



از لایه‌های پرونده‌ها

برگزیده‌ای از نتیجه بازرسی محاکم تجدید نظر
قسمت سوم

۱۴ - معامله ملک مرهونه

در صد قابل توجهی از املاک خصوصاً در تهران و شهرهای بزرگ با استفاده از وام بانکی خریداری شده‌اند و در رهن بانکها هستند. طبیعی است که مالکین این گونه املاک به هر علتی بخواهند آنها را بفروشند.

معمولاً فروش رسمی و قطعی مقدماتی دارد از قبیل تسویه حساب با شهرداری و اداره دارایی، پرداخت طلب بانک و فک رهن و گرفتن برخی مجوزها از برخی مراجع رسمی که وقت نسبتاً زیادی لازم دارد و سیره عقلاً چنین است که قبلاً خریدار و فروشنده قرارداد عادی منعقد می‌کنند و مبالغی از ثمن به فروشنده پرداخت می‌شود و فروشنده بر اساس قرارداد عادی مذکور متعهد می‌شود موجبات تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت را فراهم کند. چنین تعهدی نه با قواعد آمره مغایرت دارد و نه با حقوق مرتهن و در حقیقت طبیعی‌ترین راه برای فروش ملک است. البته می‌توان از فروشنده متوقع بود که اول از ملک، فک رهن کند و بعد بفروشد. ولی معمول چنین است که اگر کسی اطمینان نداشته باشد که ملکش فروش خواهد رفت، انگیزه‌ای برای فک رهن ندارد و چنین اطمینانی هم با تنظیم قرارداد عادی مذکور ایجاد می‌شود. حال اگر

فروشنده به تعهد قراردادی خود عمل نکند، خریدار می‌تواند برای الزام او به دادگاه مراجعه کند. و دادگاهها سابقاً برای صدور حکم در چنین مواردی مشکل مهمی نداشتند.

بعد از انقلاب در اثر نفوذ برخی عقاید، زرمه‌هایی برخاست که تعهد ابتدایی لازم الوفا نیست و نتیجتاً مردم ناگزیر شدند برای رفع مشکل، قرارداد عادی خود را به صورت عقد بیع قطعی منعقد کنند و بنگاههای معاملاتی هم اصطلاح نوظهور «مبايعه نامه» را وارد زبان حقوقی ما کردند. از طرف دیگر تورم فزاینده، انگیزه فروشنندگان را برای فراهم کردن مقدمات تنظیم سند رسمی از بین برد و مشکل از همینجا پدید آمد. زیرا خریدار ناچار می‌شود برای الزام فروشنده به تنظیم سند به دادگاه مراجعه کند و چون مال مورد ادعا مرهونه است و تصرف غیر مأذون رهن در مال مرهونه قانوناً غیر نافذ است و دیوان عالی کشور هم در یک رأی لازم الاتباع بر این موضوع تأکید کرده و انتقال را هم از جمله تصرفات منافی با حقوق مرتهن دانسته است، دادگاه دعوی خواهان را غیر قابل استماع اعلام می‌کند و دادگاه تجدیدنظر نیز این رأی را تایید می‌نماید و یا اینکه دادگاه نخستین با یک برخورد عاطفی و احساسی علیرغم رهن، حکم به الزام به

تنظیم سند صادر می‌نماید، ولی دادگاه تجدیدنظر به استناد رای دیوان عالی کشور حکم مذکور را نقض و قرار عدم استماع صادر می‌کند. بارها دیده شده که خریدار پس از سالها تصرف در ملک خریداری شده با دعوی خلع ید فروشنده مواجه می‌شود و چنین وضعیتی موجب مشکلات عدیده‌ای برای مردم و سرگردانی فراوان خریداران و فروشندگان خانه و آپارتمان و منبوع و منشأ بسیاری از دعاوی کیفری و مدنی تحت عناوین مختلف می‌گردد، مثلاً بسیار دیده شده که بعد از صدور قرار عدم استماع دعوا، خریدار برای احقاق حق خود ناچار شده علیه فروشنده شکایت انتقال مال غیر یا کلاهبرداری مطرح کند. حال اگر مجدداً دادگاه این معامله را کلاهبرداری نداند موضوع به بن بست می‌رسد و اگر کلاهبرداری بدانند، اصل معامله بعد از سالها منتفی می‌شود و دعوی دیگری برای خلع ید و استرداد ثمن و خسارت اقامه می‌شود که حدیثی مفصل دارد و نگاهی اجمالی به آمار پرونده‌های موجود در این زمینه ما را از اقامه دلیل برای اثبات این مدعا بی‌نیاز می‌سازد.

واقعیت این است که معاملات اموال غیر منقول که مصداق مهم آنها زمین است، علاوه بر اهمیت اقتصادی از این جهت که موضوع معامله بخشی از

کشور است پذیرفته باشد و برای اجرای تعهد خود ضامن معرفی کرده باشد، در شمول تبصره مذکور نمی توان تردید کرد، ولی در پرونده هایی که مورد بررسی قرار گرفت، تعهدی از خود دانشجو مشاهده نگردید و قرارداد بین یکی از نزدیکان دانشجو (اغلب پدرش) و یکی از وزارتخانه های مذکور خلاصتاً با این مضمون منعقد گردیده است: «نظر به اینکه فلانی قرار است تحصیل خود را در فلان رشته در فلان کشور ادامه دهد و کلیه ضوابط و مقررات را رعایت نماید و پس از اتمام تحصیل برای خدمت به کشور باز گردد، پدرش برای تضمین اجرای تعهدات مذکور حاضر شد پلاک ثبتی شماره را به مبلغ ریال در رهن قرار دهد و متعهد شد در صورتیکه فرزندش از اجرای تعهدات مذکور خودداری نمود، وزارت طرف قرارداد حق داشته باشد معادل پنج برابر ریالی ارزی را که به دانشجو اختصاص یافته است به تشخیص خود از محل رهنه برداشت نماید و اگر قیمت رهنه کفاف ندهد از دیگر اموال خود بپردازد.»

