

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

**بنیاد کارشناسی ((سرقفلی)) و  
((حق کسب و پیشه و تجارت))  
نظریه های انحلال و انتقال**

همراه با

نقدی به برخی از دیدگاه های کارشناسان

مؤلف :

مهدی قریشی

مدرس دانشگاه، کارشناس رسمی دادگستری

انتشارات ارسطو (چاپ و نشر ایران)

۱۴۰۱

سرشناسه: قریشی، مهدی، ۱۳۵۹-  
عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc  
عنوان و نام پدیدآور: بنیاد کارشناسی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت: نظریه‌های  
انحلال و انتقال همراه با نقدی به برخی از دیدگاه‌های کارشناسان/ مولف مهدی قریشی.  
وضعیت ویراست: ویراست ۲.  
مشخصات نشر: ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)، ۱۴۰۱.  
مشخصات ظاهری: ۱۴۹ص.  
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۳۲-۹۴۳-۹  
وضعیت فهرست نویسی: فیپا  
یادداشت: چاپ دوم.  
یادداشت: کتابنامه به صورت زیرنویس.  
موضوع: سرقفلی -- ایران  
مالک و مستاجر -- ایران  
مالکیت (حقوق) -- ایران  
Goodwill (Commerce) -- Iran  
Landlord and tenant -- Iran  
Property (Law) -- Iran  
رده بندی کنگره: KMH۹۲۲  
رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۷  
شماره کتابشناسی ملی: ۸۹۴۴۴۱۲  
اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیپا

نام کتاب: بنیاد کارشناسی ((سرقفلی)) و ((حق کسب و پیشه و تجارت))  
مؤلف: مهدی قریشی  
ناشر: ارسطو (سامانه اطلاع رسانی چاپ و نشر ایران)  
صفحه آرایی و تنظیم: پروانه مهاجر  
طراح جلد: محمدرضا رشیدی  
تیراژ: ۱۰۰۰ جلد  
نوبت چاپ: دوم (ویراست جدید) - ۱۴۰۱  
چاپ: مدیران  
قیمت: ۹۰۰۰۰ تومان  
فروش نسخه الکترونیکی - کتاب‌رسان:  
<https://chaponashr.ir/ketabresan>  
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۳۲-۹۴۳-۹  
تلفن مرکز پخش: ۰۹۱۲۰۲۳۹۲۵۵  
[www.chaponashr.ir](http://www.chaponashr.ir)



انتشارات ارسطو



چاپ و نشر ایران  
Chaponashr.ir

دشمن دانایی جهل نیست بلکه (می دانم) است...



## فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۹	مقدمه .....
۱۴	برخی از سوابق مؤلف .....
۱۵	۱) ((سرقفلی)) یا ((حق کسب و پیشه و تجارت))؟ .....
۱۸	۲) رد پای قانونی این مفاهیم تا پیش از سال ۱۳۵۶ .....
۲۰	۳) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و سال ۱۳۷۶ .....
۲۴	۴) گرایش‌های کلی در اعتبار ((سرقفلی)) و ((حق کسب و پیشه و تجارت)) .....
۲۶	۵) آنچه در این مجموعه ارائه می‌گردد .....
۲۸	<b>بخش اول : سرقفلی</b> .....
۲۹	۶) مفهوم حق ((سرقفلی)) .....
۳۳	۷) آیا حق ((سرقفلی)) می‌تواند به نحو دیگری نیز ایجاد شود؟ .....
۳۴	۸) ویژگی‌های حق ((سرقفلی)) .....
۳۵	۹) عوامل مؤثر در تعیین حق ((سرقفلی)) .....

