

توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقتی، مزایده و فروش آن با تأکید بر رویه قضایی – قسمت اول

جمشید تاجمیر ریاحی^۱

چکیده

حق سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت، از تأسیس‌های حقوقی رایج در حقوق موضوعه ایران است. در این نوشتار سعی شده طرق مختلف توقیف، فروش و مزایده سرقتی و حق کسب و پیشه بررسی شده و به تحلیل این دو تأسیس حقوقی در حقوق موضوعه ایران و مبانی فقهی آن پرداخته شود. نیز ضمن تشریح جایگاه آنها در تقسیم‌بندی اموال منقول و غیر منقول و نظریات و رویه‌های قضایی، مال بودن آنها، مورد بحث و تحلیل قرار گرفته و تشریفات قانونی و اصولی در مورد مزایده؛ توقیف و فروش هر دو حق آورده شود. پس از تحقیق و کنکاش مشخص گردید: اولاً هر دو حق در دسته‌بندی حق‌ها، حق مالی محسوب شده و دارای ارزش اقتصادی و قابل تقویم به پول هستند و هر دو حق طبیعتاً قابلیت نقل و انتقال دارند. ثانیاً سرقتی مال غیر منقول تبعی است. ثالثاً قابل توقیف بوده و تحت تشریفات و شرایط قانونی، قابل فروش و مزایده می‌باشد و دایره اجرای احکام نسبت به توقیف و فروش و مزایده سرقتی متعلق به محکوم علیه اقدام می‌نماید. توقیف حق کسب و پیشه و تجارتي که به موجب سند رسمی ایجاد نشده باشد نیز از طریق اجرای احکام مدنی دادگستری امکان پذیر است و می‌توان با تنظیم صورت جلسه‌ای در دایره اجرای احکام مدنی و اعلام مراتب توقیف به طرفین، هر نوع معامله‌ای که پس از تاریخ توقیف بر روی این مال انجام بگیرد را به استناد ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی بی‌اثر نمود.

کلیدواژه‌ها: حق سرقتی، حق کسب و پیشه و تجارت، مزایده، توقیف و فروش، اجاره، اذن

۱- کارشناس ارشد حقوق خصوصی، مدیر اجرای احکام کیفری دادسرای عمومی و انقلاب اصفهان

۱. مفهوم سرقتی

سرقتی حقی است مالی و قابل معامله که برای مالک یا متصرف قانونی محل‌های کسب و تجارت از طرف قانونگذار شناخته شده و میزان آن بستگی به عوامل مادی و معنوی متعدد دارد. حق سرقتی به صورت قانونی و به عنوان یکی از حقوق شناخته شده که مورد حمایت قانونگذار می‌باشد، نخستین بار در قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ مورد توجه قرار گرفته و در متون قانونی جای گرفت. به موجب ماده واحده مرقوم مقرر گردید: «از تاریخ تصویب این قانون کلیه اماکن استیجاری که با سند رسمی بدون دریافت هیچ گونه سرقتی و پیش پرداخت به اجاره واگذار می‌شود در رأس انقضای مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه آن می‌باشد مگر آنکه مدت اجاره با توافق طرفین تمدید شود. در صورت تخلف، دوائر اجرای ثبت مکلف به اجرای مفاد قانون هستند.» به عبارت دیگر، هرگاه ملکی به موجب سند رسمی به اجاره واگذار شود ولیکن بابت سرقتی وجهی توسط مستأجر به موجر پرداخت نشده باشد، به مجرد انقضای مدت اجاره، مستأجر موظف به تخلیه مورد اجاره بوده و حقی به او بابت حق سرقتی تعلق نمی‌گیرد.

۲. مفهوم حق کسب و پیشه یا تجارت

به موجب رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور به شماره ۶۱۸ مورخ ۱۳۷۶/۶/۱۸ در مورد حوزه نفوذ و دایره شمول ماده واحده مرقوم چنین نظر داده است: «حق کسب یا پیشه یا تجارت حقی می‌باشد که برای مستأجر به طور تدریجی و به مرور زمان محل کسب و پیشه یا تجارت در نتیجه انجام فعالیت مستمر به وجود می‌آید.» باید توجه داشت که این حق، ریشه در توافق طرفین ندارد و الزامی مافوق اراده، موجر را ملزم به رعایت آن می‌کند و این حق حامی مستأجر است.

از آن جا که سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت متعلق به مستأجر در جامعه‌ی ما قابل خرید و فروش است و افراد در گفت و گوها از «خرید و فروش سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت» و «مالکیت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت» سخن می‌گویند و مستأجر در قبال واگذاری مورد اجاره به مالک و یا مستأجر دیگری مبلغی (که البته این مبلغ کم هم نیست) از مستأجر ثانوی می‌گیرد و این که ماهیت حقوقی آن در جامعه، به طور کامل جا نیفتاده و قابلیت توقیف آن به عنوان مال مستأجر بدهکار با مشکلاتی مواجه است، چون بعضاً پیش می‌آید که مستأجر بدهکار و صاحب حق کسب و پیشه هیچ مالی دیگری ندارد، باید طرقی اتخاذ کرد که طلبکار بتواند این حق را به عنوان مال مستأجر توقیف و با مزایده و فروش آن بتواند به حقوق خود نائل شود.

۳. تعیین جایگاه حق کسب یا پیشه یا تجارت در تقسیم‌بندی اموال به منقول و غیر منقول

برای اموال، با استنباط از مواد مختلف قانون مدنی، تقسیم‌های مختلفی می‌توان در نظر گرفت که عبارتند از:

۱- با استنباط از ماده ۵۵ ق.م که می‌گوید: «وقف عبارت است از این که عین مال حبس و منافع تسبیل شود.» و ماده ۷۷۴ که بیان می‌دارد: «مال مرهون باید عین معین باشد و رهن دین و منفعت باطل است.» و نیز ماده ۸۲۶ که مقرر کرده: «وصیت تملیکی عبارت است از این که کسی عین یا منفعتی را از مال خود برای زمان بعد از فوتش به دیگری مجاناً تملیک کند.....» می‌توان اموال را به اعیان و منافع تقسیم نمود.

۲- با استنباط از ماده ۴۶ ق.م که بیان می‌کند: «حق انتفاع ممکن است فقط نسبت به مالی برقرار شود که استفاده از آن با بقاء عین ممکن باشد اعم از این که مال مزبور منقول باشد یا غیر منقول و مشاع باشد یا مفروز.» و همچنین ماده ۶۳۷ که

می‌گوید: «هر چیزی که بتوان به ابقاء اصلش از آن منتفع شد می‌تواند موضوع عقد عاریه گردد. منفعتی که مقصود از عاریه است منفعتی است که مشروع و عقلایی باشد.»؛ می‌توان اموال را به اموالی که انتفاع از آن با بقای عین ممکن نیست و اموالی که انتفاع از آن با بقای عین ممکن است، تقسیم نمود.