با توجه به اینکه قاعدتاً دو طرف نمی توانند برای شخص ثالث غایب ایجاد تعهد کنند، چنین قراردادی نمی تواند مشمول تبصره یاد شده باشد، زیرا تبصره مذکور صریحاً از دانشجویی که به تعهد خود وفا نکرده و از ضامن این دانشجو سخن می گوید. وقتی که دانشجویی پیدا نکنیم که تعهدی امضاً کرده باشد قهراً ضامنی هم نخواهیم داشت، زیرا ضمانت بدون وجود تعهد اصلی قابل تحقق نیست و وقتی متعهدی وجود نداشته باشد، وجود ضامن را نمی توان تصور کرد و وقتی که نه متعهد وجود داشته باشد و نه ضامن، موقعیتی برای اجرای قانون مذکور وجود نخواهد داشت و رد دعوی راهن مبنی بر فک رهن با استناد قانون مذکور صحیح نیست.

تنها مسئله ای که باقی می ماند تعهد راهن در مقابل مرتهن به مبلغ مندرج در سند رهنی و بعضاً پرداخت پنج برابر ریالی ارزی مصرف شده است. برخی شعب به علت وجود همین تعهد، دعوی فک رهن را غیر قابل استماع اعلام می کنند و معتقدند مادام که تعهد مذکور اجرا نشده است، نمی توان فک رهن کرد. ولی اشکال در اینجاست که سرنوشت بدهکار به دست طلبکار سپرده می شود. یعنی به عبارت دیگر دادگاه با این کار طلبکار را قاضی ادعای خود می کند و طلبکار می تواند بدون هیچ کنترلی هر مبلغی که به حق تشخیص داد از بدهکار خویش وصول نماید. زیرا بدهکار به هر علتی در موضع احتیاج قرار گرفته و می خواهد از ملک خود فک رهن کند دادگاه هم دعوی او را استماع نمی کند و تنها راهی که برای او می ماند این است که هر مبلغی را که طلبکار می خواهد بپردازد و این خلاف عدالت و خلاف اصول است. مسلماً مرتهن با وجود تصریحی که در سند رهنی شده است نمی تواند مبلغ بیش از آنچه در سند رهنی ذکر شده است، از طریق صدور اجرائیه وصول کند، زیرا دفترخانه نمی تواند بیشتر از مبلغ مندرج در سند رسمی اجرائیه صادر نماید. از طرف دیگر برای مطالبه آنچه

بلکه نفی تصرف است و اگر در هر دو دعوی طرف مقابل، مالکیت خواهان را نفی و مالکیت خود را ادعا کند، دعوا تحت هر عنوان که مطرح شود مالی خواهد بود.

در پرونده ها مشاهده شده که موجر، دعوی خلع ید مستأجر را مطرح کرده است و دادگاه به علت وجود رابطه اجاری سابق این دعوا را استماع نکرده و تاکید کرده که دعوا باید تحت عنوان تخلیه مطرح شود و این رای در دادگاه تجدیدنظر نیز تایید شده است. در حالیکه قانوناً بعد از پایان مدت اجاره، تصرف غیر مأذون مستأجر هیچ فرقی با کسی که ابتدا به ساکن مال کسی را تصرف می کند و یا با کسی که ابتدای تصرفش مأذون است ولی بعد از اتمام اذن به تصرف ادامه می دهد ندارد و در هر حال غصب مسلم است^{۱۲}. همچنین دیده شده که مالک علیه متصرف مالش دعوی تخلیه مطرح کرده و دادگاه این دعوا را با این استدلال که تصرف مسبوق به رابطه اجاری نیست و باید دعوی خلع ید مطرح می شد، استماع نکرده است و این رسم که یادگار قوانین منسوخ مالک و مستأجر ۱۳۳۹ و موجر و مستأجر ۱۳۵۶ است عملاً موجب ناهنجاریهایی گردیده که قابل توجیه نیست. به نظر می رسد در غیرموردی که قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ روش سریع خاصی برای خلع ید از مستأجر پس از پایان مدت اجاره در نظر گرفته است، دادگاهها نباید درمورد ظاهر این دو عنوان حساسیت زیاد که موجب اتلاف وقت و هزینه مردم گردد نشان دهند.

۱۶- تشتت آرا در مورد بند تبصره ۱۷ قانون بودجه

تبصره ۱۷ قانون بودجه که هر سال در لایحه بودجه تکرار می شود در بند هـ مقرر می دارد: «به وزارتخانه های علوم، تحقیقات و فناوری و بهداشت، درمان و آموزش پزشکی اجازه داده می شود که برای خرید تعهد و آزاد نمودن مدارک و وثائق و همچنین صدور اجرائیه ثبتی دانشجویان بورسیه و یا اعزامی که از ایشاء تعهدات خودداری کرده اند و ضامنین آنها، برای جبران تعهدات و خسارات مربوطه، معادل مابه التفاوت ریالی نرخ روز ارز کلیه ارزشهای پرداختی به دانشجو در زمان باز پرداخت و نرخ پرداخت شده قبلی را از دانشجویان یا ضامن وی و یا متضامناً دریافت و به حساب درآمد عمومی کشور واریز نمایند.»

مشاهده شده که در اجرای قانون مذکور که معطوف به ماسبق نیز شده است بین شعب مختلف دادگاه عمومی و دادگاه تجدیدنظر اختلاف و تشتت آراء وجود دارد. آنچه مسلم است، با وجود اینکه تغییر شرایط قرارداد خصوصی به نفع یکی از طرفین به وسیله قانون خلاف اصول حقوقی و عملی ناهنجار است، اگر دانشجویی قبل از اعزام به خارج در وزارتخانه های مذکور یا در دفتر اسناد رسمی حاضر شده و تعهداتی را که عمده و اهم آنها بازگشت به کشور و خدمت در

سرزمین ایران و محدوده سیاسی کشور است، اهمیت بسیار دارد نظم عمومی ایجاب می کند که این گونه معاملات حتماً با سند رسمی و تحت نظارت ارگانهای عمومی انجام پذیرد. چنین به نظر می رسد، پرهیز از تعدد به عقد بیع و عدم اکتفا به ایجاب و قبول و اعتبار دادن به تعهداتی که قانون مدنی آنها را معتبر دانسته قبول این واقعیت که تنظیم سند رسمی به علت ارتباط آن با نظم عمومی از شرایط صحت معاملات مال غیر منقول است و پذیرفتن واقعیهایی موجود در جامعه که بسیاری از قضات هم شخصاً با آن درگیر شده اند، می تواند ما را به این گرایش فکری سوق دهد که حتی المقدور سعی کنیم، در قراردادهای عادی معاملات اموال غیرمنقول تعهد به انتقال مالکیت و فک رهن را هم از لوازم و مقدمات انجام این تعهد بدانیم. در این صورت مانع قانونی بیع مال مرهونه بر طرف می شود و می توانیم دعوی الزام به تنظیم سند انتقال مالکیت مال مرهونه را استماع و با این کار از تعدادی دعوی جانبی و از سرگردانی مردم جلوگیری کنیم.

