

جواز توقیف و تملیک سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

«نقد رأی وحدت رویه تاریخ ۱۲/۷/۷۱ شورای عالی ثبت»

تاریخ دریافت: ۱۳۹۰/۶/۲۷

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۰/۸/۹

دکتر غلام‌علی صدقی*

چکیده:

زمانی دارایی اشخاص صرفاً دارایی عینی و عمدتاً اراضی و املاک و نقود که شامل طلا و نقره بوده، اطلاق می‌شد. امروزه دارایی‌های زیادی به این دارایی ملموس اضافه شده است که سرقفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت جزو این دسته از دارایی‌هاست.

اگر مال را به هر چیزی که ارزش داد و ستد داشته باشد و یا هر چیزی که مورد رغبت اشخاص قرار می‌گیرد، تعریف کنیم، «حق سرقفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت» یکی از مصادیق بارز آن است. خواه اراده ما از این دو حق، به صورت دو حق تفکیک شده و با ماهیتی کاملاً متفاوت باشد و یا منظورمان حقی واحد باشد که البته ما اعتقاد به تفکیک این دو حق داریم. و در جای خود قابل بحث و بررسی است.

حق سرقفلی یا حق کسب و پیشه و تجارت امروزه یکی از سرمایه‌های گرانبهای اشخاص است و بدون شک در معاملات و مراودات به‌عنوان یکی از وثیقه‌های عمومی تعهدات، مدنظر طرفین است. بنابراین فرض نبود امکان توقیف و یا فروش و مزایده آن جهت استیفای حقوق اشخاص در مرحله اجرای احکام دادگستری یا ثبت، قابل قبول نمی‌باشد ولو این که موانعی در مقام عمل و اجرا ملاحظه شود باید با استفاده از راهکارهای منطقی و قابل دسترس و البته قانونی، آن‌ها را برطرف و راه وصول صاحبان حق به این مال ارزشمند را هموار کنیم.

واژگان کلیدی: مال، سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، توقیف، تملیک.

*. نویسنده مسئول: قاضی دیوان عالی کشور؛ دکترای فقه و حقوق خصوصی.

توقیف و تملیک سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

مطابق رأی که از شورای عالی ثبت صادر شده، اعلام گردیده است که؛ «سرقفلی چون حق منجز نمی‌باشد، قابل توقیف و تملیک نمی‌باشد». این رأی از حیث مبانی حقوقی و شرعی مورد انتقاد است و تبعیت از آن، حقوق مسلم اشخاص (محکوم‌له و طلبکار) را در معرض تضییع قرار می‌دهد و به همین جهت مورد تحلیل قرار می‌گیرد.

گردش کار رأی وحدت رویه مورخ ۷۱/۷/۱۲ شورای عالی ثبت و توجیحات رأی

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 دفترخانه‌ای را می‌نماید که پس از بازداشت، بستانکار از اجرای ثبت درخواست می‌کند که موردبازداشت را مزایده و به فروش برساند. لیکن اجرای ثبت در پاسخ اعلام داشته؛ «انجام تقاضا مقدور نیست» که پاسخ مزبور مورد اعتراض بستانکار واقع و در نتیجه بر طبق ماده ۲۲۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی (ماده ۱۶۹ فعلی)^۱ 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 همان‌طور که در ماده ۶۲ آیین‌نامه اجرا (ماده ۵۴ فعلی)^۲ تصریح شده است، بلاشکال 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».

۱. ماده ۱۶۹ آیین‌نامه یادشده: «عملیات اجرایی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذی‌نفع) که از عملیات اجرایی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدرک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذی‌نفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذی‌نفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیئت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیئت نظارت طرح و رسیدگی شود».

۲. ماده ۵۴ آیین‌نامه یادشده: «بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی جایز است لکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست. در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوطه اعلام می‌گردد».