۳- مطابق ماده ۹۵۰ ق.م که می‌گوید: «مثلی که در این قانون ذکر شده است عبارت از مالی است که اشباه و نظایر آن نوعاً زیاد و شایع باشد مانند حبوبات و نحو آن، قیمی مقابل آن است مع ذالک تشخیص این معنی با عرف می‌باشد»، می‌توان اموال را به مثلی و قیمی تقسیم نمود.

۴- با توجه به ماده ۲۳ ق.م که می‌گوید: «استفاده از اموالی که مالک خاص ندارد مطابق قوانین مربوط به آنها خواهد بود.» و ماده ۲۵ که بیان می‌کند: «هیچ کس نمی‌تواند اموالی را که مورد استفاده عموم است و مالک خاص ندارد از قبیل پل‌ها و ک

آب‌انبارهای عمومی و مدارس قدیمه و میدان‌گاه‌های عمومی تملک کند و همچنین است قنوات و چاه‌هایی که مورد استفاده عموم است.» و ماده ۲۷ که اشعار می‌دارد: «اموالی که ملک اشخاص نمی‌باشد افراد مردم می‌توانند آنها را مطابق مقررات مندرج در این قانون و قوانین مربوط به هر یک از اقسام مختلف آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحث نامیده می‌شود مثل اراضی موات یعنی زمین‌هایی که معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد؛ می‌توان اموال را به اموالی که مالک خاص دارند و اموالی که مالک خاص ندارند تقسیم نمود.

۵- مطابق ماده ۱۱ ق.م که مقرر می‌دارد: «اموال بر دو قسم است منقول و غیر منقول.»، به صراحت این ماده اموال به منقول و غیر منقول تقسیم می‌شوند. (امامی، ۱۳۷۶، ۲۵۲)

تشخیص هر یک از تقسیمات فوق، دارای اهمیت فراوان است، زیرا قانون‌گذار برای هر یک از آنها حکم خاصی معین نموده است. همان گونه که بیان شد، آن چه به صراحت در قانون مدنی در خصوص تقسیم اموال آمده است، تقسیم اموال به منقول و غیر منقول است.

تشخیص مال منقول و غیر منقول، در نتایجی که از نقطه نظر حقوقی، از آن به دست می‌آید، دارای اهمیت دو چندان می‌باشد. مهم‌ترین نتایج مزبور از قرار ذیل می‌باشد:

۱- مطابق ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی، دعاوی مربوط به اموال غیر منقول در دادگاهی اقامه می‌شود که مال غیر منقول در حوزه آن واقع است، ولی در سایر دعاوی، اصولاً دادگاه محل اقامت خواننده، صالح به رسیدگی می‌باشد.

۲- مطابق مواد ۲۲ و ۴۶ قانون ثبت، نقل و انتقال اموال غیر منقول باید با سند رسمی انجام گیرد، اما در خصوص اموال منقول تنظیم سند رسمی اصولاً ضرورت ندارد.

۳- براساس ماده ۶ قرارداد اقامت بین دولت ایران و آلمان که مبنای سایر معاهدات نیز می‌باشد خارجیان در ایران نمی‌توانند آزادانه اموال غیر منقول را مالک شوند در حالی که این محدودیت برای اموال منقول وجود ندارد.

۴- با توجه به قانون اجرای احکام مدنی، شیوه توقیف و فروش اموال منقول و غیر منقول متفاوت است. (مواد ۴۹ تا ۱۱۲ قانون اجرای احکام مدنی). آثار و نتایج حاصله در بندهای اول تا سوم فوق، مدنظر این تحقیق نیست و آنچه برای ما حائز اهمیت می‌باشد، بند چهارم می‌باشد.

۴. مقایسه اوصاف و ویژگی‌های حق کسب یا پیشه یا تجارت با اوصاف و ویژگی‌های اموال منقول و غیر منقول

۴-۱. در مقایسه با اموال منقول

برخی از حقوقدانان بر این عقیده‌اند که در تقسیم‌بندی حقوق مالی به منقول و غیر منقول اصل بر منقول بودن حقوق مالی است و این گونه استدلال نموده‌اند که: «از آنجا که تشخیص احکام مربوط به اموال ایجاب می‌کند که نوع تمام اشیاء و حقوق مالی، از حیث منقول و غیر منقول بودن تعیین گردد، باید جزء آن بخش از حقوق مالی که مطابق قانون غیر منقول دانسته شده است، بقیه حقوق، منقول شناخته شود. غالب نویسندگان منقول بودن را موافق قاعده دانسته‌اند و حقوق مالی غیر منقول را اختصاص به مواردی داده‌اند که به صراحت از قانون استنباط می‌شود. این اصل از روح ماده ۱۸ قانون مدنی که حقوق غیر منقول را شمرده، نیز استنباط می‌شود و قبول آن در تشخیص بسیاری از حقوق نوبنیاد بسیار مفید است.» (حسینی، ۱۳۷۸، ۱۹۳-۱۹۲)

مطابق نظر فوق‌الذکر و از آنجایی که اصل بر منقول حقوق مالی می‌باشد بدو به نظر می‌رسد حق کسب یا پیشه یا تجارت در زمره اموال در حکم منقول قرار گیرد اما در تعیین تکلیف نهایی این حق نباید تعجیل کرد بلکه تنها با بررسی ویژگی‌های اموال غیر منقول است که می‌توان حکم نهایی را صادر نمود.

۴-۲. در مقایسه با اموال غیر منقول

برخی از حقوقدانان به صراحت و با استناد به روح ماده ۱۸ قانون مدنی (بر خلاف نظر فوق‌الذکر) حق کسب یا پیشه یا تجارت را مال غیر منقول دانسته‌اند و با این عبارت معتقدند که: «حق کسب و پیشه نسبت به منافع عین مستأجره یک مال تبعی است لذا توقیف تابع، بدون توقیف متبوع معنی ندارد، حق کسب و پیشه مال غیر منقول است.» (همان، ۲۲۵)

عنصر اصلی حق کسب یا پیشه یا تجارت، حفظ مشتریان در نتیجه حقی است که کاسب یا پیشه ور یا تاجر در اثر فعالیت و کار و تلاش و امانت خود، به دست آورده است.

