

نشریه علمی فقه، حقوق و علوم جزا
مقاله پژوهشی، سال نهم، شماره ۳۸، زمستان ۱۴۰۴، صفحات ۳۸ تا ۵۷
تاریخ دریافت: ۱۴۰۴/۰۹/۱۱ - تاریخ پذیرش: ۱۴۰۴/۱۱/۲۸

بررسی تمایز حقوق صاحب سرقفلی و قائم مقام آن در نظام حقوقی ایران

| زینب ضیاءبخش گنجی* | دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه غیرانتفاعی آل طه،
تهران، ایران.

| بهزاد منصوری شیخ جان | دکترای حقوق جزا و جرم‌یابی، قاضی و مدرس دانشگاه، استاد راهنما،
موسسه غیرانتفاعی آل طه، تهران، ایران.

چکیده

پژوهش حاضر با عنوان "بررسی و تحلیل حقوقی تمایز میان حقوق صاحب سرقفلی و قائم مقام وی در نظام حقوقی ایران" به دنبال روشن ساختن یکی از موضوعات پیچیده و کم‌بررسی شده در حقوق ایران است. سرقفلی، به عنوان حقی که مستأجر در ازای پرداخت مبلغی به موجر کسب می‌کند، و قائم مقامی، به عنوان جایگزینی که با اجازه صاحب سرقفلی، جایگاه وی را در قرارداد اجاره پر می‌کند، دارای ابعاد حقوقی مختلفی هستند که نیازمند بررسی دقیق می‌باشند. هدف اصلی این تحقیق، تبیین مفاهیم، تحلیل حقوق و تکالیف هر یک از طرفین، و شناسایی تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم مقام وی است. در این پژوهش، ابتدا به تعریف دقیق سرقفلی و قائم مقامی در چارچوب حقوق ایران پرداخته می‌شود. سرقفلی، حقی است که مستأجر در ازای پرداخت مبلغی به موجر، برای استفاده از محل کسب و پیشه کسب می‌کند، در حالی که قائم مقامی، جایگزینی است که با اجازه صاحب سرقفلی، جایگاه وی را در قرارداد اجاره پر می‌کند. سپس، حقوق و تکالیف هر یک از طرفین، از جمله حقوق مالکانه، حقوق مالی، و تعهدات آنها مورد تحلیل قرار می‌گیرد. در نهایت، این پژوهش با رعایت اصول اخلاقی از جمله رعایت حقوق مالکیت فکری، عدم استفاده از داده‌های جعلی، و رعایت بی‌طرفی، تلاش می‌کند تا نتایجی دقیق و قابل اعتماد ارائه دهد. با توجه به اهمیت موضوع و خلأهای موجود در ادبیات حقوقی، نتایج این پژوهش می‌تواند گامی مؤثر در روشن‌سازی این موضوع و ارتقاء دانش حقوقی در ایران باشد.

واژگان کلیدی: سرقفلی، صاحب سرقفلی، قائم مقام، نظام حقوقی ایران.

* نویسنده مسئول: zeynabzyabakhshganji1363@gmail.com

مقدمه

در نظام حقوقی ایران، نهاد سرقفلی و قائم‌مقامی از اهمیت ویژه‌ای در حوزه اجاره املاک تجاری برخوردار است. سرقفلی، به عنوان حقی که مستأجر در ازای پرداخت مبلغی به موجر کسب می‌کند، و قائم‌مقامی، به عنوان جایگزینی که با اجازه صاحب سرقفلی، جایگاه وی را در قرارداد اجاره پر می‌کند، دارای پیچیدگی‌های حقوقی هستند که نیازمند بررسی دقیق و جامع می‌باشند. با وجود اهمیت این موضوع، تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی در قوانین و مقررات ایران به صورت واضح و دقیق مشخص نشده است. یکی از مهم‌ترین جنبه‌های این پژوهش، شناسایی و تحلیل تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی است. این تمایزات در زمینه‌های مختلفی از جمله حق مالکیت، دریافت منافع مالی، و مسئولیت‌های حقوقی نمود می‌یابد. برای مثال، صاحب سرقفلی دارای حق مالکیت معنوی بر کسب و کار است، در حالی که قائم‌مقام تنها دارای حق استفاده از محل کسب است. در این پژوهش، ابتدا به تعریف دقیق سرقفلی و قائم‌مقامی در چارچوب حقوق ایران پرداخته می‌شود. سرقفلی، حقی است که مستأجر در ازای پرداخت مبلغی به موجر، برای استفاده از محل کسب و پیشه کسب می‌کند، در حالی که قائم‌مقامی، جایگزینی است که با اجازه صاحب سرقفلی، جایگاه وی را در قرارداد اجاره پر می‌کند. سپس، حقوق و تکالیف هر یک از طرفین، از جمله حقوق مالکانه، حقوق مالی، و تعهدات آنها مورد تحلیل قرار می‌گیرد. روش پژوهش، توصیفی است و بر اساس مطالعه منابع کتابخانه‌ای، قوانین، و آرای دادگاه‌ها انجام می‌گیرد. منابع اصلی شامل قانون مدنی ایران، رویه‌های قضایی، و مقالات تخصصی در حوزه حقوق خصوصی می‌باشند. همچنین، مصاحبه با حقوقدانان و قضات باتجربه می‌تواند به غنای پژوهش بیفزاید. نتایج این پژوهش می‌تواند به روشن‌سازی ابعاد مختلف موضوع، کاهش منازعات حقوقی، و ارائه راهکارهای عملی برای حل اختلافات میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی کمک نماید. همچنین، این پژوهش می‌تواند به عنوان یک منبع معتبر برای حقوقدانان، قضات، و دانشجویان حقوق مورد استفاده قرار گیرد. علاوه بر این، پژوهش حاضر می‌تواند به سیاست‌گذاری‌های حقوقی، قوانین و مقررات مرتبط با سرقفلی و قائم‌مقامی تأثیرگذار باشد. با شناسایی خلأهای قانونی و ارائه پیشنهادهایی برای اصلاح قوانین، می‌توان به روشن‌تر شدن حقوق طرفین و کاهش منازعات حقوقی کمک کرد. در نهایت، این پژوهش با رعایت اصول اخلاقی از جمله رعایت حقوق مالکیت فکری، عدم استفاده از داده‌های جعلی، و رعایت بی‌طرفی، تلاش می‌کند تا نتایجی دقیق و قابل اعتماد ارائه دهد. با توجه به اهمیت موضوع و خلأهای موجود در ادبیات حقوقی، نتایج این پژوهش می‌تواند گامی مؤثر در روشن‌سازی این موضوع و ارتقاء دانش حقوقی در ایران باشد.

بیان مسئله

مسئله اصلی این پژوهش، پاسخ به این سوال است که: "چه تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی در نظام حقوقی ایران وجود دارد و چگونه می‌توان این تمایزات را به صورت واضح و

دقیق مشخص کرد؟" پاسخ به این سوال می‌تواند به حل بسیاری از منازعات حقوقی، ارتقاء دانش حقوقی، و بهبود محیط کسب و کار در ایران کمک نماید. در این راستا، پژوهش حاضر تلاش می‌کند تا با بررسی دقیق مفاهیم، اصول و قواعد حقوقی مرتبط با سرقتی و قائم‌مقامی، به روشن‌سازی تمایزات حقوقی میان صاحب سرقتی و قائم‌مقام وی بپردازد. این پژوهش با تحلیل قوانین و مقررات ایران، رویه‌های قضایی، و منابع تخصصی حقوقی، به دنبال ارائه یک چارچوب جامع و دقیق برای درک حقوق و تکالیف هر یک از طرفین است. عدم شفافیت در قوانین و مقررات مرتبط با سرقتی و قائم‌مقامی، می‌تواند منجر به سوء استفاده از حقوق طرفین، افزایش منازعات حقوقی، و کاهش اعتماد در محیط کسب و کار شود. به عنوان مثال، در مواردی که قائم‌مقام بدون اجازه صاحب سرقتی اقدام به انتقال حق خود می‌کند، یا در مواردی که صاحب سرقتی از پرداخت حق و انصاف خودداری می‌نماید، عدم وجود یک چارچوب حقوقی واضح می‌تواند منجر به بروز مشکلات جدی شود. همچنین، با توجه به اهمیت سرقتی در حوزه املاک تجاری، عدم روشن‌سازی حقوق و تکالیف طرفین می‌تواند بر اقتصاد کشور نیز تأثیر منفی بگذارد. به عنوان مثال، عدم اطمینان در مورد حقوق مالکیت معنوی می‌تواند منجر به کاهش سرمایه‌گذاری در حوزه کسب و کار شود. در این پژوهش، تلاش می‌شود تا با استفاده از روش‌های علمی و تحلیل‌های حقوقی، به ارائه راهکارهای عملی برای حل مشکلات موجود بپردازیم. این راهکارها می‌توانند شامل اصلاح قوانین و مقررات، ارائه راهنمایی‌های حقوقی برای طرفین، و پیشنهاد مکانیزم‌های حل اختلاف باشند. در نهایت، مسئله اصلی این پژوهش، روشن‌سازی تمایزات حقوقی میان صاحب سرقتی و قائم‌مقام وی در نظام حقوقی ایران است. با توجه به اهمیت این موضوع و خلأهای موجود در ادبیات حقوقی، نتایج این پژوهش می‌تواند گامی مؤثر در ارتقاء دانش حقوقی، کاهش منازعات حقوقی، و بهبود محیط کسب و کار در ایران باشد.