پس از آن، اداره کل اجرای ثبت تهران در گزارشی به شماره ۱/۲۹۴ - ۷۱/۱/۳۱ به عنوان معاون رئیس قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام داشته که در مورد بازداشت سرقفلی از هیئت، نظارت ثبت استان تهران آرای مختلفی صادر و هیئت، حق سرقفلی 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 هیئت نظارت را نقض نموده است، فلذا درخواست شده موضوع برای ایجاد وحدت رویه در شورا طرح و تحت رسیدگی قرار گیرد که حسب دستور معظمه پرونده در جلسه ۷۱/۷/۱۲ در شورای عالی ثبت، طرح و شورا (در قسمت اسناد) چنین رأی داده است: «نظر به این که مزایده سرقفلی نتیجتاً مغایر با حقوق اشخاص ثالث است لذا هرگونه اقدامی در این مورد، وجهه قانونی نداشته و ضمناً رأی هیئت نظارت نیز فسخ می‌شود».

مراتب نیز طی بخشنامه شماره ۴۴۳۹ - س/۲ - ۷۱/۷/۲۸ به ادارات کل ثبت استان ابلاغ گردیده است.^۱ پیرامون موضوع رأی، یکی از اعضای وقت شورای عالی ثبت توجیهاتی به شرح ذیل ارائه نموده‌اند؛ «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 ق.م. بین طرفین و قائم مقام قانونی آن‌ها لازم‌الاتباع 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 زاید، 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 آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ با

۱. رک: کریم‌پور، مهدی، «بازداشت سرقفلی و رأی وحدت رویه مورخ ۷۱/۷/۱۲ شورای عالی ثبت»، ماهنامه علمی - تخصصی «کانون»، کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۴۲، ش. ۷ تیر و مرداد ماه ۱۳۷۷، صص. ۱۷ تا ۲۱.

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 پیش‌بینی شده توسط طرفین عقد به قوت خود باقی است. پس از تصویب قانون روابط مالک و مستأجر در خرداد ۱۳۳۹، به موجب ماده یک قانون مزبور، دکان‌ها و مغازه‌ها 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 پیش‌بینی شده و از مواد ۱۷ و ۱۸ به بعد این قانون در مورد حق کسب و پیشه مقرراتی لحاظ 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.

بازداشت سرقفلی

قبل از تصویب آیین‌نامه 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 آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در سال ۱۳۵۵ در ماده ۶۲ (۵۴ فعلی) چنین آمده است:

«بازداشت حقوق مدیون نسبت به مال غیرمنقول 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 داین 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 و 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 هیئت نظارت آمده اگر مزایده برنده داشته باشد درخواست وی توسط یک مرجع رسمی یعنی اجراء، مداخله در عقد اجاره‌ای است که فی‌مابین 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 هیئت نظارت برآمده است.^۱

این رأی قابل نقد بوده و در چند فراز، اشکالات آن تبیین می‌شود.

الف - قابلیت توقیف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

اولاً: توقیف سرقفلی با توجه به تفکیکی که ما قائل هستیم مواجه با اشکالی نخواهد شد و اصولاً سرقفلی یک حق منجز است و دلایلی که برای معلق بودن حق کسب و پیشه و تجارت گفته شد در مورد سرقفلی موضوعاً منتفی است و تخلف مستأجر هم در هیچ صورتی آن را زایل نخواهد کرد.

ثانیاً: اگر منظور از سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت باشد. این هم یک حق معلق نمی‌باشد بلکه از زمان ایجاد آن - که انقضای زمان متعارف پس از عقد اجاره می‌باشد - یک حق کاملاً منجز و قطعی است. لیکن ممکن است در آینده به علت تخلفات مستأجر زایل شود که این، البته، ممکن است برای هر مالی واقع شود.

راجع به این که حق کسب و پیشه قابل توقیف و تملیک است یا نه، ابتدا نظرهای موافق و مخالف را می‌آوریم،^۲ سپس به نقد استدلال‌های به کار برده آن می‌پردازیم؛

بند اول - دلایل مخالفان قابلیت توقیف حق کسب و پیشه و تجارت

این گروه برآنند که چون حق کسب و پیشه و تجارت قائم به مستأجر است و تا به جهتی مورد حکم محکمه واقع نشود، مال محسوب نمی‌شود، قابل توقیف نیست. و نیز

۱. کریم‌پور، همان.

۲. کشاورز، بهمن، *سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام*، چ. اول، انتشارات کیهان، تابستان ۱۳۶۹، صص. ۱۴۲ تا ۱۴۵.