- ۱۰ آیا املاک تجاری ای هم وجود دارند که فاقد ((سرقفلی)) باشند؟ ... ۳۷
- ۱۱ کارشناسی حق ((سرقفلی)) ..... ۴۰
- ۱۲ آیا ارزش روز ((سرقفلی)) را می‌بایست بر پایه قیمت بازار آزاد تعیین کرد یا بر اساس شاخص تورم؟ ..... ۴۲
- ۱۳ نحوه محاسبه حق ((سرقفلی)) ..... ۴۷
- ۱۴ منظور از باقی مانده سهم مالک یا ((حق مالکانه)) ..... ۵۰
- ۱۵ اهمیت محاسبه حق مالکانه و تعیین اجاره بها ..... ۵۲
- ۱۶ موضوع مساحت خالص املاک تجاری ..... ۵۲
- ۱۷ موضوع تأثیر سرقفلی بر اجاره بها ..... ۵۴
- بخش دوم: حق کسب و پیشه و تجارت** ..... ۵۶
- ۱۸ حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۵۷
- ۱۹ چرا ارائه تعریف سر راستی از ((حق کسب و پیشه و تجارت)) آسان نیست؟ ..... ۵۹
- ۲۰ تاریخچه ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ..... ۶۰
- ۲۱ ماجرای کاسب، پیشه‌ور و تاجر ..... ۶۲
- ۲۲ موضوع تحقق یا عدم تحقق ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ... ۶۵
- ۲۳ مفهوم استفاده تجاری از ملک ..... ۶۶
- ۲۴ موضوع حق کسب و پیشه در املاک غیر تجاری ..... ۷۵
- ۲۵ موضوع پرداخت هزینه‌های ساخت مغازه توسط مستأجر ..... ۷۸
- ۲۶ عوامل مؤثر در تعیین ((حق کسب و پیشه و تجارت)) از قانون ۱۳۳۹ ... ۸۰

- ۲۷) تفاوت دیدگاه های کارشناسان در موضوع ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ..... ۸۳
- ۲۸) دورویه متفاوت درباره ماهیت ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ..... ۸۳
- ۲۹) تعریف ((حق کسب و پیشه و تجارت)) در دیدگاه ((انتقال کسب)) ... ۸۵
- ۳۰) چرا این نظریه با محاسبه ((حق کسب و پیشه و تجارت)) بر اساس درصدی از سرقتی مخالف است؟ ..... ۹۲
- ۳۱) آیا برای پذیرش دیدگاه ((انتقال کسب)) می توان جای پای قانونی هم پیدا کرد؟ ..... ۹۴
- ۳۲) آیا در نظریه ((انتقال کسب)) می توان به این نتیجه رسید که در رابطه ای ((حق کسب و پیشه و تجارت)) به وجود نیامده است؟ ..... ۹۵
- ۳۳) انتقادات بر نظریه ((انتقال کسب)) ..... ۹۷
- ۳۴) تعریف ((حق کسب و پیشه و تجارت)) در دیدگاه ((انحلال کسب)) ... ۹۹
- ۳۵) استفاده از ((سرقتی)) یا ارزش ملک برای تعیین ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ..... ۱۰۰
- ۳۶) آیا دیدگاه ((انحلال کسب)) را نیز می توان به قانون رجوع داد؟ ..... ۱۰۲
- ۳۷) انتقادات بر نظریه ((انحلال کسب)) ..... ۱۰۳
- ۳۸) بررسی مثال ((شیرینی شادی)) ..... ۱۰۵
- ۳۹) مفهوم حقوقی ((تابلو))ی تجاری ..... ۱۰۸
- ۴۰) آیا ((نام تجاری)) تحت حمایت قانون جداگانه ای قرار دارد؟ ..... ۱۰۹
- ۴۱) ادامه مثال ((شیرینی شادی)) ..... ۱۱۲
- ۴۲) تفاوت تعیین ((حق کسب و پیشه)) در رویه کارشناسی با عرف بازار ... ۱۱۵
- ۴۳) آیا وجود ((حق کسب و پیشه و تجارت)) تأثیری در اجاره بها دارد؟ ... ۱۱۵