۱۵- تخلیه و خلع ید

این دو عنوان با یکدیگر فرق ماهوی و اساسی ندارند و تقریباً مترادف هستند. اگر بخواهیم بین این دو فرقی قائل شویم شاید این باشد که «تخلیه» عینی تر و واقعی تر از خلع ید است و به نظر می رسد «خلع ید» بیشتر از تخلیه جنبه اعتباری دارد و برعکس، تخلیه بیشتر از خلع ید جنبه فیزیکی دارد.

بعد از تصویب قانون مالک و مستأجر در سال ۱۳۳۹ که به موجب آن در قلمرو آن قانون پس از پایان مدت اجاره، ادامه رابطه اجاری به حکم قانون فرض می شد، به تدریج رسمی پدید آمد که بر اساس آن دعوی خلع ید مستأجر از عین مستأجره تحت عنوان «تخلیه» مطرح می شد که عنوان مذکور نشان دهنده وجود رابطه اجاری بین طرفین بود. ولی با وجود اینکه قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در مورد اماکن مسکونی و قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ در مورد اماکن کسب و پیشه و تجارت این فرض را منسوخ کرد هنوز هم این رسم برقرار است و وقتی که مالک پس از پایان مدت اجاره می خواهد از مستأجر خلع ید کند، دعوی خود را تحت عنوان «تخلیه» مطرح می کند و اگر تصرف مسبوق به رابطه اجاری نباشد، دعوی خلع ید مطرح می کند و رسم چنین است که دعوی تخلیه را غیر مالی و دعوی خلع ید را مالی تلقی می کنند در حالیکه حکم صریحی در این خصوص وجود ندارد.

هم در دعوی به اصطلاح «تخلیه» و هم در دعوی «خلع ید» اگر اختلاف در مالکیت پدید آید، دعوا جنبه مالی پیدا می کند و اگر در مالکیت اختلاف نباشد دعوا جنبه غیر مالی دارد. به عبارت دیگر اگر مستأجر در جواب دعوی تخلیه، ادعای مالکیت عین مستأجره را نکند و همچنین متصرف در دعوی «خلع ید» ادعای مالکیت مال مورد ادعا را نکند نمی توان دعوا را مالی دانست زیرا اثر مستقیم هیچیک انتقال مال نیست،

که حق خود می‌داند اقامه دعوا هم نمی‌کند زیرا متضمن هزینه و زحمت و اتلاف وقت است و نتیجه مطلوب آن هم قطعی نیست. نتیجتاً، منتظر می‌ماند تا خود راهن در موضع احتیاج به او مراجعه کند، تا بتواند شرایط خود را به او تحمیل نماید.

به نظر می‌رسد در چنین مواردی اگر مرتبه‌ن برای مطالبه خسارت خود دعوا طرح کرد و تخلف دانشجوی را اثبات نمود دادگاه می‌تواند حکم به فک رهن در ازاء پرداخت خسارت اثبات شده صادر نماید و در غیر این صورت استماع دعوا و صدور حکم بر فک رهن به مبلغ مندرج در سند رهنی با موازین حقوقی سازگارتر است.

۱۷- تشتت آراء در خصوص اعتراض شخص ثالث به توقیف اموال

ماده ۱۴۶ قانون اجرای احکام مدنی مقرر می‌دارد: «هر گاه نسبت به مال منقول یا غیر منقول یا وجه نقد توقیف شده، شخص ثالث اظهار حق نماید، اگر ادعای مزبور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی باشد که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف است، توقیف رفع می‌شود. در غیر این صورت عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد و مدعی حق برای جلوگیری از عملیات اجرایی و اثبات ادعای خود می‌تواند به دادگاه شکایت کند.» و ماده ۱۴۷ مقرر می‌دارد: «شکایت شخص ثالث در تمام مراحل بدون رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی و پرداخت هزینه دادرسی رسیدگی می‌شود و دادگاه به دلائل شخص ثالث و طرفین دعوا به هر نحو و در هر محل که لازم بدانند، رسیدگی می‌کند و در صورتی که دلائل شکایت را قوی یافت، قرار توقیف عملیات اجرایی را تا تعیین تکلیف نهایی شکایت، صادر می‌کند.»

در خصوص این مواد، دو مشکل قابل ذکر وجود دارد: اول در نحوه طرح دعواست و دوم در قابل تجدیدنظر بودن یا نبودن حکم دادگاه است.

اول، در مورد نحوه طرح دعوا: مشاهده شده است کسی که به عنوان شخص ثالث مدعی مالکیت مال توقیف شده است، دعوای خود را تحت عنوان «توقیف عملیات اجرایی و ابطال اجرائیه» مطرح می‌کند و دیده شده که دادگاه نیز بدون اینکه ایرادی بگیرد به این خواسته رسیدگی کرده و دادگاه تجدیدنظر نیز ایرادی نگرفته است. توقیف عملیات اجرایی قانوناً اشکالی ندارد، ولی ابطال اجرائیه خواسته نادرستی است. زیرا اجرائیه توسط دادگاه و به خواست محکوم له و به زیان محکوم علیه صادر می‌شود و کسی که نسبت به مال توقیف شده در اجرای آن اجرائیه ادعای مالکیت می‌کند، فقط در حد اثبات مالکیت خود بر مال مذکور و متوقف کردن عملیات اجرایی و منعطف کردن مسیر اجرا از مال خودش ذینفع است و نمی‌تواند مدعی باطل بودن اجرائیه شود و دعوای صحیح در این خصوص «توقیف عملیات اجرایی اعلام و تعلق مال توقیف شده به شخص ثالث» است.

