

ریسک حقوقی؛

هزینه پنهانی که کسب و کارها نادیده می گیرند



دکتر مصطفی عباسی
وکیل پایه یک دادگستری
و استاد دانشگاه عضو کمیسیون
آموزش و پژوهش مرکز وکلا

وقتی یک فعال اقتصادی درباره راه اندازی یا توسعه کسب و کار خود تصمیم می گیرد، معمولاً چند عدد بیش از همه توجه او را به خود جلب می کند؛ میزان سرمایه، هزینه تولید، قیمت، فروش، سود و بازگشت سرمایه. اما در میان این محاسبات، یک عامل مهم گاهی کمتر دیده می شود: ریسک حقوقی. ریسکی که ممکن است در زمان تصمیم گیری چندان جدی به نظر نرسد، اما در صورت وقوع، بخش قابل توجهی از سرمایه و سود یک کسب و کار را تحت تأثیر قرار دهد. کسب و کارها معمولاً زمانی متوجه اهمیت حقوق می شوند که اختلاف شکل گرفته است؛ قرارداد اجرا نشده، چک وصول نشده، شریک دچار اختلاف شده، کارمند ادعایی مطرح کرده، ملکی با مشکل حقوقی مواجه شده یا یک تعهد قراردادی به بحران تبدیل شده است. اما نگاه حرفه ای به حقوق، نباید از زمان اختلاف آغاز شود.

حقوق باید پیش از آنکه ابزار حل اختلاف باشد، ابزار مدیریت ریسک باشد. بخش قابل توجهی از ریسک های حقوقی، در تصمیم هایی ایجاد می شوند که در ابتدا کاملاً اقتصادی به نظر می رسند.

انتخاب شریک، خرید یا اجاره ملک، انعقاد قرارداد، اعطای نمایندگی، استخدام نیروی انسانی، دریافت تسهیلات، تضمین تعهدات و حتی شیوه تبلیغات، همگی می توانند آثار حقوقی داشته باشند. برای مثال، یک قرارداد ممکن است از نظر اقتصادی بسیار سودآور به نظر برسد؛ اما اگر تعهدات طرفین دقیق مشخص نشده باشد، ضمانت اجرای مناسبی وجود نداشته باشد یا شرایط فسخ و حل اختلاف به درستی پیش بینی نشده باشد، همان قرارداد می تواند در آینده به منشأ یک اختلاف پرهزینه تبدیل شود.

در چنین شرایطی، سود پیش بینی شده در قرارداد، بدون توجه به ریسک حقوقی آن، تصویر کاملی از معامله ارائه نمی کند. یک تصمیم اقتصادی حرفه ای باید علاوه بر سؤال «چقدر سود می کنم؟»

به سؤال دیگری نیز پاسخ دهد: اگر همه چیز مطابق برنامه پیش نرفت، از نظر حقوقی چه اتفاقی خواهد افتاد؟ این پرسش، همان نقطه ای است که مشاوره حقوقی را از یک خدمت جانبی به بخشی از مدیریت کسب و کار تبدیل می کند.

آفتاب حقوقی

چهارشنبه ۲۵ شهریورماه ۱۴۰۵ سال اول شماره ۴۶

سوالات حقوقی را برای ما بفرستید

شما به طرق زیر می توانید با آفتاب حقوقی ارتباط بگیرید

۱- ایمیل aftab.yz@gmail.com

۲- واتساپ- بله- تلگرام ۰۹۱۲۲۹۹۱۷۹۶

برای رعایت حال مخاطبانی که به هیچ یک از موارد بالا دسترسی ندارند تلفن ۰۲۱-۸۸۳۲۸۷۴۳ و ۰۹۱۳۱۵۱۵۲۱۰ (ساعت ۱۷ لغایت ۲۱) پاسخگو هستیم.

روابط عمومی آفتاب حقوقی

استمداد استاندار یزد از دانشگاه

به داد یزد برسید

آقای استاندار جدی می فرمایید؟!

آفتاب حقوقی خطاب به استاندار یزد:

در راستای صیانت از حقوق عامه کدامیک از مدیران و کارشناسان را مورد مؤاخذه قرار داده اید؟

آقای استاندار

به آب شیرین کن های شرکتی که عضو هیأت مدیره آن بوده اید، سری بزنید. تجاوز به عرصه های منابع طبیعی، تخریب محیط زیست و خسارت جبران ناپذیر به سفره های آب زیرزمینی که هنوز ادامه دارد را مشاهده خواهید نمود.

استاندار یزد:

فاجعه برای یزد آفریدیم، دلمان خوش است کنسانتره - گندله - آهن اسفنجی می فروشیم (!)
در سال ۱۴۰۲ حدود ۴۰ میلیون تن محصولات پایین دستی فولادی صادر کردیم به مبلغ ۲ میلیارد دلار، در همان سال یک میلیون و هفتصد تن محصولات نهایی فولادی به مبلغ دو میلیارد دلار وارد نموده ایم (!)

بابایی گفت: منابع قوی معدنی داریم مزیت نسبی استان معدن است آیا آب داشتیم؟
سالانه ۲۴۰ میلیون متر مکعب افت آب های زیرزمینی داریم. وی این سوال را مطرح کرد «کجا دانش بر اقتصاد ما نشسته است؟»

آقای استاندار، فاصله حرف تا عمل زیاد است.

