

## حق کسب و پیشه یا تجارت کیفیت حق کسب و پیشه یا تجارت

نخستین مطلبی که در دیباچه این مبحث میبایست روشن شود کیفیت حق سرقتی است. بمتابعت از عرف اصطلاح سرقتی را برای حق کسب و پیشه یا تجارت اتخاذ کرده ایم. باین بیان که معلوم نمائیم سرقتی چگونه حقی است و در عداد حقوقیکه برای اشخاص نسبت باموال پیدا میشود هست یا خیر؟

و اگر از اقسام حقوق مذکور است حق مستقلی است یا جزء یکی از آنها میباشد؟ ماده ۲ قانون مدنی که علائق مختلفه اشخاص را نسبت باموال بیان نموده از سه قسم حق بیشتر نام برده است:

- ۱ - حق مالکیت
- ۲ - حق انتفاع
- ۳ - حق ارتفاق

با وجود این نباید تصور کرد که حقوق و علائق اشخاص نسبت باموال بهمین اندازه محدود گردیده و با اصطلاح ماده ۲ در مقام بیان حقوق مختلفه تعداد آنها را بهمان سه نوع حصر کرده است.

بلکه ماده مذکور انواع مهم حقوق اشخاص نسبت باموال را ذکر نموده والا در همان زمان تدوین قانون مدنی حقوق دیگری برای اشخاص متصور بوده و حتی قانون گذار مدنی بعضی از اقسام آنرا شناخته و ذکر کرده بوده است مانند حق تحجیر که باموال تعلق میگیرد و در باب اول و دوم از کتاب دوم قانون مدنی تشریح گردیده معذک در ماده ۲۹ مذکور نشده است. بعلاوه بعدها حقوق دیگری بموجب قوانین متأخر پیش بینی شده مانند حق تصرف که ضمن آئین دادرسی مدنی شناخته شده است و ماده ۳۲۳ باین: «**و متصرف سابق اعاده تصرف خود را نسبت بآن مال درخواست مینماید**» تکوین و تکامل آنرا محقق دانسته است. تأسیس و تکامل حق سرقتی.

حق سرقتی نمونه بارز حقوقی است که در دوره ما تأسیس و ایجاد شده اگر تکامل و تأسیسات اجتماعی و حقوقی را مانند تکامل جانداران بدانیم و نظر علمی هم جز این نیست. و برای آنها دورانیهای مختلف جنین و رشد و تکامل و بالاخره انهدام قائل باشیم سرقتی اکنون مراحل اولیه خلقت و رشد را پشت سر گذاشته و در آغاز دوره تکامل است.

نظر بسیر تکاملی سرقتی نشان میدهد که حق سرقتی ابتداء در روابط دو و یا چند نفر در

## حق کسب و پیشه

بزرگترین شهر ایران یعنی تهران پایتخت مملکت - بروز کرد و سپس بروابط دیگران تسری پیدا نموده کم کم از تهران بمرکز استانها و از آنجا بشهرهای دیگر سرایت کرده است.

حق سرقفلی پس از آنکه خود را بصورت یک قاعده عرفی در آورده و مدتها در روابط مردم بعنوان حقوق عادی مستقر گردید سرانجام خود را بقانون گذار ایرانی تحمیل و مقنن را وادار به شناسائی آن نمود. مسلماً خوانندگان محترم بیخاطر دارند خیلی قبل از آنکه قانون جدید مالک و مستأجر تصویب شود و به عنوان حق سرقفلی حقوقی برای مستأجر محل پیشه شناخته شود حق مذکور در اجتماع و بوسیله مردم شناخته شده بود و مدتها و شاید نیم قرن بود که محل های مرغوب با دریافت سرقفلی یا حق آب و گل دست بدست میشد بنابراین حق سرقفلی از جمله حقوقی نبود که قانونگذار با تصویب قانون جدید مالک و مستأجر آنرا تأسیس و بوجود آورده باشد بلکه خیلی قبل از آن عرف و عادت آنرا مستقر کرده بوده و بسیاری از حقوق دانان و مصنفین حقوق جدید ایران حتی قبل از تصویب قانون مذکور آنرا حق قابل مطالبه و وصول میدانستند چنانچه مؤلفین حقوق تجارت با استناد ماده ۳۰۱ قانون مدنی حق سرقفلی را از مستأجر جدید بعنوان مالیکه مستحق دریافت آن نبوده قابل مطالبه میدانند و حتی قانون گذار ایرانی نیز با ایجاد دآوری اجباری برای تخلیه محل پیشه تمایل خود را بسرقفلی آشکار ساخته است.