از طرف دیگر، همان گونه که گفتیم حقوق مالی به حکم ماهیت آنها نمی‌توان به منقول و غیر منقول تقسیم نمود، بلکه تشخیص نوع آنها به وسیله موضوع آنها امکان دارد. موضوع حق کسب یا پیشه یا تجارت، مطابق قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ به عوامل مختلفی بستگی دارد که در ماده ۱۸ قانون اخیر الذکر آمده است: «میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت که در این قانون و قوانین دیگر قید شده است بر مبنای اصول و ضوابطی که آیین‌نامه آن از طرف وزارتخانه‌های دادگستری و مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب نشد و محاکم دادگستری در عمل برای تعیین میزان آن، موضوع را به کارشناسان رسمی دادگستری ارجاع می‌دهند. کارشناسان منتخب نیز بر اساس عرف و با توجه به عوامل مندرج در ماده ۱۱ قانون روابط مالک و مستأجر مصوب سال ۱۳۳۹ ارزش و میزان حق کسب یا پیشه یا تجارت را تعیین می‌نمایند.

ماده ۱۱ قانون فوق‌الذکر، عوامل زیر را برای تعیین حق کسب یا پیشه یا تجارت بیان می‌نماید:

۱- موقعیت و مرغوبیت محل کسب و پیشه یا تجارت.

۲- شرایط و کیفیت اجاره، از لحاظ مزایایی که در عقد اجاره برای موجر یا مستأجر منظور گردیده است.

۳- طول مدت اشتغال مستأجر به کسب و پیشه یا تجارت در مورد اجاره و حسن شهرت او که در معروفیت محل مزبور مؤثر افتاده است.

۴- وضع محل اجاره از نظر نوع بنا.

۵- مخارجی که مستأجر به منظور آماده نمودن، محل مزبور را از حیث قفسه‌بندی و تهیه اشیاء مورد لزوم و سایر تزیینات داخلی متحمل گردیده است.

۶- نوع کسب و پیشه یا تجارت مستأجر.

هر چند عناصر و اسباب مختلفی در تعیین حق کسب یا پیشه یا تجارت دخالت دارند، اما حق کسب یا پیشه یا تجارت وابستگی کامل به محل کسب که از اموال غیر منقول است، دارد.

«به موجب مستفاد از ماده ۱۹ و به ویژه تبصره ۲ آن که می‌گوید: «حق کسب، یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی قانونی معتبر خواهد بود.» حق مزبور از مال غیر منقول و موضوع اجاره قابل انفکاک نیست و تنها با واگذاری اجاره محل قابل انتقال است یعنی مستأجر نمی‌تواند خود در محلی بنشیند و حق کسب یا پیشه یا تجارت آن را نیز انتقال دهد.»

از طرف دیگر، مطابق مواد ۲۲ و ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک، نقل و انتقال اموال غیر منقول باید به موجب سند رسمی باشد، اکنون با توجه به ماده هفدهم قانون روابط مالک و مستأجر ۱۳۳۹ که بیان می‌نماید: «حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و از تاریخ اجرای این قانون انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی قانونی شناخته می‌شود.» و همچنین صدر ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ که می‌گوید: «در صورتی که مستأجر محل کسب یا پیشه یا تجارت به موجب اجاره نامه، حق انتقال به غیر داشته باشد می‌تواند برای همان شغل یا مشابه آن منافع مورد اجاره را با سند رسمی به دیگری انتقال دهد.» همچنین با توجه به تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون اخیر الذکر که اعلام می‌دارد: «حق کسب یا پیشه یا تجارت به مستأجر همان محل اختصاص دارد و انتقال آن به مستأجر جدید فقط با تنظیم سند رسمی معتبر خواهد بود.» استنباط می‌شود که حق مزبور مال غیر منقول تبعی است، زیرا تنها نقل و انتقال اموال غیر منقول به موجب سند رسمی ضرورت دارد و این ضرورت در خصوص اموال منقول مصداق ندارد. زمانی که قانون‌گذار در خصوص حق کسب یا پیشه یا تجارت می‌گوید: الزاماً باید نقل و انتقال آن با سند رسمی باشد، نتیجه می‌گیریم در نظر قانون‌گذار حق کسب یا پیشه یا تجارت، مال غیر منقول است.

۵. بررسی نظریات و رویه قضایی درباره چگونگی مزایده و فروش حق کسب یا پیشه یا تجارت بعد از توقیف آن

ممکن است در بدو امر چنین به نظر برسد که در روند توقیف و فروش حق کسب یا پیشه یا تجارت مهم‌ترین مرحله، مرحله توقیف است و اگر بتوانیم ترتیبی برای توقیف بیابیم، فروش آن، کار چندان مشکلی نخواهد بود. اما با رجوع به رویه‌ای که در دوائر اجرای نهادهای مختلف برای فروش حق کسب یا پیشه‌ای که توقیف شده است، وجود دارد، خواهیم یافت که این مرحله نیز با دشواری‌های بسیاری مواجه است، به گونه‌ای که برخی دوائر اجرا را بر آن داشته تا حق کسب یا پیشه را تنها توقیف کنند و از فروش آن خودداری نمایند. بررسی رویه موجود برای فروش این حق و ارایه راهکارهایی جهت بهبود وضع موجود، موضوع این فصل را تشکیل می‌دهد. (زینالی، ۱۳۹۳، ۱۴۵)

۵-۱. نحوه مزایده و فروش حق کسب در اجرای احکام مدنی دادگستری^۲

از نظر اصول و قواعد کلی و راهکار پیشنهادی، همان طور که در قسمت قبل اشاره شد گرچه صرف پذیرش امکان توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت و فروش آن در سال‌های اخیر توسط شعب اجرای احکام مدنی دادگستری اقدامی شجاعانه و در راستای توجه به ضوابط و قواعد علمی در مقام عمل در محاکم به شمار می‌رود، اما به دلیل فقدان کارهای پژوهشی و علمی در این موارد خاص و در مجامع دانشگاهی، زوایای مختلف این امر در عمل پوشیده مانده و هر گاه یکی از دوایر اجرای دادگستری اقدام به توقیف و فروش این حق کرده است با مشکلات عدیده‌ای در عمل مواجه گردیده که نه تنها پاسخ آنها بلکه صورت مسأله آنها نیز به صورت جدی و در هیچ بحث علمی و دانشگاهی مطرح نگردیده است. از آنجا که انگیزه اصلی از انجام این پژوهش برداشتن قدمی هر چند کوتاه در این مسیر بوده است لذا لازم است علاوه بر استفاده از تجربیاتی که تاکنون در مورد توقیف و فروش حق کسب یا پیشه یا تجارت وجود داشته است، زوایای مختلف بحث به لحاظ تئوری نیز بررسی شود و تصور فروض مختلفی که ممکن است در جریان فروش و مزایده چنین مالی به وجود بیاید، راهکاری عملی جهت بهبود وضع فعلی مطابق با اصول و قواعد کلی پیشنهاد گردد.