آیا اعمال حاکمیت مستلزم اخذ سند مالکیت است؟

قسمت چهارم

مالکیت عمومی؛ نهاد اجتماعی، تاریخی و حقوقی صیانت از سرزمین



مسعود امیرزاده

در تمام مباحث پیشین، کوشش بر آن بود که نشان داده شود مدیریت و حفاظت، از نظر حقوقی، ملازمه‌ای با مالکیت ندارند. اما در پایان این بحث، پرسش مهم‌تری مطرح می‌شود: اساساً «مالکیت عمومی» چیست که باید از آن دفاع کرد؟ آیا مالکیت عمومی صرفاً یک عنوان ثبتی و حقوقی است یا با نهادی عمیق‌تر در حقوق عمومی و سازمان اجتماعی یک سرزمین مواجه هستیم؟

به نظر می‌رسد مالکیت عمومی را باید فراتر از یک رابطه صرفاً حقوقی فهمید. مالکیت عمومی، پیش از آنکه به یک دستگاه اجرایی تعلق داشته باشد، تجلی اراده عمومی یک ملت بر سرزمین خویش است. آنچه در حقوق ایران از آن با عنوان انفال، ثروت‌های عمومی و منابع طبیعی یاد می‌شود، در حقیقت بخش مشاع سرزمین است؛ بخشی که به اشخاص خصوصی تعلق ندارد و هیچ دستگاه اجرایی نیز مالک ذاتی آن نیست. دولت در این قلمرو، صاحب حق خصوصی نیست؛ بلکه امین، مدیر و حافظ ثروتی است که متعلق به جامعه و نسل‌های متوالی آن است.

از این منظر، نسبت دولت با منابع طبیعی، نسبت مالک با مال نیست؛ نسبت امانتدار با امانت است. هر دستگاه اجرایی، در حدود قانون، مسئول اداره بخشی از این امانت می‌شود. وزارت نیرو مدیریت منابع آب را بر عهده دارد، سازمان حفاظت محیط زیست متولی حفاظت از تالاب‌ها و مناطق چهارگانه است، وزارت راه مسئول راه‌های عمومی است و سازمان منابع طبیعی مدیریت جنگل‌ها و مراتع را بر عهده دارد. اما این تقسیم مسئولیت‌ها به معنای تقسیم مالکیت نیست. مسئولیت‌ها تخصصی و موضوعی‌اند، اما مالکیت عمومی، واحد و متعلق به جامعه است.

این تمایز اهمیت بنیادین دارد؛ زیرا منابع طبیعی مجموعه‌ای از اموال پراکنده و مستقل نیستند، بلکه پیکره‌های یک سرزمین‌اند. جنگل، رودخانه، تالاب، مرتع، کوهستان و ساحل، اندام‌های یک بدن واحد هستند که در پیوندی ارگانیک با یکدیگر معنا پیدا می‌کنند. مرزبندی میان این عرصه‌ها، تعیین بستر، حریم یا محدوده‌های مدیریتی، بیش از آنکه بیانگر تجزیه مالکیت باشد، قراردادی حقوقی و اداری برای تسهیل مدیریت تخصصی آنهاست. این تقسیم‌بندی‌ها نباید رابطه اندام‌وار و یکپارچه سرزمین را مخدوش کند و هر بخش را به قلمرو مالکانه یک دستگاه اجرایی تبدیل سازد.

از سوی دیگر، مالکیت عمومی صرفاً یک نهاد حقوقی نیست؛ بلکه یک نهاد اجتماعی نیز هست. جامعه، از طریق نهاد مالکیت عمومی، اراده خود را بر حفظ بخش‌های غیرقابل تملک سرزمین اعمال می‌کند. این نهاد تضمین می‌کند که ثروت‌های طبیعی از حوزه مالکیت خصوصی و منافع بخشی خارج بمانند و در خدمت منفعت عمومی قرار گیرند. به همین دلیل، احکام قانونی تنها بخشی از واقعیت مالکیت عمومی را تشکیل می‌دهند؛ زیرا پیش از آنکه قانون از این نهاد حمایت کند، خود جامعه برای حفظ منافع مشترک، استمرار سرزمین و جلوگیری از تصاحب ثروت‌های همگانی، چنین نهادی را پدید آورده است.

در ایران، این نهاد علاوه بر جنبه حقوقی و اجتماعی، یک جنبه تاریخی نیز دارد. از دهه ۱۳۴۰ و با شکل‌گیری نظام ملی منابع طبیعی، مالکیت عمومی عرصه‌های طبیعی در قالب یک ساختار نهادی مستقر شد و سازمان منابع طبیعی به عنوان متولی این مالکیت عمومی شناخته شد. ممکن است درباره

عملکرد این سازمان، حدود اختیارات آن یا حتی برخی سیاست‌های آن نقدهای جدی وجود داشته باشد، اما استمرار بیش از شش دهه این ساختار، خود بخشی از اعتبار نهادی آن است. نهادهای عمومی تنها با قانون تعریف نمی‌شوند؛ تاریخ استقرار و استمرار آنها نیز به آنها مشروعیت نهادی می‌بخشد. از این رو، صرف اینکه دستگاه دیگری امروز مدعی مدیریت تخصصی یک عرصه است، دلیل کافی برای برهم زدن این ساختار تاریخی و انتقال مالکیت عمومی به آن دستگاه نیست. همین نگاه، در مواجهه با ابهام‌های قانونی نیز راهنماست. در حقوق عمومی، هرگاه درباره حدود اختیارات دستگاه‌ها نسبت به اموال عمومی ابهامی وجود داشته باشد، تفسیر نباید به گونه‌ای باشد که نهاد مالکیت عمومی تضعیف شود. اصل باید بر صیانت از مالکیت عمومی باشد، مگر آنکه قانونگذار با حکمی صریح و روشن، ترتیب دیگری مقرر کرده باشد. ابهام قانونی نباید به نفع گسترش مالکیت دستگاهی تفسیر شود؛ بلکه باید به نفع بقای شخصیت حقوقی مالکیت عمومی و حفظ جایگاه اموال عمومی در نظام حقوقی کشور تفسیر شود.

