

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## سرقفلی

به زبان ساده



مؤلفان

دکتر احسان پهلوانی فرد

دکتر بهزاد بهرامی نسب

انتشارات چتر دانش



## سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

**مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتردانش**، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت‌گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به منصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

## فهرست

- تعریف سرقتی ..... ۱۱
- انواع سرقتی ..... ۱۱
- سرقتی واقعی ..... ۱۲
- سرقتی مجازی ..... ۱۳
- شیوه‌های انتقال حق سرقتی ..... ۱۴
- الف) ضرورت اطلاع به مالک در صورت نبود حق انتقال به غیر ..... ۱۴
- ب) اخذ مجوز انتقال از مالک در صورت عدم رضایت ..... ۱۴
- ۱- انتقال اختیاری: ..... ۱۵
- ۲- انتقال قهری: ..... ۱۵
- ۳- انتقال قضایی: ..... ۱۵
- اسناد مختلف سند سرقتی ..... ۱۵
- الف) سند عادی ..... ۱۵
- ب) سند رسمی ..... ۱۶
- ج) بدون داشتن حق انتقال به غیر ..... ۱۶
- حقوق مالکیت سرقتی ..... ۱۷
- موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقتی ..... ۱۸
- ۱- انتقال به غیر ..... ۱۸
- ۲- تغییر شغل ..... ۱۸
- ۳- اجاره دادن محل سرقتی ..... ۱۹
- ۴- تغییرات فیزیکی در محل سرقتی ..... ۱۹
- روشهای حق انتقال سرقتی مغازه ..... ۲۰
- تفاوت حق کسب و پیشه با حق سرقتی ..... ۲۱
- مسئله اول ..... ۲۳
- مسئله دوم ..... ۲۴
- سرقتی در قانون تجارت ..... ۲۵
- جایگاه سرقتی در دارایی شرکت ..... ۲۶

- ۲۷..... دیدگاه‌های سرقفلی در دارایی شرکت
- ۲۸..... ضرورت ارزش‌گذاری سرقفلی در اشخاص حقوقی.....
- ۲۹..... اثبات وجود سرقفلی در شرکت‌های تجاری.....
- ۲۹..... اشخاص حقوقی در دارا شدن سرقفلی.....
- ۳۰..... حق کسب و پیشه و تجارت در قانون سال ۱۳۷۶.....
- ۳۱..... موارد تعلق سرقفلی در قانون سال ۷۶.....
- ۳۲..... درخواست تخلیه مغازه با سرقفلی.....
- ۳۲..... حقوق مالک مغازه.....
- ۳۴..... حقوق مستاجر مغازه سرقفلی.....
- ۳۴..... ایجاد تغییرات فیزیکی در مغازه.....
- ۳۵..... تمایز قوانین اجاره سالهای ۱۳۵۶-۱۳۷۶.....
- ۳۶..... محدودیت تخلیه در قانون ۵۶.....
- ۳۷..... قانون آمره سال ۱۳۵۶.....
- ۳۸..... محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد اماکن مسکونی.....
- ۳۸..... تشخیص قانون حاکم بر قرارداد اجاره.....
- ۴۰..... سرقفلی در رویه کنونی.....
- ۴۱..... مالکان سرقفلی (مستاجران).....
- ۴۲..... تکالیف مالک جدید در برابر مستاجر.....
- ۴۲..... موارد تخلیه مغازه سرقفلی.....
- ۴۲..... تخلیه با پرداخت کامل سرقفلی.....
- ۴۳..... ۱- تخلیه به جهت تخریب و نوسازی.....
- ۴۳..... ۲- تخلیه به جهت نیاز شخصی به کسب و کار.....
- ۴۳..... ۳- تخلیه به جهت نیاز به سکونت.....
- ۴۳..... تخلیه با پرداخت نصف سرقفلی.....
- ۴۴..... تخلیه بدون پرداخت سرقفلی.....
- ۴۴..... ۱- در صورت کاربری مغازه سرقفلی بدون رضایت مالک.....