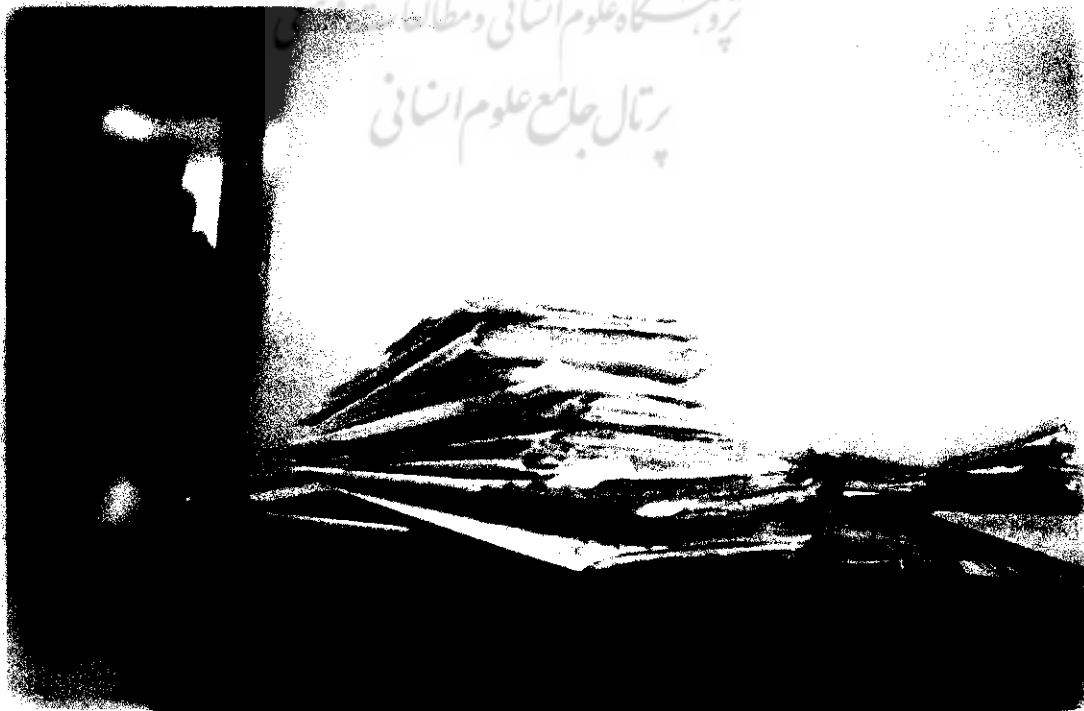
دوم، در مورد قابل تجدیدنظر بودن یا نبودن حکمی که دادگاه در این مقام صادر می‌کند، بین شعب دادگاه تجدیدنظر اختلاف رای وجود دارد. به نظر می‌رسد با وجود اینکه ماده ۱۴۷ رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی را لازم ندانسته است، این دعوا که ماده ۱۴۷ از آن تحت عنوان شکایت نام برده است، از مصادیق بارز دعوای مالی ترافیعی است و رأی که دادگاه در این خصوص صادر می‌کند تابع نصاب است و اگر مبلغی که مال در ازاء آن توقیف شده است یا قیمت مال توقیف شده زاید بر سه میلیون ریال باشد قابل تجدیدنظرخواهی است زیرا دادگاه در مالکیت حکم

صادر می‌کند. به عبارت دیگر، یا مالکیت معترض ثالث را ثابت تشخیص می‌دهد و از مال توقیف شده رفع توقیف می‌کند و یا اینکه مالکیت معترض ثالث را نفی می‌کند و در واقع عدم لزوم رعایت تشریفات آیین دادرسی مدنی به معنی نفی تجدیدنظرخواهی نیست. زیرا تجدیدنظرخواهی تشریفات محسوب نمی‌شود، بلکه خود مرحله‌ای از رسیدگی است که تشریفات خاص خود را دارد که آنهم در دعوای حاضر لازم‌الرعایه نیست.

۱۸- برخورد ترافیعی با امور حسبی

ماده ۱ قانون امور حسبی مقرر می‌دارد: «امور حسبی اموری است که دادگاهها مکلفند نسبت به آن امور اقدام نموده و تصمیمی اتخاذ نمایند، بدون اینکه رسیدگی به آنها متوقف بر وقوع اختلاف و منازعه بین اشخاص و اقامه دعوا از طرف آنها باشد.»

با این ترتیب امور حسبی با نظم عمومی ارتباط دارد و ظاهراً چنین به نظر می‌رسد که قانونگذار در امور حسبی اصل را بر غیر ترافیعی بودن گذاشته است و از اطلاق ماده چنین بر می‌آید که دادگاه به محض اطلاع از فوت کسی می‌تواند و یا حتی، باید، اقدام به مهر و موم یا تحریر ترکه یا تعیین ورثه و تقسیم ترکه نماید، ولی این کار عملاً ممکن نیست و دادگاه قاعدتاً بدون درخواست ذینفع اقدامی نمی‌کند. از طرف دیگر واقعیت این است که همه امور حسبی غیر ترافیعی نیستند و برخی از آنها به ویژه تقسیم ترکه دارای جنبه ترافیعی به معنای واقعی کلمه هستند. در چنین مواردی وظیفه دادگاه بسیار مشکل است. زیرا از یک طرف با یک دعوای تمام عیار مواجه است که رسیدگی به آن مشکلات خاص خود را دارد و رعایت برخی از تشریفات ترافیعی آیین دادرسی مدنی را می‌طلبد و از





ق. آ. د. م) از عاطل ترین و بی مصرف ترین مقررات بود.

در هر دو این مقررات تکیه اصلی روی تصرف سابق بود و مالکیت در درجه دوم اهمیت قرار داشت.^{۱۳}

در قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی قانونگذار شرایط و ضوابط قبلی را بدون علت موجه از بین برده و فقط شرط تصرف را باقی گذاشته است. بنابراین آخرین تعریف قانونی که در حال حاضر از تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق داریم، تعریفی است که در مواد ۱۵۸ الی ۱۶۰ آیین دادرسی مدنی ذکر شده است که در هر سه مورد تکیه بر تصرف گردیده است.^{۱۴} ولی در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی نوع دیگری از تصرف عدوانی و مزاحمت و ممانعت از حق پیش بینی شده که ظاهراً بر مالکیت تکیه کرده است: «هر کی به وسیله صحنه سازی از قبیل بی کنی به تهیه آثار تصرف در اراضی مزروعی یا سایر اراضی و املاک متعلق به دولت یا اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور تصرف یا ذیحق معرفی کردن خود یا دیگری، مبادرت نماید یا یا اقدام به هر گونه تجاوز و تصرف عدوانی یا ایجاد مزاحمت یا ممانعت از حق در موارد مذکور نماید به مجازات یک ماه یا یک سال حبس محکوم می شود. دادگاه موظف است حسب مورد رفع تصرف عدوانی یا رفع مزاحمت و یا ممانعت از حق یا اعاده وضع به حال سابق نماید.» با این ترتیب اولاً تعریف دعوی تصرف عدوانی مشکل شده، مگر اینکه ما در این ماده منظور از تعلق را مالکیت ندانیم و تعلق عرفی ظاهری را مناسبت بگیریم که در این صورت عملاً قانون کیفری را تفسیر موسع کرده ایم. ثانیاً قلمرو این دعوی با دعوی غصب تداخل پیدا کرده است و نتیجتاً اگر معتقد باشیم که با وجود قانون مؤخر (آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹) قانون مقدم هنوز اعتبار دارد، در حال حاضر دعوی خلع ید را می توان به صورت کیفری مطرح کرد. و تنها فرقی که وجود دارد این است که اگر تصرف متصرف در ابتدا مأذون بوده باشد، دعوی رفع تصرف وی عنوان دعوی غصب پیدا می کند که نیاز به تقدیم دادخواست دارد، ولی اگر تصرف از ابتدا غیر مأذون باشد قابل تعقیب کیفری خواهد بود. ولی این نوع تعبیر فلسفه جلوگیری از تصرف عدوانی را از بین می برد و هر نوع تصرف عدوانی را به شرطی که متصرف سابق مالکیت نداشته باشد عملاً مجاز می سازد.