دفاع از مالکیت عمومی، دفاع از یک دستگاه اجرایی نیست؛ دفاع از نهادی است که سه کارکرد بنیادین را هم‌زمان بر عهده دارد. نخست، از اراده عمومی مردم بر سرزمین پاسداری می‌کند و اجازه نمی‌دهد ثروت‌های مشترک جامعه به دارایی دستگاه‌های اجرایی یا منافع بخشی فروکاسته شوند. دوم، بقای سرزمین را تضمین می‌کند؛ زیرا منابع طبیعی را به عنوان اجزای یک کل به هم پیوسته حفظ می‌کند، نه مجموعه‌ای از دارایی‌های منفک و قابل تقسیم. و سوم، حقوق بین‌نسلی و حتی حقوق سایر زیست‌مندان را نمایندگی می‌کند؛ زیرا منابع طبیعی تنها متعلق به نسل حاضر یا صرفاً متعلق به انسان نیستند، بلکه سرمایه‌ای مشترک برای نسل‌های آینده و زیست‌بوم‌های این سرزمین به شمار می‌آیند.

بر همین اساس، اگر هدف تقویت حفاظت از منابع طبیعی است، راه‌حل در تقویت نهاد مالکیت عمومی و ابزارهای حکمرانی آن است، نه در تجزیه این نهاد و انتقال مالکیت به دستگاه‌های متعدد. دولت و دستگاه‌های اجرایی باید هرچه بیشتر در مقام امین و مدیر این ثروت مشترک عمل کنند، نه در مقام مالک آن. زیرا هرچه مرز میان مدیریت و مالکیت کمرنگ‌تر شود، خطر تبدیل اموال عمومی به اموال دستگاهی نیز بیشتر خواهد شد؛ خطری که با فلسفه اصل ۴۵ قانون اساسی، مفهوم انفال و منطق حقوق عمومی ایران سازگار نیست.

از این منظر، دفاع از مالکیت عمومی، دفاع از یک مفهوم حقوقی صرف نیست؛ دفاع از نهادی است که استمرار سرزمین، اراده عمومی جامعه و مسئولیت مشترک ما در برابر نسل‌های آینده را در خود جمع کرده است. به همین دلیل، هر اصلاح قانونی یا اداری در حوزه منابع طبیعی باید پیش از هر چیز این اصل را پاس بدارد که مدیریت ممکن است میان دستگاه‌ها توزیع شود، اما مالکیت عمومی نباید به مالکیت دستگاهی فروکاسته شود.

یکپارچگی سرزمین؛ ارزش بنیادین مالکیت عمومی یکی دیگر از کارکردهای بنیادین نهاد مالکیت عمومی، حفظ یکپارچگی سرزمین است. در نظام حقوقی ایران، اصل بر یکپارچگی مالکیت عمومی بر عرصه‌های ملی و منابع طبیعی است و مالکیت اشخاص استثنایی بر این اصل محسوب می‌شود. حتی اموال متعلق به دولت نیز از حیث ماهیت حقوقی، جزو اموال عمومی به معنای منابع طبیعی و انفال نیستند، بلکه در زمره اموال اشخاص حقوقی قرار می‌گیرند و از این جهت در کنار سایر اشخاص حقوقی، از اصل مالکیت عمومی منابع طبیعی متمایز می‌شوند. قانون ملی شدن جنگل‌ها و مراتع نیز بر همین تفکیک استوار است؛ بدین معنا که اصل را

بر ملی و عمومی بودن عرصه‌های طبیعی قرار داده و مستثنیات را به عنوان موارد استثنایی از این اصل شناخته است.

از این منظر، یکپارچگی اراضی ملی صرفاً یک وضعیت ثبتی یا اداری نیست، بلکه یک ارزش حقوق عمومی و یک سرمایه نهادی برای حفظ سرزمین است. اگر هر دستگاه اجرایی بتواند به اعتبار مسئولیت مدیریتی خود، بخشی از این عرصه‌ها را به مالکیت دستگاهی تبدیل کند، این یکپارچگی به تدریج تجزیه می‌شود و پیکره واحد سرزمین به مجموعه‌ای از املاک متعلق به دستگاه‌های مختلف فروکاسته خواهد شد. حفظ نهاد مالکیت عمومی، در حقیقت حفظ همین یکپارچگی سرزمینی است؛ یکپارچگی‌ای که امکان مدیریت هماهنگ، صیانت از منافع عمومی، رعایت حقوق بین‌نسلی و حفظ پیوستگی اکولوژیک سرزمین را فراهم می‌کند و نباید در اثر نیازهای مقطعی یا اختلافات میان دستگاه‌های اجرایی مخدوش شود. به نظر من نتیجه‌گیری مقاله باید کمی «هنجاری» باشد؛ یعنی فقط جمع‌بندی حقوقی نکند، بلکه از اصل مالکیت عمومی دفاع کند. متن زیر را می‌توانید به عنوان نتیجه‌گیری نهایی قسمت چهارم و در واقع پایان کل مقاله قرار دهید.

نتیجه‌گیری: صیانت از نهاد مالکیت عمومی، صیانت از یکپارچگی سرزمین

آنچه در این مقاله بررسی شد، صرفاً اختلافی میان چند دستگاه اجرایی درباره صدور سند یا حدود صلاحیت‌های مدیریتی نیست؛ بلکه بحث بر سر صیانت از یکی از بنیادی‌ترین نهادهای حقوق عمومی ایران است: نهاد مالکیت عمومی منابع طبیعی و اموال عمومی سرزمین.