- ۴۴) جدول مقایسه حق کسب و پیشه و سرقفلی ..... ۱۱۷
- ۴۵) روش‌های تعیین ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ..... ۱۱۹
- بخش سوم: مباحث تکمیلی** ..... ۱۲۹
- ۴۶) تفاوت‌های محاسبه سرقفلی و ((حق کسب و پیشه و تجارت)) املاک  
وقفی با املاک طلق به صورت عام ..... ۱۳۰
- ۴۷) امکان اسقاط حق سرقفلی و ((حق کسب و پیشه و تجارت)) ... ۱۳۱
- پیوست: پیشنهادی برای کارشناسی سرقفلی و ((حق کسب و  
پیشه و تجارت)) در شهر یزد** ..... ۱۳۸
- ۴۸) بررسی عرف شهر یزد در محاسبه سرقفلی و ((حق کسب و پیشه و  
تجارت)) ..... ۱۳۹
- ۴۹) روش پیشنهادی نگارنده برای محاسبه سرقفلی و ((حق کسب و  
پیشه و تجارت)) در شهر یزد ..... ۱۴۱
- ۵۰) نحوه تعیین ارزش املاک وقفی تجاری در شهر یزد ..... ۱۴۳
- ۵۱) رویه‌های کارشناسی ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت  
املاک وقفی تجاری در شهر یزد ..... ۱۴۴
- ۵۲) بحثی در تعیین اجاره بهای املاک تجاری وقفی در شهر یزد ... ۱۴۷

بر در شاهم گدایی نکته ای در کار کرد  
گفت بر هر خوان که بنشستم خدا رزاق بود ...

حافظ

## مقدمه

مسائل مربوط به ((سرقفلی)) و ((حق کسب و پیشه و تجارت)) از موضوعات اختلافی است. به این معنی که بررسی منابع موجود نشان می‌دهد، بسیاری از کارشناسان نه صرفاً در نحوه کارشناسی و محاسبه که حتی در تعریف واحدی از ((سرقفلی)) و ((حق کسب و پیشه و تجارت)) نظرات یکسانی ارائه نکرده اند.

چندان که در متن کتاب مشاهده خواهید نمود اختلاف نظر در مبانی ایجاد یا عدم ایجاد ((حق کسب و پیشه و تجارت)) و اختلاط آن با موضوع سرقفلی و نیز با اختلاط این هردو با موضوع جدیدتر ((تابلو)) یا ((برند)) از مهمترین مسائلی است که هم مورد مناقشه می‌باشد و هم باعث تردید و سردرگمی جمعی از کارشناسان رشته راه و ساختمان می‌گردد.

به ویژه در موضوع ((حق کسب و پیشه و تجارت)) نگارنده کوشیده تا این اختلاف نظرها را در قالب دو نظریه ((انتقال)) و ((انحلال)) تا حدودی دسته بندی نماید.

هدف از این دسته بندی‌ها این بوده که فرد علاقه مند به این موضوعات بتواند علت نظریات متفاوت کارشناسان را بهتر دریابد.

این واقعیت که اختلاف نگرش در مبانی این موضوعات می‌تواند نتایج عملی متفاوت و حتی متضادی به دست دهد، از گذشته گروهی از کارشناسان پیشکسوت را بر آن داشته تا آرای خود را در این موضوع‌های اختلافی منتشر کرده آن را در معرض نقد جامعه کارشناسی قرار دهند، احتمالاً به این امید که نتیجه این بحث‌ها بالأخره به وحدت رویه نظری و عملی بیانجامد.

به نقد آوردن برخی از آرای این پیشکسوتان در این کلام مختصر مانعی بر احترام عمیق نگارنده به دانش و تجربه و از همه مهمتر شجاعت این افراد نیست زیرا واقعیت این است که همگان می‌توانند در گوشه امن و راحت پناه بگیرند، اما معدودی آن شهامت را دارند که دیدگاه‌های خود را به داوری دیگران بسپارند.

## در باره تألیف حاضر...

این اثر پاسخی به همه سئوالات مخاطبان درباره نحوه کارشناسی نیست. بلکه صرفاً نظر نویسنده است با دیدی کارشناسی و با رنگ و بویی حقوقی.

ذکر این نکته هم ضروری است که علی رغم ارجاعات قانونی و بحث‌های حقوقی که در متن مطرح شده است، این تألیف اثری حقوقی نیست و مخاطب آن نیز بیشتر جامعه کارشناسان رسمی دادگستری می‌باشند.

