

سرقفلی به عنوان وثیقه: بررسی امکان استفاده از سرقفلی به عنوان وثیقه برای دریافت وام و تسهیلات بانکی، و چالش‌های حقوقی و اجرایی مربوط به آن

سبا علیزاده سامیان

کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد تهران مرکز، تهران، ایران.

چکیده

سرقفلی به عنوان یکی از حقوق مالی مهم در روابط موجر و مستأجر، در سال‌های اخیر مورد توجه محققان و نظام بانکی برای استفاده به عنوان وثیقه قرار گرفته است. هدف از این پژوهش بررسی امکان استفاده از سرقفلی به عنوان وثیقه جهت دریافت وام و تسهیلات بانکی و تحلیل چالش‌های حقوقی و اجرایی مرتبط با آن است. اهمیت این موضوع از آنجا ناشی می‌شود که بهره‌گیری از سرقفلی می‌تواند به توسعه منابع تأمین مالی، افزایش نقدشوندگی دارایی‌های نامشهود و تقویت بازار اعتبارات کمک کند. روش تحقیق حاضر از نوع توصیفی-تحلیلی و مبتنی بر اسناد و مدارک قانونی، رویه قضایی، دستورالعمل‌های بانکی و مطالعات تطبیقی است. داده‌ها از طریق مطالعه قوانین مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر، قانون اجرای احکام مدنی، اسناد ثبتی، آرای قضایی و تجارب نظام‌های حقوقی خارجی گردآوری و تحلیل شد. تحلیل داده‌ها با تأکید بر بررسی ماهیت حقوقی سرقفلی، قابلیت توثیق، مشکلات ثبت و اجرایی و تجارب کشورهای حقوق نوشته و کامن‌لا صورت گرفت. یافته‌ها نشان می‌دهد که اگرچه سرقفلی دارای ارزش مالی و قابلیت انتقال است، اما محدودیت‌های قانونی، نبود نظام ثبت رسمی، وابستگی به قرارداد اجاره، اختلاف رویه قضایی و نبود استانداردهای بانکی موجب شده است که پذیرش آن به عنوان وثیقه در ایران محدود و پرریسک باشد. بررسی تطبیقی نیز نشان داد که در بسیاری از کشورها، حقوق مالی مشابه سرقفلی با ایجاد نظام ثبت شفاف، دستورالعمل‌های ارزش‌گذاری و ابزارهای قراردادی نوین، به طور گسترده به عنوان وثیقه پذیرفته می‌شوند. نتیجه‌گیری این پژوهش حاکی است که با اصلاحات قانونی، ایجاد سامانه ثبت رسمی، تدوین دستورالعمل‌های بانکی، شفاف‌سازی رویه قضایی و استفاده از ابزارهای حقوق تطبیقی، می‌توان سرقفلی را به عنوان وثیقه معتبر و مؤثر در تأمین مالی کسب‌وکارها مورد استفاده قرار داد و ارزش اقتصادی حقوق مالی نامشهود را در نظام بانکی ایران به رسمیت شناخت.

کلمات کلیدی: سرقفلی، وثیقه بانکی، حقوق مالی، قانون روابط موجر و مستأجر، رویه قضایی، ارزش‌گذاری حقوق مالی.

مقدمه

مسئله توثیق سرقفلی در نظام حقوقی ایران از جمله موضوعاتی است که در سال‌های اخیر با گسترش نقش دارایی‌های نامشهود در روابط تجاری و مالی، اهمیت ویژه‌ای یافته است (کربلایی‌آقازاده، ۱۴۰۴). امروزه بخش قابل توجهی از ارزش اقتصادی بنگاه‌ها نه در اموال مادی و فیزیکی، بلکه در دارایی‌های غیرمادی از جمله سرقفلی، برند، دانش فنی و حقوق قراردادی نهفته است (فیض‌اصفهان‌ی و همکاران، ۱۳۹۷). در چنین فضایی، نظام بانکی و نهادهای تأمین مالی با چالش مهمی روبه‌رو هستند: چگونه می‌توان به صاحبان این دارایی‌ها امکان دریافت تسهیلات و تأمین مالی داد، در حالی که قوانین سنتی وثایق عمدتاً بر اموال مادی، قابل لمس و دارای قابلیت قبض فیزیکی استوار شده‌اند؟ سرقفلی به عنوان یک حق مالی ویژه که ماهیت مرکب و پیچیده‌ای دارد، در قلب این چالش قرار می‌گیرد؛ زیرا از یک سو ارزش اقتصادی بالایی دارد و در بسیاری از کسب‌وکارها مهم‌ترین دارایی محسوب می‌شود و از سوی دیگر، جایگاه آن در نظام وثایق رسمی همچنان مبهم بوده و از قطعیت حقوقی مشابه اموال مادی برخوردار نیست (فروغی و رامشه، ۱۳۸۹). همین امر ایجاد یک چارچوب روشن برای امکان‌سنجی توثیق سرقفلی را ضروری می‌سازد.