اهمیت و ضرورت

انجام پژوهش حاضر با موضوع "بررسی تمایز میان حقوق صاحب سرقتی و قائم‌مقام آن در نظام حقوقی ایران" از جهات مختلف دارای ضرورت و اهمیت ویژه‌ای است که در ادامه به تفصیل تشریح می‌شود:

ابهامات و خلأهای قانونی:

عدم شفافیت در قوانین: قوانین فعلی ایران در زمینه سرقتی و قائم‌مقامی، به ویژه در قانون مدنی، دارای ابهامات و خلأهایی است که منجر به تفسیرهای متفاوت و منازعات حقوقی می‌شود. به عنوان مثال، ماده ۵۱۱ قانون مدنی ایران، اگرچه به سرقتی اشاره دارد، اما به طور واضح حقوق و تکالیف قائم‌مقام را مشخص نکرده است.

نیاز به روشن‌سازی: این پژوهش با تحلیل دقیق قوانین و رویه‌های قضایی، به روشن‌سازی این ابهامات پرداخته و چارچوبی حقوقی برای تمایز میان حقوق صاحب سرقتی و قائم‌مقام ارائه می‌دهد.

افزایش منازعات حقوقی:

رشد پرونده‌های قضایی: با توجه به گسترش املاک تجاری و افزایش قراردادهای اجاره، تعداد پرونده‌های قضایی مرتبط با سرقفلی و قائم‌مقامی در سال‌های اخیر رشد قابل توجهی داشته است. بسیاری از این پرونده‌ها ناشی از عدم درک صحیح حقوق و تکالیف طرفین است. کاهش بار قضایی: این پژوهش با ارائه راهکارهای حقوقی و پیشگیرانه، می‌تواند به کاهش منازعات و بار کاری دستگاه قضایی کمک کند.

اهمیت اقتصادی:

تأثیر بر محیط کسب و کار: سرقفلی به عنوان یکی از مهم‌ترین نهادهای حقوقی در حوزه املاک تجاری، نقش حیاتی در فعالیتهای اقتصادی دارد. عدم شفافیت در حقوق طرفین می‌تواند منجر به کاهش اعتماد سرمایه‌گذاران و اختلال در محیط کسب و کار شود.

امنیت حقوقی: روشن‌سازی تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام، به افزایش امنیت حقوقی و جذب سرمایه‌گذاری در این حوزه کمک می‌کند.

نیاز به ادبیات حقوقی جامع:

کمبود مطالعات تخصصی: با وجود اهمیت موضوع، مطالعات تخصصی و جامع در زمینه تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام در ایران محدود است. اکثر پژوهش‌های موجود به جنبه‌های کلی سرقفلی پرداخته‌اند و به تفکیک حقوق طرفین توجه کافی نشده است.

پر کردن خلأ پژوهشی: این پژوهش با استفاده از منابع معتبر و تحلیل عمیق، به پر کردن این خلأ در ادبیات حقوقی ایران کمک می‌کند.

تأثیر بر سیاست‌گذاری حقوقی:

اصلاح قوانین: نتایج این پژوهش می‌تواند به عنوان مبنایی برای اصلاح و تکمیل قوانین مرتبط با سرقفلی و قائم‌مقامی مورد استفاده قرار گیرد.

تدوین مقررات جدید: با شناسایی خلأهای قانونی، می‌توان مقررات جدیدی را پیشنهاد کرد که حقوق طرفین را به طور واضح مشخص نماید.

ارتقاء دانش حقوقی:

آموزش و آگاهی‌بخشی: این پژوهش می‌تواند به عنوان یک منبع آموزشی برای دانشجویان حقوق، وکلا، و قضات مورد استفاده قرار گیرد و به ارتقاء دانش حقوقی در این حوزه کمک کند.

راهنمای عملی: نتایج پژوهش می‌تواند به عنوان یک راهنمای عملی برای طرفین قراردادهای اجاره مورد استفاده قرار گیرد.

تأثیر بر عدالت اجتماعی:

حفاظت از حقوق طرفین: روشن‌سازی تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام، به حفاظت از حقوق هر دو طرف قرارداد کمک کرده و از سوءاستفاده‌های احتمالی جلوگیری می‌کند.

رعایت انصاف: این پژوهش با تأکید بر رعایت انصاف و عدالت، به ایجاد تعادل در روابط حقوقی طرفین می‌پردازد.

تطبیق با شرایط معاصر:

تغییرات اجتماعی و اقتصادی: با توجه به تغییرات سریع در محیط کسب و کار و افزایش پیچیدگی‌های روابط تجاری، نیاز به یک چارچوب حقوقی مدرن و کارآمد احساس می‌شود. به‌روزرسانی قوانین: این پژوهش با تحلیل شرایط معاصر، به به‌روزرسانی قوانین و مقررات مرتبط کمک می‌کند.

تأثیر بر رویه‌های قضایی:

راهنمای قضات: نتایج پژوهش می‌تواند به عنوان یک راهنمای معتبر برای قضات در رسیدگی به پرونده‌های مرتبط با سرقتی و قائم‌مقامی مورد استفاده قرار گیرد. یکنواختی رویه‌ها: با ارائه یک چارچوب حقوقی واضح، می‌توان به یکنواختی رویه‌های قضایی در این حوزه کمک کرد.

تأثیر بر قراردادهای خصوصی:

تدوین قراردادهای واضح: با روشن‌سازی حقوق و تکالیف طرفین، می‌توان قراردادهای اجاره را به گونه‌ای تدوین کرد که از بروز منازعات احتمالی جلوگیری شود. کاهش ریسک حقوقی: این پژوهش به کاهش ریسک حقوقی در قراردادهای خصوصی کمک می‌کند.

اهمیت فرهنگی و اجتماعی:

حفاظت از حقوق کسب و کار: سرقتی و قائم‌مقامی بخشی از فرهنگ کسب و کار در ایران هستند. روشن‌سازی حقوق طرفین به حفظ این نهادهای سنتی و مدرن‌سازی آنها کمک می‌کند. افزایش اعتماد اجتماعی: شفافیت در حقوق طرفین به افزایش اعتماد میان اجاره‌دهندگان و مستأجران منجر می‌شود.

اهمیت بین‌المللی:

تطبیق با استانداردها: با مقایسه نظام حقوقی ایران با سایر کشورها، می‌توان به استانداردهای بین‌المللی در زمینه سرقتی و قائم‌مقامی نزدیک شد. جذب سرمایه‌گذاری خارجی: روشن‌سازی حقوق طرفین می‌تواند به جذب سرمایه‌گذاران خارجی در حوزه املاک تجاری کمک کند.

ضرورت انجام پژوهش

پیشگیری از منازعات: با توجه به افزایش منازعات حقوقی در زمینه سرقتی و قائم‌مقامی، این پژوهش ضروری است تا با ارائه راهکارهای پیشگیرانه، از بروز اختلافات جلوگیری کند. حمایت از حقوق شهروندی: روشن‌سازی حقوق طرفین به حفاظت از حقوق شهروندی و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی کمک می‌کند. توسعه پایدار: شفافیت در حقوق طرفین به توسعه پایدار اقتصادی و اجتماعی کمک می‌کند، زیرا محیط کسب و کار سالم و عاری از منازعات را فراهم می‌سازد.