چون ماده ۲۴۰ ق.آ.د.م. (ماده ۱۲۱ فعلی)^۱ و ماده ۵۵ قانون تسریع محاکمات (۱۳۰۹) مقرر داشته که برای توقیف - در مقام اجرای قرار تأمین یا اجرای حکم - «مال» لازم است نه حق مالی. لذا توقیف حق کسب و پیشه و تجارت که حقی است مالی و نه خود مال، میسور نمی‌باشد.

به این موارد چنین پاسخ داده شده است که؛ اجزای دو دلیل مذکور با یکدیگر در تعارض است. چه، مفهوم دلیل اول این خواهد بود که هرگاه حق کسب و پیشه و تجارت موردلحوق حکم محکمه قرار گیرد یا به دیگری منتقل شود - هرچند که حقی مالی است و نه خود مال - قابل توقیف خواهد بود. حال آن که از دلیل دوم چنین مستنبط است که حق کسب و پیشه و تجارت مطلقاً قابل توقیف نیست. البته این تعارض را می‌توان ظاهری دانست چه، در حالتی که به حکم محکمه حق کسب و پیشه و تجارت تبدیل به پول می‌شود و یا همین حالت، حین انتقال حق کسب و پیشه و تجارت به غیر حادث می‌شود، آنچه که قابل توقیف می‌شود، عوارض این حق، یعنی پول خواهد بود، نه خود این حق. بنابراین در هر حال، به نظر این عده، حق کسب و پیشه و تجارت، مطلقاً غیرقابل توقیف است.^۲

در توضیح و توجیه علت عدم قابلیت توقیف حق کسب و پیشه و تجارت گفته شده است که:

حق کسب و پیشه و تجارت از مصادیق «ملک ان یملک» است که عبارت است از نوعی سلطه قانونی که خود مالیت ندارد و قابل مبادله نیست، لیکن وسیله‌ای است برای رسیدن به مال (به صورت شرط لازم و نه شرط کافی). مثل حقی که وارث بر ماترک زاید بر ثلث دارد و می‌تواند وصیت مورث خود را - در صورتی که مازاد بر ثلث باشد - اجازه بکند یا نکند. اگر اجازه کند، خود را از مال مازاد بر ثلث محروم کرده و اگر نکند - با جمع شرایط دیگر - مالک این اموال خواهد شد. لیکن این مورد تنها شرط تملک وارث نیست و برای

۱. ماده ۱۲۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹؛ «تأمین در این قانون عبارت است از توقیف اموال اعم از منقول و غیرمنقول».

۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، «توقیف سرقفلی»؛ مجله حقوق امروز، سال اول، ش. ۲، ص. ۳۱.

مالکیت او جمع شروط دیگری هم لازم است. چنین حقی قابل مبادله و اسقاط نیست و لذا قابل توقیف هم نیست.

حق کسب و پیشه و تجارت هم به تنهایی مالیت ندارد. زیرا به تنهایی قابل مبادله نیست و ارزش اقتصادی ندارد و به عبارت دیگر، مستأجر نمی‌تواند در عین این که منافع عین مستأجره را برای خود نگه می‌دارد، حق کسب و پیشه و تجارت را به غیر منتقل کند و عوض آن را بگیرد. لذا مالیت حق کسب و پیشه و تجارت یک مالیت تبعی است نه استقلالی. به همین جهت، توقیف تابع بدون توقیف متبوع عقلاً و بالبداهه محال است. از طرفی، حق کسب و پیشه و تجارت وسیله تحصیل مال است، یعنی به علت وجود قانونی این حق است که مستأجر می‌تواند عوض آن را که مبلغی پول است، دریافت دارد و بدیهی است که توقیف عوض قانونی حق کسب و پیشه و تجارت، بی‌اشکال است اما توقیف معوض با حفظ عنوان معوض، محال است. و بالاخره، علت واقعی منع توقیف حق کسب و پیشه و تجارت ناشی از طبیعت آن است که قانون‌گذار آن را به صورت یک مال تبعی درآورده است و منع توقیف آن ربطی به این که «حق مالی» است نه «مال»، ندارد. زیرا هرچند «مال» در قانون تعریف نشده ولی در اصطلاحات مسلم حقوقی ما، مال هر امری است که قابل مبادله به پول باشد و ارزش اقتصادی داشته باشد. بنابراین حق مالی هم مصداق مال به معنی اعم کلمه است و این امر را از جمع ماده ۱۱ ق.م. با ماده ۱۸ همان قانون می‌توان استنباط کرد. هم‌چنان که حق صاحب علامت ثبت شده بر علامت (که البته مالیت تبعی ندارد بلکه مالیت آن استقلالی است) قابلیت توقیف در مقام اجرای حکم و قرار را دارد.^۱