- ۴۴- تخلیه به جهت تفریط.....
- ۴۵- عدم پرداخت اجاره بها و موارد فسخ اجاره بها.....
- ۴۵- تعمیرات مغازه سرقفلی.....
- ۴۶- توقیف مغازه سرقفلی.....
- ۴۶- حق مالکانه.....
- ۴۷- مفهوم لغوی حق مالکانه.....
- ۴۸- مفهوم حقوقی حق مالکانه.....
- ۴۸- نحوه محاسبه حق مالکانه سرقفلی.....
- ۴۹- درصد حق مالکانه در انتقال محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به غیر.....
- ۴۹- در صد حق مالکانه به قرار ذیل است:.....
- ۵۰- در صد حق مالکانه در این خصوص به قرار ذیل است:.....
- ۵۱- تفاوت حق مالکانه با حقوق ایجاد شده ناشی از اسقاط شرط.....
- ۵۲- الزامات قانونی برای اخذ رضایت یا موافقت مالک.....
- ۵۲- الزامات قراردادی برای اخذ رضایت یا موافقت مالک.....
- ۵۳- مقررات سخت سال ۵۶.....
- ۵۴- محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد اماکن مسکونی.....
- ۵۵- تشخیص قانون حاکم بر قرارداد اجاره.....
- ۵۶- سرقفلی نامحسوس و غیرقابل رویت.....
- ۵۷- کارکرد پروانه کسب.....
- ۵۸- شگرد قانونی در قراردادهای سرقفلی.....
- ۵۹- موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقفلی.....
- ۵۹- ساقط شدن حق کسب و پیشه و سرقفلی در چهار حالت امکان دارد:.....
- ۶۰- تغییرات مجاز در محل سرقفلی.....
- ۶۳- کسانی که سرقفلی مغازه می‌خرند.....
- ۶۴- چگونه محل سرقفلی را اجاره داد.....
- ۶۵- تغییر مالک محل سرقفلی.....

- ۶۵..... سرقفلی بخریم یا نخریم .....
- ۶۶..... روش خرید سرقفلی.....
- ۶۶..... در دسرهای خرید سرقفلی .....
- ۶۹..... می توانیم این موارد را در سه دسته تقسیم کنیم؟.....
- ۷۲..... سرقفلی در عمل .....
- ۷۳..... حق تقدم مالی در سرقفلی .....
- ۷۴..... نکات و قوانین مربوط به حق کسب و پیشه یا تجارت.....
- ۷۵..... نکات عملی سرقفلی .....
- ۷۷..... انعقاد حق سرقفلی .....
- ۷۹..... نکات ضروری که جهت خرید سرقفلی یک ملک .....
- ۷۹..... نکات ضروری که جهت فروش سرقفلی یک ملک .....
- ۸۰..... تعیین ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه مغازه.....
- ۸۱..... نحوه درخواست و فرایند رسیدگی مطالبه سرقفلی.....
- ۸۱..... دعوای تخلیه ملک .....
- ۸۳..... تخلیه ملک دارای سرقفلی.....
- ۸۵..... جمع بندی.....





## مقدمه

خدایا شروع سخن نامِ توست      وجودم به هر لحظه آرامِ توست

انسان آزاد آفریده شده است و حقوق و امتیازاتی دارد که قابل اسقاط نیست، حق دارد از آزادی به‌عنوان یکی از مهم‌ترین ضرورت‌های زندگی باکرامت بهره‌مند شود، بر این اساس هر فرد می‌تواند از این حقوق و آزادی‌های عمومی برخوردار شود.

سرقفلی یکی از مفاهیم پرکاربرد است که مردم بسیار از آن استفاده می‌کنند. در رابطه با سرقفلی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقفلی را با توجه به این دو قانون باید تعریف کنیم: قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶. نکته‌ای 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 سرقفلی در این دو قانون اندکی با یکدیگر متفاوت است.