علاوه بر اینها بنظر اینجانب قبل از تصویب قانون مذکور نصوص قانونی دیگری برای دریافت حق سرقفلی وجود داشته و از آنجمله ماده ۳۰۱ آیین دادرسی مدنی بوده است زیرا همانطوریکه میدانیم مطابق ماده مذکور همینکه در قضیه مطروحه قانونی وجود نداشته باشد باید موافق عرف و عادت مسلم رفتار شود.

در موقعیکه هیچ محل پیشه ای در هیچ نقطه مملکت بدون سرقفلی نبوده و مردم میان خود سرقفلی محل پیشه را حتی پیش از ارزش عین ملک معامله میکردند دیگر برای مطالبه حق سرقفلی اشکالی نبوده خاصه آنکه قاعده حرمت استفاده بلاجهت که در حقوق شرعی و منکی بآیه: **« یا ایها الذین آمنوا لا تأکلو اموالکم بینکم بالباطل الا ان تکون تجارة عن تراض »** میباشد و از لحاظ قطع و فصل دعاوی حداقل ارزش یک قاعده عرفی را دارد میتوانست تکیه گاه ماده ۳ مذکور قرار گیرد.

## تعریف سرقفلی

قانون مالک و مستأجر با آنکه حق سرقفلی را شناخته و حتی سرفصل پنجم را با عبارت: **« فصل پنجم - حق کسب و پیشه یا تجارت »** بآن اختصاص داده است معذک **تعریف** از آن بدست نداده البته روش قانونگذار در این مورد استثنائی نبوده باین معنی که قانونگذار از عدم تعریف قضیه قصد خدشه دار کردن حق مذکور را نداشته است بلکه رویه قانونگذار ایران اینستکه در پاره ای موارد از تعریف خود داری میکند چنانکه حق مالکیت که اساسی ترین حق نسبت باموال است در قانون مدنی بدون تعریف مانده است!

با وجود این هر گاه حق مالکیت تعریف شده بود در اینصورت ممکن بود در خلال مواد قانون جدید مالک و مستأجر و قوانین دیگر تعریفی هم برای سرقفلی می کرد لیکن چون قانون گذار

## حق کسب و پیشه

اصل مالکیت را نه در عین و نه در منفعت تعریف نموده بنابراین بدشواری میتوان تعریف صحیحی برای سرقتی بدست آورد.

با آنکه قانونگذار از تعریف حق سرقتی خودداری کرده است معذک عوامل تشکیل دهنده آنرا در آنجا که میخواهد ملاک و میزانی برای تعیین حق سرقتی بدست دهد احصاء نموده است بر طبق ماده ۱۱ قانون جدید شش عامل در تعیین میزان سرقتی مؤثرند این عوامل بدو دسته تقسیم میشود:

یک دسته مربوط بکار و کوشش و حسن رفتار و دوام کسب مستاجر در محل پیشه است و دسته دیگر بموقعیت ملک ارتباط پیدا میکند.

قبل از آنکه بتوضیح عوامل تشکیل دهنده سرقتی بپردازم از ذکر یک نکته ناگزیرم و آن اینکه منشاء حق سرقتی در دوران تکامل این حق تغییر کرده است چنانکه در آغاز امر در آنروزهائیکه حق سرقتی میرفت که بنیاد بگیرد منشاء آن فقط مشتریهای بود که در نتیجه حسن رفتار مستاجر جلب شده بودند.

در آن موقع مغازه نو بنیاد محققاً سرقتی نداشت ولی امروز عوامل متعدد سرقتی را تشکیل میدهد و حتی محل کسبی که همین امروز در جای مرغوبی ساخته شود عرف برای آن سرقتی می شناسد و مالک حین واگذاری منافع سرقتی آنرا بمبلغ گزافی دریافت میدارد. و این موضوع سرقتی را بصورت مسئله ای غامض و پیچیده در آورده است.