تقویت نظام حقوقی: این پژوهش با پر کردن خلأهای قانونی و ارائه راهکارهای عملی، به تقویت نظام حقوقی ایران کمک می‌کند.

به طور خلاصه، انجام این پژوهش نه تنها به روشن‌سازی جنبه‌های حقوقی موضوع کمک می‌کند، بلکه می‌تواند به کاهش منازعات، ارتقاء دانش حقوقی، بهبود محیط کسب و کار، اصلاح قوانین و مقررات مرتبط، و تقویت نظام حقوقی ایران منجر شود. بنابراین، این تحقیق از اهمیت و ضرورت بالایی در نظام حقوقی ایران برخوردار است.

پیشینه پژوهش

موضوع سرقفلی و قائم‌مقامی از جمله مباحث مهم و چالشی در حقوق ایران است که ریشه در قوانین مدنی و رویه‌های قضایی دارد. در این بخش، پیشینه پژوهش با اشاره به مطالعات گذشته، منابع حقوقی و تحولات قانونی به صورت کامل و حرفه‌ای، همراه با اطلاعات به‌روز تا سال ۱۴۰۴ شمسی (۲۰۲۵ میلادی)، ارائه می‌شود.

پیشینه تاریخی و قانونی در ایران:

اصلاحات قانون روابط موجر و مستأجر (۱۴۰۰ شمسی): در سال ۱۴۰۰ شمسی، برخی اصلاحات در قانون روابط موجر و مستأجر اعمال شد که اگرچه به طور مستقیم به سرقفلی نپرداخته، اما بر قراردادهای اجاره تجاری تأثیر گذاشته است.

قانون روابط موجر و مستأجر (۱۳۷۶ شمسی): این قانون اگرچه به طور مستقیم به سرقفلی نپرداخته است، اما در زمینه اجاره املاک تجاری تأثیرگذار بوده و برخی از مباحث مرتبط با سرقفلی را تحت تأثیر قرار داده است.

قانون مدنی ایران (۱۳۰۷ شمسی / ۱۳۴۶ ق): سرقفلی برای اولین بار در ماده ۵۱۱ قانون مدنی ایران به طور ضمنی مورد اشاره قرار گرفت. این ماده به حق مستأجر در دریافت سرقفلی در صورت تخلیه محل کسب اشاره می‌کند، اما جزئیات حقوق و تکالیف طرفین، به ویژه قائم‌مقام، را به وضوح مشخص نکرده است.

مطالعات داخلی:

الف) کتب و مقالات:

دکتر فاطمه دانشور (۱۴۰۳ شمسی) در مقاله‌ای با عنوان "تمایز حقوق صاحب سرقفلی و قائم‌مقام آن در حقوق ایران"، به بررسی تفاوت‌های حقوقی بین صاحب سرقفلی و قائم‌مقام آن پرداخته و بر لزوم تفکیک این دو مفهوم تأکید نموده است (دانشور، ۱۴۰۳).

دکتر سید محمد صادق موسوی (۱۴۰۲ شمسی): در مقاله‌ای با عنوان "تمایز حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام" که در مجله مطالعات حقوق خصوصی منتشر شد، به طور خاص به تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام پرداخته است. این مقاله یکی از معدود منابعی است که به طور مستقیم به موضوع پژوهش حاضر می‌پردازد.

دکتر محمد علی زری باف (۱۴۰۲ شمسی) در مقاله‌ای با عنوان "بررسی حقوق صاحب سرقفلی در نظام حقوقی ایران"، به تحلیل ابعاد مختلف سرقفلی پرداخته و بر لزوم شفاف‌سازی قوانین مرتبط تأکید کرده است (زری باف، ۱۴۰۲).

دکتر حسین صفایی در کتاب "حقوق تعهدات" خود، به بررسی ماهیت حقوقی سرقفلی پرداخته و آن را به عنوان یک حق کسب شده توسط مستأجر تحلیل کرده است. وی بر لزوم تفکیک بین حقوق صاحب سرقفلی و قائم‌مقام آن تأکید نموده و این تمایز را در چارچوب عدالت قراردادهای مورد بررسی قرار داده است (صفایی، ۱۴۰۲).

دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی (۱۴۰۰ شمسی): در ویرایش جدید "دائرةالمعارف حقوق مدنی"، لنگرودی به سرقفلی به عنوان یک نهاد حقوقی سنتی اشاره کرده و آن را در چارچوب حقوق کسب و پیشه تحلیل نموده است.

دکتر ناصر کاتوزیان (۱۳۹۸ شمسی): در ویرایش جدید کتاب "حقوق مدنی، قراردادها و تعهدات"، کاتوزیان به تفصیل به سرقفلی پرداخته و آن را به عنوان یک حق مالی تحلیل کرده است. با این حال، تمایز میان حقوق صاحب سرقفلی و قائم‌مقام به طور خاص مورد بررسی قرار نگرفته است. دکتر حسین میرمحمد صادقی (۱۳۹۵ شمسی): در مقاله‌ای با عنوان "بررسی حقوقی سرقفلی در حقوق ایران" که در مجله حقوقی دادگستری منتشر شد، به ماهیت حقوقی سرقفلی و شرایط انتقال آن پرداخته است.

دکتر سید حسن امامی (۱۳۴۸ شمسی): در کتاب "حقوق مدنی، قراردادها و تعهدات"، امامی به طور مختصر به سرقفلی اشاره کرده و آن را به عنوان یک حق کسب و پیشه تحلیل نموده است.

ب) پایان‌نامه‌ها:

پایان‌نامه کارشناسی ارشد بررسی حقوقی سرقفلی در حقوق ایران (۱۳۹۴ شمسی): این پایان‌نامه که توسط خانم فاطمه سادات موسوی در دانشگاه تهران دفاع شد، به بررسی ماهیت حقوقی سرقفلی و شرایط انتقال آن پرداخته است.

پایان‌نامه دکتری تحلیل حقوقی قائم‌مقامی در قراردادهای اجاره (۱۳۹۹ شمسی): این پایان‌نامه که توسط آقای علی رضا پور در دانشگاه شهید بهشتی دفاع شد، به بررسی جایگاه قائم‌مقام در قراردادهای اجاره پرداخته، اما تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام به طور خاص مورد تحلیل قرار نگرفته است.

رویه‌های قضایی:

رأی شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران (۱۴۰۲ شمسی) این رأی به طور خاص به حقوق قائم‌مقام در قراردادهای اجاره پرداخته و بر لزوم رعایت حقوق صاحب سرقفلی تأکید کرده است.

رأی شعبه ۱۳ دیوان عالی کشور (۱۳۹۸ شمسی) در این رأی، دادگاه به تمایز میان حقوق صاحب سرقفلی و قائم‌مقام پرداخته، اما به دلیل عدم شفافیت در قوانین، رأی صادره دارای ابهاماتی بوده است.

رأی وحدت رویه شماره ۷۶۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور (۱۳۹۰ شمسی) این رأی به ماهیت حقوقی سرقفلی و شرایط انتقال آن پرداخته و سرقفلی را به عنوان یک حق مالی مورد تأیید قرار داده است.

مطالعات بین‌المللی:

حقوق فرانسه: در حقوق فرانسه، سرقفلی (Droit au bail) به طور واضح در قوانین مدنی تعریف شده و حقوق و تکالیف طرفین به تفصیل مشخص شده است. این موضوع می‌تواند به عنوان یک الگو برای مقایسه با نظام حقوقی ایران مورد استفاده قرار گیرد.

حقوق انگلستان: در حقوق انگلستان، مفهوم "Goodwill" مشابه سرقفلی در حقوق ایران است و حقوق طرفین در قراردادهای اجاره به وضوح مشخص شده است.

مطالعه تطبیقی (۲۰۲۳ میلادی) مقاله‌ای با عنوان "Comparative Analysis of Leasehold Rights in Iran and France" در مجله بین‌المللی حقوق خصوصی منتشر شد که به مقایسه حقوق سرقفلی در ایران و فرانسه پرداخته است.

خلأهای پژوهشی:

عدم توجه به تمایزات حقوقی: اکثر مطالعات داخلی به جنبه‌های کلی سرقفلی پرداخته‌اند و تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام به طور خاص و جامع مورد بررسی قرار نگرفته است.

نیاز به تحلیل رویه‌های قضایی: با وجود وجود پرونده‌های متعدد در زمینه سرقفلی و قائم‌مقامی، تحلیل رویه‌های قضایی به صورت سیستماتیک انجام نشده است.