قلم نویسندگان به سمتی رفته است تا تفکیک قانونی و قضایی نسبت به دو قانون متفاوت گاه‌آمتناقض به سبک شیوه ساده و روان برای مخاطب نگارش شده است امروزه در جوامع بشری به دلیل عدم آگاهی دقیق به الفاظ حقوقی و خلط دو مبحث سرقفلی با حق کسب و پیشه در عمل در دچار آشفتگی معنایی و احقاق حق در رویه پیش می‌آید لکن نویسندگان حقوق مالک و حق سرقفلی را از هم متمایز کرده و در انتها طروق اسقاط یا احقاق حق و انتقال حق سرقفلی و نهایتاً تمایز حق سرقفلی با حق کسب و پیشه را به زبانی ساده و روان بیان نموده است.

در پایان لازم است مراتب قدردانی خویش را از زحمات زنده یاد دکتر کاتوزیان، دکتر شهیدی، بهمن کشاورز، مهدی زینالی، حسن ستوده که بی‌شک نوشته حاضر مرهون مجاهدت علمی همه این عزیزان است.

امید است آن چه پیش روی شما قرار گرفته؛ مفید بوده و دست کم پاره‌ای از اوصاف یک کتاب جامع حقوقی را داشته باشد.



## تعریف سرقفلی

سرقفلی پولی است که ابتدای اجاره مستاجر به موجر می‌دهد و موجر مالک آن مبلغ خواهد بود که تفاوت آن با پول پیش (ودیعه) این است که پول پیش حالت امانت را نزد موجر دارد و به عنوان قرض الحسنه است اما سرقفلی متعلق به خود مالک است ولی حق کسب و پیشه، بهای شهرت تجاری و معروفیت و آبادانی است که مستاجر در ملک ایجاد می‌کند یعنی قانون‌گذار برای عملیاتی که موجر در جایی انجام می‌دهد حق و ارزش مالی قرار داده 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 را عموماً به دو نوع تقسیم می‌کنند: سرقفلی مجازی و سرقفلی واقعی.

## سرقتی واقعی

این نوع سرقتی در واقع حاصل حق کسب و پیشه یا اجاره‌های 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 می‌کند 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 می‌آورد و می‌تواند این حق را به نحو مقتضی برابر شرایط مقرر بین خود و مالک به اشخاص دیگر نیز واگذار کند.

مغازه داران و کسانی که سرقتی نوع اول (سرقتی حاصل از حق کسب و پیشه) را خریداری کرده 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 گونه سرقتی‌ها، امکان تخلیه ملک توسط مالکان حتی بدون پرداخت سرقتی وجود دارد البته این موضوع نباید ترس و واهمه ای در مغازه داران و مالکان سرقتی و دارندگان حق کسب و پیشه به وجود آورد زیرا مالکان در صورتی می‌توانند 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 طور دقیق رعایت کند، خطری سرقتی او را تهدید نخواهد کرد.

حق سرقتی به نوع کسب و کار ارتباطی ندارد و مربوط به استعداد و امکانات محل کسب است. فرض کنید پاساژ جدیدی ساخته شده باشد، مغازه‌های آن پاساژ فقط حق سرقتی دارند. به این تعریف از سرقتی، «سرقتی واقعی» نیز گفته می‌شود.

سرقتی مبنای قراردادی دارد، به عبارتی سرقتی امتیازی است که

موجر ضمن عقد اجاره به مستأجر می‌دهد و در ازای آن مبلغی دریافت می‌کند. یعنی قیمت آن امتیاز است که قبل از عقد اجاره وجود داشته و به مستأجر واگذار شده است و به این مستأجر مالک سرقفلی گفته می‌شود.

دفاتر اسناد رسمی علاوه بر رعایت شرایط عمومی تنظیم اسناد باید برای سند اجاره اماکن با کاربری تجاری تصریح کنند که عقد اجاره با سرقفلی یا بدون سرقفلی واقع شده است و این حق اغلب زمانی مصداق دارد که مالک، محل کسب را برای بار اول اجاره می‌دهد.

عوامل تعیین‌کننده میزان سرقفلی واقعی، محل ملک، نوع و مساحت و گنجایش و امکاناتی از قبیل برق، آب، تلفن و است.

اگر مالک زمان عقد قرارداد از مستأجر حق سرقفلی را گرفته باشد، موظف است هنگامی که مستأجر ملک را تخلیه می‌کند، ارزش حق سرقفلی را به قیمت روز به مستأجر بپردازد. یا مستأجر می‌تواند این حق را با اخذ مبلغی به دیگری انتقال دهد. البته باید دقت داشت که در قرارداد اولیه حق انتقال منافع عین مستأجره از وی سلب نشده باشد.