زیرا وقتی سرقتی از کار و کوشش و جدیت مستاجر جدا شود و وابسته بعواملی گردد که خیلی قبل از اشتغال مستاجر در آن مکان وجود داشته آنوقت بدشواری میتوان ادعا کرد سرقتی در اثر حسن رفتار مستاجر در جلب مشتری پیدا شده است مگر آنکه میان مستاجرین یک نحوه تعاون قائل شویم و بگوئیم سرقتی محل های ساخته نشده مربوط بکار و کوشش و حسن رفتار مستاجرینی است که از سابق در آن محل ها کار کرده اند.

مسئله سرقتی مغازه های لاله زار در اثر مرکزیتی است که مستاجران آنجا در نتیجه سالها کار و کوشش بان داده اند و مشتریها را بان خیابان جلب کرده اند و امروز که مالک مغازه نو بنیاد بابت مغازه جدید البناء سرقتی میگیرد مزد کار و زحمت عموم مستاجران آنجا را دریافت میدارد البته در تجربه و تحلیل نهائی این نظر کاملاً درست است قبلاً گفته شد که قانون گزار دو دسته عامل برای تعیین میزان سرقتی بدست داده است اکنون ببینیم این عوامل چگونه هستند؟

### دسته اول - عواملی که بکار و کوشش و حسن رفتار مستاجر وابسته اند:

الف = شق ۳ از ماده ۱۱ قانون جدید مالک و مستاجر طول مدت اشتغال و حسن شهرت مستاجر را یکی از عوامل قرار داده است.

طول مدت اشتغال اساسی ترین و منطقی ترین مبنای منشائی است که سرقتی را میسازد و این همان مفهوم عرفی است که عامه بعنوان حق آب و گل آنرا تعبیر میکنند معنی و مفهوم قدیمی سرقتی نیز از همین عنوان ناشی میگردد و است زیرا وقتی مستاجری مدت طولانی در محلی کسب میکرد عرف میگفت «آب و گل» خرج کرده است در این خصوص توضیحات زیر لازم است:

در صورتی که در مدت اجاره مستأجر در ملک تصرف کند و در مدت اجاره مستأجر در ملک تصرف کند و در مدت اجاره مستأجر در ملک تصرف کند

۱ - ابتدای مدت - شروع مدت از دو نقطه نظر باید مورد ملاحظه قرار گیرد نخست از لحاظ آغاز بکار مستأجریکه تعیین سرقفلی او مورد نظر است دوم از نظر دوره ای که از ابتدای آن حق سرقفلی در آن ناحیه مستقر گردیده است.

اما از جنبه نخست باید دید این مدت از چه موقع آغاز میشود این مدت ظاهراً با انقضای مدت اولین اجاره شروع میشود.

مثلاً هر گاه موجر محل کسب را برای اولین مرتبه بمدت یکسال اجاره داده و سال دوم و سوم و چهارم و پنجم اجاره را تجدید کرده است این پنجسال مدت طولانی است زیرا مستأجر با تجدید اجاره اطمینان از دوام و بقاء خود در مورد اجاره پیدا کرده و آب و گل خرج کرده است بعکس هر گاه مدت اولین اجاره پنجسال باشد هر چند پنجسال هم نسبتاً مدت طولانی است اما این پنجسال با آن پنج سال فرق دارد و نیز مستأجر از دوام کسب خود در محل اطمینانی نداشته و حق نبوده مخارجی که ثمره آن در دوره های بعد آشکار میشود بنماید.

دوم - از لحاظ دوره ای که حق سرقفلی در ناحیه مورد نظر مستقر گردیده میباشد زمان اجرای آئین نامه تعدیل سابق و سپس زمان اجرای قانون فعلی در هر ناحیه مورد ملاحظه قرار گیرد زیرا آئین نامه سابق و قانون فعلی همه مملکت را مشمول مقررات خود قرار نداده بلکه اجرای قانون را در هر ناحیه موکول باعلام وزارت داد گستری نموده است پس وقتی فلان مسئله امروز مشمول قانون جدیدی میگردد دیگر نمیتوان طول مدت اشتغال مستأجر را از زمان پیش از مشمول قانون حساب کرد این موضوع یکی از متفرعات اصل عطف بمسابق نشدن قانون است.