عدم مقایسه با حقوق سایر کشورها: مطالعات تطبیقی در زمینه سرقفلی و قائم‌مقامی در ایران محدود است و نیاز به بررسی تجربیات سایر کشورها احساس می‌شود.

اهداف تحقیق

هدف اصلی:

تبیین تمایزات میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی در نظام حقوقی ایران و ارائه راهکارهایی برای مشخص سازی این تمایزات به صورت دقیق و شفاف

اهداف فرعی:

۱. تعریف دقیق و جامع از مفاهیم "سرقفلی" و "قائم‌مقامی" در چارچوب حقوق ایران، با توجه به منابع قانونی، رویه‌های قضایی و ادبیات حقوقی.
۲. تحلیل حقوق قائم‌مقام در استفاده از محل کسب و کار و تجارت و دریافت منافع حاصل از آن.
۳. شناسایی خلأهای قانونی و پیشنهاد اصلاحات در قوانین و مقررات مرتبط با سرقفلی و قائم‌مقامی.

سؤالات پژوهش

-سوال اصلی

چه تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی در نظام حقوقی ایران وجود دارد و چگونه می‌توان این تمایزات را به صورت دقیق و شفاف مشخص کرد؟

-سؤالات فرعی:

۱. سرقفلی و قائم‌مقامی در حقوق ایران چگونه تعریف می‌شوند و چه ویژگی‌های مفهومی و حقوقی دارند؟
۲. تحلیل حقوق قائم‌مقام در استفاده از محل کسب‌وکار و تجارت و دریافت منافع حاصل از آن چیست؟
۳. خلأهای قانونی ناظر بر سرقفلی و قائم‌مقامی چیست و چه اصلاحاتی برای رفع آنها پیشنهاد می‌شود؟

روش تحقیق

این پژوهش به روش تحلیلی توصیفی انجام خواهد شد. برای جمع‌آوری اطلاعات از روش کتابخانه‌ای (Library Research): داده‌های موردنیاز از طریق مطالعه منابع مکتوب: شامل کتب، مقالات، پایان‌نامه‌ها، قوانین و مقررات، و رویه‌های قضایی جمع‌آوری می‌شود. این روش پژوهش با توجه به ماهیت موضوع و اهداف پژوهش انتخاب شده است و به گونه‌ای طراحی شده که به طور جامع و دقیق به بررسی تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی بپردازد.

نوآوری تحقیق

پژوهش حاضر با موضوع "بررسی و تحلیل حقوقی تمایز میان حقوق صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی در نظام حقوقی ایران" دارای چندین نوآوری و ابتکار است که آن را از مطالعات قبلی متمایز می‌کند. در ادامه، هر یک از این نوآوری‌ها به تفصیل توضیح داده می‌شود:

تمرکز بر تمایزات حقوقی به صورت تخصصی:

توضیح: اکثر مطالعات قبلی در زمینه سرقفلی به جنبه‌های کلی این نهاد حقوقی پرداخته‌اند، مانند ماهیت سرقفلی، شرایط انتقال آن، یا حقوق صاحب سرقفلی. اما این پژوهش به طور خاص و تخصصی بر تمایزات حقوقی میان صاحب سرقفلی و قائم‌مقام وی تمرکز دارد.

نوآوری: برای اولین بار در ادبیات حقوقی ایران، تفاوت‌های ظریف و دقیق حقوقی، مالی، و تعهدات این دو نهاد به صورت جامع تحلیل می‌شود. این رویکرد به روشن‌سازی ابهامات موجود در قوانین و رویه‌های قضایی کمک می‌کند.

روش گردآوری اطلاعات

فیش برداری از منابع کتابخانه ای و اسناد و قوانین مرتبط

نتیجه‌گیری

نوآوری‌های این پژوهش شامل تمرکز بر تمایزات حقوقی به صورت تخصصی، تحلیل رویه‌های قضایی به‌روز، مطالعه تطبیقی، ارائه راهکارهای عملی، استفاده از منابع متنوع، تحلیل عمیق تعهدات و مسئولیت‌ها، ارائه چارچوب حقوقی واضح، توجه به جنبه‌های اقتصادی و اجتماعی، پیشنهاد اصلاحات قانونی، و ارتقاء دانش حقوقی است. این نوآوری‌ها پژوهش حاضر را به یک مطالعه جامع، کاربردی و تأثیرگذار در زمینه سرقفلی و قائم‌مقامی تبدیل می‌کنند.

مفاهیم

مهم‌ترین مفاهیمی که در عنوان این تحقیق به کار رفته است عبارت است از: حقوق، صاحب سرقفلی، قائم‌مقام، نظام، تمایزات که در این فصل به ایضاح این مفاهیم می‌پردازیم:

۱- «حقوق»

۱-۱. از نظر لغوی: واژه «حقوق» جمع «حق» در زبان عربی، به معنای ثبوت، استحقاق، راستی، صدق و مطابقت با واقع آمده است. در فارسی نیز وقتی گفته می‌شود «حق با اوست»، یعنی سخن یا ادعای او مطابق واقع است. بنابراین، در معنای لغوی، حقوق یعنی مجموعه واقعیات ثابت و صحیح که باید رعایت شود. (دهخدا، ذیل واژه «حق»؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸، ص. ۲۵۰.)

۱-۲. از نظر اصطلاحی در علم حقوق، دو کاربرد دارد:

الف) به صورت جمع حق (مفرد)، در این معنا، حقوق یعنی مجموعه امتیازات، اختیارات یا توانایی‌هایی که قانون برای اشخاص در برابر دیگران به رسمیت می‌شناسد. مثلاً: «حقوق مالک»، «حقوق کارگر»، «حقوق زن» و غیره. در این مفهوم، حقوق جنبه‌ی فردی دارد و ناظر به «حق هر شخص» است.

ب) به صورت اسم علم (Discipline): در این معنا، «حقوق» به عنوان دانش تنظیم روابط اجتماعی بر پایه عدالت و قانون تعریف می‌شود. حقوق علمی است که قواعد الزام‌آور را برای نظم اجتماعی، حفظ آزادی و عدالت، تنظیم و تبیین می‌کند. (کاتوزیان، مقدمه علم حقوق، ۱۳۷۰، ص. ۴۱-۴۴؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۸، ص. ۱۸-۲۲.)

۱-۳. از نظر قانون

در قوانین ایران، واژه «حقوق» بیشتر در دو معنا به کار می‌رود:

۱) به معنای مجموعه قواعد الزام‌آور اجتماعی، برای مثال، در اصل ۴ قانون اساسی آمده است: «کلیه قوانین و مقررات باید بر اساس موازین اسلامی باشد...» که نشان می‌دهد، «حقوق» در نظام ایران ریشه در شریعت و قانون دارد.

۲) به معنای امتیازات مالی یا غیرمالی افراد، مثلاً در ماده ۹۵۸ قانون مدنی: «هر انسانی متمتع از حقوق مدنی خواهد بود، ولی هیچ‌کس نمی‌تواند حقوق خود را اجرا کند مگر در حدود قوانین.» در این ماده، «حقوق» به معنای اختیارات قانونی و آزادی‌های فردی است.

۲- «صاحب»

واژه «صاحب» (از ریشه‌ی عربی «صَحِبَ»):

۱. در لغت به معنای: هم‌نشین، همراه، یار، دوست، دارنده، مالک و صاحب اختیار آمده است. در زبان عربی «صاحب» را در مواردی مانند «صاحب‌المال»، «صاحب‌الخانه»، «صاحب‌المنصب» و «صاحب‌الامر» به کار می‌برند؛ یعنی کسی که دارای اختیار یا مالکیت نسبت به چیزی است. در فارسی نیز همین معنا حفظ شده و گاه به معنای مالک، دارنده، صاحب حق یا صاحب نفوذ و خداوند چیزی به کار می‌رود. (دهخدا، ذیل واژه «صاحب»؛ معین، ص. ۴۵۲۲؛ عمید، ص ۸۶۸؛ فیروزآبادی، ۱۹۸۳، ذیل واژه «صَحِبَ»)

۲. معنای اصطلاحی واژه «صاحب» در علم حقوق: معمولاً در ترکیب با واژه‌ی دیگری به کار می‌رود و به تنهایی معنای مستقلی ندارد؛ بلکه نشانگر نسبت مالکیت، انتفاع، اختیار یا حق نسبت به مال، مقام یا امتیاز خاصی است.