به نظر می‌رسد که برای نیل به این هدف، لازم است شروع به تقسیم‌بندی حالات مختلف عقد اجاره‌ای که بین مستأجر بدهکار و مالک وجود دارد، نموده و در هر مرحله فروضی را که امکان حدوث دارد، مطرح نماییم و برای هر فرض راهکاری از اصول و قواعد کلی حقوقی استخراج کنیم. اصولاً هنگامی که حق کسب یا پیشه یا تجارت کاسب یا پیشه ور یا تاجری توقیف می‌گردد، ممکن است عقد اجاره موجود بین مشار الیه و مالک عین مستأجره دارای دو حالت کلی زیر باشد که هر یک می‌تواند دارای فروض مختلفی باشد:

الف) به سر نیامدن مدت عقد اجاره: در صورتی که هنوز مدت عقد اجاره به سر نیامده باشد، دو فرض قابل بررسی است:

۱- در عقد شرط مباشرت مستأجر در استفاده از منافع نشده باشد که در این حالت مستأجر چون هم مالک منافع عین مستأجره است و هم تعهد به عدم انتقال این منافع به غیر نکرده، می‌تواند شخص دیگری را در قبال دریافت مبلغی قائم مقام خود سازد، یعنی در این حالت مالک نقشی در انتقال صورت گرفته نخواهد داشت و برنده مزایده‌ای که برای فروش منافع ملک و به تبع آن حق کسب یا پیشه یا تجارتی که توقیف شده است، برگزار شده، قائم مقام مستأجر بدهکار گردیده و طبق ماده ۲۱۹ ق.م در عقد اجاره موجود بین مستأجر بدهکار و مالک، قائم مقام وی می‌گردد. در این حالت هیچ یک از مفاد و ارکان عقد اجاره تغییر نمی‌نماید و تنها برنده مزایده جایگزین مستأجر بدهکار گردیده و همان حقوق و تکالیف را خواهد داشت.

۲- در عقد، شرط مباشرت مستأجر در استفاده از منافع ملک شده باشد که در این حالت مستأجر اصولاً از انتقال منافع ملک به دیگری ممنوع است و در صورتی که مرتکب چنین عملی شود، تخلف از مفاد قرار داد اجاره محسوب و باعث زایل

۲- محمدرضا زندی، مجموعه دیدگاه‌های حقوقی و قضایی قضات دادگستری استان تهران و مروری برگزیده قوانین و مقررات سال ۱۳۸۳، جلد پنجم، انتشارات دادیار.

شدن نصف حق کسب یا بیشه یا تجارت وی می‌گردد.^۳ از طرف دیگر حق کسب یا بیشه یا تجارت، اگرچه قابلیت انتقال بدون انتقال منافع عین مستأجره را ندارد، اما مالی مستقل محسوب می‌گردد و مانند هر مال دیگری که متعلق به مستأجر بدهکار باشد، وثیقه دیون او است و طلبکاران حق دارند آن را فروخته و از محل فروش آن، طلب خود را استیفاء نمایند. بنابراین تعارضی بین حق مالک و حق طلبکاران ایجاد می‌شود که محکمه ملزم به رفع آن است. به نظر می‌رسد بهترین راه‌حل برای جلوگیری از تضییع حقوق هر یک از دو گروه فوق، آن است که اجرای احکام مدنی مستأجر بدهکار را ملزم به تخلیه ملک و واگذار نمودن آن به مالک نماید، بدین صورت که مالک ملک تجاری را در مرحله مزایده، به موجب اخطاریه‌ای دعوت به حضور نماید و در ضمن انجام مراسم مزایده در صورت مجلس مراتب فوق قید گردد، در این حالت مالک مجبور است حق کسب یا بیشه یا تجارت مشارالیه را پرداخت نماید و مستأجر هم مجبور نیست برای تبدیل به پول کردن حق کسب یا بیشه یا تجارتش بر خلاف مفاد عقد اجاره موجود عمل کرده و منافع ملک را نیز به دیگری واگذار نماید و هیچ حقی نیز از وی ضایع نمی‌گردد، زیرا در هر حال وی ملزم به تخلیه محل کسب یا بیشه یا تجارت خود و واگذاری آن به دیگری است و برای او فرقی نمی‌کند که چه کسی منتقل‌الیه باشد.

ممکن است برانجام این راه‌حل این ایراد وارد شود که فروش اموال توقیف شده باید به تصریح ماده ۱۱۴ قانون اجرای احکام مدنی صرفاً از طریق مزایده انجام شود و ملزم کردن مستأجر به تحویل عین مستأجره به مالک و الزام شخص اخیر به پرداخت ارزش حق کسب یا بیشه یا تجارت وی که در توقیف دادگاه است و ضبط مبلغ پرداخت شده به عنوان نتیجه این توقیف، نمی‌تواند وجاهت قانونی داشته باشد.

در پاسخ به ایراد فوق، می‌توان گفت، همان‌گونه که قبلاً ذکر گردید مالک ملک تجاری را به موجب اخطاریه‌ای برای شرکت در مراسم مزایده دعوت می‌نماییم. تشریفات مزایده نیز که از قبل رعایت گردیده است، به عنوان مثال، حق کسب یا بیشه یا تجارت توسط کارشناس ارزیابی گردیده است و قیمت آن مشخص است و آگهی مزایده نیز، صورت گرفته است. در این صورت است که، دادورز اجرای احکام مدنی ضمن تنظیم صورتجلسه مراسم مزایده مراتب تخلیه ملک تجاری و پرداخت حق کسب یا بیشه یا تجارت توسط مالک را اجرا و در صورت مجلس قید می‌نماید و وجه حاصل از فروش حق کسب به محکوم له به میزان محکوم‌وم بـه پرداخت می‌نماید.

با توجه به مراتب فوق که چون این عمل در مراسم مزایده انجام گرفته است ایراد فوق، خود به خود برطرف می‌گردد.