۲ - نسبت بمستأجرینی که حق سرقفلی را ازید ماقبل خود خریداری مینمایند و یا سرقفلی بسبب ارث یا بحکم محکمه بآنها منتقل میشود مدت اقامت مستأجر یا مستأجران سابق که مستأجر فعلی قائم مقام آنهاست باید احتساب شود.

۳ - در ساختمانهای نو بنیاد سرقفلی که مستأجر موقع اجاره داده است و اگر معلوم باشد ارزش سرقفلی مستأجره در هنگام تنظیم اولین اجاره باید بسرقفلی دوره اشتغال اضافه شود.

۴ - حسن شهرت مستأجر که در معروفیت محل مؤثر افتاده است.

نخستین مطلبی که در این قسمت باید بدانیم اینکه طول مدت اشتغال و حسن شهرت هر دو یک قید هستند یا دو تا بعبارت بهتر آیا آنچنان طول مدت اشتغالی که موجب حسن شهرت شود یکی از عوامل تعیین کننده میزان سرقفلی است یا هر نوع مدت اشتغالی ولو آنکه باعث معروفیت محل نشود.

طرز انشاء ماده و سیاق عبارت شق ۳ مذکور طوری است که طول مدت و حسن شهرت هر کدام باید قید علیحده ای تلقی شوند و یکی قید دیگری نیست لیکن از لحاظ منطق قانون گذاری میباشد حسن شهرت قید «مدت اشتغال» قرارداد داده میشود چه آنچنان طول مدتی ارزش دارد که سبب حسن شهرت و معروفیت محل شده باشد و الا هر گاه مستأجر محل پیشه با رفتار ناصحیح خود موجب پراکنده کردن مشتریها شده باشد در این صورت طول مدت اشتغال ارزش ندارد و در چنین

## حق کسب و پیشه

حالتی دوام کسب و کار مستاجر نه فقط عامل مثبت سرقتی نیست بلکه جزء عوامل منفی سرقتی باید محسوب شود از این نقطه نظر بهتر بود عبارت شق ۳ باین نحو «طول مدت اشتغال مستاجر بکسب پیشه یا تجارت که موجب حسن شهرت و معروفیت محل مزبور گردیده است» انشاء میگردد.

دومین مطلب اینکه آنچه آنچنان حسن شهرتی از مستاجر منطاب اعتبار است که مؤثر در معروفیت محل باشد و الا اگر طبیعت حرفه مستاجر طوری باشد که مشتریان بمحل توجه نداشته باشند این عامل قاعدتاً نباید مؤثر در سرقتی تلقی شود مثلاً حسن شهرت مؤسسه کانادادرای با آنکه معروفیت دارد معذک ایجاد معروفیتی برای محل تهیه کانادادرای نموده و محل کار در هر جا باشد تاثیری در مشتریهای آن نمینماید بعکس حسن شهرت مؤسسه آبعلی مؤثر در معروفیت محل میباشد زیرا مردم آبعلی را با محل آن میشناسند و کانادادرای را باعلامت آن و بطور خلاصه حسن رفتار و سلوک مؤسسه کانادادرای به محصول آن بر میگردد و از آبعلی بمحل آن .

ب = مخارجی که مستاجر بمنظور آماده نمودن محل مزبور از حیث قفسه بندی و تهیه اشیاء مورد لزوم و سایر تزئینات داخلی متحمل گردیده (شق ۵ همان ماده) این موضوع روشن است و احتیاج بتوضیح ندارد .

ج = نوع کسب و پیشه یا تجارت مستاجر (شق ۶ ماده مذکور) قرارداد نوع بعنوان یک عامل جهت تعیین سرقتی در وهله اول قدری غیر منطقی بنظر میاید اما باندک تأملی ملاحظه میشود که قانونگذار بحق نوع پیشه را یکی از عوامل قراردادده است .

زیرا اغلب اتفاق میافتد که مستاجر با انتخاب پیشه در محلی که ابداً برای آن حرفه مناسب نبوده است تلاش و کوشش فوق العاده ای برای مرکزیت دادن بحرفه خود نموده است .