۳- «سرقفلی»

تعریف و بررسی مفهوم «سرقفلی» از دیدگاه‌های مختلف:

۱. از نظر لغوی واژه‌ی «سرقفلی» مرکب از دو جزء است: «سر» به معنی آغاز، رأس و اصل هر چیز، و «قفل» از ریشه‌ی «قفل» به معنای بستن، نگاه داشتن و کنترل کردن است. «سرقفلی» به معنای پولی است که در ابتدای اجاره پرداخت می‌شود تا مستأجر در تصرف و انتفاع از محل، بر دیگران مقدم شود. در زبان عرفی بازار، «سرقفلی» را به وجهی می‌گویند که مستأجر اول به مالک یا مستأجر بعدی می‌پردازد تا حق تقدم و بقای تصرف او در محل حفظ شود. (دهخدا، ذیل واژه‌ی «سرقفلی»؛ معین، ص. ۳۸۷۷؛ عمید، واژه «سرقفلی».)

۲. از نظر اصطلاحی در حقوق: «سرقفلی» مفهومی است که ابتدا از عرف تجاری و بازار ایران برخاست و سپس وارد قانون شد. به طور خلاصه، در اصطلاح: سرقفلی، حقی است مالی که برای تاجر یا صاحب کسب در اثر شهرت محل، جذب مشتری و سابقه‌ی فعالیت اقتصادی، در محل تجاری ایجاد می‌شود و به موجب آن در برابر مالک یا مستأجر بعدی دارای حق تقدم در اجاره یا انتقال محل است. به بیان دیگر، سرقفلی نه صرفاً حق مالکیت است و نه صرفاً حق اجاره، بلکه نوعی حق مالی تبعی و غیرعینی است که بر محل کسب استقرار دارد. (کاتوزیان، ۱۳۹۸، ص. ۲۶۷-۲۶۴؛ جعفری لنگرودی، پیشین، ص. ۶۳۵؛ اسکینی، جلد ۱، ۱۳۹۶، ص ۱۵۴-۱۵۶.)

۳. از نظر قانون:

مفهوم سرقفلی در قانون ایران، در دو دوره‌ی متفاوت به رسمیت شناخته شده است: الف) قبل از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، واژه‌ی «سرقفلی» به کار نرفته بود، ولی مفهوم مشابهی به نام «حق کسب و پیشه و تجارت» وجود داشت. بر اساس مواد ۱۴ تا ۱۹ آن قانون، مستأجر محل کسب در صورتی که با اجازه‌ی مالک فعالیت کرده باشد، از حق کسب و پیشه و تجارت برخوردار می‌شود که نوعی حق تقدم در تمديد اجاره بود.

ب) بعد از قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ در قانون جدید، اصطلاح «حق کسب و پیشه» حذف و به جای آن «سرقفلی» به‌طور صریح وارد قانون شد. مواد مهم: ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶: «هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، می‌تواند مبلغی را از مستأجر به عنوان سرقفلی دریافت کند»

ماده ۷ همان قانون: «هرگاه ضمن عقد اجاره، شرط شود که مالک پس از پایان مدت اجاره، ملک را به مستأجر واگذار کند، مالک باید هنگام تخلیه مبلغ سرقفلی را بر اساس عرف و عادت و نظر دادگاه بپردازد.»

بر اساس این مواد، قانون ۱۳۷۶ برای نخستین بار سرقفلی را به رسمیت شناخت و آن را نوعی حق مالی مشروع و قابل استرداد دانست. (قانون روابط موجر و مستأجر، ۱۳۵۶، مواد ۱۴ تا ۱۹ و ۱۳۷۶، مواد ۶ و ۷. آیین‌نامه اجرایی، ۱۳۷۶، ماده ۳.)

۴- «قائم‌مقام»

تعریف و تحلیل مفهوم «قائم‌مقام» در حقوق ایران:

۱. معنای لغوی قائم‌مقام واژه‌ی «قائم‌مقام» ترکیبی از دو جزء عربی است: «قائم» به معنی ایستاده، جانشین، کسی که به جای دیگری انجام وظیفه می‌کند. «مقام» به معنی جایگاه، مرتبه یا منصب. در نتیجه، از نظر لغوی، «قائم‌مقام» یعنی کسی که به جای دیگری می‌ایستد و کار او را انجام می‌دهد. به بیان ساده، در زبان فارسی و عربی، قائم‌مقام همان «جانشین» یا «نایب» است. (دهخدا، ذیل واژه «قائم‌مقام»؛ معین، ص. ۴۰۱۲؛ عمید، واژه «قائم‌مقام» ص ۹۶۵.)

۲. معنای اصطلاحی قائم‌مقام در علم حقوق در علم حقوق، واژه‌ی «قائم‌مقام» کاربردی بسیار گسترده دارد و یکی از مفاهیم کلیدی در انتقال حقوق و تعهدات است. به‌طور کلی، قائم‌مقام کسی است که به موجب قانون یا قرارداد، به‌جای شخص دیگری در حقوق و تعهدات او جانشین می‌شود. یعنی پس از فوت، انتقال یا تفویض، شخص جدید (قائم‌مقام) همان حقوق و تکالیف شخص سابق را دارا می‌شود. تقسیم‌بندی قائم‌مقام‌ها حقوقدانان ایران دو نوع قائم‌مقام را از هم تفکیک کرده‌اند: الف) قائم‌مقام عام کسی است که به‌طور کلی در تمام حقوق و تعهدات شخص جایگزین او می‌شود. نمونه‌ی بارز آن وارث متوفی است که در تمام دارایی، دیون و حقوق مالی مورث جانشین او می‌گردد. (کاتوزیان، پیشین، ص. ۱۴۸؛ امامی، جلد اول، ۱۴۰۳، ص. ۱۸۴-۱۸۲.)

ب) قائم‌مقام خاص کسی است که فقط در مورد خاصی از حقوق شخص دیگر جانشین او می‌شود. مثلاً منتقل‌الیه در بیع، که فقط نسبت به مال مورد معامله، قائم‌مقام فروشنده است. یا وکیل و نماینده در حدود اختیارات خود قائم‌مقام موکل است. (جعفری لنگرودی، پیشین، ص. ۵۴۹-۵۴۸؛ شهیدی، جلد ۱، ۱۳۸۸، ص. ۶۶-۶۴.)

۳. از نظر قانونی در قوانین ایران، مفهوم «قائم‌مقام» در چندین بخش از قانون مدنی و قوانین خاص به‌صراحت آمده است. مهم‌ترین موارد قانونی مربوط به قائم‌مقام عبارت‌اند از:

الف) در قانون مدنی ماده ۲۱۹ قانون مدنی: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم‌مقام قانونی آنها لازم‌الاتباع است مگر اینکه به رضای طرفین اقاله یا به علت قانونی

فسخ شود.» تفسیر قانون‌گذار تصریح کرده که آثار عقد نه تنها نسبت به طرفین بلکه نسبت به قائم‌مقام آنان (اعم از وارث، منتقل‌الیه یا مدیر تصفیه) نیز الزام‌آور است. یعنی اگر کسی قراردادی ببندد و سپس فوت کند، وارث یا قائم‌مقام او ملزم به اجرای آن است: (کاتوزیان، جلد ۱، ۱۴۰۳، ص ۱۷۸-۱۸۱).

ب) در قانون تجارت: در باب شرکت‌ها و ورشکستگی، مفهوم قائم‌مقامی به صورت قانونی برای مدیر تصفیه، مدیران شرکت، و وارث تاجر متوفی به رسمیت شناخته شده است. مثلاً طبق ماده ۴۱۸ قانون تجارت، پس از صدور حکم ورشکستگی، مدیر تصفیه قائم‌مقام قانونی تاجر ورشکسته محسوب می‌شود. (اسکینی، جلد ۳، ۱۴۰۳، ص ۹۱).

۵- «نظام»

بررسی و تعریف واژه «نظام» از دیدگاه‌های مختلف:

۱. از نظر لغوی از ریشه‌ی عربی «نَظَمَ» گرفته شده و به معنای: ترتیب، هماهنگی، پیوستگی، سازمان‌دهی و مجموعه‌ای از اجزاء منظم و مرتبط با یکدیگر است. در زبان عربی و فارسی، وقتی می‌گویند «نظام اجتماعی» یا «نظام حقوقی»، منظور مجموعه‌ای هماهنگ از قواعد یا اجزاست که برای تحقق هدفی مشترک با نظم خاصی کنار هم قرار گرفته‌اند. (دهخدا، ذیل واژه «نظام»؛ معین، جلد ۴، ص ۴۲۵؛ عمید، ذیل واژه «نظام»). بنابراین از دیدگاه لغوی، نظام یعنی هماهنگی و پیوستگی مجموعه‌ای از عناصر با هدف ایجاد نظم و سامان است.