نتیجه این بحث آن است که بهترین راهبرد برای نظام حقوقی کشور، حفظ تفکیک میان «مالکیت عمومی» و «مدیریت تخصصی» است. دستگاه‌های اجرایی ممکن است هر یک، بنا بر مأموریت و تخصص خود، مسئول مدیریت بخشی از منابع طبیعی باشند؛ وزارت نیرو مدیریت منابع آب را بر عهده دارد، سازمان حفاظت محیط زیست متولی حفاظت از تالاب‌ها و مناطق حفاظت‌شده است و سازمان منابع طبیعی مسئول مدیریت جنگل‌ها، مراتع و عرصه‌های ملی است. اما هیچ‌یک از این مسئولیت‌های تخصصی نباید به بهانه کارآمدی بیشتر، سهولت اقامه دعوا یا منافی که اخذ سند ممکن است برای یک دستگاه ایجاد کند، به مبنایی برای تجزیه نهاد مالکیت عمومی تبدیل شود.

مالکیت عمومی، بیش از آنکه یک عنوان ثبتی باشد، ضامن یکپارچگی سرزمین است. این نهاد اجازه می‌دهد که جنگل، مرتع، رودخانه، تالاب و سایر عرصه‌های طبیعی، اجزای یک پیکره واحد باقی بمانند و به مجموعه‌ای از املاک متعلق به دستگاه‌های مختلف فروکاسته نشوند. هرگونه حرکت به سوی مالکیت دستگاهی، هرچند با انگیزه‌های مدیریتی یا حفاظتی آغاز شود، می‌تواند در بلندمدت این یکپارچگی نهادی و سرزمینی را دچار تلاشی کند.

از همین رو، هرجا در قوانین یا رویه‌های اجرایی ابهامی وجود دارد، اصل باید بر تفسیری باشد که نهاد مالکیت عمومی را تقویت کند، نه آنکه آن را تضعیف یا تجزیه نماید. اگر دستگاه‌های متولی برای انجام وظایف خود به اختیارات بیشتر، سمت قضایی روشن‌تر یا ضمانت اجراهای مؤثرتر نیاز دارند، این نیاز باید از طریق تقویت ابزارهای حقوق عمومی تأمین شود، نه از طریق انتقال یا تثبیت مالکیت به نام دستگاه‌ها.

در نهایت، دفاع از مالکیت عمومی، دفاع از سازمان منابع طبیعی یا هیچ دستگاه اجرایی دیگری نیست؛ دفاع از نهادی است که اراده عمومی مردم بر سرزمین، یکپارچگی جغرافیایی کشور، حقوق نسل‌های آینده و منافع مشترک همه زیست‌مندان را نمایندگی می‌کند. حفظ این نهاد، در حقیقت حفظ بنیان حقوق عمومی منابع طبیعی ایران است.

گذار از «حمایت قهری» به «حاکمیت اراده»؛

واکاوی تحولات تقنینی سرقفلی در حقوق ایران (از پیش از ۱۳۵۶ تا قانون ۱۳۷۶)



محمد مقصود
وکیل پایه یک دادگستری
و پژوهشگر حقوقی

چکیده تنظیم روابط استیجاری در اماکن تجاری، همواره یکی از مناقشه برانگیزترین حوزه‌های سیاست‌گذاری تقنینی و قضایی در حقوق خصوصی ایران بوده است. تلاقی اصل بنیادین احترام به مالکیت مشروع عین با ضرورت حمایت از استمرار فعالیت‌های تجاری و امنیت شغلی کسبه، مقنن را در ادوار مختلف به اتخاذ مواضع ناهمگون سوق داده است.

این یادداشت در پی آن است تا با تکیه بر سیر تحول تاریخی این نهاد در سه مقطع زمانی (پیش از سال ۱۳۵۶، حاکمیت قانون ۱۳۵۶ و تصویب قانون ۱۳۷۶)، چرخش گفتمانی حقوق ایران را از حاکمیت مطلق اراده به مداخله‌گری حمایتی و سپس بازگشت به مبانی فقه امامیه و اصول دادرسی سریع تحلیل کند. همچنین پیامدهای این جراحی تقنینی، از جمله تمایز ساختاری «دستور» و «حکم» تخلیه، تداوم دوگانگی رژیم حقوقی و چالش تعدید روابط استیجاری پیشین مورد واکاوی تحلیلی و انتقادی قرار می‌گیرد. واژگان کلیدی: سرقفلی، حق کسب و پیشه یا تجارت، حاکمیت اراده، دستور تخلیه فوری، نظریه شورای نگهبان، اصل استمرار رابطه استیجاری. مقدمه تعیین حدود حقوق موجر و مستأجر در اماکن تجاری، صرفاً تمرینی نظری در حقوق قراردادهای نیست؛ بلکه بازتابی عریان از جهت‌گیری حاکمیت در توازن میان کار و سرمایه، عدالت معاوضی و مرزهای مداخله دولت در قلمرو مالکیت مشروع است. تفوق منافع مالک بر متصرف تجاری، موجب رونق سرمایه‌گذاری و تسهیل گردش املاک می‌گردد اما استقرار اقتصادی کسبه را در معرض تهدید مداوم قرار می‌دهد؛ در مقابل، صیانت افراطی از مستأجر به بهای تحدید نامتعارف مالکیت، مسلوب‌المنفعه شدن مالکان و انجماد سرمایه‌ها را در پی دارد. نظام حقوقی ایران طی نیم قرن اخیر، آونگی میان این دو رویکرد بوده است؛ حرکتی که با قواعد عمومی قانون مدنی آغاز شد، با قواعد آمره قانون ۱۳۵۶ به اوج مداخله حمایتی رسید و با بازتولید فقهی نهاد سرقفلی در قانون ۱۳۷۶، مجدداً به سوی اصالت قرارداد بازگشت.