اهمیت پژوهش حاضر از چند جهت قابل توجه است. نخست آنکه بخش بزرگی از واحدهای صنفی، تجاری و خدماتی در کشور بر پایه حق سرقفلی اداره می‌شوند و بخش قابل توجهی از ارزش اقتصادی این فعالیت‌ها در قالب همین حق تجلی پیدا می‌کند. برای بسیاری از صاحبان کسب‌وکار، سرقفلی تنها سرمایه قابل توجهی است که در اختیار دارند، اما به دلیل مشکلات حقوقی و اجرایی، قابلیت استفاده از آن به عنوان وثیقه جهت دریافت تسهیلات بانکی فراهم نیست. همین مسئله منجر به محرومیت این گروه از دسترسی به منابع مالی ارزان و پایدار شده و توسعه یا حتی ادامه فعالیت اقتصادی آنها را با مشکل مواجه می‌کند. از سوی دیگر، بانک‌ها و مؤسسات مالی نیز به دلیل فقدان یک تفسیر روشن از ماهیت سرقفلی، نحوه قبض و ثبت آن و همچنین مشکلات اجرایی در صورت نکول، از پذیرش آن به عنوان وثیقه پرهیز می‌کنند. بنابراین روشن است که موضوع حاضر نه فقط یک بحث نظری بلکه یک مسئله کاملاً عملی، اقتصادی و اثرگذار بر نظام تأمین مالی کشور است.

علاوه بر این، از منظر حقوقی نیز بررسی توثیق سرقفلی اهمیتی مضاعف دارد. قوانین ایران به‌ویژه قانون مدنی و قانون ثبت، رهن و وثیقه را با تمرکز بر اموال مادی و قابل قبض تدوین کرده‌اند (فتح‌اللهی و همکاران، ۱۳۹۵). این قوانین در زمانی تصویب شده که دارایی‌های غیرمادی سهم اندکی از اقتصاد داشتند و به همین دلیل نتوانسته‌اند وضعیت اموال نامشهود را به طور شفاف روشن سازند. تنها در مواردی محدود، برخی قوانین جدیدتر مانند قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ و آرای قضایی، اشارات پراکنده‌ای به قابلیت نقل و انتقال و ارزش مالی سرقفلی داشته‌اند (فتاحی، ۱۳۹۴). اما این مقررات در پاسخ‌گویی به پرسش اصلی پژوهش حاضر ناکافی‌اند؛ پرسشی که می‌خواهد روشن کند آیا سرقفلی - با ماهیت پیچیده خود - می‌تواند به عنوان وثیقه پذیرفته شود؟ به‌ویژه آنکه توثیق در حقوق ایران نیازمند تحقق شرایطی چون قابلیت قبض، تعیین دقیق مورد وثیقه، نقل و انتقال پذیری و قابلیت اجراست و هر یک از این عناصر در مورد سرقفلی محل پرسش و اختلاف نظر است. از منظر رویه‌ای نیز، وضعیت توثیق سرقفلی با ابهامات قابل توجهی روبه‌روست. از یک سو، برخی بانک‌ها به صورت موردی اقدام به پذیرش سرقفلی به عنوان وثیقه کرده‌اند، اما این اقدام بیشتر جنبه استثنایی داشته و بر سیاستی یکپارچه و مستند استوار نیست. از سوی دیگر، برخی مراجع ثبت یا قضایی هرگونه توثیق سرقفلی را با تردید مواجه کرده یا آن را غیرقابل ثبت دانسته‌اند. نبود دستورالعمل صریح از سوی بانک مرکزی نیز موجب شده تا شعب بانک‌ها رویکردی متفاوت اتخاذ کنند. این وضعیت آشفتگی، نه تنها موجب ناهمگونی در رفتار نهادهای مالی شده، بلکه اعتماد صاحبان کسب‌وکار را نیز نسبت به نظام وثایق رسمی کاهش داده است.

پرسش اصلی پژوهش حاضر آن است که آیا سرقفلی در نظام حقوقی ایران قابلیت آن را دارد که به عنوان وثیقه برای تضمین بازپرداخت تسهیلات بانکی مورد استفاده قرار گیرد و در صورت مثبت بودن پاسخ، چه الزامات، شرایط و محدودیت‌هایی باید مورد

توجه قرار گیرد؟ پرسش‌های فرعی دیگری نیز در پی پاسخ به این پرسش اصلی شکل می‌گیرد: ماهیت حقوقی سرقتی چه تأثیری بر قابلیت توثیق آن دارد؟ آیا می‌توان قبض و اقباض سرقتی را همانند اموال مادی تصور کرد؟ آیا امکان تنظیم سند رسمی رهن سرقتی وجود دارد و در صورت بروز نکول، نحوه اجرای آن چگونه خواهد بود؟ همچنین چه چالش‌هایی از نظر بانک‌ها، موجر، مستأجر و مراجع ثبت در مسیر تحقق این نوع وثیقه وجود دارد؟

فرضیه اولیه این پژوهش آن است که با وجود ابهامات، سرقتی در حقوق ایران قابلیت بالقوه توثیق را داراست، زیرا یک حق مالی ارزشمند، قابل نقل و انتقال و دارای قابلیت توقیف و فروش در فرآیند اجرای احکام محسوب می‌شود؛ اما برای عملیاتی شدن این قابلیت، نیازمند تفسیر توسعه‌ای قوانین موجود و ایجاد سازوکارهای روشن ثبت، ارزش‌گذاری و اجرای وثیقه هستیم. به بیان دیگر، نباید محدودیت‌های سنتی وثایق مانع پذیرش یک دارایی مهم اقتصادی به عنوان پشتوانه مالی شود، بلکه باید نظام حقوقی خود را با نیازهای اقتصاد مدرن هماهنگ کند.