در این مورد کمیسیون استفتانات شورای عالی قضایی چنین اظهار نظر کرده است:
 «چون متعاقب بازداشت مال یا حقوق مالی در قبال اجرائیه باید عملیات اجرایی ادامه یابد و باید از فروش آن، محکوم‌به استیفا گردد در حالی که حق کسب و پیشه و تجارت، بدون موافقت دارنده حق، قابل فروش و انتقال به دیگری نیست و ملازمه با کسب و تجارت مستأجر متصرف دارد و اساساً حق معلق است. بنابراین بازداشت حق کسب و پیشه

و تجارت توسط دایره اجرای دادگاه در قبال محکوم‌به مالی بدون این که وسیله دارنده حق به دیگری منتقل و به صورت طلب محکوم‌علیه نزد ثالث درآمد باشد، امکان‌پذیر نیست».

ملاحظه می‌شود که در این نظریه، «حقوق مالی» قابل بازداشت تلقی شده است لیکن عدم قابلیت فروش حق کسب و پیشه و تجارت بدون رضایت مالک، دلیل عدم قابلیت توقیف آن اعلام شده است. اما اداره حقوقی قوه قضائیه در پاسخ این سؤال که: «آیا توقیف سرقفلی مغازه بدهکار به تقاضای طلبکار جایز و قانونی است یا نه؟» در یک نظریه قدیمی که با نظریه بعدی منسوخ گردیده، اعلام کرده است: «توقیف سرقفلی (که میزان آن وسیله کارشناس تعیین خواهد شد) وسیله اجرا جایز است ولی چون این حق معلق است، مادام که منجز نشده و مستقر نگردیده است. انجام عملیات اجرایی مجاز نیست».^۱

در پاسخ به استعلامات قضات، گروه قضایی مستقر در معاونت آموزش قوه قضائیه با استدلال مشابه فوق سرقفلی را قابل توقیف دانسته لیکن قابل مزایده ندانسته‌اند.^۲

و همچنین اکثریت قضات دادسرای ناحیه ۶ تهران با توجه به معلق بودن حق سرقفلی و این که محل حقوق مالک می‌باشد، توقیف و فروش آن را جایز ندانسته‌اند.^۳

بند دوم - دلایل موافقان قابلیت توقیف حق کسب و پیشه و تجارت

طبق ماده ۱۹ و تبصره‌های آن، حق کسب و پیشه و تجارت حقی است موجود و هیچ‌گونه احتمالی در تحقق آن راه ندارد. مستأجر ملک، حتی اگر حق انتقال به غیر از او سلب شده باشد، می‌تواند با انتقال منافع به دیگری یا تخلیه ملک و سپردن آن به مالکی که با انتقال مخالفت می‌کند، آن را به دست آورد. امکان از بین رفتن حق، آن را احتمالی و متزلزل نمی‌سازد؛ همچنان که تقصیرهای سبک و سنگین می‌تواند اموال دیگر را از بین ببرد، طبع سرقفلی نیز چنان است که با پاره‌ای تقصیرها سازگاری ندارد ولی احتمالی شدن آن بدین می‌ماند که بگویند چون ظروف چینی با اندک سهل‌انگاری می‌شکند، نباید آن را

۱. نظریه شماره ۷/۵۶۰۲۰ - ۱۳۵۹/۱۲/۲۱ اداره حقوقی قوه قضائیه.

۲. معاونت آموزش قوه قضائیه، مجموعه مشاوره‌های قضایی، آیین دادرسی مدنی و اجرای احکام مدنی، انتشارات جنگل، چ. اول، ص. ۸۰۵، ۱۳۸۹.

۳. ر.ک: مجله قضاوت، سال ششم، ش. ۵۱، خرداد و تیر ۱۳۸۷ (بخش نشست‌های قضایی).