۱. دوران پیش از ۱۳۵۶؛ سیطره مطلق قانون مدنی و ناامنی شغلی کسبه پیش از تصویب قانون روابط مالک و مستأجر سال ۱۳۳۹ و متعاقباً قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، روابط استیجاری در اماکن تجاری بدون هیچ تمایز ماهوی نسبت به اماکن مسکونی، در ذیل مقررات عام عقد اجاره در قانون مدنی (مواد ۴۶۶ به بعد) انتظام می‌یافت. در این مقطع زمانی: * حاکمیت بی‌چون‌وچرای قاعده تسلیط و لزوم: انقضای مدت مندرج در قرارداد به معنای زوال قطعی ید مستأجر بر منافع بود. موجر می‌توانست به اتکال مالکیت عین، بی‌درنگ تقاضای خلع ید یا تخلیه کند و هیچ عذری مبنی بر سابقه فعالیت تجاری مسموع نبود. * فقدان نهاد قانونی «حق کسب و پیشه»: رونق تجاری، اعتبار شغلی و جذب مشتری حاصل از رنج و مساعی کاسب، فاقد مالزای عینی و تضمین قانونی بود؛ در نتیجه مستأجر پس از پایان قرارداد، مغازه آبادشده را به موجر بازمی‌گرداند بدون آنکه استحقاق دریافت مازاد ارزش ایجادشده را داشته باشد. * سرقفلی در هیئت یک تأسیس عرفی-قراردادی: آنچه در عرف بازار تحت عنوان سرقفلی رد و بدل می‌شد، نه حقی تکلیفی بر عهده موجر، بلکه معامله‌ای اختیاری بر سر «حق تقدم در تصرف» یا اسقاط اختیارات مالک در افزایش اجاره‌بها بود که اعتبار آن تماماً بر دوش حاکمیت اراده و شروط ضمن عقد قرار داشت. نتیجه این وضعیت، سلب امنیت از فضای کسب‌وکار و آسیب‌پذیری مفرط تجار خرد در برابر اراده نامحدود مالکان در تخلیه یا تحمیل اجاره‌بهای گزاف بود.

۲. قانون ۱۳۵۶؛ سوسیالیسم تقنینی، تعدید اجباری و چالش‌های فقهی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ با هدف

مهار قدرت مالکان و برقراری موازنه حمایتی، دست به تحدید چشمگیر قاعده تسلیط زد و نهاد نوین «حق کسب، پیشه یا تجارت» را وارد ادبیات تقنینی ساخت:

۱. پیدایش قهری و اسقاط‌ناپذیری: این حق برخلاف سرقفلی عرفی، الزاماً محتاج پرداخت وجه در ابتدای عقد نبود، بلکه ماهیتاً پدیده‌ای تکوینی و ناشی از استمرار فعالیت، جذب مشتری و حسن شهرت تجاری محسوب می‌شد. ماده ۳۰ این قانون، با بطلان هرگونه شرط خلاف، این حق را به قاعده‌ای آمره و تخلف‌ناپذیر بدل کرد.

۲. الغای اثر انقضای مدت و تحمیل رابطه دائمی: بزرگ‌ترین دگرگونی قانون ۵۶، سلب اختیار موجر در تخلیه ملک صرفاً به دلیل پایان مدت اجاره بود. مستأجر حق داشت تا ابد در ملک بماند مگر آنکه موجر وجود یکی از علل حصری مواد ۱۴ و ۱۵ (مانند نیاز شخصی به کسب، تجدید بنا، یا تخلفات مستأجر نظیر تعدی و تفریط، تغییر شغل و انتقال به غیر) را در دادگاه اثبات کند.

۳. تلاقی با بن‌بست فقهی و نظریه شورای نگهبان: این تفوق حداکثری مستأجر، با پیروزی انقلاب اسلامی با ایرادات جدی شرعی مواجه گردید. مرحوم امام خمینی (ره) در فتاوی خود (از جمله در تحریرالوسیله، کتاب الاجاره) بقای مستأجر در عین مستأجره بدون رضایت موجر پس از انقضای مدت را مصداق غصب و غیرمشروع دانستند. همچنین فقهای شورای نگهبان در نظریه مشهور شماره ۱۴۸۸ مورخ ۱۳۶۳/۹/۵ صراحتاً اعلام کردند: «ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر و سایر موادی که تخلیه عین مستأجره را پس از انقضای مدت اجاره موقوف به پرداخت وجهی تحت عنوان حق کسب و پیشه یا تجارت کرده است، خلاف موازین شرع و باطل است؛ زیرا با انقضای مدت، تصرف مستأجر بدون رضایت مالک غصب است و استحقاق وجهی را ندارد مگر آنکه در ضمن عقد اشتراط شده باشد.» این تعارض عمیق فقهی و حقوقی، عملاً دستگاه قضایی را دچار سردرگمی ساخت و بازار املاک تجاری را به دلیل انجماد مالکیت و امتناع مالکان از اجاره‌دادن رقبات، با رکود سنگین مواجه کرد.