همچنین انگیزه نویسنده هم این نبوده که اطلاعات کتابهای کارشناسی در زمینه روش محاسبه سرقفلی و ... انواع و اقسام املاک و جزئیات این محاسبات را در این مختصر جمع آوری کند، چرا که حاصل چنین عملی جز دستبردی غیر اخلاقی به آثار موجود و تکرار و تقلیدی از آن نخواهد بود و بی دلیل نیز بر حجم کتاب خواهد افزود که این نیز از هدفی که در این نوشته دنبال می‌شود، یعنی بررسی پرسش‌های بنیادی فاصله دارد.

لیکن به ضرورت بحث، برخی موضوعات به مراجع معتبر کارشناسی یا حقوقی هم ارجاع داده شده و ناگفته پیداست که مطالعه آثار معرفی شده در پاورقی‌ها برای علاقه مندان این مسائل ضروری است.

**البته مطالعه و تعمق در آثار پیشین نباید فارغ از اندیشه و نقد باشد** چرا که اولاً نظرات ارائه شده در خوشبینانه ترین حالت نظر یک یا چند حقوقدان یا کارشناس یا صاحب‌نظر دیگر است و اجباری در پذیرش یا رد آن برای دیگران نیست. چندان که درباره این اثر نیز بیش از این نمی‌توان گفت و دوم اینکه عمده آثار منتشر شده از سوی کسانی که تلاش کرده اند تا در تعاریف و محاسبات دست به استاندارد سازی‌هایی بزنند محدود به چند شهر

بزرگ در کشور می‌باشد، از آنجا که مفاهیم تجاری بین افراد تا حد زیادی ریشه در ((عرف)) دارد و عرف از یک منطقه به منطقه دیگر متفاوت است، طبیعی است که این استاندارد سازی‌ها را نمی‌توان به سادگی از جایی به جایی دیگر تعمیم داد.<sup>۱</sup>

با این توضیح بخش ضمیمه کتاب را صرفاً بر اساس عرف شهر یزد و جهت استفاده کارشناسان محترم آن حوزه پیشنهاد می‌نمایم.

لازم است مراتب قدردانی خود را از کارشناسان محترمی که پیش نویس این اثر را به صورت کلی یا جزئی مطالعه کردند و علی‌رغم اختلاف نظرهایی که وجود دارد و لازمه این بحث‌ها می‌باشد به نحوی از راهنمایی‌های ایشان بهره‌بردم اعلام دارم، آقایان مهندس سید مهدی حسینی پور و مهندس کاظم دشت‌آبادی، مهندس محمد رضا کوچک زاده، مهندس محمد رضا رخشان، مهندس افشین عالمی از اعضای محترم کانون کارشناسان رسمی دادگستری و آقای مهندس محمدرضا جعفری ریاست محترم پیشین مرکز کارشناسان رسمی قوه قضاییه شهر یزد.

نیز می‌بایست به صورت ویژه از حمایت‌های بزرگوارانه ریاست محترم اداره اوقاف و امور خیریه شهر یزد جناب آقای محمد حسین کاظمی کمال قدردانی را بنمایم.

طرح جلد اثری از دوست هنرمندم آقای مهندس محمد رضا رشیدی است از محبت ایشان سپاسگزارم.

۱. با این حال نگارنده نیز بر این باور است که در هر محدوده بالأخره باید کارشناسان به نوعی وحدت رویه دست یابند.

در خاتمه باید از زحمات شریک زندگییم خانم مهندس نعیمه طوافیان تشکر کنم که با مهربانی و صبوری همواره پشتیبان و مشوق اصلی من در تهیه این اثر و کارهای دیگرم می‌باشد.

در پایان از اساتید و کارشناسان گرامی تقاضا دارم نظرات و انتقادات و پیشنهادات خود را از اینجانب دریغ نفرمایند.<sup>۱</sup> امید است این اثر مورد استفاده همکاران محترم قرار گیرد.