مثلاً اگر مستاجری در بازار مهران مغازه ای بخرازی فروشی یا پارچه فروشی اختصاص دهد این حرفه برای مستاجر مستلزم تلاش و کوشش جهت جلب مشتری نیست زیرا مدت ها است که بازار مهران چنین مرکزیتی پیدا کرده است لیکن هر گاه مستاجری در قلب بازار مهران کتابفروشی تأسیس نماید و چندان ادامه دهد تا بان مرکزیت دهد در این صورت چون مستاجر جهد زیادی برای جلب خریداران کتاب به بازار مهران نموده است و اگر بجای کتابفروشی خرازی فروشی تشکیل میداد احتیاج بچنین مجاهدتی نبود و این جهاد مربوط بان انتخاب پیشه بوده است لذا نوع حرفه مستاجر حقاً میبایست از عوامل قراردادده میشد .

## دسته دوم - عواملی که بموقعیت محل کسب و پیشه یا تجارت ارتباط دارد

الف - موقعیت و مرغوبیت محل (شق ۱ ماده مذکور) این موضوع کاملاً روشن است و نیاز بتوضیح ندارد فقط آنچه میبایست تشریح شود اینک موقعیت و مرغوبیت محل که بعین مستاجر تعلق میگیرد و حسب ظاهر بفعالیت مستاجر ارتباط ندارد چرا باید جزء عوامل مثبت سرقتی محسوب شود اما فلسفه شق مذکور این است که موقعیت و مرغوبیت محل یا از عمل مستاجر پیدا شده یا در آغاز وجود داشته در صورتیکه از عمل مستاجر پیدا شده باشد که دریافت سرقتی مربوط به آن و حق مستاجر است و اگر در آغاز امر و هنگام ایجاد ساختمان پیدا شده باشد مسلماً مالک با گرفتن

### حق کسب و پیشه

سرقفلی آنرا بمستاجر واگذار نموده است پس در هر دو صورت موقعیت و مرغوبیت از عوامل میباشند و باید برفع سرقفلی احتساب گردد.

ب = شرایط و کیفیات اجاره از لحاظ مزایائی که عقد اجاره برای موجر یا مستاجر منظور گردیده است (شق ۲ ماده مذکور)

چنانکه معلوم است از طرفی میزان سرقفلی بامبلغ اجاره ارتباط دارد باین نحو که هر گاه مال الاجاره ملک زیاد است سرقفلی آن کم میباشد و بعکس عرف در روابط و معاملات خود کاملاً این موضوع را رعایت میکند بنحویکه هر گاه بکسی بگویند فلان دکان با این سرقفلی معامله شده است فوراً میپرسد که مال الاجاره آن چه مبلغ است اگر مال الاجاره آن در جهت معکوس سرقفلی کم یا زیاد باشد درستی معامله را قبول نموده و آنرا تصدیق میکند و چنانچه هر دو مبلغ کم یا زیاد و خلاصه نامناسب باشد با عجاب میافتد از طرف دیگر بنا بقاعده و لشرط قسط من الثمن شروط و مزایای مندرج در عقد اجاره جزء مال الاجاره میباشد پس قید شرایط و کیفیات بعنوان عامل تعیین کننده میزان سرقفلی کاملاً منطقی و بموقع بوده است.

ذکر مصادیق شروط و مزایای مذکور ظاهراً ضرورت ندارد زیرا متضرر و منتفع از شرط در عقد اجاره کاملاً روشن است و هر شرطی برفع مستاجر باشد جزء عوامل مثبت و آنچه بضرر او باشد جزء عوامل منفی باید منظور گردد.

ج = وضع محل اجاره از نظر نوع بنا (شق ۴ ماده ۱۱) تأثیر نوع بنا در میزان سرقفلی واضح است و ارتباط آن با عمل مستاجر مانند قسمت دوم بند الف دسته دوم باید تحلیل شود.

### نقل و انتقال حق سرقفلی

با وجود موضوعاتی که در خلال مبحث «تأسیس و تکامل حق سرقفلی» ذکر شد و مخصوصاً مواد ۹ و ۱۱ و ۱۷ قانون جدید دیگر بحث از قابل نقل و انتقال بودن سرقفلی بيمورد است؛ زیرا در خلال مقررات قانون جدید بکرات قانون گذار سخن از حق سرقفلی گفته است و ماده ۱۷ صراحتاً از انتقال آن بمستاجر جدید بحث نموده و تشریفات انتقال آنرا بیان کرده است.