۳. قانون ۱۳۷۶؛ بازگشت به فقه، الغای حق کسب و پیشه و سرعت دادرسی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، پاسخ پارلمان به سال‌ها بحران انجماد بازار و چالش‌های شرعی قانون ۵۶ بود. این قانون ساختار روابط اماکن تجاری را از نو طراحی کرد: * احیای حاکمیت اراده و پایان تصرفات قهری: بر مبنای ماده ۱ و ۴، اجاره مجدداً تابع احکام قانون مدنی و شروط مقرر میان طرفین شد؛ بدین معنا که با انقضای مدت، اصل بر ضرورت تخلیه است و تداوم تصرف جز با تراضی ممکن نیست. * تفکیک مفهومی سرقفلی از حق کسب و پیشه: قانون‌گذار اصطلاح حمایتی «حق کسب و پیشه» را کنار نهاد و واژه مشروع «سقفلی» (مواد ۶ تا ۱۰) را جایگزین ساخت. مطابق رژیم جدید، سرقفلی حقی قهری ناشی از کار نیست؛ بلکه تنها در صورتی برای مستأجر ایجاد می‌شود که وی یا در بدو عقد مبلغی را به عنوان سرقفلی به موجر پرداخته باشد، یا در قالب شروط ضمن عقد (مانند عدم افزایش اجاره‌بها و عدم تخلیه بدون انتقال حق به دیگری)، مالزای مالی این امتیازات را مستقر ساخته باشد. * تمایز حیاتی «دستور تخلیه فوری» از «حکم تخلیه»: مهم‌ترین دستاورد شکلی قانون ۷۶، تأسیس نهاد کارآمد «دستور تخلیه طرف یک هفته» در ماده ۳ بود. در قانون ۵۶، تخلیه منوط به تقدیم دادخواست، تشریفات مطول رسیدگی ماهوی، قطعیت رأی و صدور اجرائیه («حکم تخلیه») بود که سال‌ها به طول می‌انجامید. اما در قانون ۷۶، در صورت رعایت شرایط شکلی ماده ۲، مرجع قضایی بدون ورود در ماهیت دعوا و بدون نیاز به تشکیل جلسات متعدد رسیدگی یا طی مراحل تجدیدنظرخواهی، به صرف احراز انقضای مدت، «دستور اداری-قضایی تخلیه» صادر می‌کند که تفاوت فاحشی با اطلاع دادرسی گذشته دارد. * تثبیت سرقفلی به عنوان مال و استرداد به قیمت عادلانه روز: برخلاف رژیم پیشین که تخلف مستأجر (نظیر انتقال به غیر بدون اذن یا تغییر شغل) به اسقاط کامل یا نیمی از حق

کسب و پیشه بدون پرداخت وجه می‌انجامید، در تبصره ۲ ماده ۶ قانون ۷۶ مقرر شد که در صورت استحقاق مستأجر، سرقفلی باید به «قیمت عادلانه روز» به وی مسترد شود. بدین ترتیب، سرقفلی ماهیت مالیت مستقل یافت که حتی تخلف قراردادی مستأجر نیز اصل مالیت آن را از بین نمی‌برد.

۴. چالش‌های ساختاری، انتقادات و تشتت رویه قضایی علیرغم گشایش‌های اقتصادی ناشی از قانون ۷۶، این رژیم تقنینی با چالش‌های نظری و عملی مهمی همراه بوده است: ۱. مسئله امتداد قراردادهای سابق و «اصل استمرار رابطه پیشین»: تصویب قانون ۱۳۷۶ موجب نسخ کلی قانون ۱۳۵۶ نشد؛ بلکه به موجب ماده ۱۱، تنها قراردادهای پس از مهر ۱۳۷۶ مشمول مقررات جدید قرار گرفتند. این تفکیک زمانی منشأ یکی از پیچیده‌ترین دعاوی محاکم شد: در مواردی که سرآغاز تصرفات مستأجر به پیش از سال ۱۳۷۶ بازمی‌گردد، اما طرفین پس از سال ۷۶ اقدام به تنظیم قرارداد جدید یا تعدید اجاره‌نامه کرده‌اند، قانون حاکم چیست؟ رویه غالب محاکم دادگستری و آرای متعدد شعب دیوان عالی کشور مبتنی بر «اصل استمرار رابطه استیجاری پیشین» است. به موجب این دکترین قضایی، صرف تعدید مکرر قرارداد یا تغییر شکلی اجاره‌نامه پس از سال ۷۶، ماهیت حقوق مکتسبه مستأجر در قانون ۵۶ را زائل نکرده و رابطه طرفین کماکان مشمول قواعد آمره قانون ۱۳۵۶ (عدم امکان تخلیه با انقضای مدت و ضرورت پرداخت کامل حق کسب و پیشه) باقی می‌ماند، مگر آنکه اراده صریح و قطعی طرفین بر اسقاط کامل حقوق سابق و انعقاد رابطه‌ای نوین اثبات گردد. این امر به حیات موازی و متعارض دو رژیم حقوقی متمایز در کشور تداوم بخشیده است. ۲. انکار ارزش معنوی فعالیت تجاری در فرضی که سرقفلی پرداخت نشده است: بزرگ‌ترین ایراد عدالت‌محور به قانون ۷۶ آن است که این قانون مرز میان ملک مسکونی و تجاری را در فرضی که سرقفلی ابتدایی پرداخت نشده، عملاً محو کرده است. چنانچه کاسبی ملکی را صرفاً با پرداخت اجاره‌بهای ماهانه در اختیار گیرد و طی سال‌ها تلاش، برای آن مکان اعتبار، برند و رونق تجاری غیرقابل‌انکاری ایجاد کند، در پایان مدت قرارداد در برابر اراده موجر مبنی بر تخلیه، بی‌دفاع خواهد بود. موجر می‌تواند بدون پرداخت حتی یک ریال، متصرف را بیرون رانده و از اعتبار محلی خلق‌شده بهره‌مند گردد؛ رویکردی که آشکاراً مصداق استفاده بلاجهت و نادیده گرفتن سرمایه کاری مستأجر است. ۳. شکل‌گرایی شکننده ماده ۲: برخورداری از مزیت تخلیه فوری، وابسته به رعایت تشریفات خاصی (تنظیم در دو نسخه، تصریح مدت و امضای دو شاهد معتمد) شده است. در صورتی که به دلیل غفلت طرفین، قراردادی فاقد امضای دو شاهد باشد، ملک از شمول سرعت دادرسی قانون ۷۶ خارج شده و موجر ناگزیر است فرآیند پرپیچ‌وخم دعوای ماهوی تخلیه بر مبنای قانون مدنی را طی کند.

