

رأى وحدت رویه

مهدى كريم پور

مدیر کل امور اسناد و سردفتران



شپښه گاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی



شپوهنځي ګاونډي علوم او مطالعات فرېنجي
پر تال جامع علوم انساني

بازداشت سرقفلی و رأی وحدت رویه مورخ ۷۱/۷/۱۲ شورای عالی ثبت

شخصی برای وصول طلب خود از دو نفر به استناد چک‌های برگشتی عهده بانک‌های ملت و صادرات علیه بدهکاران اجرائیه صادر و پس از ابلاغ اجرائیه به بدهکاران دائن درخواست بازداشت سرقفلی یک باب فروشگاه و دو دهنه موضوع سند اجاره شماره ۴۶۷۴۹ دفتر..... را می‌نماید که پس از بازداشت، بستانکار از اجرای ثبت درخواست می‌کند که مورد بازداشت را مزایده و به فروش برساند. لکن اجرای ثبت در پاسخ اعلام داشته انجام تقاضا مقدور نیست که پاسخ مزبور مورد اعتراض بستانکار واقع، در نتیجه بر طبق ماده ۲۲۹ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نسبت به اعتراض رسیدگی و چنین نظر داده شده است: «حق سرقفلی زمانی محقق است که مستأجر استحقاق آن را داشته باشد و توقیف حق سرقفلی همان طور که در ماده ۶۲ آئین نامه اجرا تصریح شده است بلا اشکال می‌باشد ولی ارزیابی و فروش آن تا زمانی که تحقق آن محرز نشده باشد خالی از اشکال نخواهد بود بنابراین اعتراض بستانکار وارد نبوده و رد می‌شود.»

بر اثر وخواهی نسبت به نظریه مذکور پرونده بر طبق بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و هیأت مزبور رأی خود را به این شرح صادر کرده است: «لازمه بازداشت مال، فروش مورد بازداشت و استیفای طلب بستانکار است بنابراین نظریه اداره کل اجرا فسخ می‌شود.»

سپس، اداره کل اجرای ثبت تهران در گزارشی به شماره ۱/۲۹۴ - ۷۱/۱/۳۱ به عنوان معاونت محترم رئیس قوه قضاییه و ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام داشته که در مورد بازداشت سرقفلی از هیأت نظارت ثبت استان تهران آرای مختلفی صادر و

هیأت حق سر قفلی را علاوه بر بازداشت، قابل مزایده و فروش می‌داند که برخی از آرای مزبور نیز بر اثر اعتراض در شورای عالی ثبت طرح و شورا طبق آرای متعدد آرای هیأت نظارت را نقض نموده است.

فلذا درخواست شده موضوع برای ایجاد وحدت رویه در شورا طرح و تحت رسیدگی قرار گیرد که حسب دستور معظم له پرونده در جلسه ۷۱/۷/۱۲ در شورای عالی ثبت طرح و شورای عالی ثبت (در قسمت اسناد) چنین رأی داده است: «نظر به این که مزایده سر قفلی نتیجتاً مغایر با حقوق اشخاص ثالث است لذا هر گونه اقدامی در این مورد وجهه قانونی نداشته و ضمناً رأی شماره $\frac{۷۱۰۷}{۷۰/۱۱/۹}$ هیأت نظارت نیز فسخ می‌شود. البرز روائی، حسین آل یاسین، مهدی کریم پور» مراتب نیز طی بخشنامه شماره ۴۴۳۹-س/۲-۷۱/۷/۲۸ به ادارات کل ثبت استان ابلاغ گردیده است.

اینک پیرامون موضوع، توضیحاتی را ضروری می‌داند. بر طبق ماده ۴۶۶ قانون مدنی «اجاره عقدی است که به موجب آن مستأجر مالک منافع عین مستأجره می‌شود.»