## سرقفلی مجازی

حق کسب و پیشه، به تلاش، موفقیت کسبی و حسن شهرت مغازه‌دار ارتباط دارد و میزان درآمد به‌دست‌آمده از کسب با توجه به میزان سرمایه‌گذاری، در آن دخیل است.

حق کسب یا پیشه در کتاب‌ها به نام «حقوق تجاری» هم آمده است. بعضی به آن «سرقفلی مجازی» هم می‌گویند. عده‌ای حق کسب و پیشه را با سرقفلی یکی می‌دانند اما این دو، دو حق مجزا با هدفی متفاوت هستند.

سرقفلی حاصل از حق کسب و پیشه

این نوع سرقفلی که ریشه در حق کسب و پیشه حاصل از قراردادهای

اجاره قدیمی (اجاره‌های قبل از سال ۱۳۷۶) دارد، حقوق قانونی مستاجر سابق یک محل است که دست به دست واگذار می‌شود و در میان عامه مردم، سرقفلی نام گرفته است.

دسته دیگری از حقوقدانان سرقفلی را به شکل ذیل تقسیم نمودند:

● الف- سرقفلی باسندعادی: در میان کسبه و بازاریان یکی از راه‌های انتقال سرقفلی با سند عادی است. با این توضیح که اشخاصی که ملکی را با سند عادی اجاره نموده اند یا اجاره نامه ای در بین نبوده و بطور شفاهی اقدام به اجاره ملک کرده اند با تمایل به واگذاری حقوق حاصله خود با سند عادی اقدام به واگذاری حقوق خود می‌کنند یا برخی مالکان ابتدا به ساکن سرقفلی ملک خود را با سند عادی انتقال می‌دهند.

● ب- سند رسمی: اشخاصی که سند اجاره آنها رسمی است (تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی) حقوق حاصل از اجاره نامه (حق کسب و پیشه) خود را در قالب سند صلح و یا سند رسمی به مستاجر دیگر انتقال می‌دهند.

### شیوه‌های انتقال حق سرقفلی

#### الف) ضرورت اطلاع به مالک در صورت نبود حق انتقال به غیر

در مواقعی که فرد قصد دارد سرقفلی ملک خریداری شده یا حق کسب و پیشه 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.

#### ب) اخذ مجوز انتقال از مالک در صورت عدم رضایت

در صورتی که مالک راضی به انتقال ملک نباشد، مالک سرقفلی (مستاجر) می‌تواند با مراجعه به دادگاه و اخذ مجوز انتقال، به صورت قانونی نسبت به انتقال سرقفلی (حق کسب و پیشه) اقدام کند. همچنین در صورتی که مالک سرقفلی حق انتقال به غیر را داشته باشد، لازم است

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

سرقفلی به سه روش اختیاری، قهری و قضایی منتقل می‌شود.

### ۱- انتقال اختیاری:

در این انتقال، سرقفلی مغازه با سند رسمی و رضایت کامل صاحب سرقفلی، به مالک جدید انتقال داده می‌شود سرقفلی یک ملک، گاهی اختیاری و با میل و رغبت مالک سرقفلی به فرد دیگری منتقل می‌شود که ممکن است با سند عادی یا سند رسمی باشد.

### ۲- انتقال قهری:

در انتقال قهری، شخصی فوت می‌کند و حقوق حاصل از اجاره (حق کسب و پیشه) به ورثه شخص منتقل می‌شود. در صورت فوت صاحب سرقفلی، تمامی حقوق وی از اجاره سرقفلی مغازه، به شخصی که ورثه محسوب می‌شود انتقال می‌یابد.

### ۳- انتقال قضایی:

وقتی از طرف مقام قضایی حکم به انتقال سرقفلی ملک داده می‌شود، در این صورت انتقال، قضایی خواهد بود.

## اسناد مختلف سند سرقفلی

### الف) سند عادی

هنگامی که سند سرقفلی عادی است و حق انتقال در آن قید شده