

حق کسب و پیشه یا تجارت

۱- قانون مالك و مستأجر مصوب خردادماه ۱۳۳۹ با شناسائی حقوق کسب و پیشه برای مستأجر محل کسب واقعی را که بصورت عرف مسلم از سالها پیش مورد قبول مردم بوده مبتنی بر مقررات و ضوابط جدید تایید نموده بحث در اینکه قلمرو شناسائی حقوق کسب و پیشه یا تجارت از طرف قانونگذار بچه حدود مرزی میرسد نیاز بذکر مقدمه‌ای کوتاه دارد.

آئین‌نامه تعدیل مال‌الاجاره مستقلات عنوان قانون حاکم بر روابط موجر- مستأجر قبل از قانون فعلی بوده و در ۲۵ مهرماه ۱۳۲۰ بتصویب رسیده و در ۱۳۳۹ قدرت اجرائیش بپایان رسیده است النهایه ارتباط این دو قانون در ماده ۲۳ و تبصره‌های ۱ و ۲ قانون مالك و مستأجر بچشم میخورد.

ماده یادشده پس از تعیین تکلیف پرونده‌های تحت رسیدگی هیئت‌ها و کمیسیون‌های بدوی و تجدید نظر در تبصره ۱ میگوید «در مورد پرونده‌های مربوط بمحل کسب و پیشه یا تجارت که قبل از اجرای این قانون حکم قطعی برتخلیه صادر و مستند حکم سازش نباشد اگر حکم اجراء نشده و همچنین نسبت باوراق اجرائیه که از طرف دفاتر اسناد رسمی برتخلیه محل کسب و پیشه یا تجارت صادر شده و هنوز بموقع اجراء گذاشته نشده است بتقاضای یکی از طرفین دادگاه بخش موضوع را بدآوری ارجاع میکند تا داور با توجه بمقررات این قانون حق کسب و پیشه یا تجارت مستأجر را تعیین نماید»...

۲- پس از بررسی تبصره ۱ ماده ۲۳ قانون مالك و مستأجر باین حقیقت آگاه میشویم که قانونگذار - به پرونده‌های مربوط بمحل کسب و پیشه یا تجارت که طبق آئین‌نامه تعدیل مال‌الاجاره‌ها تحت رسیدگی قرار گرفته و منجر بصدور حکم قطعی گردیده و اجراء نشده ارجاع امر بدآوری را پذیرفته تا حقوق کسب و پیشه مستأجر برآورد گردد.

بهتر است بعلل صدور حکم تخلیه در پرونده‌های مشمول تبصره ۱ ماده ۲۳ قانون مرقوم توجه بیشتری کنیم. تبصره مزبور مطلق است - و نظری بیرونده خاص و علت تخلیه آن ندارد فقط بمحل کسب بودن احکام تخلیه تکیه کرده است بنابراین بمتن قانونی که احکام تخلیه براساس مقررات آن صادر شده مراجعه میکنیم بماده ۱۲ و ۱۳ آئین نامه تعدیل مال الاجاره‌ها برمیخوریم که در فصل ششم تحت عنوان فسخ و تخلیه آماده و موارد درخواست تخلیه از طرف موجر و مستأجر را بیان کرده است. نظر باینکه موارد درخواست تخلیه از طرف موجر ما را به هدف نزدیکتر میکند عین ماده ۱۳ چنین است (در موارد ذیل حکم تخلیه بتقاضای موجر صادر خواهد شد. ۱- در موردی که مستأجر بدون داشتن حق واگذاری مورد اجاره بغیر آنرا بنحوی بغیر واگذار نماید.

۲- در موردی که مستأجر نسبت بمورد اجاره رفتاری نماید که کاشف از سوءنیت مسلم او باشد.

۳- در موردی که مستأجر در موعده مقرر در مواد ۹ و ۱۰ مال الاجاره را نپردازد.

۴- در موردی که عین مستأجر محل سکونی باشد -... خریدار بخواهد شخصاً یا برای سکونت منسوبین طبقه اول خود تخصیص دهد...
۵- احتیاج شخصی بطور مطلق.

