

حق سر قفلی و چگونگی انتقال آن در آراء دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران

محمد عظیمیان *

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۳/۰۹/۱۱

تاریخ دریافت: ۱۳۹۳/۰۸/۲۴

اهل لغت، سر قفلی را به «حقی که بازرگان و کاسب نسبت به محلی پیدا می کند به جهت تقدم در اجاره معنی کرده اند. (فرهنگ معین، ص. ۱۸۶۹۰) اساتید حقوق و اهل فن در تعبیری نزدیک به اهل لغت، بعضاً معنی آن را این گونه بیان داشته اند: «حق سر قفلی 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 می شود.» (کاتوزیان، ۱۳۷۱، ص. ۵۱۷) و بعضاً در تعریف سر قفلی، قائل به تفکیک شده و آن را واجد دو معنی دانسته اند:

*. نویسنده مسؤول: سردفتر دفتر اسناد رسمی شماره ۶۴۸ تهران، نایب رئیس کانون سردفتران و دفتریاران و هیأت تحریریه ماهنامه «کانون».

۱- عوض وجهی است که مستأجر محل کسب از منتقل‌الیه آن محل می‌گیرد بابت سابقه کار خود در آن محل در رابطه با جلب ارباب رجوع.

۲- عوض وجهی است که مالک محل کسب تازه‌ساز، در اولین عقد اجاره، علاوه بر اجاره‌بها، از مستأجر می‌گیرد. (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۱، ص. ۲۱۶۱)

و نهایتاً در تعریف آن بیان شده است که؛ «سرقفلی وجهی است که مالک محل تجاری، در آغاز، علاوه بر اجور، از مستأجر می‌گیرد تا محل را به او اجاره دهد و یا مستأجری که حق انتقال به غیر دارد و به موجر سرقفلی پرداخته، در قبال انتقال منافع به مستأجر دست دوم دریافت می‌کند و یا مستأجری که به موجب شروط ضمن عقد، امتیازاتی دارد که مانع از تخلیه عین مستأجره وسیله موجر است در قبال اسقاط این امتیاز و استرداد مورد اجاره به مالک، از وی می‌گیرد. (کشاوری، ۱۳۸۰، ص. ۱۱۷)

سرقفلی از حق کسب و پیشه و تجارت که وفق تعریف دکتر جعفری لنگرودی، حقی است برای مستأجر بازرگان و پیشه‌ور و مطلق کسانی که از طریق اجاره مکانی کسب معاش کنند ولو آنکه بازرگان نباشند، (جعفری لنگرودی، ۱۳۶۳، ص. ۲۲۴) متمایز است بر خلاف سرقفلی، شهرت تجاری و وجود مشتریان از عناصر سازنده آن است، حقی است تبعی و به تنهایی قابل مبادله نیست. یعنی مستأجر نمی‌تواند هم منافع عین مستأجره را برای خود نگه دارد و هم حق کسب و پیشه را به غیر منتقل کند و عوض آن را بگیرد بلکه هر دورا باید با هم منتقل کند.

با توجه به مفاد و مندرجات قرارداد اجاره، ممکن است مستأجری صرفاً دارای «حق کسب و پیشه و تجارت باشد» (ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶) یا این که تنها دارنده‌ی «حق سرقفلی» باشد (ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶) یا این که دارای «حق سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت» بوده و یا این که دارای هیچ‌یک از حقوق موصوف نباشد. با توجه به عدم اشاره به حق سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و اکتفا به حق کسب و پیشه و تجارت و وجود ماهیت مستقل هر یک و طبعاً وجود احکام جداگانه در هر مورد، به نظر می‌آید تمرکز رأی دادگاه ناظر به قراردادهای اجاره‌ای است که حق سرقفلی مستأجر در آن تصریحاً مورد اشاره قرار گرفته است یا ناظر به اماکن تجاری است که مالک ابتدا

به ساکن، با دریافت مبلغی به عنوان سرقفلی، آن را به اجاره واگذار می کند. به عبارت دیگر، کیفیت انتقال سرقفلی با عنایت به ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ مورد لحوق حکم قرار گرفته است.

متن دادنامه:

به تاریخ ۱۳۸۹/۶/۲۹ در وقت فوق العاده دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتریاران به تصدی امضاکنندگان ذیل تشکیل است. پرونده کلاسه ۸۹ پ ۳۰۴ تحت نظر است. دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده و انجام مشاوره، نظر به این که اقدام دیگری ضروری به نظر نمی رسد، ختم رسیدگی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به انشای رأی می نماید:

در خصوص تخلفات انتسابی ... سردفتر اسناد رسمی شماره ... به شرح کیفرخواست شماره ۱۷۳ - ۸۹/۴/۴ صادره از دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران، مشعر بر تنظیم و ثبت سند قطعی غیر منقول ۸۵۹۵۶ - ۸۸/۵/۲۱ مستند به و کالتنامه ۹۸۶۳۵ مورخ ۸۷/۷/۸ دفتر اسناد رسمی ... منتهی به انتقال بلاوجه حق سرقفلی موضوع مورد انتقال خارج از حدود اختیارات و کیل، و کالتنامه مذکور مستنداً به مواد ۶۶۳ و ۶۶۷ ق.م. با نگرشی در مجموع اوراق و محتویات پرونده و گزارش های بازرسی و کارشناسی اداره کل امور اسناد و سردفتران، گرچه حق سرقفلی به تبع عقد اجاره ایجاد می گردد و آن وجهی است که مستأجر محل کسب از منتقل الیه آن محل یا مالک محل کسب تازه ساز، در اولین عقد اجاره، علاوه بر اجاره بها، از مستأجر می گیرد و منصرف از انتقال عرصه و اعیان ملک تجاری است و انتقال حق سرقفلی به همراه عرصه و اعیان املاک تجاری رویه غلط شایع در بعضی از دفاتر اسناد رسمی است؛ مع الوصف، نظر به این که موکل به موجب و کالتنامه مبحوث عنده به و کیل بدین شرح اجازه داده است (... با حق انتقال و دریافت سایر حقوق و مزایای متعلقه به هر اسم و رسم و به هر کس و به هر مبلغ و به هر قید و شرط و قرار که بخواهد ولو به نام خود...) و اختیارات و کیل در انتقال حقوق مورد معامله به کیفیت عنوان شده به نحو عام بوده است و افرادی از آن، از جمله حق سرقفلی جدا و منتزع نگردیده است و از آنجایی که حق سرقفلی نیز از اجزای سایر حقوق اعطاشده به و کیل بوده است و عدم

تصریح به حق سرقفلی موجب خروج آن حق از اختیارات تفویض شده به وکیل نیست، فلذا اقدام سردفتر بر اساس وکالتنامه مذکور مقرون به واقع تلقی گردیده و فصولی محسوب نمی‌شود. بنا به مراتب وقوع تخلفی از ناحیه سردفتر احراز نگردیده و دادگاه رأی بر برائت مشارالیه صادر و اعلام می‌دارد؛ رأی صادره ظرف مهلت مقرر، قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر انتظامی سردفتران و دفتریاران می‌باشد.

تحلیل و نتایج دادنامه:

مطابق کیفرخواست صادره، مالک یک باب واحد تجاری با حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم یک فقره وکالت، اختیار فروش واحد تجاری مذکور را بدون تصریح به حق صلح سرقفلی اعطا نموده و وکیل به اعتبار وجود اختیار انتقال ملک و سرقفلی مبادرت به تنظیم سند قطعی غیر منقول به انضمام حقوق سرقفلی پلاک ثبتی مربوطه نموده که اقدام وکیل از جانب موکل مورد اعتراض و طرح شکایت در مرجع اداره ثبت اسناد و املاک گردیده و پس از بازرسی و تشخیص تخلف سردفتر، مراتب به دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران، منعکس و دادستان نیز با انتساب تخلف مبادرت به صدور کیفرخواست نموده است.

پس از ارجاع کیفرخواست به دادگاه، با مذاقه در وکالت اعطایی به وکیل و تطبیق اختیارات تفویضی با اقدامات به عمل آمده، دادگاه مبادرت به صدور رأی نموده است که نتایج زیر، از آن، منتج می‌گردد؛

۱- سرقفلی، حق است و انتقال حقوق، قالب خاص خود را می‌طلبد. انتخاب قالب عقد بیع که وفق ماده ۲۳۸ ق.م. ناظر به تملیک عین به عوض معلوم است برای انتقال سرقفلی صحیح نیست و مطابق مواد ۷۵۲ و ۷۵۸ ق.م. عقد ناقله حق مزبور، صلح می‌باشد.

۲- انتقال سرقفلی در بستر عقد اجاره انجام می‌پذیرد. مطابق ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، می‌تواند مبلغی را زیر عنوان "سرقفلی" از مستأجر دریافت نماید. همچنین مستأجر می‌تواند در اثنای مدت اجاره برای واگذاری حق خود، مبلغی را از موجر یا مستأجر دیگر به عنوان سرقفلی دریافت کند، مگر آن که در ضمن عقد اجاره، حق انتقال به غیر، از وی سلب شده باشد.

دادگاه با استناد به همین ماده قانونی؛ اولاً در هر دو مورد از موارد شایع انتقال سرقفلی (انتقال از مالک محل کسب تازه ساز و انتقال از مستأجر دارای حق انتقال به غیر) وجود قرارداد اجاره را لازم و ضروری دانسته است. ثانیاً انتقال حق سرقفلی به همراه عرصه و اعیان املاک تجاری را رویه غلط بعضی دفاتر دانسته است.

این انتقاد دادگاه از دو منظر قابل توجه است؛ اول این که در تنظیم سند قطعی غیر منقول به انضمام سرقفلی، بستر انتقال سرقفلی که عقد اجاره است، فراهم نگردیده و دوم این که حق سرقفلی در غیر از قالب صحیح انتقال حق که "صلح" است، به عقد بیع و به صورت ناصحیح، منتقل گردیده است.

۳- اختیار و کیل در انتقال شش دانگ یک واحد تجاری بدون تصریح به حق سرقفلی شامل حق سرقفلی نیز می باشد و عمل و کیل مغایرتی با مواد ۶۳ق.م. (وکیل نمی تواند عملی را که از حدود و کالت او خارج است، انجام دهد) و ۶۷ق.م. (وکیل باید در تصرفات و اقدامات خود مصلحت موکل را مراعات نماید و از آنچه که موکل بالصراحه به او اختیار داده یا بر حسب قرائن و عرف و عادت داخل اختیار اوست، تجاوز نکند) ندارد.