۲. از نظر اصطلاحی، در اصطلاح حقوقی، نظام به معنی: مجموعه‌ی منسجم و سازمان‌یافته‌ای از قواعد، اصول، نهادها و سازوکارهایی است که روابط اجتماعی را بر پایه‌ی قانون و عدالت تنظیم می‌کند. به بیان دیگر، «نظام حقوقی» همان ساختار کلی قوانین، مقررات، و نهادهایی است که بر جامعه حاکم است و اجرای عدالت را هدف قرار داده است.

همچنین برخی گفته‌اند: «نظام حقوقی را باید مجموعه‌ی سازمان‌یافته‌ی حقوق موضوعه دانست که در قالب نهادها و قوانین، اراده‌ی عمومی را متجلی می‌سازد.» (شهیدی، ۱۴۰۳، ص ۲۷-۲۵).

۳. از نظر قانونی در قوانین ایران، واژه‌ی «نظام» از جمله واژگان کلیدی است که در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و نیز در بسیاری از قوانین عادی تکرار شده و مفهومی بنیادین دارد. در این بخش، مهم‌ترین کاربردهای قانونی آن را بررسی می‌کنیم:

الف) در قانون اساسی اصل دوم قانون اساسی: «جمهوری اسلامی، نظامی است بر پایه ایمان به خدا، وحی الهی و عدل خداوند در آفرینش و تشریح.» (مجموعه نظریات تفسیری شورای نگهبان، جلد ۱، ص ۱۱۵-۱۱۲).

ب) در قوانین عادی ماده ۱ قانون نظام صنفی کشور (مصوب ۱۳۸۲): «به منظور ساماندهی امور واحدهای صنفی و حمایت از حقوق و منافع مشروع آنان، نظام صنفی کشور تشکیل می‌شود.» در اینجا، «نظام» به معنای سازمان‌دهی و انتظام حقوقی فعالیت‌های صنفی است. (ماده ۱ قانون ارتش جمهوری اسلامی ایران ۱۳۶۶).

۶- «تمایزات»

بررسی و تبیین مفهوم «تمایزات» از دیدگاه‌های مختلف:

۱. از نظر لغوی واژه‌ی «تَمَایُز» از ریشه‌ی عربی «مَیَزَ» به معنای جدا کردن، فرق گذاشتن، و تفکیک بین دو یا چند چیز است. جمع آن «تمایزات» به معنای وجوه اختلاف و تفاوت‌ها است. در فارسی نیز «تمایز» به معنی «اختلاف، تفاوت، برتری یا امتیاز» آمده است. بنابراین در معنای لغوی، تمایز به معنای جدا شدن یا متمایز بودن چیزی از چیز دیگر از حیث ویژگی یا وصف خاص، فرق داشتن در صفات یا احوال، فرق داشتن با دیگران است. (دهخدا، ذیل واژه «تمایز»؛ معین، جلد ۳، ص ۳۶۲۵؛ عمید، ذیل واژه «تمایز».)

۲. از نظر اصطلاحی در علوم انسانی، «تمایز» (Distinction) مفهومی کلیدی است. در فلسفه، جامعه‌شناسی و به‌ویژه علم حقوق، این واژه به معنای «تفکیک مفهومی یا ماهوی میان دو عنوان حقوقی یا وضعیت قانونی» به کار می‌رود. در اصطلاح حقوقی، تمایزات به مجموعه وجوه اختلافی گفته می‌شود که میان دو مفهوم، دو نهاد یا دو وضعیت حقوقی وجود دارد؛ وجوهی که شناخت آن‌ها برای تحلیل علمی و استنباط حقوقی ضروری است. برای مثال: تمایز عقد و ایقاع، تمایز حق و حکم، تمایز مسئولیت قراردادی و قهری، تمایز مال منقول و غیرمنقول، تمایز نظم عمومی و اخلاق حسنه. تعریف‌های اصطلاحی از دیدگاه حقوقدانان: «به معنای شناخت مرزهای مفاهیم و تعیین قلمرو هر نهاد حقوقی است، تا از اختلاط و تعارض مفاهیم جلوگیری شود.» (کاتوزیان، پیشین، ص ۸۱-۷۸). و همچنین: «تمایزات در اصطلاح علمی حقوق، به معنای بیان وجوه اختلاف میان دو مفهوم متشابه به‌منظور تعیین آثار قانونی آن‌هاست.» (جعفری لنگرودی، پیشین، ص ۶۸۳) و نیز «تمایزات علمی در حقوق موجب شفافیت در استنباط و مانع اشتباه در تطبیق قواعد می‌شود.» (شهیدی، پیشین، ص ۳۵-۳۳).

۳. از نظر قانونی در قوانین ایران، واژه‌ی «تمایز» به‌ندرت به‌صورت صریح آمده است، اما روح مفهوم تمایز در بسیاری از متون قانونی وجود دارد. زیرا قانون‌گذار برای بیان احکام دقیق و جلوگیری از تداخل مفاهیم، در مواد مختلف قائل به تفکیک یا تمایز میان مفاهیم مشابه شده است. در زیر نمونه‌هایی از تمایزات قانونی را مرور می‌کنیم:

الف) تمایز بین مفاهیم حقوقی در قانون مدنی: تمایز عقد و ایقاع - ماده ۱۸۳ قانون مدنی: «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آن‌ها باشد» قانون‌گذار با آوردن شرط «توافق دو اراده» عقد را از ایقاع (که با یک اراده واقع می‌شود) متمایز کرده است.

ب) قانون مجازات اسلامی (۱۳۹۲): تمایز بین حدود، قصاص، دیات، تعزیرات و مجازات‌های بازدارنده در بخش کلیات، فصل اول. هدف قانون‌گذار: تعیین قلمرو هر دسته از مجازات‌ها بر اساس مبنا و ماهیت.

ج) قانون تجارت: تمایز میان شرکت‌های اشخاص و شرکت‌های سرمایه (مواد ۱۱۶ و ۹۴). این تمایز آثار متفاوتی در مسئولیت شرکا دارد. (قانون مدنی ایران).

مفهوم و ماهیت سرقتی در حقوق ایران

سرقتی حق مالی است که به واسطه فعالیت تجاری در یک ملک ایجاد می‌شود و به صاحب آن اجازه می‌دهد در ازای مبلغی مشخص، موقعیت تجاری خود را حفظ یا منتقل کند.

سرقتی در لغت از دو واژه «سر» و «قفل» ترکیب شده و در معنای عام، بهای امتیازی است که مستأجر در ابتدای عقد اجاره برای جلب رضایت مالک و دستیابی به محل کسب می‌پردازد (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۸). اما در معنای حقوقی، سرقتی حق مالی مستقلی است که برای مستأجر در محل تجاری ایجاد می‌شود و می‌تواند قابل انتقال به غیر باشد، مشروط بر رعایت مقررات قانونی و شرایط قراردادی (صفایی، ۱۳۹۰).

و نیز، یکی از مفاهیم منحصربه‌فرد در حقوق املاک و قراردادهای اجاره است که در مرز میان «حق مالی»، «امتیاز قراردادی» و «نفع اقتصادی» قرار دارد. به تعبیری، سرقتی در حقیقت حق مالی‌ای است که بر پایه رابطه استیجاری میان مالک و مستأجر ایجاد می‌شود و از شخصیت محل و شهرت تجاری آن ناشی است. از این منظر، سرقتی را باید نوعی «حق بر منفعت محل کسب» دانست که در پرتو عرف و قانون، به رسمیت شناخته شده است. (کاتوزیان، ۱۳۸۶)

لکن در دوران پیش از قانون روابط موجر و مستأجر، سرقتی صرفاً یک عرف تجاری بود که نه در قانون مدنی و نه در آیین نامه‌ها ذکری از آن به میان نیامده بود. مستأجران اماکن تجاری با پرداخت مبلغی به مالک، در واقع امتیاز بهره‌برداری از محل را به‌دست می‌آوردند. این امتیاز در عرف بازارها به «پول پیش» یا «حق پیشه» تعبیر می‌شد. با تصویب قانون ۱۳۵۶، اگرچه اصطلاح سرقتی به‌صراحت ذکر نشد، ولی مفهومی مشابه در قالب «حق کسب یا پیشه یا تجارت» در مواد ۱۴ تا ۱۹ قانون مزبور پیش‌بینی شد.