به نظر می رسد غرض اصلی قانونگذار در ماده ۶۹۰ هر گونه تصرف عدوانی نبوده، بلکه حفظ موقعیت موجود املاک بوده و در انشاء ماده مذکور دقت کافی به عمل نیامده است. زیرا ماده قید «در موارد مذکور» دارد که نشان می دهد منظورش همه موارد نیست ولی حکم عملاً شامل همه موارد می شود.

غرض از ذکر این مقدمات این است که:

بعضاً دیده شده که دعوی غصب به صورت کیفری

خواهی نیست و فقط در صورت وجود جهات قانونی می توان از دادگاه تقاضا کرد بطالن رای داور را اعلام کند.

برخی از داوران با مقررات داور و وظیفه و نقش خود آشنا نیستند و در واقع نمی دانند که قاضی دعوا هستند و دادگاهها نیز در موقع انتخاب آنها را باموقعیت و وظیفه شان آشنا نمی کنند و برخی از آنان تصور می کنند تصمیم نهایی با دادگاه خواهد بود و برخی دیگر تصور می کنند تصمیمشان فصل الخطاب است و بدون هیچ نوع میزبانی قابل اجرا خواهد بود.

به نظر می رسد بهتر است دادگاهها در موقعی که با تراضی طرفین به داورى مواجه شدند و طبق مقررات داور یا داوران را انتخاب نمودند و قبول آنها را احراز کردند، آنها را دقیقاً به وظیفه و موقعیتشان آشنا سازند و پس از اعلام رای، پرونده را با دستور ابلاغ رای مختومه سازند.

۲۰- تشتت آراء در دعاوی تصرف عدوانی

یکی از موارد بحث انگیز و یکی از معضلات که بعد از انقلاب در دادگستری بیشتر از سابق نمود داشته است، دعاوی تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق است.

تصرف عدوانی زیر مجموعه غصب است که جنبه اخلاص در نظم عمومی در آن قوی است و قانونگذار نسبت به آن حساسیت بیشتری دارد. به همین جهت قانونگذار سابقاً در قانون جلوگیری از تصرف عدوانی که در سال ۱۳۵۲ اصلاح گردید، با لحاظ نظم عمومی تحت شرایطی به دادسراها اجازه داده بود که سه نوع دعوا را تحت عناوین تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق، مورد رسیدگی قرار دهند. با این ترتیب در صورت وجود شرایط، دعوی تصرف عدوانی در دادسرا مورد رسیدگی قرار می گرفت و شامل اموال منقول و غیرمنقول بود. بر اساس این قانون شرط رسیدگی در دادسرا این بود که بیش از یک ماه از تصرف مال مورد ادعا یا مزاحمت یا ممانعت از حق نگذشته باشد و قبل از تصرف نیز مال مورد ادعا حداقل یک ماه در تصرف متصرف قبلی بوده باشد. بنابراین اگر کسی اثبات می کرد که مالی قبل از تصرف یا مزاحمت یا ممانعت از حق حداقل یک ماه در تصرف او بوده و از تصرف مشتکی عنه هم بیش از یک ماه نگذشته است، دادسرا حکم رفع تصرف صادر می کرد و مال را به متصرف قبلی تسلیم می کرد. نوع دیگری از دعوی غصب نیز تحت شرایط دیگری تصرف عدوانی، ممانعت از حق و رفع مزاحمت نامیده می شد که در آیین دادرسی مدنی سابق و در فصل مربوط به قواعد اختصاصی دادگاههای بخش پیش بینی شده بود که رسیدگی به این دعاوی در صلاحیت اختصاصی دادگاههای بخش بود و اموال غیر منقول را شامل می گردید و در آن مدت سبق تصرف شاکی و لحوق تصرف مشتکی عنه به جای یک ماه یک سال تعیین شده بود و بر خلاف قانون قبلی بعد از مقررات مربوط به سازش (مواد ۳۳۵ الی ۳۴۱

طرف دیگر دادگاه تکلیف دارد که صرفنظر از این موضوع قضیه را رسیدگی کند و همانند یک مسئله کیفری عمومی مسئله را فیصله دهد.

در مواردی مشاهده گردیده که دادگاه یک پرونده حسبی را به علت اینکه مثلاً خواهان برای توضیح حضور نیافته است مختومه نموده که نقض غرض قانونگذار است. به نظر می رسد دادگاه هنگامی که حسب درخواست ذینفع با یک امر حسبی مواجه گردید مادام که آن را به نحو مطلوب فیصله ن داده است، نمی تواند مانند دعاوی تراضی به جهات شکلی و یا به علت استرداد و یا به علت عدم رفع نقص و یا کسر تمبر و یا عدم تدارک وسیله اجرای قرار یا عدم حضور برای اخذ توضیح و غیره آن را مختومه سازد و ناچار است با تمام مشکلاتی که بر آن مرتب است، به هر حال قضیه را فیصله دهد ولی فیصله دادن قضیه بدون همکاری ذینفع عملاً ممکن نیست، مگر اینکه دادگستری از جهت تامین هزینه رسیدگی، آمادگی داشته باشد.