صالح و طالح متاع خویش نمودند  
تا که قبول افتد و که در نظر آید

مهدی قریشی  
زمستان ۱۴۰۰

## برخی از سوابق مؤلف

- جانشین مدیر پروژه مجتمع پارک آبی سیرجان (شرکت نظم آوران)
- سرپرست دفتر فنی پروژه پتروشیمی سبلان (شرکت کیسون)
- سرپرست دفتر فنی پروژه پتروشیمی دنا (شرکت کیسون)
- سرپرست دفتر فنی پروژه گندله سازی شماره ۲ گلگهر سیرجان (شرکت کیسون)
- مدیر پروژه پایانه مرکزی میوه و تره بار استان یزد (شرکت ساباط بنا)
- سرپرست کارگاه پایانه مرکزی میوه و تره بار استان یزد (شرکت احیاء)
- سرپرست دفتر فنی پروژه ۸۰۰ واحدی مسکونی خلیج فارس (شرکت احیاء)
- مدرس دانشگاه از ۱۳۸۶
- کارشناس رسمی دادگستری از ۱۳۹۰
- دادیار دادرسی انتظامی کارشناسان رسمی استان یزد
- داور و عضو کانون داوری

## ۱) ((سرقفلی)) یا ((حق کسب و پیشه و تجارت))؟

به عنوان پیش فرض مجموعه ارزش ملک تجاری ملک را به سه بخش تقسیم می‌نماییم<sup>۱</sup>:

۱) سرقفلی

۲) حق کسب و پیشه و تجارت

۳) حق مالکانه

این پیش فرض مورد توافق همگان نیست<sup>۲</sup> و اقلیتی از کسانی که در این مسائل دست به تألیف برده اند دو مفهوم ((سرقفلی)) و ((حق کسب و پیشه و تجارت)) را به صورت جداگانه نپذیرفتند.

لیکن نظر اکثریت کارشناسان، حقوق دانان و تعداد زیادی از آرای در دسترس محاکم قضایی این است که این مفاهیم جداگانه و هر یک ناظر بر

---

۱. در انتهای مجموعه بخش چهارمی را به این موارد خواهیم افزود.  
۲. مثلاً در این تعریف ما ((نام تجاری)) را در نظر نگرفتیم که بعداً راجع به آن بحث خواهیم کرد.

وجهی خاص از ارزش یک ملک تجاری می‌باشند.<sup>۱</sup>

پذیرش این پیش فرض دستکم این حسن را دارد که با ارائه تعاریف واضح و جداگانه از آنها بتوانیم درک بهتری از ابعاد موضوعات حاکم بر این بحث‌ها پیدا کنیم.

خوشبختانه تکلیف واژه سرقفلی تا حد زیادی روشن است، زیرا از گذشته حق سرقفلی - حداقل به عنوان پول پیش یا پول اولیه برای خرید امتیاز کاسبی در مغازه - برای گروه‌هایی شناخته شده بود.

بنابراین سرقفلی را می‌توان به همین صورت شناخته شده آن، یعنی به صورت ((حقی)) در نظر گرفت که ناظر بر مجوز استفاده مستأجر برای استفاده از ملک تجاری است. مجوزی که توسط مالک صادر شده و ((در اکثر موارد)) به این معنی است که مستأجر با پرداخت پولی به مالک مغازه به نحوی بر ملک تجاری یا ((فضای کسب)) دارای ((حق تقدم استفاده)) شمرده شده و در نتیجه آن مالک نمی‌تواند او را به سادگی از ملک مورد نظر بیرون کند. آن چه در این تعریف روشن می‌باشد همان ماهیت ((حاکمیت اراده)) در هنگام عقد اجاره است.

نکته مورد نظر در اینجا این است که مفاهیمی چون ((به رونق رساندن))،

۱. از جمله نظرات مخالف با جدا بودن حق کسب و پیشه و تجارت از حق سرقفلی، ملاحظه کنید، نظریه مشورتی شماره ۷۲/۳۱۳/۹۲ مورخ ۷۲/۴/۱۹ اداره حقوقی قوه قضاییه را ((سرقفلی همان حق کسب و پیشه یا تجارت است که طبق تبصره ۲ ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، به مستأجر همان محل اختصاص دارد و بین این دو اصطلاح عرفی و قانونی تفاوتی نیست و هر دو به یک معناست)). برای آگاهی از نمونه از آرای که به صورت مفصل همین نظریه مشورتی را رد کرده اند رجوع کنید به سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ...، بهمن کشاورز، نشر کشاورز، چاپ پانزدهم، ۱۳۹۷، صفحه ۱۳، رأی دادگاه شماره ۱ شهر سنندج.