لیکن چون انتفاع از سرقفلی منوط بملکیت منافع است لذا در مواردیکه سرقفلی متعلق بمستاجری است که مالک با او توافق دروا گذاری بمستاجر جدید ندارد از نظر قضائی مسائلی پیش میآید که تحقیق آنها خالی از فایده نیست.

الف = بنظر اینجانب سرقفلی حق کاملی است و قابلیت نقل و انتقال دارد و قانون گذار آئین انتقال آنرا بیان کرده است. ماده ۱۷ قانون جدید ترتیب انتقال سرقفلی را باین نحو «ماده ۱۷ . . . .» توضیح داده است آنچه در این ماده ممکن است موجب توهم گردد عبارت «انتقال آن بمستاجر جدید» است باین بیان که ممکن است گفته شود قانون گذار انتقال سرقفلی را فقط بمستاجر جدید جایز شمرده و نه غیر آن عبارت دیگر خریدار سرقفلی اول باید مالک منافع بشود تا سپس بتوان سرقفلی را با او انتقال داد این است از جمله «مستاجر جدید» استفاده میشود زیرا مستاجر جدید کسی است که بتازگی مالک منافع شده باشد با آنکه استدلال فوق ظاهراً درست است معذک با اندک تأملی معلوم میشود این استدلال ضعیف میباشد زیرا:

دوره ۱۷ مگر به (حق کسب و پیشه) تجارت مسابره با محل (مستاجر در رد) و به جمله میرسد که مستاجر سرقفلی است و از اجاره بابت مستاجر آن محل باید

وزد شر  
سرقفلی  
مستاجر  
محل خود  
نه از رد  
الیه خود  
مقتن  
و کسب  
سرقفلی  
مال مستاجر  
بابت مستاجر  
مستاجر  
مالک  
نقد  
بهرت  
مستاجر  
۱۷  
سرقفلی  
مستاجر  
محل مستاجر  
مستاجر

۱ - جمله «بمستاجر جدید» قید برای «انتقال» نیست و با اصطلاح انتقال سرقفلی حصر بمستاجر جدید نشده است بلکه مستاجر جدید فرد اجلای انتقال گیرنده بوده و به همین جهت بعنوان وصف کسیکه معمولاً منتقل الیه سرقفلی میباشد ذکر شده است.

۲ - ماده ۲۱ قانون جدید انتقال سرقفلی را بپوشه پیش بینی نموده و این معنی میرساند که انتقال بغير مستاجر جدید مقدور بوده است.

۳ - قانونگذار آئین یکی از انواع انتقال را بیان نموده باین توضیح که میخواسته انتقال سرقفلی بمستاجر جدید را حتماً مقید بسند رسمی نماید و از عوارض و تالی فاسدهای اسناد عادی در این قسمت جلوگیری نماید از این رو ماده ۱۷ باین نحو باید تفسیر شود که هر گاه مستاجر بخواهد بمستاجر جدیدی سرقفلی خود را واگذار کند باید بموجب سند رسمی باشد و الا بغير او حتی بسند رسمی احتیاجی نیست و با اشکال قانونی دیگر انتقال ممکن میباشد.

نظریه ای که انتقال جز بمستاجر جدید ممکن نیست با مواد دیگر قانون مذکور که در آن مالک عین سرقفلی را از مستاجر میخرد یا میبایست بخرد منافات دارد بنا بر این چون خود قانونگذار بکرات مالک را موظف بخريد سرقفلی نموده بایست گفت نظر مقنن از ماده ۱۷ ذکر تشریفات انتقال بمستاجر جدید بوده است و اگر غیر از این تفسیر نمائیم و معتقد شویم ماده ۱۷ انتقال سرقفلی را جز بمستاجر جدید جایز نکرده ضرورتاً مالک هم نباید بتواند سرقفلی را از مستاجر بخرد در حالی که مطابق تبصره ماده ۱۸ مالک در مقابل تخلیه مورد اجاره حق کسب و پیشه یا تجارت بمستاجر میپردازد پس همان طوریکه ملاحظه شد انتقال سرقفلی بمالک نه فقط میسر است بلکه قانون گذار پیش بینی هم نموده و تشریفات مخصوص هم برای آن قائل نشده است.