ب) به سر آمدن مدت عقد اجاره: اگر در زمان توقیف حق کسب یا بیشه یا تجارت مدت عقد اجاره موجود بین مستأجر و مالک به سر آمده باشد، اگرچه حق مذکور ایجاد شده و وجودی مستقر یافته است، اما انتقال آن حق بدون انتقال منافع عین مستأجره امکان‌پذیر نمی‌باشد و مستأجر نیز، مالک منافع نیست تا بتواند آن را منتقل کند و اگر اقدام به چنین امر نماید از نظر مدنی مرتکب به معامله فضولی و از نظر کیفری، در صورتی که سوء نیت داشته باشد مرتکب جرم فروش مال غیر که در حکم کلاهبرداری است، شده است. لذا با مالی

۳- تبصره ۱ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «در صورتی که مستأجر بدون رعایت مقررات این ماده مورد اجاره را به دیگری واگذار نماید موجر حق در خواست تخلیه را خواهد داشت و حکم تخلیه علیه متصرف یا مستأجر اجرا خواهد شد؛ و در این مورد مستأجر یا متصرف حسب مورد استحقاق دریافت نصف حق کسب یا بیشه یا تجارت را خواهد داشت.»

مواجه هستیم که توقیف آن مجاز و فروش آن ممنوع است. طبیعی است که صرف توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر بدهکار چندان به کار طلبکاران وی نمی‌آید و هدف از توقیف را که استیفای مطالبات آنها است برآورده نمی‌سازد، بنابراین باید راه‌حلی را برای این معضل دریابیم. مشکل دیگر آن است که چون مدت عقد اجاره به سر آمده است، عقد جدیدی که منعقد می‌گردد، اگر با شخص دیگری باشد، به عقیده برخی از قضات، تابع مقررات روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۷۶ است که در آن حق کسب یا پیشه یا تجارت به طور کلی از بین رفته است، بنابراین با پایان یافتن مدت عقد اجاره این حق به صورت دینی بر عهده مالک در آید و از جریان سابق خود فاصله می‌گیرد.

در این حالت، انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت بی‌معنی است. زیرا مستأجر جدید طبق قانون ۱۳۷۶ که این حق را برای وی به رسمیت نمی‌شناسد، با مالک عقد اجاره منعقد می‌نماید و چون مدت اجاره سابق به سر آمده، هیچ وجهی برای ایجاد رابطه قائم مقامی بین مستأجر قبلی و جدید وجود ندارد، بنابراین حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر قبلی بهد صورت دینی بر عهده مالک باقی می‌ماند و اگر مستأجر جدید مبلغی بابت این حق به مستأجر قبلی پرداخت نموده است، این حق را از او انتقال نگرفته است، بلکه طلب وی را از مالک انتقال گرفته است. به عبارت دیگر در این حالت مستأجر جدید دارای حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر قبلی نمی‌گردد، بلکه دارای طلب وی از مالک که ناشی از حق مذکور است، می‌گردد. این جاست که مشکل عملی پیچیده‌ای رخ می‌نماید. بدین ترتیب که مستأجری که مال وی (حق کسب یا پیشه یا تجارت او) توقیف شده، خواستار برگزاری مزایده برای فروش آن است، در حالی که مالک خواستار برگزاری مناقصه برای کمتر شدن دین او به مستأجر است. به عبارت دیگر مستأجر سعی می‌کند، طلب خود را بیشتر نماید. مالک سعی دارد دین خود را کمتر نماید. به نظر می‌رسد در این حالت نیز اساساً نیازی به برگزاری مزایده نباشد. زیرا قرار نیست حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر فروخته شود تا لازم باشد که طبق ماده ۱۱۴ قانون اجرای احکام مدنی این امر تنها از طریق مزایده صورت پذیرد، بلکه قرار است طلبی از مطالبات مستأجر بدهکار وصول گردد، بنابراین تقویم ارزش مالی این طلب یا کارشناس است. پس به عبارت کوتاه تر، مالکی که مدت عقد اجاره وی با چنین مستأجری به سر آمده، دو راه بیشتر ندارد؛ اول آن که عقد را تمدید نماید و دوم آن که حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را بپردازد و در هر دو حالت همان گونه که توضیح داده شد مشکلی برای استیفای حقوق طلبکاران به وجود نمی‌آید.

۲-۵. نحوه مزایده و فروش حق کسب در اجرای ثبت و اداره دارایی

از نظر اصول و قواعد کلی و راهکار پیشنهادی با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۱۷۷۹-۷۱/۷/۱۲ (قسمت اسناد) و با توجه به ماده ۶۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، در حال حاضر به لحاظ قانونی هیچ راه‌حلی را برای مزایده و فروش حق کسب یا پیشه یا تجارت از طریق اداره ثبت نمی‌توان پیشنهاد نمود، لذا طلبکاران مستأجر بدهکار، در صورتی که مایل باشند مطالبات خود را از محل فروش این مال استیفاء نمایند، باید از طریق محاکم قضایی اقدام نمایند و اقدام آنها از طریق دایره اجرای ثبت نمی‌تواند برای استیفای مطالبات آنها سودمند باشد. اما فارغ از بحث‌های قانونی و با توجه به اصول و قواعد کلی، به نظر می‌رسد که رأی وحدت رویه مزبور و همچنین ماده ۶۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا قابل انتقاد باشد، زیرا چنان که در مبحث نخست این بخش مفصلاً توضیح داده شد، فروش حق کسب یا پیشه یا تجارت به لحاظ تحلیل ماهوی موقوف، نمی‌تواند هیچ مغایرتی با

حقوق مالک داشته باشد. بلکه اساساً برنده مزایده، قائم مقام قضایی مستأجر بوده است و در همان چهار چوب قرار داد موجود بین مالک و مستأجر رفتار می‌نماید و مالک نیز یا باید حق کسب یا پیشه یا تجارت مستأجر را پرداخت نماید که در این صورت پس از انتقال حق مزبور به برنده مزایده نیز می‌تواند این کار را انجام دهد و یا باید قرار داد را تمدید نماید که در این حالت هم، چون برنده مزایده قائم مقام قضایی مستأجر است، طبق ماده ۲۱۹ق.م ملزم به پایبندی به قرار داد مذکور است.

در مورد اداره دارایی نیز باید چنین اظهار نظر کرد که چون این اداره مرجع توقیف نیست، لذا تنها در صورتی صالح به توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت است که این توقیف به منظور مطالبه بدهی مالیاتی مؤدیان صورت پذیرد و هر چند که چنین موردی تاکنون مشاهده نشده، اما از نظر اصول و قواعد کلی و طبق مواد ۲۱۱ و ۲۱۴ قانون مالیات‌های مستقیم^۴ این اداره اجازه دارد برای مطالبه بدهی‌های مؤدیان به این اداره رأساً نسبت به توقیف و فروش اموال آن‌ها از طریق مزایده اقدام نماید.