در زمره اموال به حساب آورد. کارشناس ورزیده و آگاه باید محدودیت‌هایی را که برای انتقال این حق، وجود دارد هنگام ارزیابی حق کسب و پیشه و تجارت در نظر بگیرد.^۱

بند سوم - روش عملی توقیف حق کسب و پیشه و تجارت

دایره اجرای ثبت، به تقاضای طلبکار، حق کسب و پیشه و تجارت متعلق به بدهکار را مشروط به آن که روابط بدهکار با موجرش - مبتنی بر سند رسمی باشد - بازداشت می‌کند. روش توقیف این است که نامه‌هایی به دفترخانه تنظیم‌کننده سند، اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع عین مستأجره، اتحادیه صنفی که مستأجر (بدهکار) به اقتضای شغلش به آن وابسته است و بالاخره شخص بدهکار، نوشته و مراتب توقیف حق کسب و پیشه و تجارت اعلام می‌شود و سپس به صورت همزمان، مراتب توقیف طی بخشنامه‌ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور ابلاغ می‌گردد.

به این ترتیب، عمل توقیف حق کسب و پیشه و تجارت، بدون این که با تصرف بدهکار در عین مستأجره اصطکاک پیدا کند، انجام می‌گیرد. طبعاً مرحله بعدی کار باید فروش مال بازداشت‌شده به تقاضای طلبکار و به منظور استیفای طلب وی باشد. لیکن در این مرحله کار متوقف می‌شود. یعنی در پاسخ تقاضای بستانکار گفته می‌شود که چون سرقفلی مالکیت ندارد، قابل حراج و فروش نیست!^۲

اگرچه نظر مذکور این امتیاز را دارد که حق کسب و پیشه و تجارت را قابل توقیف دانسته ولی اشکال آن این است که به نوعی گفته «قابل تملیک نیست». اگر مالی قابل توقیف باشد لیکن قابل فروش و تملیک نباشد چه اثری برای توقیف‌کننده دارد؟ شاید گفته شود می‌تواند با توقیف سرقفلی برای مستأجر به نحوی ایجاد مشکل کند تا وی مجبور به پرداخت دیون طلبکار شود اما این امتیاز نمی‌تواند در حدی باشد که ارزش توقیف کردن داشته باشد، بنابراین اصل توقیف عبث می‌گردد.

مطابق ماده ۵۴ اصلاحی مورخ ۱۳۸۷/۶/۱۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی

۱. کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی (بیع، معاوضه، اجاره، قرض)، ص. ۵۲۶.

۲. کشاورز، همان، ص. ۱۴۸.

لازم‌الاجرا بازداشت حقوق مدیون نسبت به سرقفلی و حق کسب و پیشه جایز است لیکن مزایده آن به لحاظ رعایت منافع اشخاص ثالث جایز نیست و در صورت بازداشت منافع یا سرقفلی، مراتب به اداره ثبت محل جهت ثبت در دفاتر بازداشتی و ابلاغ آن به دفاتر اسناد رسمی مربوط اعلام می‌گردد. لذا مراجع قضایی نیز چه در اجرای قرار تأمین خواسته کیفری یا حقوقی، چه در مقام اجرای محکومیت حقوقی یا کیفری (پرداخت وجه یا دیه) حق توقیف و بازداشت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت وی را دارند.

ب) قابلیت فروش و تملیک بودن حق کسب و پیشه و تجارت

بند اول - تعریف مال و انواع آن

هر چیزی که برای انسان نافع و استفاده از آن ممکن باشد، آن را مال گویند به شرط این که مملوک و یا قابل تملک باشد.^۱

«از نظر حقوقی، به چیزی مال گویند که دارای دو شرط اساسی باشد:

۱ - مفید باشد و نیازی را برآورد، خواه آن نیاز مادی باشد یا معنوی؛

۲ - قابل اختصاص یافتن به شخص یا ملیت معین باشد.

اشیایی مانند دریاها، آزاد و هوا و خورشید، از ضروری‌ترین وسایل زندگی است؛ ولی، چون هیچ‌کس نمی‌تواند نسبت به آن ادعای مالکیت انحصاری کند، مال محسوب نمی‌شود»^۲

در خصوص تحول مفهوم مال نیز گفته شده است که در گذشته، واژه مال، ویژه کالای مادی بود، اما پیشرفت‌های زندگی کنونی آن را از این فضای محدود خارج ساخته است و امروزه به تمام عناصر گوناگون دارایی مانند زمین و اموال منقول و غیرمنقول و مطالبات و حقوق مالی و حتی حق تألیف و حق اختراع و سرقفلی نیز مال گفته می‌شود.^۳

در تقسیم‌بندی حقوق، به حقوق مالی و غیرمالی، مراد از حقوق غیرمالی، امتیازاتی است

۱. بروجردی عبده، محمد، حقوق مدنی، کتابخانه گنج دانش، چ. اول، ۱۳۸۰، ص. ۱۱.