((خوشنامی)) و امثال آن یعنی چیزهایی که با گذشت زمان و تلاش مستمر مستأجر به دست می‌آید را نمی‌توان در این عنوان وارد نمود، بلکه این مفاهیم اخیر نوعی ((حق معنوی)) اما از نوع قابل تقویم، بر ((کاسبی)) ای است که در این مغازه انجام می‌شود. این حق را ((حق کسب و پیشه و تجارت)) می‌نامیم.

خلاصه اینکه عمده افراد صاحب‌نظر، دستکم در چهارچوب عرف جاری امروز، این تعریف را قبول دارند که سرقفلی در نوع متعارف آن مالی است که مستأجر جدا از اجاره به مالک می‌دهد تا رضایت او را برای داشتن اولویت در استفاده از ملک و ایجاد عقد اجاره جلب کند. اما حق کسب و پیشه و تجارت بر اثر فعالیت مستأجر در ملک و به صورت تدریجی ایجاد می‌شود.

بحث حقوقی مربوط به قوانین ((سرقفلی)) و ((حق کسب و پیشه و تجارت))، استعمال‌ها، نظرات مشورتی و ... بحثی است که تا به امروز هنوز به اصطلاح بسته نشده است.

هرچند الزاماً و در تئوری نتیجه این بحث‌ها به همگرایی بیشترهم ختم نمی‌شود. زیرا اجتهاد‌های صاحب‌نظران، رویه دادگاه‌ها، آرای مشورتی، پیش فرض‌ها و باورهای گذشته، عرف نواحی مختلف و نیز تعریف هر کدام از ما از عدالت و انصاف تا حد زیادی بر نتیجه اثر خواهد داشت.

بسط دادن این تعاریف به ویژه در مورد ((حق کسب و پیشه و تجارت)) مناقشه برانگیزتر هم خواهد شد به ویژه اینکه تعاریف عرفی و قانونی این موضوعات هم دقیقاً بر هم منطبق نیست. ما نیز فعلاً از بحث بیشتر در این موضوع می‌گذریم و بعداً در جای خود به آن خواهیم پرداخت.

اشاره می‌شود که عمده سردرگمی فعلی در وجه (( قانونی)) این مباحث از فاصله قانونگذار از درک عرف از دو مفهوم ((حق کسب و پیشه و تجارت)) و ((سرقفلی)) در قوانین سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶ ناشی شده است. پیش از آن لازم است اشاره ای به تاریخچه این عناوین داشته باشیم.

## ۲) رد پای قانونی این مفاهیم تا پیش از سال ۱۳۵۶

موضوع مهم در اینگونه امتیازات مدنی این است که به وجود آمدن این مفاهیم در قانون عموماً پس از استقرار این مفاهیم در عرف صورت می‌گیرد.

در طی این مدت قانونگذار گاه در مقام مقابله و بیشتر در موضع ((نه سیخ بسوزد و نه کباب))<sup>۱</sup> و برای جلوگیری از نارضایتی طبقه متوسط بالأخره خود را با این مفاهیم تطبیق خواهد داد.

مشخص است که قدمت سرقفلی که به معنی امروزی آن (( شاید به قدمت خود عقد اجاره باشد)) مد نظر نیست. آنچه مورد نظر است این است که از چه زمانی بخش‌هایی از جامعه این تصوّر را پیدا نمودند که مستأجر می‌بایست حقی ((مستقل و جدا از مالکیت عرصه و اعیان و منفعت یک ملک)) پیدا کرده باشد.