۱۹- تشتت آیین داورى در دادگاهها

ماده ۲۵۴ آیین دادرسی مدنی مقرر می دارد: «کلیه اشخاصی که اهلیت اقامه دعوا دارند می توانند با تراضی یکدیگر منازعه و اختلاف خود را خواه در دادگاهها مطرح شده یا نشده باشد و در صورت طرح در هر مرحله ای که باشد به داورى یک یا چند نفر ارجاع دهند.»

به طوری که مشاهده می شود، قانونگذار داورى را تقریباً هم طراز با قضاوت و داور را در حکم قاضی قرار داده است و در صورتی که داور از شرایط قرارداد داورى تجاوز نکند و مقررات داورى را رعایت نماید رای او همانند رای دادگاه قابل اجرا است. در مواردی که طرفین در خارج از دادگاه اختلاف خود را به داور ارجاع می کنند و رای داور را طوعاً به مرحله اجرا می گذارند، معمولاً مشکلاتی وجود ندارد و نیز در مواردی که داورى در خارج از دادگاه و به صورت کاملاً خصوصی انجام می گیرد و فقط مراجعه به دادگاه جهت ابلاغ رای داور یا اجرای آن است مشکل کمتری وجود دارد، ولی مواردی پیش می آید که طرفین در حین رسیدگی تراضی به داورى می کنند و داورى تحت نظارت دادگاه انجام می گیرد و در چنین مواردی است که مشاهده شده دادگاهها روشهای متفاوت و مختلف دارند:

برخی با داورى همانند کارشناسی برخورد می کنند. یعنی بعد از انتخاب داور مهلتی تعیین می کنند که اظهار نظر کند و پس از اظهار نظر داور وصول نظریه را به طرفین ابلاغ می کنند تا اگر اعتراضی دارند مطرح نمایند و باقی قضایا و نهایتاً به استناد نظریه داور حکم صادر می کنند. در حالی که اولاً، داورى با کارشناسی تفاوت دارد و داور یک قاضی خصوصی است که قانونگذار اجازه داده است در صورت وجود تراضی در خصوص اختلاف طرفین قضاوت نماید. ثانیاً رای داور قابل اعتراض یا تجدیدنظر

چنین دعوائی را ماهیتاً رسیدگی کرده و وکیل را معزول اعلام نموده و دادگاه تجدیدنظر نیز به این موضوع ایراد نکرده است.

۲۴- مسئله اعلام حجر بعد از انجام معامله

مشاهده شده است که نزدیکان محجور با استناد به حجر وی دعوی ابطال معامله ای را کرده اند که توسط محجور انجام گرفته است. نفس این دعوا اشکالی ندارد. ولی مواردی وجود دارد که حجر دستاویزی شده برای تضییع حقوق خریدار به این صورت که بعد از انجام معامله رسمی فروشنده پشیمان شده و چون امکان فسخ معامله رسمی وجود نداشته ترغبتی اندیشیده و یکی از نزدیکانش با مراجعه به دادگاه تقاضای اعلام حجر فروشنده را کرده و چون

باشد و طرف دعوا قرار گیرد. طرف قراردادن هیأت هفت نفری در دعوا مانند این است که دادخواست تجدیدنظر را علیه دادگاه صادر کننده حکم تنظیم کنیم. یعنی در ستون تجدیدنظر خواننده به جای نام طرف ذینفع، بنویسیم: «شعبه... دادگاه عمومی» ولی همان گونه که گفته شد دادگاه تجدیدنظر نیز ایرادی نمی گیرد و ماهیتاً اظهار نظر می کند. به نظر می رسد مطابق اصول این دعوا باید علیه وزارت کشاورزی مطرح شود، زیرا ذینفع دعوا فقط وزارت کشاورزی است.

به نظر می رسد اگر همکاران محترم صلاح بدانند، اولی این است که در این گونه دعوائی اگر دادگاه عمومی توجه به ایراد شکلی مذکور نکرده باشد رأی را نقض و قرار عدم توجه صادر فرمایند.

۲۲- مسئله طرح دعوا علیه وکیل و صغیر

گاهی اشخاص، اعمال حقوقی خود را توسط وکیلشان انجام می دهند و گاهی همین اعمال حقوقی منشاء اختلاف می گردد و طرف قرارداد علیه وکیل طرح دعوا می کند. مانند اینکه مالک به دیگری وکالت می دهد یاغ یا خانه یا آپارتمان او را بفروشد و وکیل یا خریدار، قرارداد عادی فروش منعقد می کند ولی بعد به علت بروز اختلاف جهت انتقال قطعی رسمی در دفترخانه حاضر نمی شود و خریدار علیه وکیل دعوی الزام به تنظیم سند مطرح می کند و بعضاً دیده شده که دادگاه نخستین چنین دعوائی را استماع کرده و در ماهیت حکم صادر نموده و نیز دیده شده که این موضوع مورد ایراد دادگاه تجدیدنظر قرار نگرفته است (البته به ندرت).

با توجه به اینکه وکیل به حساب موکل کار می کند و قاعدتاً هر عمل حقوقی که بر اساس وکالتنامه انجام می دهد، مانند این است که خود اصیل انجام داده است، قاعدتاً دعوا را نمی توان علیه وکیل مطرح نمود و شکل قانونی دعوا این است که علیه خود اصیل مطرح شود هر چند که اصیل ایراد عدم توجه نماید. همچنین دیده شده که دعوی علیه صغیر را به طرفیت ولی یا قیم او طرح می کنند، بدون اینکه نامی از طرف اصلی دعوا ببرند. در حالیکه شکل صحیح طرح دعوا این است که به طرفیت خود صغیر با ولایت یا قیمیت ولی یا سرپرستش مطرح گردد.

۲۳- دعوی عزل وکیل

بارها دیده شده که موکل علیه وکیلی که حق عزل او را از خود ساقط نموده است، طرح دعوی عزل کرده است. در این گونه دعوائی اغلب چنین استدلال می کنند که چون عقد خارج لازمی که در سند وکالت ذکر شده است حقیقتاً وجود نداشته، بنابراین اسقاط حق عزل باطل است. این دعوا برخلاف مدلول سند رسمی است و قانوناً دادگاه نمی تواند به آن ترتیب اثر بدهد و حتی در ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد نیز برای عدم توجه به مفاد سند رسمی مجازات پیش بینی شده است.^{۱۸} با این وصف دیده شده که دادگاه عمومی

تحت عنوان تصرف عدوانی مطرح گردیده و مورد رسیدگی قرار گرفته و مورد ایراد دادگاه تجدیدنظر نیز قرار نگرفته است.