۲. کاتوزیان، ناصر؛ دوره‌های مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، چ. سیزدهم، تهران، نشر میزان، ۱۳۸۰، ص. ۹.

۳. همان، صص. ۹ و ۱۰.

که هرچند ممکن است دارای آثار مالی نیز باشد اما هدف اصلی آن رفع نیازهای عاطفی و اخلاقی انسان است مانند حق زوجیت و حق ولایت. و منظور از حقوق مالی، امتیازاتی است که هدف اصلی آن تأمین نیازهای مادی اشخاص است مانند حق مالکیت و برخلاف گروه نخست، قابل مبادله و تقویم به پول است و این ویژگی موجب می‌شود که حقوق مالی اصولاً انتقال‌پذیر باشد، یعنی هم به وارثان شخص برسد و هم قابل معاوضه و داد و ستد باشد و از طرف طلبکاران نیز قابل توقیف و فروش باشد.^۱

حق کسب و پیشه و تجارت بعد از ایجاد آن، یک حق کامل مالی می‌باشد. زیرا اگر حقی معلق باشد امکان استیفای آن توسط صاحب آن نمی‌باشد در حالی که این حق پس از ایجاد، می‌تواند توسط مستأجر به مالک عین مستأجره فروخته شود و در صورت امتناع وی، با فرض این که حق انتقال به غیر از مستأجر سلب شده باشد، از طریق دعوی تجویز انتقال منافع به غیر فروخته می‌شود؛ پس معلوم می‌شود اصولاً حق معلق نیست. اشکال عمده‌ای که در عدم امکان تملیک حق کسب و پیشه و تجارت اعلام شده این است که این حق با توجه به حق اولویت مالک، قابل انتقال و تملیک دانسته نشد. چون اگر مالک حق انتقال به غیر را از وی سلب کرده باشد چطور بدون تمایل مالک امکان تملیک به طلبکار می‌باشد. در جواب باید گفت؛ طلبکار قائم‌مقام مستأجر است. ماده ۳۶ قانون اعسار مقرر می‌دارد: «در کلیه اختیارات و حقوق مالی مدعی اعسار که استفاده از آن مؤثر در تأدیه دیون او باشد، طلبکاران او قائم‌مقام قانونی مدعی اعسار بوده و حق دارند به جای او از اختیارات و حقوق مزبور استفاده کنند و هر اقدام حقوقی که مستأجر قادر به انجام آن بوده طلبکار هم می‌تواند انجام دهد».

اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه جدید خود به شماره ۷/۳۰۳۵ مورخ ۸۷/۵/۲۱ که در مقام اصلاح نظریه قبلی بوده است، نظریه قابل قبولی ارائه داده است که عیناً نقل می‌گردد: «بازداشت سرقفلی جهت استیفای طلب با توجه به ماده ۶۲ (ماده ۵۴ فعلی) اصلاحی آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی بلاشکال است و مزایده و فروش آن با رضایت مالک یا در مواردی که مستأجر حق انتقال به غیر دارد، فاقد منع قانونی است. توجهاً به

۱. همان، صص. ۱۱ و ۱۲.

ماده ۵۱ قانون اجرای احکام مدنی^۱ از حق سرقفلی به میزان محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی، بازداشت و فروخته می‌شود و برنده مزایده باید تمامی وجوه مبلغ فروش را تأدیه کند و دایره اجرا پس از پرداخت محکوم‌به و کسر هزینه‌های اجرایی در صورتی که باقی‌مانده‌ای باشد آن را به محکوم‌علیه مسترد می‌کند».