عقد اجاره مانند عقد بیع لازم می‌باشد و بر طبق ماده ۲۱۹ قانون مدنی بین طرفین و قائم مقام قانونی آن‌ها لازم الاتباع است و به رضای طرفین اقاله و یا به علت قانونی فسخ می‌شود. همچنین در اجاره مطلق مالک منافع می‌تواند برای مدتی که مالک است آن را به اجاره واگذار بنماید و هرگاه بیش از مدت مزبور اجاره دهد نسبت به مدت زائد فضولی است مگر آن که به اجازه مالک باشد.

بنابراین از مجموع عبارات فوق، این نتیجه عاید می‌گردد که برهم خوردن عقد اجاره و فسخ و یا اقاله آن تابع مقررات ماده ۲۳ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ با اصلاحات بعدی است و یا این که ابطال آن فقط با حکم دادگاه ممکن است و کلیه مندرجات و قرارداد مربوط به عقد اجاره برای طرفین معتبر است و بدون رعایت مقررات و شروط پیش بینی شده توسط طرفین عقد به قوت خود باقی است.

پس از تصویب قانون روابط مالک و مستأجر در خرداد ۱۳۳۹ به موجب ماده ۱ قانون مزبور دکان‌ها و مغازها و غیره در شمول مقررات این قانون واقع و در فصل ۵ نیز به حق

کسب و پیشه و یا تجارت پرداخته و برای مستأجرین محل کسب و پیشه مقرراتی پیش بینی شده و از مواد ۱۷ و ۱۸ به بعد این قانون در مورد حق کسب و پیشه مقرراتی پیش بینی شده است و در نتیجه حق پیشه و کسب که عموماً به آن «سرقفلی» می‌گویند از حقوق متعلق به مستأجرین اماکن مذکور بوده و جنبه قانونی به خود گرفته است. پس از تصویب قانون مزبور در قوانین بعدی نیز که در مورد اجاره به تصویب رسیده است، به مسئله حق پیشه و کسب پرداخته و در چند سال پیش به موجب مصوبه قانونی تصریح شده است؛ اگر در سند اجاره تصریح گردد که موجر سرقفلی دریافت نکرده باشد اجاره ملک مشمول قانون مدنی است و پس از انقضای مدت اجاره، موجر حق درخواست تخلیه دارد.

علیهذا با توضیحاتی که در مورد عقد اجاره و حق پیشه و کسب (سرقفلی) داده شد اینک به موضوع بازداشت سرقفلی می‌پردازیم. قبل از تصویب آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در سال ۱۳۵۵ شورای عالی ثبت رأیی به این مضمون صادر کرده است. «بازداشت سرقفلی جایز است» این موضوع هنگام تدوین آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در سال ۱۳۵۵ در ماده ۶۲ چنین آمده است: «بازداشت حقوق مدیون نسبت به مال غیر منقول اعم از سرقفلی یا منافع جایز است در این صورت مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام می‌گردد.»

پس ملاحظه می‌شود، هرگاه به ملکی سرقفلی تعلق گرفت وقتی استیفای طلب دائن از محل آن ممکن است که ملک با اذن و توافق موجر و مستأجر با رعایت مقررات به اجاره غیر درآید و سرقفلی نیز رد بدل گردد یعنی از قوه به فعل درآید.

و مادام که این امر تحقق نیابد ضبط و تصرف در آن عملی نیست و تجویز مزایده آن به طوری که در رأی هیأت نظارت آمده اگر مزایده برنده داشته باشد درخواست وی توسط یک مرجع رسمی یعنی اجرا، مداخله در عقد اجاره‌ای است که فی مابین دو نفر، لااقل بدون رضای موجر به عمل می‌آید که خلاف قانون است النهایه شورای عالی ثبت در رأی صادره به این امر توجه داشته و به لحاظ مذکور در مقام فسخ رأی هیأت نظارت برآمده است.



شپوهنځي ګاونډي علوم او مطالعات فرېنجي
پرتال جامع علوم انساني