همچنین دیده شده که دادگاه به علت عدم احراز سوء نیت متصرف را تبریئه کرده و پرونده را مختومه ساخته و این اقدام مورد ایراد دادگاه تجدیدنظر قرار نگرفته است در حالیکه به نظر می رسد:

اولاً، وقتی شکایتی تحت عنوان تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق مطرح می شود، دادگاه قبل از هر اقدامی نخست باید تحقق عنوان یعنی سبق تصرف متعارف شاکی را احراز کند، سپس وارد رسیدگی به این شود که آیا مشتکی عنه چنین کاری را مرتکب شده است یا خیر و هر دعوی غضبی را نمی توان تحت عناوین مذکور به صورت کیفری رسیدگی کرد.

ثانیاً، وقتی که اصل تصرف یا مزاحمت یا ممانعت از حق محرز است ولی دادگاه به هر علتی احراز می کند که متصرف یا مزاحم یا مانع سوءنیت نداشته، نمی تواند با صدور حکم براءت پرونده را مختومه سازد و لازم است که ضمناً حکم رفع تصرف عدوانی را صادر کند.

۲۱- طرح دعوا علیه هیأت هفت نفری

قانوناً متولی امور اراضی خارج از محدوده شهرها و شهرکها وزارت کشاورزی است. در واقع وظیفه ای را که سازمان مسکن و شهرسازی در شهرها به عهده دارد- که از جمله آنها تشخیص وضعیت اراضی شهری از طریق هیأت موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری است- در خارج از شهرها به عهده وزارت کشاورزی است و وضعیت زمینها را توسط هیأت هفت نفره تشخیص می دهد.^{۱۹} در مورد اعتراض به تشخیص اراضی شهری توسط هیأت موضوع ماده ۱۲ قانون زمین شهری مشکل شکلی وجود ندارد و معترضین به تصمیمات هیأت مذکور دعوی خود را علیه سازمان مسکن و شهرسازی (وزارت مسکن و شهرسازی) مطرح می کنند. ولی در مورد اعتراض به تصمیمات هیأتهای هفت نفری در بسیاری از پرونده ها ایراد شکلی وجود دارد که دادگاههای نخستین، متعرض آن نمی شوند و این ایراد در دادگاه تجدیدنظر نیز با سکوت برگزار می شود. ایراد شکلی مذکور این است که معترضین به تصمیم هیأت هفت نفری، دعوی خود را علیه هیأت مذکور مطرح می کنند، در حالی که هیأت هفت نفری فقط مرجع صدور رأی است و مرجع صدور رأی نمی تواند قانوناً طرف دعوی تجدیدنظر باشد و دعوی تجدیدنظر قانوناً باید علیه شخصی مطرح شود که نفع یا ضرر دعوا متوجه اوست. شگفت انگیز این است که هیأت هفت نفری هم ایراد عدم توجه دعوا نمی کند و با اعزام نماینده، از رأیی که صادر کرده است دفاع می نماید، در حالیکه اگر هیأت هفت نفری در قضیه ذینفع باشد قانوناً نمی توان مرجع تشخیص قرار گیرد و وقتی که مرجع تشخیص قرار گرفته است، قاعدتاً نمی تواند ذینفع



طرفی وجود نداشته که ادعا را تکذیب کند و به قول معروف، مدعی تنها به قاضی رفته بوده، دادگاه پس از رسیدگی حجر او را احراز نموده و سپس با استناد به حجر دعوی بطلان معامله رسمی را مطرح کرده است.

قانوناً کسی که با محجور زندگی می کند وظیفه دارد که حجر او را به دادگاه اعلام کند^{۲۰} و در صورت احراز حجر، باید برای محجور قیم تعیین شود. ولی وظیفه کسان محجور مقید به زمان معینی نیست و نتیجه این است که محجور آزادانه مانند اشخاص سالم در اجتماع حضور دارد و اعمال حقوقی انجام می دهد و برای دیگران مشکل آفرین می شود. برای رفع مشکل در درجه اول قانونگذار باید وظیفه کسان و بستگان محجور را مقید به مهلت نماید و ضمانت اجرای عدم اقدام را عدم امکان استناد به حجر محجور به نفع خود



در مورد دعوی مزاحمت، هر گاه مدعی علیه ادعای مالکیت خود یا انکار مالکیت و استحقاق مدعی را نماید، دادگاه وارد رسیدگی به دلایل مالکیت نمی شود و فقط در خصوص تصرف عدوانی و ممانعت و مزاحمت تحقیق می نماید.

- همچنین ماده ۱ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی: «در هر مورد که کسی برای خارج کردن مال منقول از تصرف متصرف بدون رضایت او اقدام کند.»
- همچنین ماده ۲ قانون اخیر الذکر: «هر گاه کسی مال غیر منقولی را که در تصرف غیر بوده است عدواناً تصرف کرده و یا مزاحم استفاده متصرف شده باشد و یا از استفاده از حق انتفاع یا ارتفاق دیگری ممانعت کرده باشد و بیش از یک ماه از تاریخ وقوع تصرف یا آغاز مزاحمت یا ممانعت نگذشته باشد دادستان شهرستان محل وقوع مال یا مکلفند به شکایت شاکی رسیدگی و حکم مقتضی صادر نمایند اگر چه اعمال مذکور به استناد ادعای حقی نسبت به آن مال باشد.»

۱۴- برای نمونه ماده ۱۵۸ ذکر می شود: «دعوی تصرف عدوانی عبارتست از: ادعای متصرف سابق مبنی بر این که دیگری بدون رضایت او مال غیر منقول را از تصرف وی خارج کرده است و اعاده تصرف خود را نسبت به آن مال درخواست می نماید.»

۱۵- تبصره ۱ ماده واحده قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن مصوب ۶۵/۹/۳۰: «تشخیص موات بودن اراضی خارج از محدوده شهرها به عهده وزارت کشاورزی است که از طریق هیأت هفت نفره اقدام مینماید و در صورتی که متصرف فعلی منکر موات بودن زمین باشد از طریق دادگاه صالح اقدام به عمل می آید و چنانچه دادگاه رای بر موات بودن زمین بدهد، سند ابطال از تصرف خلع ید خواهد شد.»

۱۶- ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه جعلی بودن آن سند ثابت شود. انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسیدن وجه یا مال یا تعهد به تادیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهد شد.»