بند دوم - انتقال سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در اجرای احکام

دانگستری و واحد اجرای ثبت

۱ - عمل مزایده و فروش یا در اجرای احکام مدنی است و یا در واحد اجرای ثبت. مطابق قاعده اذن در شیء اذن در لوازم آن شیء است ابتدا مالک دعوت می‌شود تا در صورت رضایت، شخصاً طبق نظر کارشناس، حق کسب و پیشه و تجارت را خریداری کند و این مسئله در صورت مجلس قید شود و در صورت عدم رضایت مالک با وحدت ملاک از ماده ۱۹ قانون مورد بحث از طریق مزایده و تشریفات قانونی، حق کسب و پیشه و تجارت به فروش می‌رسد و بهای آن به طلبکار داده می‌شود. مع الوصف ملاحظه می‌شود در این راه حل، هم حق اولویت مالک رعایت شده است و هم طلبکار در جهت استیفای حقش مواجه با مشکلی نشده است.^۲

۲ - ممکن است گفته شود اجرای احکام دادگستری یا واحد ثبتی صرفاً در چارچوب اجرائیه می‌تواند عمل کند و حق ندارد راجع به دعوت از مالک و استعلام از وی راجع به تمایل به خرید، اقدام کند. اگرچه این اشکال با توجه به روح حاکم بر مقررات اجرای احکام مدنی و ثبتی وارد نمی‌باشد. چه، این که در جاهای مختلف، به اجرای احکام وظایفی داده شده که مدلول اجرائیه نمی‌باشد مانند ماده ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی.^۳ مع الوصف

۱. ماده ۵۱ قانون اجرای احکام مدنی: «از اموال محکوم‌علیه به میزانی توقیف می‌شود که معادل محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی باشد ولی هرگاه مال معرفی شده ارزش بیشتری داشته و قابل تجزیه نباشد تمام آن توقیف خواهد شد در این صورت اگر مال غیرمنقول باشد مقدار مشاعی از آن که معادل محکوم‌به و هزینه‌های اجرایی باشد توقیف می‌شود».

۲. محمدزاده، شهرام، مطالعه موردی مسایل حقوقی، ج. اول، معاونت آموزش قوه قضائیه، نظریه قضایی کوهکن، ص. ۷۴.

۳. ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی: «هرگاه محکوم‌به انجام عمل معینی باشد و محکوم‌علیه از انجام آن امتناع ورزد و انجام عمل به توسط شخص دیگری ممکن باشد محکوم‌له می‌تواند تحت نظر دادگاه

برای رهایی از این اشکال می‌توان گفت اجرای احکام پرونده اجرایی را متوقف می‌کند و به طلبکار می‌گوید پس از ارائه رأی تجویز انتقال منافع به‌غیر، عملیات اجرایی ادامه می‌یابد و طلبکار از باب قائم‌مقامی علیه مالک و مستأجر (هر دو نفر) طرح دعوی تجویز انتقال منافع به‌غیر مطرح می‌کند پس از صدور رأی و قطعیت آن به اجرای احکام ارائه و عملیات اجرایی تا وصول حق طلبکار ادامه می‌یابد.^۱

البته نظر اول، اقوی^۲ بوده و با قانون و مقررات هم، هیچ منافاتی ندارد و تضييع‌کننده حق، هیچ‌یک از طرفین نمی‌باشد و تکلیف ماده ۵۴ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا مصوب ۱۳۸۷ رئیس قوه قضائیه روشن است. چون برابر اصل ۱۷۰ ق.ا. قضاات دادگاهها مکلف به رعایت قانون می‌باشند و آیین‌نامه خلاف قانون فاقد اعتبار می‌باشد.

نتیجه

توقیف و تملیک سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت، در هر صورت چه قائل به تفکیک این دو حق باشیم و یا معتقد به وحدت، هیچ منع قانونی ندارد. زیرا در صورت قائل شدن به جدایی سرقفلی از حق کسب و پیشه و تجارت با عنایت به این که سرقفلی حق منجزی است، توقیف و تملیک آن به طلبکار با هیچ مانعی مواجه نخواهد بود و به حق مالک عین یا ثالث، خدشه‌ای وارد نخواهد ساخت و نظریه قدیمی اداره حقوقی و یا رأی شورای عالی ثبت که در این خصوص اعلام شده، تماماً راجع به حق کسب و پیشه و تجارت بوده است، نه سرقفلی.