۶- در موردی که یکماه پس از اخطار موجر مستأجر حاضر بتجدید اجاره طبق این آئین نامه نشود... ملاحظه میکنیم که قانونگذار بدون توجه بعلل مختلف تخلیه بطور مطلق مستأجرین محل کسب را از مزایای قانون لاحق برخوردار کرده و مستحق دریافت حقوق کسب و پیشه دانسته است در حالیکه قبل از قانون مالك و مستأجر مطلقاً در قوانین مملکتی حقوق کسب و پیشه یا تجارت مورد شناسائی قرار نگرفته بود. باین نتیجه میرسیم - اگر معتقد هستیم که حقوق کسب و پیشه فقط ناظر بشقوق ۱ و ۲ ماده ۹ قانون مالك و مستأجر بوده و مثلاً در موارد ۱۸ و تبصره آن و ۹ و ۱۷ همان قانون نیز حقوقی برای مستأجرین محل کسب منظور شده است. باید باین نکته مهم توجه کنیم - وقتی قانونگذار بزمان بعد از اجرای قانون معتقد بپرداخت حقوق کسب و پیشه و یا تجارت بمستأجر فقط در دومورد مندرج در ماده ۹ میباشد چگونه بزمان قبل از اجراء رعایت این ضابطه را نمیکند و بتمام شقوق ماده ۱۳ آئین نامه تعدیل که قبلاً باستحضار خوانندگان محترم رسیده قائل بپرداخت حقوق کسب و پیشه میشود و حداقل موارد مشابه را مشمول آن نمیکند...

ثانیاً - در مورد اجرائیه‌های صادره از مراجع ثبتی که ناظر بعدم پرداخت و یا بانقضای مدت اجاره است نیز قائل بپرداخت حقوق کسب و پیشه میباشد.

۳- یکی از شقوق ماده ۸ قانون مالك و مستأجر را در نظر میگیریم و از نظر حقوقی تجزیه و تحلیل میکنیم مستأجر مرتکب تعدی و تفریط در مورد اجاره محل کسب شده و موجر درخواست تخلیه مورد اجاره را ازدادگاه بخش مینماید.

مثال:

مورد اجاره یکباب مغازه است و مستأجر با برچیدن اساس بنا بصورتی که دلخواهش بوده درمیآورد - و مسلم است که موجر برای برگرداندن مورد اجاره بصورت اول متحمل خسارتی خواهد شد که در دادخواست مبلغ ده هزار تومان نیز از این بابت مطالبه کرده است و دادگاه پس از رسیدگی و ارجاع بخیره خسارت موجر را تأیید و حکم به تخلیه مورد اجاره و وصول مبلغ خسارت موجر صادر میکند. حال ببینیم چه کسی با در نظر گرفتن اصل تسلیط و لاضرر از حکم دادگاه صدمه می بیند.

۱- موجر بمیزان ده هزار تومان بابت برگرداندن مورد اجاره بصورت اول متحمل ضرر شده که با حکم دادگاه وصول میکند و حالت سکون برقرار میگردد. یعنی ضرر مالک که ناشی از عمل مستأجر بوده جبران میشود.

۲- موارد اجاره براساس ضوابط قانون مالک و مستأجر بعلت تخلف مستأجر تخلیه و اصل تسلیط اعمال میشود.

۳- اصل لاضرر باقی است و باید ضرر مستأجر را که سوابق کار و فعالیت خود را از دست میدهد جبران کرد و جبران این ضرر جز با پرداخت حقوق کسب و پیشه طبق مقررات ماده ۱۱ قانون مالک و مستأجر ممکن نیست مگر اینکه خود مستأجر از این حق اعراض نماید.

۴- در قانون مالک و مستأجر شناسائی حقوق کسب و پیشه یا تجارت برای مستأجر محل کسب محل کلام نیست انتمایه برای سلب این حق در بعضی موارد از جمله در مصادیق ماده ۸ باید نصی دیگر باشد و تکیه بفصل بندی قانون و محروم کردن مستأجر از حقوق حقه خود استدلال بسیار ضعیفی است که میتوان نسبت بدلائل مثبت دیگر ناچیز شمرد.

۵- اصلی بنام حقوق کسب و پیشه یا تجارت از ۱۳۳۹ پذیرفته شده است که مسلماً بزمان بعد از اجرای خود طبق اصول کلی باید ساری و جاری باشد و چنانچه بزمان قبل از اجراء شامل شود و این شمول بطور مطلق قید گردد سلب آن حق در زمان اجراء از عده ای محتاج نص قانونی است زیرا قرینه صارفه و روشن تری برای شمول حق کسب و پیشه یا تجارت در تمام موارد از تبصره ۱ ماده ۲۳ وجود دارد.

۶- اگر در قاعده اولویت مذاقه نمائیم باین نتیجه میرسیم که قانونی برای عده ای در طریق پرداخت حقوق کسب و پیشه یا تجارت وضع میشود که ظاهراً در قلمرو شمول آن بین صاحب نظران اختلاف است و در همان قانون عده دیگر را نیز بطور صریح مستحق دریافت حق کسب و پیشه مینماید.

آنچه قاعده اولویت حکومت میکند اینست که اگر بفرم مضمولین قانون حدودی در برخورداری قائل شده باشیم بطریق اولی حق مضمولین آن کمتر از غیر مضمولین نخواهد بود مگر صراحتاً این حق سلب شود.