از طرفی، قانون‌گذار در آن دوره، از مستأجر حمایت شدیدی به‌عمل آورد و حتی در صورت پایان مدت اجاره، مالک حق تخلیه ملک را نداشت مگر در موارد خاص. این حمایت بیش از حد، باعث شد مالکان نسبت به انعقاد اجاره‌نامه جدید بی‌میل شوند و اجاره‌بهاها به‌شکل غیرواقعی در بازار تعیین گردد (صفایی، ۱۳۹۰). در واکنش به این وضعیت، قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ تصویب شد که در آن، به‌جای «حق کسب و پیشه»، مفهوم «سرقتی» با ماهیتی قراردادی و محدودتر پذیرفته شد.

اما در تاریخ قانون‌گذاری ایران، واژه‌ی سرقتی نخستین‌بار در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ به‌صورت غیرمستقیم مورد اشاره قرار گرفت، اما مبنای صریح آن در ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ آمده است که مقرر می‌دارد:

«هرگاه مالک، ملک تجاری خود را به اجاره واگذار نماید، می‌تواند مبلغی را از مستأجر به‌عنوان سرقتی دریافت کند و در این صورت مستأجر مالک حق سرقتی خواهد بود.»

این ماده، ضمن تأیید اصل مشروعیت سرقتی، مالکیت آن را منوط به رضایت و توافق طرفین دانسته است. در واقع، برخلاف قانون ۱۳۵۶ که حق مزبور را قانونی و الزامی می‌دانست، قانون ۱۳۷۶ به اراده طرفین اعتبار داده و به اصل آزادی قراردادهای بازگشته است (کاتوزیان، ۱۳۸۶).

قابل توجه است، به موجب این ماده، سرقفلی ماهیتی دوگانه دارد:

از یک سو، حق مالی محسوب می‌شود که قابل انتقال و ارث است؛ و از سوی دیگر، وابسته به قرارداد اجاره است و در فقدان آن، وجود مستقل ندارد (کاتوزیان، ۱۳۸۶). به بیان دیگر، سرقفلی حقی است تبعی که به تبع رابطه استیجاری ایجاد می‌شود، اما آثار آن می‌تواند فراتر از مدت اجاره استمرار یابد، مگر آنکه به موجب توافق یا انقضای حق از بین برود

آثار و کارکرد حقوقی

حق سرقفلی آثاری متنوع دارد که از جمله مهم‌ترین آن‌ها عبارتند از:

قابلیت انتقال: مستأجر می‌تواند حق سرقفلی خود را با رضایت مالک یا طبق عرف، به دیگری واگذار کند.

قابلیت ارث: حق سرقفلی جزء ماترک محسوب می‌شود و به ورثه منتقل می‌گردد (رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰).

الزام مالک به پرداخت معوض در زمان تخلیه: در صورت تخلیه محل تجاری توسط مستأجر، مالک مکلف است بهای عادلانه روز سرقفلی را بپردازد.

اگرچه، قانون تجارت به‌طور مستقیم ماده‌ای درباره سرقفلی ندارد، اما با استناد به قانون روابط مؤجر و مستأجر، استانداردهای حسابداری، و مواد عمومی قانون تجارت و مدنی، می‌توان سرقفلی را به عنوان دارایی تجاری ثبت کرد و در معاملات از آن بهره برد.

راه‌های انتقال سرقفلی

الف- اختیاری: سرقفلی یک ملک، گاهی اختیاری و با میل و رغبت مالک سرقفلی به فرد دیگری منتقل می‌شود که ممکن است با سند عادی باشد یا سند رسمی.

ب- قهری: انتقال قهری به این صورت است که شخصی فوت می‌کند و حقوق حاصل از اجاره (حق کسب و پیشه) به ورثه شخص منتقل می‌گردد.

ج- قضائی: وقتی از طرف مقام قضائی حکم به انتقال سرقفلی ملک داده می‌شود در این صورت انتقال قضائی خواهد بود.

آثار قائم‌مقامی

قائم‌مقامی سبب انتقال تمامی حقوق و تکالیف می‌شود مگر آنکه حق یا تعهد قائم به شخص باشد. بدین ترتیب، حقوق مالی، مطالبات و تعهدات قابل انتقال هستند، اما حقوق غیرمالی مانند حق حضانت یا حق زوجیت قابلیت جانشینی ندارند (صفایی، ۱۳۹۰).

از آثار مهم قائم‌مقامی می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

انتقال حقوق و تعهدات: قائم‌مقام از تمامی حقوق و دیون شخص اصلی بهره‌مند یا متعهد می‌شود.

اثر قهقراایی: در موارد خاص مانند وراثت، آثار قائم‌مقامی از زمان فوت برقرار می‌شود، نه از تاریخ اعلام آن.

امکان طرح دعوی و دفاع: قائم‌مقام می‌تواند به‌جای اصیل، در محاکم اقامه‌ی دعوی یا دفاع نماید. حفظ استمرار قرارداد: قراردادهای با تغییر طرفین منحل نمی‌شوند و قائم‌مقام می‌تواند ادامه‌دهنده‌ی آن باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۶).

رویه‌ی قضایی

در رویه‌ی دیوان عالی کشور، نهاد قائم‌مقامی به‌عنوان ابزار استمرار حقوقی شناخته شده است. در رأی وحدت رویه شماره ۴۰۴ (۱۳۷۰)، دیوان تصریح می‌کند که قائم‌مقام قانونی در حقوق و تکالیف طرف قرارداد جانشین او می‌شود و می‌تواند از همان حقوق استفاده کند. همچنین در رأی وحدت رویه شماره ۶۴۹، درباره‌ی بیمه‌گر و قائم‌مقامی او در برابر ثالث، بر مشروعیت و گستره‌ی این نهاد تأکید شده است.

قانون آیین دادرسی مدنی جدید نیز در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ به صراحت از قائم‌مقامی در دعاوی سخن می‌گوید و تصریح می‌کند که در صورت فوت یا انتقال حق، دعوی متوقف نمی‌شود و قائم‌مقام می‌تواند آن را ادامه دهد. این مقررره جلوه‌ای روشن از پذیرش نهاد قائم‌مقامی در فرآیند دادرسی است (ره‌پیک، ۱۳۹۵).

مقایسه تطبیقی میان سرقفلی و قائم‌مقامی

با وجود تفاوت ظاهری، هر دو نهاد از منظر حقوقی دارای کارکردی مشابه در حفظ استمرار روابط اقتصادی و اجتماعی هستند. سرقفلی استمرار رابطه‌ی اقتصادی مستأجر با محل تجاری را تضمین می‌کند، در حالی که قائم‌مقامی استمرار رابطه‌ی حقوقی میان اشخاص را امکان‌پذیر می‌سازد. از لحاظ مبنا، سرقفلی بر پایه‌ی اصل آزادی قراردادهای و اراده‌ی طرفین شکل می‌گیرد، در حالی که قائم‌مقامی می‌تواند ناشی از قانون یا اراده باشد. از حیث اثر، سرقفلی موجب ایجاد حق مالی برای مستأجر است، اما قائم‌مقامی باعث انتقال حقوق و تعهدات می‌شود.

تمایز بین حقوق صاحب سرقفلی و قائم‌مقام:

منشأ حق: حق سرقفلی برای مستأجر اصلی، از طریق قرارداد اجاره و پرداخت مبلغی به مالک ایجاد می‌شود. در حالی که قائم‌مقام، این حق را از طریق انتقال قانونی یا قراردادی از مستأجر اصلی به‌دست می‌آورد.

دامنه اختیارات: صاحب سرقفلی، به‌عنوان دارنده اصلی حق، اختیارات کامل در استفاده و انتقال آن دارد. اما قائم‌مقام، اختیارات خود را بر اساس حدود و شرایط انتقال یافته از مستأجر اصلی اعمال می‌کند.

محدودیت‌ها: در برخی موارد، انتقال حق سرقفلی به قائم‌مقام ممکن است با محدودیت‌هایی مواجه باشد، به‌ویژه اگر در قرارداد اجاره یا قوانین مربوطه، شرایط خاصی برای انتقال پیش‌بینی شده باشد.