۶. انتقال، توقیف، مزایده سرقفلی و شرایط حاکم بر آنها

در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ مبحث انتقال سرقفلی به دلیل «اصل غیر قابل انتقال بودن منافع» و شرایط خاصی که برابر ماده ۱۹ این قانون مقرر شده بود از اهمیت و حساسیت ویژه‌ای برخوردار بود در حالی که مسائل مربوط به انتقال در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ نه از باب شرایط انتقال بلکه به جهت مجمل و مختصر بودن این قانون و پیش بینی دو نوع سرقفلی با مبانی متفاوت حائز اهمیت می‌باشد. اگرچه در قانون اخیر الذکر اصل بر قابل انتقال بودن منافع عین مستأجره و سرقفلی می‌باشد اما اختصار بیش از حد قانون و ذهنیتی که در عرف و حتی میان برخی حقوقدانان در این باب وجود دارد بحث در این زمینه را لازم و ضروری می‌داند. (گودرزی، ۱۳۷۹، ۲۵۴)

۶-۱. شرایط عمومی انتقال سرقفلی

قبل از ورود در بحث انتقال و شرح شرایط و کیفیت انتقال هر کدام از صور خاص سرقفلی در این مبحث ابتدا شرایط عمومی انتقال را بررسی می‌کنیم تا در مباحث بعد بدون تکرار این شرایط در هر کدام از شقوق مختلف، صرفاً شرایط اختصاصی هر کدام از انواع سرقفلی را مورد بررسی قرار می‌دهیم.

۴- ماده ۲۱۱ قانون مالیات‌های مستقیم: هرگاه مؤدی پس از ابلاغ برگ اجرایی در موعد قرار مالیات مورد مطالبه را کلاً پرداخت نکند یا ترتیب آن را به اداره امور اقتصاد و دارایی ندهد به اندازه بدهی مؤدی اعم از اصل و جرایم متعلق به اضافه ده درصد بدهی از اموال منقول یا غیر منقول و مطالبات مؤدی توقیف خواهد شد. صدور دستور توقیف و دستور اجرای آن بر عهده اجرائیات اداره امور اقتصادی و دارایی می‌باشد. ماده ۲۱۴ قانون مالیات‌های مستقیم: کلیه اقدامات لازم مربوط به آگهی حراج و مزایده و فروش اموال مورد توقیف از منقول و غیر منقول به عهده مسئول اجرائیات اداره امر اقتصاد و دارایی می‌باشد. در مورد فروش اموال غیر منقول در صورتی که پس از انجام تشریفات مقرر و تعیین خریدار، مالک برای امضای سند حاضر نشود، مسئول اجرائیات اداره امر اقتصادی و دارایی به استناد مدارک مربوط از اداره ثبت محل تقاضای انتقال به نام خریدار خواهد کرد و اداره ثبت اسناد و املاک مکلف به اجرای آن است.

۶-۱-۱. عدم سلب حق انتقال

در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ اصل بر قابل انتقال بودن منافع عین مستأجره است. بنابراین یکی از شرایط عمومی که در مورد قابل انتقال بودن منافع و سرقفلی لحاظ شده «عدم سلب حق انتقال» از مستأجر است. زیرا در مواردی که بدو این حق از مستأجر سلب شود، مستأجر سلب حق انتقال به غیر مطرح گردیده است.

۶-۱-۲. عدم انقضای مدت اجاره

یکی دیگر از شرایط انتقال که به نظر از جمله شرایط عمومی می‌باشد عدم اتمام مدت اجاره می‌باشد. به دیگر سخن با توجه به اهمیت مدت در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ و تخلیه فوری اماکن استیجاری به محض اتمام مدت، برای انتقال منافع و سرقفلی، لازم است انتقال در اثنای مدت اجاره باشد. بنابراین عدم اتمام مدت یکی از شروط عمومی انتقال می‌باشد که البته امکان دارد برخی از صور سرقفلی از شرط مستثنی باشد که در جای مناسب به توضیح آن خواهیم پرداخت.

۶-۲. شرایط سرقفلی عرفی

اساسی‌ترین بحثی که در باب انتقال سرقفلی موضوع تبصره ۲ ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ که ما از آن تحت عنوان سرقفلی عرفی یاد کردیم وجود دارد مربوط به شرایط تحقق انتقال حق سرقفلی و متعاقب آن طرق انتقال می‌باشد که با توجه به پرداخت قیمت عادلانه روز سرقفلی عرفی تشخیص آن از اهمیت ویژه برخوردار است و از آنجا که اختصار و ابهام بیش از حد قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ در کنار تعارض و ناسازگاری‌های ماده ۹ و تبصره ۲ ماده ۶ این قانون احتمال هر گونه اشتباه را در این زمینه تقویت می‌کند. (نوری همدانی، ۱۳۸۰، ش ۸، ۱۴۰) لذا ضروری است بدو شرایط تحقق و انتقال سرقفلی عرفی را مورد بررسی قرار دهیم و در نهایت با ذکر طرق انتقال رایج سرقفلی، آثار قانونی ناشی از آنها را مورد کنکاش قرار دهیم.

۳-۶. شرایط تحقق سرقتی عرفی و انتقال آن

در اینکه سرقتی به همه املاک تعلق نمی‌گیرد شکی نیست و تقریباً همه حقوقدانان و اکثریت فقها در این زمینه اتفاق نظر دارند و معتقدند که صرفاً املاک تجاری دارای سرقتی می‌باشند که قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ نیز به این مهم اذعان دارد. (سیفی زیناب، ۱۳۶۹، ش ۱۵۰-۱۵۱، ۷۴) به طوری که ماده ۶ قانون مقرر می‌دارد: «هر گاه مالک ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید می‌تواند مبلغی تحت عنوان سرقتی از مستأجر دریافت کند...» در اینکه تجاری بودن یکی از شرایط وجودی سرقتی در یک ملک می‌باشد تردیدی نیست. اما اینکه ملک تجاری چیست و آیا عموماً همه املاک تجاری دارای سرقتی هستند یا خیر؟ محل بحث است که می‌خواهیم به آن بپردازیم. و همچنین روشن می‌کنیم که شرایط انتقال سرقتی یک ملک تجاری چیست؟ و شیوه تشخیص انتقال حق سرقتی از عقد اجاره همراه با ودیعه یا سرقتی فقهی چه چیزی می‌تواند باشد؟