نتیجه‌گیری و افق پیش‌رو سیر تطور تقنین سرقفلی در ایران نشان می‌دهد که حرکت میان دو قطب «تحدید مطلق مالکیت عین» (قانون ۵۶) و «تبعیت مطلق از حاکمیت اراده و نادیده گرفتن ارزش کار» (قانون ۷۶)، پایداری نظام حقوقی را تضمین نکرده است. در حالی که قانون ۵۶ مالکیت را به امری تشریفاتی بدل ساخته بود، قانون ۷۶ نیز با تقلیل مفهوم رونق تجاری به یک معامله پولی ابتدایی، چشم بر ارزش معنوی ناشی از فعالیت اقتصادی مستأجر بسته است. نظام استیجاری اماکن تجاری در ایران محتاج گامی فراتر از این دوگانگی سنتی است. قانون‌گذار می‌تواند ضمن حفظ دستاوردهای مثبت قانون ۷۶ در خصوص اصالت قرارداد، حفظ حق مالکیت عین و کارآمدی دستور تخلیه فوری، نهادی نوین تحت عنوان «جبران خسارت ناشی از حسن شهرت یا ارزش افزوده کسبی» را به رسمیت بشناسد؛ نهادی مستقل از حق تملک منافع، که تنها به مستأجرانی که بدون پرداخت سرقفلی، رونق پایدار و قابل ارزیابی کارشناسی برای عین مستأجره ایجاد کرده‌اند، حق مطالبه این مابه‌ازای معنوی را بدون اخلال در اصل تخلیه ملک اعطا کند. این سنتز حقوقی می‌تواند موازنه عادلانه‌ای میان حفظ حقوق مالکانه و پاداش تلاش و امنیت کسبه برقرار سازد.

ریسک حقوقی؛ هزینه پنهانی که کسب‌وکارها نادیده می‌گیرند



دکتر مصطفی عباسی
وکیل پایه یک دادگستری
و استاد دانشگاه عضو کمیسیون
آموزش و پژوهش مرکز وکلا

ادامه از صفحه اول:

متأسفانه هنوز در بخشی از فضای کسب‌وکار، مراجعه به وکیل به زمانی موکول می‌شود که اختلاف ایجاد شده است.

یعنی وکیل زمانی وارد می‌شود که قرارداد امضا شده، تعهد انجام نشده و خسارت ایجاد شده است. در حالی که در بسیاری از موارد، هزینه یک مشاوره حقوقی پیش از انعقاد قرارداد، قابل مقایسه با هزینه یک دعوای طولانی قضایی نیست. پیشگیری حقوقی شاید در ابتدا هزینه به نظر برسد؛ اما بسیاری از مواقع، ارزان‌ترین شکل مدیریت ریسک است.

ریسک حقوقی البته فقط به قراردادهای محدود نمی‌شود.

قوانین و مقررات مربوط به مالیات، کار، بیمه، شرکت‌ها، تجارت، مالکیت فکری، حفاظت از اطلاعات و سایر الزامات قانونی، می‌توانند برای بنگاه‌های اقتصادی تعهداتی ایجاد کنند که

بی‌توجهی به آنها هزینه‌های قابل توجهی به دنبال داشته باشد.

به همین دلیل، هرچه کسب‌وکار بزرگ‌تر و پیچیده‌تر می‌شود، مدیریت ریسک حقوقی نیز اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. شرکت‌های حرفه‌ای در بسیاری از کشورها، حقوق را بخشی از ساختار مدیریت ریسک خود می‌دانند. مسئله فقط این نیست که اگر شرکت با دعوا مواجه شد چه کسی از آن دفاع کند؛ مسئله مهم‌تر این است که چگونه احتمال شکل‌گیری دعوا و خسارت حقوقی کاهش پیدا کند. فعال اقتصادی باید بداند که وکیل صرفاً برای حضور در دادگاه نیست.

وکیل می‌تواند در مرحله مذاکره، تنظیم قرارداد، ارزیابی ریسک معامله، بررسی تعهدات، ساختاردهی روابط شرکا و طراحی سازوکار حل اختلاف نیز نقش داشته باشد. در واقع، یکی از نشانه‌های بلوغ حقوقی یک کسب‌وکار این است که برای مسائل حقوقی خود، مانند امور مالی و حسابداری، برنامه مشخص داشته باشد.

البته این به معنای آن نیست که هر تصمیم اقتصادی باید در فرآیندی پیچیده و پرهزینه قرار گیرد. هدف، ایجاد مانع در مسیر کسب‌وکار نیست؛ هدف این است که سرعت اقتصادی با بی‌احتیاطی حقوقی

اشتباه گرفته نشود. گاهی یک ساعت بررسی حقوقی می‌تواند از ماه‌ها اختلاف جلوگیری کند. گاهی یک بند دقیق در قرارداد می‌تواند از یک دعوای سنگین جلوگیری کند.

گاهی یک پرسش حقوقی پیش از معامله می‌تواند مانع از تصمیمی شود که جبران آن بعدها بسیار دشوار خواهد بود. اقتصاد به سرمایه، تخصص، بازار و اعتماد نیاز دارد؛ اما همه این عناصر بدون امنیت حقوقی در معرض ریسک قرار می‌گیرند.

از همین رو، فعال اقتصادی حرفه‌ای فقط سود و زیان مالی خود را محاسبه نمی‌کند؛ هزینه حقوقی تصمیم خود را نیز می‌سنجد. در نهایت، باید پذیرفت که بسیاری از خسارت‌های حقوقی ناگهانی نیستند؛ نشانه‌های آنها معمولاً پیش از وقوع وجود دارد، اما دیده نمی‌شوند.