۴ - علاوه بر قانون مالک و مستاجر قانون تملک زمین ها برای شهرسازی مصوب خرداد ۳۳۹ در چند مورد و بتفصیل از حق سرقفلی بحث نموده است شق پ ماده ۳ قانون مذکور ترتیب تعیین ارزش آنرا بیان داشته و حتی ضمن تبصره ماده ۵ تأخیر آنرا مشمول زیان دیر کرد ۶٪ قرار داده است.

باضافه ماده ۳ مزبور وقتی میخواهد حقوقی را که دولت باید بابت زمینهاییکه اعیانی دارد بپردازد احصاء نماید سه نوع جق به ترتیب شمارش نموده :

- الف - بهای عرصه
- ب - بهای اعیانی
- پ - حق کسب و پیشه

اما قانون مذکور از حق منفعت بحث نموده زیرا املاک مذکور را دولت برای تخریب و ساختن مجدد خریداری مینماید و چون محل کسب و پیشه از میان میرود پس اجاره بدون موضوع میگردد و عقد اجاره بعلت از بین رفتن موضوع بحکم ماده ۴۰۶ قانون مدنی از میان میرود و باطل میشود لذا دیگر برای مالک منفعت حقی نمینماید تا از دولت مطالبه و اخذ کند.

ب - بعد از تصویب قانون مالک و مستاجر و قانون تملک زمینها نسبت بمحل های کسب و پیشه باید سه نوع حق در نظر گرفت :

## حق کسب و پیشه

حق مالکیت عرصه

حق مالکیت اعیانی

حق کسب و پیشه یا تجارت

و در مواردیکه صاحبان آن مختلف اند رابطه صاحب حق سرقتی را با مالک اعیانی مشمول مقررات قانون مدنی در روابط مالک عرصه و اعیان قرارداد باین توضیح :

۱ - در صورتیکه بین مالک عرصه و اعیانی قراردادی باشد در این صورت . هیچ بحثی نیست که مستاجر با مالک اعیانی که در عین حال مالک منفعت عرصه نیز میباشد ارتباط پیدا میکند و اگر اجاره نامه و قراردادی در بین باشد مطابق آن و الا طبق اصول کلی صاحب حق سرقتی مستاجر مالک اعیانی شناخته میشود .

۲ - در صورتیکه هیچیک قراردادی نداشته باشند در این صورت رابطه مالک عرصه و اعیانی مطیع مقررات قانون مدنی بوده و رابطه صاحب سرقتی منحصرأ با مالک اعیانی برقرار میگردد و با استفاده از اصول همان معیار و میزان را که در روابط مالک عرصه و اعیان حکومت میکرده میتوان بر روابط صاحب سرقتی با مالک اعیانی حاکم نمود .

ج - آیا حق سرقتی را میتوان تأمین و بازداشت نمود؟ مسلماً پاسخ این سؤال مثبت است زیرا با توضیحات مفصلی که عرض شد حق سرقتی حق مالی و قابل نقل و انتقال است و هر حق مالی قابل تأمین و بازداشت است اما ترتیب استفاده از آن:

۱ - چون انتقال آن بمستاجر جدید جز با سند رسمی ممکن نیست پس باید مانند اموال غیر منقول ثبت اسناد بدفاتر اسناد رسمی بوسیله بخشنامه بازداشت آنرا ابلاغ نماید .

۲ - چون مالک تنها کسی است که میتواند سرقتی را بدون تنظیم سند رسمی و حتی سند عادی بخرد بمالک بوسیله اخطار یا اظهارنامه توقیف و تأمین سرقتی ابلاغ گردد .

۳ - بعد از آنکه قرار تملیک سرقتی صادر گردید دو صورت ممکن است پیش آید :  
نخست آنکه مالک راضی بان انتقال بمستاجر جدید نباشد و حق انتقال هم از مستاجر سابق سلب نشده باشد در این صورت اجراء با رعایت مقررات ماده ۱۸ قانون مالک و مستاجر بترتیب انتقال ملک بصاحب حق سرقتی را میدهد .

دوم هر گاه حق انتقال از مستاجر سلب شده باشد باز هم اجراء بر طبق تبصره ماده ۱۸ مانند موردیکه مستاجر بخواهد مورد اجاره را انتقال دهد عمل مینماید .