممکن است در قرارداد اجاره بین مالک و مستاجر شرط شود که: (مستاجر حق ندارد این مکان را به شخص دیگری انتقال دهد) در این صورت اگر مستاجر این مکان را انتقال داد و این انتقال قبل از سپری شدن مدت زمان اجاره بود، مالک می‌تواند قرارداد را بهم بزند و مستاجر را از مکان بیرون کند و اگر پس از سپری شدن مدت زمان اجاره باشد، مالک می‌تواند مستاجر را بیرون کند. نکته دیگر آن ZWNJ می که قانون سال ۱۳۷۶ فقط در مورد قراردادهایی کاربرد دارد که پس از سال ۱۳۷۶ بسته شده‌اند و نسبت به قبل از این تاریخ باید قوانین مربوط به همان زمان را مدنظر قرار داد.

به نوشته سایت مهرداد نکاتی که بهتر است بدانید:

۱- مبلغ سرقفلی بسیار بالاست. ممکن است مکان مورد اجاره یک میلیارد و دویست میلیون تومان ارزش داشته باشد اما مبلغ سرقفلی این مکان یک میلیارد تومان باشد که باتوجه به شرایط مکان و نظر کارشناس تعیین می‌شود. ZWNJ می شود.
۲- حق کسب و پیشه و تجارت به ارث می‌رسد. یعنی اگر آقا غلام در سال ۱۳۶۰ مغازه‌ی ZWNJ می را اجاره کرده و در سال ۱۳۸۵ فوت کرده باشد و مالک مغازه بخواهد مغازه خود را پس بگیرد باید مبلغ حق کسب و پیشه و تجارت را به وارثان غلام بدهد.

۳- برای اینکه مطابق قانون سال ۱۳۷۶ حق سرقفلی به مستاجر تعلق بگیرد، باید مکانی که اجاره داده ZWNJ می ZWNJ می شود، حتماً (تجاری) باشد در حالی که در قانون سال ۱۳۵۶ همین که این مکان برای کسب و پیشه یا تجارت بود، کفایت می‌کرد.

۴- در قانون سال ۱۳۷۶ مبلغی که در ابتدا پرداخت می‌شود باید حتماً تحت عنوان (سرقفلی) پرداخت شود و اگر مستاجر مبلغی را به ZWNJ می عنوان (تضمین)، (قرض ZWNJ می الحسنه) و عناوین دیگر پرداخته باشد، حق سرقفلی برای مستاجر ایجاد نمی‌شود.

۵- مطابق قانون سال ۱۳۵۶ اگر مستاجر بخواهد حق کسب و پیشه و تجارت خود را انتقال دهد یا به دیگری واگذار کند باید حتماً این انتقال با سند رسمی صورت بگیرد ولی اگر مستاجری که بعد از سال ۱۳۷۶ قرارداد اجاره را بسته است، بخواهد حق سرقفلی خود را واگذار کند نیازی به سند رسمی نیست و با سند عادی و شهادت دادن دو نفر که قابل اعتماد باشند نیز ممکن است.