---

۱. سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ... بهمن کشاورز، نشر کشاورز، چاپ پانزدهم، ۱۳۹۷، باب دوم، مهندس ابراهیمی قاجار به این موضوع از جنبه کاربردی نگاه کرده است و اعتقاد دارد به هم خوردن نسبت عرضه و تقاضای املاک تجاری در خیابان کشی‌های دهه دوم سالهای ۱۳۰۰، به صورت خاص در محله سنگلج تهران، موضوع سرقفلی را به صورت شایع امروزی آن برای جامعه آشنا نمود، کتاب همراه کارشناس، ویرایش دوم، ۱۳۹۸، مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار، نشر شادرنگ، صفحه ۳۱۵

شادروان بهمن کشاورز در اثر ارزشمند خود درباره سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت فصلی خواندنی را به چگونگی وارد شدن این مفاهیم به حقوق موضوعه اختصاص داده است.<sup>۱</sup>

روند مختصر تحولات به این شرح است که نخستین بار کلمه ((سرقتی)) در قانون تعدیل مال الأجاره مستغلات مصوب ۱۳۱۷ وارد گردید و پیش از آن آرای دیوان عالی کشور سرقتی ((به مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت)) را غیر قانونی اعلام کرده بود.

اندک زمانی بعد قانون اختیارات آقای دکتر میلیسپو رئیس اداره کل دارایی در سال ۱۳۲۲ حقوقی را برای مستأجر به رسمیت شناخت از جمله ((حق تقدم مستأجر سابق)) و این موضوعات که اگر موجر بخواهد تا ((یکسال بعد از تخلیه به شغل مستأجر سابق یا شغلی مشابه آن)) را ادامه دهد ... یا ((سابقه عمل یا نام مستأجر سابق دارای قیمت و اعتباری باشد که نتیجه آن عاید موجر گردد)) و ... را مورد توجه قرارداد.

به رسمیت شناختن اینگونه حقوق غیرعینی و امتیازات مدنی رویکردی جدید در قانونگذاری کشور ما بود. عنوان صریح ((حق کسب و پیشه و تجارت)) در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۳۹ وارد ادبیات قانونگذار گردید که در فصل کسب و پیشه و تجارت به آن اشاره خواهیم کرد.

۱. سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ... بهمن کشاورز، نشر کشاورز، چاپ پانزدهم، ۱۳۹۷، باب دوم

### ۳) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و سال ۱۳۷۶

آنچه واضح است این است که در قوانین رابطه موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ نامی از سرقفلی نیست و آنچه قانون آن را مورد حمایت قرار داده ((حق کسب و پیشه و تجارت)) است. هرچند آن زمان هم در عرف عنوان ((سرقفلی)) رواج داشت و عموماً به دو صورت مختلف :

الف ) پولی بود که پیش از اجاره مستأجر به مالک می داد و روز اول در اولویت اجاره مغازه قرار می گرفت یعنی امتیاز تجارت کردن در این محل را از او می خرید.

ب ) پولی بود که مالک به مستأجر می داد هنگامی که می خواست رابطه استیجاری را خاتمه دهد. این پول نمایانگر همان حق معنوی مستأجر بر ((کاسبی)) و رونق ایجاد شده مغازه بود.

در سال ۱۳۵۶ مفهومی نزدیک و حداقل در راستای احقاق صورت دوم را قانونگذار با عنوان ((حق کسب و پیشه و تجارت)) به رسمیت شناخت. هرچند نامی از ((سرقفلی)) تعریف شده در بخش اول در این قوانین نبود ولی از آنجا که موضوعی شایع و عرفی بود بعداً آرای مشورتی نشان داد که کارکرد ((سرقفلی)) را می بایست هنگام ارزیابی در ((بالا تر برآورد شدن)) ((حق کسب و پیشه و تجارت)) توسط کارشناس در نظر گرفت.<sup>۱</sup>

۱. نظریه شماره ۷/۱۳۴۸ مورخ ۱۳۸۴/۳/۴ اداره حقوقی قوه قضاییه، ((حق کسب یا پیشه و تجارت مستأجر، عبارت است از مجموعه سرقفلی پرداختی مستأجر به موجر در زمان برقراری رابطه استیجاری به اضافه هزینه هایی که مستأجر در مورد اجاره مصرف کرده به علاوه زحماتی که مستأجر برای جذب مشتری به مورد اجاره و رونق فعالیت کسبی متحمل شده است)).