۱-۳-۶. تجاری بودن ملک

در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ برای تشخیص اماکن مشمول سرقتی تعیین ماهیت شغل از لحاظ تجاری یا غیر تجاری بودن اهمیت داشت. لیکن در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ برای تحقق سرقتی بنا به تصریح قانون تجاری بودن ملک کفایت می‌کند که در این صورت این سؤال مطرح است که ملاک تجاری بودن ملک چیست؟ جواب این سؤال از این باب حائز اهمیت می‌باشد که پیش زمینه وجودی حق سرقتی در یک ملک، تجاری بودن آن می‌باشد که به نظر می‌رسد با توجه به تفکیک کاربری اماکن در شهرها به اداری، تجاری، مسکونی و... توسط شهرداری شاخص‌ترین معیار در این زمینه کاربری ملک می‌باشد و در جاهایی که کاربری ملک مشخص نیست نوع شغل محل را می‌توان معیار تشخیص قرار داد.

با این وصف پرسش این سؤال لازم است که آیا می‌توان سرقتی ملک غیر تجاری را واگذار کرد و اگر فردی سرقتی ملک غیر تجاری خود را واگذار نماید اثری بر این واگذاری بار خواهد شد یا خیر؟ در جواب باید گفت با توجه به تصریح مقنن به اختصاص سرقتی به اماکن تجاری و نظر به تعریفی که سابقاً از سرقتی ارائه دادیم اماکن غیر تجاری علی‌الاصول دارای سرقتی نیستند.

بنابراین یکی از شرایط اساسی برای انتقال سرقتی یک ملک، تجاری بودن کاربری آن است. بر این اساس دریافت وجه برای انتقال سرقتی ملک غیر تجاری فاقد اثر حقوقی بوده است و تجاری بودن ملک شرط لازم برای انتقال سرقتی می‌باشد.

۲-۳-۶. وحدت قصد مالک و مستأجر در پرداخت و دریافت وجه

از آنجا که قالب انتقال سرقتی در اغلب موارد عقد اجاره می‌باشد و پرداخت وجه در عقد اجاره تحت عناوین مختلف مثل قرض‌الحسنه، ودیعه، رهن، تضمین معمول می‌باشد دومین شرطی که برای انتقال مالکیت سرقتی ملک لازم به نظر می‌رسد؛ این است که مقصود واقعی پرداخت کننده (مستأجر) و دریافت کننده وجه نقل و انتقال سرقتی باشد. بنابراین اگر منظور مستأجر از پرداخت وجه خرید سرقتی بوده باشد و موجر وجه را با این تفکر که قرض‌الحسنه است دریافت کند به انتقال سرقتی خلل وارد خواهد شد و چه بسا این عقد به واسطه عدم وحدت قصد باطل باشد. اگرچه این موضوع از عموماً قرار داده‌ها می‌باشد لیکن به دلیل اهمیت موضوع، آن را تحت عنوان یکی از شرایط انتقال سرقتی ذکر کردیم تا با توجه به ماهیت مختلف و متفاوت

وجوه پرداختی ضمن عقد اجاره و صعوبت تشخیص آنها از سرقتی بیش از پیش مورد توجه قرار می‌گیرد. شاید به این ترتیب از مشکلات عملی عدیده‌ای که از این مهم ناشی می‌شود تا حدودی جلوگیری شود.

لازم به ذکر است که اهمیت این موضوع بر نویسندگان آیین‌نامه قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ نیز پوشیده نبوده است. طوری که ماده ۱۴ این آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی را در تنظیم اجاره نامه رسمی و طرفین را در تنظیم اجاره نامه عادی مکلف نموده است. هنگام تنظیم اجاره نامه برای اماکن تجاری انتقال یا عدم انتقال سرقتی را ضمن اجاره تصریح نمایند تا با توجه به دشواری احراز قصد واقعی طرفین، در آینده ابهام قابل مناقشه‌ای وجود نداشته باشد.

ادامه دارد...

منابع

- اباذری فومشی، منصور، قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوقی کنونی، چاپ اول، تهران، انتشارات خرسندی، ۱۳۸۶
- امامی، سید حسن، حقوق مدنی، جلد ۱ و ۲، تهران، کتابفروشی اسلامیة
- امینی، یدالله، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی وزارت دادگستری در زمینه مسائل مدنی، تهران، دفتر تحقیقات و مطالعات دادگستری، ۱۳۵۶
- انصاری، ولی الله، حقوق قراردادهای اداری، چاپ چهارم، تهران، نشر حقوقدان، ۱۳۷۸
- برزی، ودود، نسبی بودن آثار قراردادهای و تعهد به سود شخص ثالث در حقوق ایران، چاپ اول، تهران، نشر آثار اندیشه، ۱۳۸۶
- بهرامی، بهرام، عقد اجاره کاربردی، چاپ اول، انتشارات بهنامی
- بیگدلی، سعید، نقدی بر سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در قانون روابط موجر و مستاجر، ۱۳۷۶
- ثابت سعیدی، ارسلان، حقوق بازرگانی، انتشارات دانشگاه پیام نور، ۱۳۷۴
- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، دانشنامه حقوقی، جلد دوم، دانشگاه تهران، ۱۳۴۵
- -----، محمد جعفر، توقیف سرقفلی، مجله حقوق امروز، سال اول، شماره ۲
- -----، ترمینولوژی حقوق، چاپ اول، تهران، ابن سینا، ۱۳۴۶
- جوانمرد، لیلا، مقایسه حق سرقفلی و کسب یا پیشه یا تجارت در حقوق ایران، پایان نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی دانشگاه تهران، ۱۳۹۱
- حسینی، حسن، حقوق تجارت، نشر میزان، چاپ چهارم، ۱۳۸۵
- حسین آبادی، امیر، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری در مسائل مدنی از سال ۱۳۵۸ به بعد، تهران، روزنامه رسمی کشور، ۱۳۶۸
- حسینی، سیدمحمدرضا، قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی، چاپ سوم، تهران، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۸۳
- حلی، شیخ حسین، بحوث الفقهیه، نجف، ۱۳۸۴
- خمینی، سیدروح الله، تحریر الوسیله، جلد ۲، چاپ دوم، مؤسسه مطبوعات دارالعلم قم
- خوبی، سیدابوالقاسم، مستحدثات المسائل
- دمرچیلی، محمد، قانون تجارت در نظم حقوقی کنونی، تهران، انتشارات میثاق عدالت
- دهخدا، علی اکبر، فرهنگ نامه فارسی
- درخشانی، علی اکبر، بنیادهای امری قانون مالک و مستاجر، مجله قانون و کلا، شماره ۱۱۹-۱۲۱، ۱۳۵۱
- داوودی، فریده، عقد اجاره و روابط موجر و مستاجر، روزنامه اطلاعات مورخ ۱۳۷۶/۳/۲۲
- ذهنی تهرانی، سیدمحمدجواد، مباحث الفقهیه، جلد ۱۵، چاپ دوم، انتشارات وجدانی، ۱۳۷۰
- رسائی نیا، ناصر، حقوق تجارت، جلد ۱، چاپ اول، تهران، انتشارات خیام، ۱۳۷۶، ص ۱۰۲
- رشتی، میرزا حبیب الله، غصب، تهران، چاپ سنگی، ۱۳۲۰
- روحانی، سید محمد صادق، المسائل المستحدثه، چاپ سوم، قم ۱۳۹۸ ه.ق