اما در مورد حق کسب و پیشه و تجارت اگرچه مانند حق سرقفلی، حقی کاملاً آزاد نمی‌باشد و ممکن است در پس حوادثی مانند تغییر شغل مستأجر و غیره زایل شود، اما

۱. دادورز (مأمور اجرا) آن عمل را وسیله دیگری انجام دهد و هزینه آن را مطالبه کند و یا بدون انجام عمل هزینه لازم را به وسیله قسمت اجرا از محکوم علیه مطالبه نماید. در هر یک از موارد مذکور دادگاه با تحقیقات لازم و در صورت ضرورت با جلب نظر کارشناس میزان هزینه را معین می‌نماید. وصول هزینه مذکور و حق الزحمه کارشناس از محکوم علیه به ترتیبی است که برای وصول محکوم به نقدی مقرر است.

۱. برای مطالعه بیشتر رک: کشاورز، بهمن، منبع پیشین صص. ۱۴۹ و ۱۵۰.

۲. اصل ۱۷۰ ق.ا. ق. «قضات دادگاهها مکلفاند از اجرای تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولتی که مخالف با قوانین و مقررات اسلامی یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است خودداری کنند و هرکس می‌تواند ابطال این‌گونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند».

چون این حق یک حق مالی می‌باشد و قابل داد و ستد و دارای ارزش اقتصادی است، صرف وجود احتمالات نمی‌توان حق موجود فعلی را نادیده گرفت. بنابراین توقیف و تملیک حق کسب و پیشه و تجارت نیز هیچ منع قانونی ندارد.

اما در صورتی که قائل به وحدت این دو حق باشیم، در این حالت نیز هیچ منع قانونی وجود ندارد، چرا که وقتی حقی را می‌توان جداگانه توقیف و تملیک کرد بر فرض که آن دو حق، تبدیل به یک حق ادغامی و واحد گردند ماهیت آنها هیچ تغییری نمی‌نماید تا منع توقیف، فروش و تملیک، حادث شود. در نتیجه رأی مورخ ۷۱/۷/۱۲ شورای عالی ثبت صحیح نبوده و به نظر می‌رسد جهت استیفای حقوق اشخاص نیاز به طرح مجدد در شورا و اصلاح دارد. البته مستند این رأی که ماده ۵۴ آیین‌نامه مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا می‌باشد نیز ضرورت بازبینی کامل از طریق رئیس قوه قضائیه دارد.

منابع

کتاب و مقالات

- ۱ - بروجردی‌عبده، محمد، حقوق مدنی، کتابخانه گنج دانش، چ. اول، ۱۳۸۰.
- ۲ - جعفری لنگرودی، محمدجعفر، "توقیف سرقفلی"، مجله حقوق امروز، سال اول، ش. ۲.
- ۳ - کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، معاملات معوض، عقود تملیکی (بیع معاوضه اجاره - قرض)، شرکت سهامی انتشار، چ. ۶ سال ۷۴.
- ۴ - دوره مقدماتی حقوق مدنی (اموال و مالکیت)، چ. سیزدهم، تهران، نشر میزان، ۱۳۸۵.
- ۵ - کشاورز، بهمن، سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران و فقه اسلام، انتشارات کیهان، چ. اول، تابستان ۱۳۶۹.
- ۶ - محمدزاده، شهرام، مطالعه موردی مسایل حقوقی، چ. اول، چاپ معاونت آموزش قوه قضائیه.
- ۷ - غلامرضا شهری، امیرحسین آبادی، مجموعه نظرهای مشورتی اداره حقوقی دادگستری، از سال ۱۳۵۸ به بعد در مسایل مدنی، ناشر روزنامه رسمی، چ. دوم، ۱۳۷۰.
- ۸ - کریم‌پور، مهدی، "بازداشت سرقفلی و رأی وحدت رویه مورخ ۷۱/۷/۱۲ شورای عالی ثبت"، ماهنامه علمی - تخصصی کانون سردفتران و دفتریاران، سال ۴۲، ش. ۷ تیر و مرداد ماه ۱۳۷۷.
- ۹ - مجله قضاوت، ماهنامه آموزشی دادگستری استان تهران، ش. ۵۱.
- ۱۰ - معاونت آموزش قوه قضائیه، مجموعه مشاوره‌های قضایی، آیین دادرسی مدنی و اجرای احکام مدنی، انتشارات جنگل، چ. اول، ۱۳۸۹.