۱۷- ماده ۱۲۱۹ قانون مدنی: «هر یک از ابوبین مکلف است در مواردی که به موجب ماده قبل باید برای اولاد آنها قیم معین شود مراتب را به دادستان حوزه اقامت خود و یا نماینده او اطلاع داده و از او تقاضا نماید که اقدام لازم برای نصب قیم به عمل آورد.»

- ماده ۱۲۲۰ قانون مدنی: «در صورت نبودن هیچیک از ابوبین و یا عدم اطلاع آنها انجام تکلیف مقرر در ماده قبل به عهده اقربانی است با شخص محتاج به قیم در یکجا زندگی می نمایند.»

- ماده ۱۲۲۱ قانون مدنی: «اگر کسی که به موجب ماده ۱۲۱۸ باید برای او نصب قیم شود زن یا شوهر داشته باشد زوج یا زوجه نیز مکلف به انجام تکلیف مقرر در ماده ۱۲۱۹ خواهد بود.»

۱۸- تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶: «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.»

غیر از اجاره بها که ارزش منافع ملک است، مبلغی هم به عنوان سرقفلی محاسبه و پرداخت می شود و در واقع بخشی از منافع عین مستأجره است که قبل از انتقال، متعلق به مالک است و سپس به مستأجر منتقل می شود و در این انتقال سبب مالکیت مستأجر عقد است.

حق کسب یا حق پیشه یا حق تجارت اصطلاحی است که قانونگذار ابداع کرده و در عین حالی که با سرقفلی قرابت دارد، ولی مترادف سرقفلی نیست. این حق طبق قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ در قلمرو زمانی و مکانی قانون مذکور همزمان با برقراری رابطه اجاری برای مستأجر محلهای کسب یا پیشه یا تجارت ایجاد می شود، اعم از اینکه در موقع اجاره سرقفلی هم پرداخت شده باشد یا خیر و اختصاص به مستأجر دارد^{۱۱} و سبب مالکیت مستأجر قانون است و عقد اجاره سبب نیست بلکه شرط است. در پرونده ها بارها دیده شده که برای حق کسب یا پیشه یا تجارت هم اصطلاح سرقفلی به کار برده و هر دو را یکسان تلقی نموده اند، در حالیکه تداخل این دو اصطلاح صرفنظر از اینکه دلالت بر عدم دقت می کند، با توجه به خاص بودن قانون روابط موجر و مستأجر از جهت قلمرو زمانی و مکانی و آمره بودن بسیاری از قواعد آن در عمل مشکلاتی هم در برابر دارد. مثلاً انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت قانوناً فقط با سند رسمی اعتبار دارد. در حالیکه سرقفلی چنین نیست یا اینکه سرقفلی در تمام نقاط کشور قابل تصور و قابل معامله است در حالیکه حق کسب یا پیشه یا تجارت فقط در قلمرو قانون مذکور قابل معامله است.

امثال این اشکالات که در اغلب پرونده های دادگاه نخستین و دادگاه تجدیدنظر مشهود است، سابقه ای چهل ساله دارد. به نظر می رسد اگر همکاران محترم دادگاه تجدیدنظر در مناسباتی که پیش می آید به نحوی تمایز این دو اصطلاح را مستقیماً یا به طور غیر مستقیم، در آراء خود منعکس نمایند، از تداوم یک سنت نه چندان مفید جلوگیری خواهد شد.

پاورقی:

۱۲- حضرت آیت خمینی، تحریر الوسیله، چاپ چهارم، نشر اعتماد، جلد دوم، صفحه ۵۴۸، مسأله ۱- عین عبارت چنین است: «استنجاز الاعیان. . . فاذا تمت مدت الاجاره یجب علیه تخلیه المحل و تسلیمه الی صاحبه، فلو بقی فی المكان المذكور مع عدم رضای المالك كان غاصباً و عاصياً و علیه ضمان المکان لو تلف و لو باق سماویه، كما علیه اجرت مثل المکان مادام كونه تحت یده و عدم تسلیمه الی مالک.» یعنی: وقتی که مدت اجاره پایان یافت بر مستأجر واجب است که محل را تخلیه و به صاحبش تسلیم نماید و اگر با عدم رضای مالک در آن مکان باقی بماند غاصب و گناهکار است و ضامن تلف مورد اجاره است هر چند که علت تلف بلای آسمانی (مثل زلزله و سیل) باشد همچنین مادام که مکان (مورد اجاره) را در اختیار دارد و به مالک پس نداده است ضامن اجرت المثل است.

۱۳- ماده ۳۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی سابق: «در مورد دعوی تصرف عدوانی و دعوی ممانعت از حق و همچنین

قرار دهد. یعنی کسی که با محجور زندگی می کند، اگر هم با هر ملاحظه ای، وظیفه خود را در اعلام حجر او، به موقع، انجام ندهد نباید حق داشته باشد بعداً به نفع خود به حجر محجور استناد نماید. ولی عجزاً در فقدان قانون به نظر می رسد، شاید دادگاه بتواند بر اساس قاعده اقدام از استماع دعوی ابطال سند از کسان محجور که حجر او را اعلام نکرده و او را برای انجام معامله آزاد گذاشته اند خودداری کند. زیرا هر کس که در انجام تکلیف قانونی خود قصور کند قاعدتاً آثار منفی قصور را باید خودش تحمل کند و نمی تواند آن را به دیگران تحمیل نماید. ابطال سند مالکیت خریدار به نفع کسی که در اعلام حجر محجور قصور کرده است، در واقع معنای تحمیل آثار قصور او به دیگران است که با موازین حقوقی تطبیق ندارد. البته



آنچه عرض شد محمول بر نظر قضائی است تا نظر همکاران محترم چه باشد.

۲۵- سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت

سرقفلی اصطلاحی قدیمی است که عرفاً به وجود آمده و مراد از آن ارزش امتیاز محلهای درآمد زا نسبت به محلهای مشابه است. ما اگر دو محل را فرض کنیم که از نظر ساختمان و سایر تجهیزات مساوی هستند، قاعدتاً باید ارزش منافع آنها هم که در اجاره مورد معامله قرار می گیرد، تقریباً مساوی باشد. ولی اگر یکی از این دو محل در موقعیتی باشد که برای کسب درآمد هم کاربرد داشته باشد، نسبت به محل مشابه دیگر ممتاز است و این امتیاز عرفاً جدا از منافع و تحت عنوان سرقفلی مورد معامله قرار می گیرد.

به همین جهت است که در اجاره چنین محلهایی