- زمانی، فرامرز، مقدمه‌ای بر لزوم تعیین حقوق کسب و پیشه و تجارت در پرونده‌های تخلیه، مجله حقوقی وزارت دادگستری، شماره ۱۴-۸، ۵۵-۱۳۵۴
- زندگی، محمدرضا، مجموعه دیدگاه‌های حقوقی و قضایی قضات دادگستری استان تهران و مروری بر گزیده قوانین و مقررات، جلد ۵، چاپ اول، انتشارات دادیار، ۱۳۸۴
- زینالی، توحید، قوانین و مقررات اجاره سرقفلی، چاپ اول، انتشارات چراغ دانش، ۱۳۹۳
- زینالی، مهدی، حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی در حقوق ایران، چاپ چهارم، تهران، انتشارات جاودانه، ۱۳۹۲
- ساعی، محمد هادی، سرقفلی و مقایسه آن در قوانین جدید و قدیم، نشریه دادرسی، شماره ۵۶
- ستوده تهرانی، حسن، حقوق تجارت، جلد اول، چاپ سوم، نشر دادگستر، ۱۳۷۶
- سلجوقی، محمود، نقش عرف در حقوق مدنی ایران، تهران، ۱۳۴۷
- سلمان، حسن، مبانی و قوانین حقوقی سرقفلی، مترجم محمود رضا افتخارزاده، چاپ اول، تهران، آرون، ۱۳۸۱
- سیفی زیناب، غلامعلی، سرقفلی در حقوق ایران، مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، شماره ۱۵۰-۱۵۱، ۱۳۶۹
- شمس، عبدالله، جزوه درس اجرای احکام مدنی دوره کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه شیراز
- شهید ثانی، الروضه البهیة فی شرح اللمعه الدمشقیة، چاپ بیروت، ۱۲۹۶ ه.ق
- هیدی، مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، چاپ دوم، انتشارات مجد، ۱۳۸۰
- طاهر موسوی، یوسف، حقوق موجر و مستأجر، چاپ اول، تهران، مجد، ۱۳۸۴
- طباطبایی مؤتمنی، منوچهر، حقوق اداری، چاپ هشتم، تهران، سمت، ۱۳۸۱
- طباطبایی یزدی، سید محمد کاظم، حاشیه بر مکاسب، تهران، چاپ سنگی، ۱۳۲۳
- عبدی پور فرد، ابراهیم، رویکرد تحلیلی به ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت و حق سرقفلی، مجله فقه حقوق، سال دوم، ۱۳۸۴
- عدل، مصطفی، حقوق مدنی، قزوین، چاپ اول، بحر العلوم، ۱۳۷۳
- عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، تهران، چاپ هفتم، امیر کبیر، ۱۳۷۵
- قاسمی، محمدرضا، توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت، انتشارات جاودانه، تهران، ۱۳۹۱
- کاتوزیان، ناصر، عقود معین، ضمیمه مربوط به تفسیر قانون روابط موجر و مستأجر، چاپ اول، دانشگاه تهران، ۱۳۵۶
- کاتوزیان، ناصر، دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، چاپ نهم، تهران، میزان، ۱۳۸۴
- -----، نقدی تحلیلی بر قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
- مجله وکالت، شماره ۶، ۱۳۸۰
- کیانی، کریم، جزوه حقوق بازرگانی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی تهران، سال تحصیلی ۶۷-۶۸
- کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، چاپ چهارم، تهران، کشاورز، ۱۳۸۲
- متین دفتری، احمد، آیین داد رسی مدنی، چاپ اول، تهران، ۱۳۲۴

- معین، محمد، فرهنگ فارسی، چاپ یازدهم، تهران، امیر کبیر، ۱۳۷۳
- موسوی بجنوردی، سیدمحمد، سرقفلی، مجله قضایی و حقوقی دادگستری جمهوری اسلامی ایران، شماره هشتم، ۱۳۷۲
- مهاجری، علی، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، جلد ۲، تهران، چاپ دوم، انتشارات فکرسازان، ۱۳۸۵
- مهرپور، حسین، بررسی میراث زوجه در حقوق اسلام و ایران، تهران، انتشارات اطلاعات، ۱۳۶۸
- -----، مجموعه نظریات شورای نگهبان، چاپ اول، تهران، کیهان، ۱۳۷۱
- مهدی زاده، محمد کاظم، بازداشت سرقفلی در حقوق ایران، انتشارات جاودانه، تهران، ۱۳۹۱
- نوین، پروین، اجمالی از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ مجله کانون وکلای دادگستری مرکز
- نوری همدانی، حسین، سرقفلی، مجله پژوهش حوزه، شماره ۸، ۱۳۸۰
- نفیسی، علی اکبر (ناظم الاطباء)، فرودسار یا فرهنگ نفیسی
- نوبخت، یوسف، مجموعه نظرات قضات دادگاه‌های حقوقی دو تهران نسبت به مسائل حقوقی
- وهمن، روح الله، مجموعه قانون مالیات‌های مستقیم، تهران، ۱۳۵۶
- هدایت نیا، فرج الله، سرقفلی در روابط موجر و مستأجر، نشریه ماوی
- -----، قابلیت فروش سرقفلی، نشریه ماوی
- -----، طریق صحیح و شرعی سرقفلی از دیدگاه فقها، نشریه ماوی
- هژده پورانی، مسعود، بررسی حقوقی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت و لزوم تفکیک این دو حق در کارشناس، نشریه کارشناس، شماره ۲۷، ۱۳۷۹