مسئله این است که آیا کسب‌وکارها حاضرند پیش از وقوع بحران، این نشانه‌ها را جدی بگیرند یا همچنان منتظر بمانند تا اختلاف شکل بگیرد و سپس به فکر چاره باشند؟ در اقتصاد حرفه‌ای، ریسک حقوقی هزینه‌ای نیست که بعد از اختلاف محاسبه شود؛ متغیری است که باید پیش از تصمیم اقتصادی محاسبه شود.

نقش سازمان‌های بین‌المللی در نظارت بر استفاده از ریز پرنده‌ها



مهتاب تاجیک
رئیس کمیته حقوق مهاجرت سازمان اینسکو

سازمان‌های بین‌المللی، به‌ویژه سازمان بین‌المللی هواپیمایی کشوری (ایکائو) و سازمان ملل متحد، نقش محوری در نظارت و قاعده‌مندسازی استفاده از ریز پرنده‌ها (پهپادها) ایفا می‌کنند. با این حال، این حوزه با چالش‌های جدی مانند نبود یک معاهده جهانی جامع و شکاف‌های نظارتی مواجه است. نقش ایکائو: تنظیم‌کننده اصلی هوانوردی غیرنظامی ایکائو به عنوان آژانس تخصصی سازمان ملل متحد، مسئولیت اصلی تدوین استانداردها و رویه‌های بین‌المللی برای هوانوردی، از جمله پهپادها را بر عهده دارد. تدوین استانداردها و چارچوب‌های نظارتی: ایکائو از طریق پنل سیستم‌های هواپیمای بدون سرنشین (RPASP) و کمیسیون ناوبری هوایی، استانداردها و رویه‌های پیشنهادی (SARPs) را برای یکپارچه‌سازی ایمن و امن پهپادها در حریم هوایی تدوین می‌کند. این استانداردها اکنون جنبه‌های کلیدی مانند * صدور گواهینامه برای خلبانان از راه دور، قابلیت پرواز پهپادها و مجوز اپراتورها را پوشش می‌دهند. ارائه مدل‌های قانونی: ایکائو یک «الگوی مقرراتی» برای کشورها تهیه کرده تا چارچوب قانونی خود را بر اساس آن بنا کنند. این الگو شامل طبقه‌بندی عملیات

بر اساس ریسک (مثلاً بر اساس وزن)، الزامات ثبت، مجوز خلبان و مسئولیت‌های اپراتور است.

مدیریت ترافیک پهپاد (UTM): ایکائو چارچوبی جهانی برای مدیریت ترافیک پهپادها (UTM) ایجاد کرده است. این سیستم مکمل مدیریت ترافیک هوایی سنتی (ATM) است و خدماتی مانند مجوزدهی، برنامه‌ریزی پرواز و نظارت را برای عملیات ایمن پهپادها، به‌ویژه در پروازهای فراتر از خط دید (BVLOS)، فراهم می‌کند.

نقش سازمان ملل: هماهنگی عملیاتی و سیاست‌گذاری کلان سازمان ملل متحد فراتر از نقش ایکائو، در دو سطح کلان و عملیاتی درگیر است: سیاست‌گذاری و توسعه هنجارهای بین‌المللی: مجمع عمومی و ارگان‌های اصلی سازمان ملل، بستر سیاسی و حقوقی لازم برای بحث در مورد چالش‌های پهپادها (مانند حاکمیت، امنیت و حقوق بشردوستانه) را فراهم می‌کنند.

هماهنگی درون‌سازمانی برای عملیات بشردوستانه و صلح‌بانی: با افزایش استفاده از پهپادها در عملیات سازمان ملل (مانند کمک‌های بشردوستانه یا نظارت)، نیاز به یک رویکرد هماهنگ احساس شد.

در همین راستا، بنیانه سازمان‌های سیستم ملل متحد در مورد توسعه چارچوب‌های هماهنگ هوانوردی بدون سرنشین تدوین و توسط ۱۵ نهاد سازمان ملل تأیید شد.

این چارچوب شامل رویه‌های عملیاتی استاندارد (SOPs) و استانداردهای هوانوردی سازمان ملل برای استفاده ایمن و مسئولانه از پهپادها است. چالش‌ها و شکاف‌های نظارتی با وجود تلاش‌ها، نظام نظارتی فعلی با محدودیت‌های قابل توجهی روبرو است:

نبود معاهده جهانی جامع: هنوز یک معاهده بین‌المللی واحد که تمام جنبه‌های استفاده از پهپادها (نظامی و غیرنظامی) را پوشش دهد، وجود ندارد. کنوانسیون شیکاگو (۱۹۴۴) که مبنای حقوق هوایی است، به طور خاص به پهپادها نپرداخته و ماده ۸ آن مبهم باقی مانده است. شکاف بین کاربردهای نظامی و غیرنظامی: ایکائو صلاحیت اصلی خود را بر هوانوردی غیرنظامی متمرکز کرده است. استفاده نظامی از پهپادها (مانند حملات مخفیانه) خارج از چارچوب نظارتی ایکائو قرار می‌گیرد و چالش‌های جدی در حوزه حقوق بین‌الملل بشردوستانه و امنیت جهانی ایجاد کرده است. ضعف در هماهنگی قوانین ملی و ایکائو استانداردهایی را تعیین می‌کند، اما اجرای آن‌ها در سطح ملی با چالش‌هایی مانند تفاوت در قوانین داخلی، محدودیت‌های فناوری نظارتی و مسائل مربوط به حاکمیت دولت‌ها روبرو است. در مجموع، سازمان‌های بین‌المللی، به رهبری ایکائو، زیرساخت‌های اولیه برای نظارت بر پروازهای غیرنظامی پهپادها را بنا نهاده‌اند، اما نبود یک چارچوب حقوقی الزام‌آور و جهانی که تمام ابعاد این فناوری را در بر گیرد، بزرگ‌ترین خلأ فعلی محسوب می‌شود.