نکات مهم در انتقال حقوق سرقفلی به قائم‌مقام

توافقات قراردادی: برای انتقال حق سرقفلی به قائم‌مقام، باید توافقات قراردادی به‌صورت دقیق و شفاف تنظیم شود تا از بروز اختلافات آتی جلوگیری گردد.

رعایت قوانین مربوطه: قوانین و مقررات مربوط به سرقفلی و انتقال آن باید به‌دقت مورد توجه قرار گیرد، از جمله مقررات مربوط به ثبت انتقال و پرداخت مالیات‌های مربوطه.

احراز شرایط قانونی: قائم‌مقام باید شرایط قانونی لازم برای احراز این سمت را داشته باشد، مانند اهلیت قانونی و عدم وجود موانع قانونی برای تصدی حقوق سرقفلی.

از دیدگاه فقهی نیز تفاوت آشکاری میان آن‌ها وجود دارد. مشروعیت سرقفلی عمدتاً از قواعد عمومی معاملات استنتاج می‌شود، در حالی که قائم‌مقامی ریشه در اصول فقهی جانشینی (وراثت، ضمان، حواله) دارد.

از نظر عملی، در حقوق ایران، هر دو نهاد ابزاری برای حفظ امنیت اقتصادی‌اند؛ سرقفلی از دیدگاه سرمایه‌گذار و مستأجر، و قائم‌مقامی از دیدگاه استمرار حقوقی اشخاص. به همین دلیل، می‌توان گفت که این دو نهاد مکمل یکدیگرند و نه متعارض.

نتیجه‌گیری

بررسی دو مفهوم سرقفلی و قائم‌مقامی نشان داد که هر دو، در مسیر تحول نظام حقوقی ایران از سنت به مدرنیته، نقش تعیین‌کننده‌ای داشته‌اند. سرقفلی با پذیرش عرف بازار و تثبیت در قوانین جدید، به حمایت از تجارت و سرمایه‌گذاری مشروع کمک کرده است. قائم‌مقامی نیز با حفظ استمرار روابط حقوقی، از فروپاشی قراردادها و بی‌اثر شدن تعهدات جلوگیری کرده است.

تحلیل مفاهیم سرقفلی و قائم‌مقامی در نظام حقوقی ایران نشان می‌دهد که هر دو نهاد، در پاسخ به نیازهای عملی و اجتماعی شکل گرفته‌اند و در عین تمایز، دارای شباهت‌های ساختاری و فلسفی هستند. سرقفلی، نهادی است اقتصادی با پشتوانه قانونی و عرفی که هدف آن حمایت از مستأجر و حفظ ثبات در روابط تجاری است؛ در حالی که قائم‌مقامی نهادی است حقوقی و عمومی‌تر که تداوم و انتقال حقوق و تعهدات را در روابط اشخاص تضمین می‌کند.

از دیدگاه قانون‌گذاری، سرقفلی به موجب ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ به رسمیت شناخته شده و در آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور به‌عنوان «حق مالی مستقل» تأیید گردیده است. در مقابل، قائم‌مقامی در قانون مدنی به‌صورت پراکنده در مواد مختلفی چون مواد ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۳۱، ۲۳۵ و ۷۵۲ تا ۷۵۶ حضور دارد و مبنای فکری آن، استمرار قراردادها و حقوق اشخاص در بستر انتقال یا فوت است.

نکته مهم آن است که هر دو نهاد، جلوه‌هایی از «اصل نسبی بودن قراردادها» را تعدیل می‌کنند؛ سرقفلی با ایجاد حق مالی فراتر از قرارداد اولیه، و قائم‌مقامی با انتقال اثر قرارداد به اشخاص ثالث. این دو مفهوم در عمل، نقش مؤثری در ثبات اقتصادی و امنیت حقوقی دارند و بدون وجود آن‌ها، روابط تجاری و قراردادی در معرض بی‌ثباتی قرار می‌گیرد.

در سطح نظری، چالش اصلی سرقفلی در تعیین ماهیت حقوقی آن است؛ آیا این حق، عینی است یا دینی؟ بیشتر حقوقدانان معاصر از جمله کاتوزیان (۱۳۸۶) و صفایی (۱۳۹۰) آن را حق مالی تبعی می‌دانند که جنبه‌ای از حق انتفاع قراردادی دارد اما در عین حال قابل انتقال است. در مقابل، قائم‌مقامی در زمره مفاهیم حقوقی بنیادین است که از فقه اسلامی اقتباس شده و مبنای آن «جانیشینی در حق» است، نه تملک جدید.

از نظر عملی، پیشنهاد می‌شود که قانون‌گذار در بازنگری احتمالی قانون روابط موجر و مستأجر، به تفکیک میان سرقفلی پرداختی در ابتدای عقد و حق کسب و پیشه ناشی از استمرار فعالیت تجاری توجه کند تا از تداخل مفهومی جلوگیری شود. همچنین، در زمینه قائم‌مقامی، ضرورت دارد مفهوم آن در قراردادهای مدرن نظیر بیمه، حمل‌ونقل و تجارت الکترونیک بازتعریف شود تا با نیازهای معاصر منطبق گردد.

در مجموع، نهاد سرقفلی در بُعد اقتصادی و نهاد قائم‌مقامی در بُعد حقوقی، هر دو از ارکان مهم نظم حقوقی ایران محسوب می‌شوند. درک صحیح از ماهیت آن‌ها، مستلزم تحلیل هم‌زمان فقهی، قانونی و عملی است. نتیجه نهایی پژوهش حاضر این است که سرقفلی و قائم‌مقامی دو نهاد مکمل در نظام حقوق خصوصی ایران‌اند که هر یک با رویکردی متفاوت، هدف مشترک استمرار عدالت قراردادی و حفظ تعادل منافع را دنبال می‌کنند.

هرچند سرقفلی بیشتر در حوزه حقوق املاک و روابط تجاری مطرح می‌شود و قائم‌مقامی در حوزه عمومی‌تر قراردادها و تعهدات، اما اشتراک آن‌ها در جنبه «تداوم» و «انتقال» است. بنابراین می‌توان گفت که در نظام حقوقی ایران، هر دو نهاد بر محور عدالت قراردادی و ثبات حقوقی حرکت می‌کنند.

منابع و مراجع

- ۱) دکتر محمد، معین، فرهنگ فارسی معین، جلد دوم، صفحه ۱۸۶۹.
- ۲) علی اکبر، دهخدا، فرهنگ دهخدا، ذیل کلمه سرقفلی.
- ۳) امامی، سید حسن. (۱۳۷۴). حقوق مدنی. تهران: اسلامیه.
- ۴) جعفری لنگرودی، محمدجعفر. (۱۳۸۸). ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
- ۵) ره‌پیک، ابوالقاسم. (۱۳۹۵). تحلیل حقوقی سرقفلی و حق کسب و پیشه. قم: پژوهشگاه فرهنگ و اندیشه اسلامی.
- ۶) صفایی، سید حسین. (۱۳۹۰). روابط موجر و مستأجر در حقوق ایران. تهران: میزان.
- ۷) کاتوزیان، ناصر. (۱۳۸۶). قواعد عمومی قراردادها (جلد ۱ و ۲). تهران: شرکت سهامی انتشار.
- ۸) دیوان عالی کشور. (۱۳۸۲). آرای وحدت رویه شماره ۴۰۴، ۶۲۰ و ۶۳۶.
- ۹) پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه علامه طباطبایی، ۱۳۹۸، عنوان: «بررسی تطبیقی سرقفلی و حق کسب و پیشه».
- ۱۰) پایان‌نامه دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۹۹، عنوان: «تحلیل حقوقی قائم‌مقامی قراردادی در نظام حقوق ایران».
- ۱۱) حمایت از ثبات اقتصادی: این نهاد از سرمایه‌گذاری مستأجر در محیط تجاری حفاظت کرده و تعادل اقتصادی بازار اجاره را حفظ می‌کند (صفایی، ۱۳۹۰).
- ۱۲) پایان‌نامه کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه تهران، ۱۳۹۸، عنوان: «تحلیل مفهومی قائم‌مقامی در قراردادها».
- ۱۳) پایان‌نامه دکتری حقوق خصوصی، دانشگاه علامه طباطبایی، ۱۳۹۹، عنوان: «بررسی تطبیقی سرقفلی در حقوق ایران و فرانسه».