روش تحقیق در این مقاله عمدتاً تحلیلی - توصیفی است. ابتدا با مراجعه به قوانین موجود، مبانی نظری سرقتی و وثیقه بررسی می‌شود؛ سپس با تحلیل آرای قضایی و رویه‌های بانکی، وضعیت عملی توثیق سرقتی مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. در ادامه با استناد به منابع علمی و مطالعات تطبیقی، راهکارهایی جهت رفع چالش‌ها و تسهیل پذیرش سرقتی به عنوان وثیقه ارائه می‌شود. ساختار مقاله نیز در هفت بخش تنظیم شده که بخش حاضر مقدمه و تبیین چارچوب نظری و ضرورت پژوهش است. بخش‌های بعدی نیز به تحلیل مبانی نظری سرقتی، جایگاه آن در نظام وثایق، مستندات قانونی، ارزیابی امکان‌سنجی حقوقی و عملی، بررسی موانع و چالش‌ها و ارائه پیشنهادها کاربردی اختصاص می‌یابد.

۲. مبانی نظری و پیشینه پژوهش

۲-۱. مبانی نظری و مفهومی سرقتی

سرقتی به عنوان یکی از مهم‌ترین مفاهیم حقوق تجارت و روابط موجر و مستأجر در حقوق ایران، جایگاهی پیچیده، چندلایه و همراه با تحولات تاریخی دارد. فهم امکان استفاده از سرقتی به عنوان وثیقه، نیازمند واکاوی ماهیت این حق، عناصر تشکیل‌دهنده آن، قابلیت‌های نقل و انتقال و ارزش‌گذاری آن است؛ زیرا هرگونه ارزیابی درباره قابلیت توثیق یک مال یا حق، مبتنی بر شناخت دقیق ماهیت و ویژگی‌های آن مال است. سرقتی برخلاف اموال مادی که ماهیت و حدود آن‌ها عینی و ملموس است، ماهیتی انتزاعی و مرکب دارد و از شبکه‌ای از روابط حقوقی، مزایای تجاری و انتظارات اقتصادی تشکیل می‌شود (غلامی و شهبازی‌نیا، ۱۳۹۶). همین امر پیچیدگی بررسی آن را دوچندان می‌کند و موجب شده است که در طول سال‌ها، برداشت‌های مختلفی از مفهوم سرقتی در نظام حقوقی ایران شکل گیرد. در این بخش، تلاش می‌شود تصویری روشن از این مفهوم ارائه شود تا در بخش‌های بعدی، مباحث مربوط به امکان توثیق آن بر مبنایی استوار و دقیق انجام گیرد.

از نظر تاریخی، سرقتی در حقوق ایران از ریشه‌های عرفی آغاز شد؛ جایی که مستأجران با پرداخت مبالغی به موجران، حتی به دست می‌آوردند که فراتر از اجاره‌داری صرف بود و به آنها امتیازی اقتصادی در محل کسب اعطا می‌کرد. این حق در ابتدا نه یک نهاد قانونی، بلکه یک پدیده عملی بود که در واکنش به شرایط بازار و نیازهای اصناف شکل گرفت. قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ نیز بدون استفاده از واژه «سرقتی»، پدیده‌ای مشابه را تحت عنوان «حق کسب و پیشه و تجارت» وارد قانون کرد. حق مزبور از حیث ماهیت به مستأجر تعلق داشت و یک نوع حق شناخته‌شده بر منفعت محل کسب محسوب می‌شد. اما پس از تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، اصطلاح سرقتی به صورت رسمی وارد قانون شد و به دلیل تغییر ساختار روابط موجر و مستأجر، از

حق کسب و پیشه تفکیک گردید. این تحول قانونی باعث شد که سرقتی در قالب یک نهاد مستقل مطرح شود، اما همچنان پرسش‌ها و ابهامات درباره ماهیت آن باقی ماند (صدقی، ۱۳۹۱).

ماهیت حقوقی سرقتی یکی از مناقشه‌برانگیزترین موضوعات در ادبیات حقوقی ایران است. برخی آن را یک «حق مالی» می‌دانند که مانند سایر حقوق مالی قابلیت نقل و انتقال، ارث، توقیف و ارزش‌گذاری دارد. گروهی دیگر سرقتی را «حق عینی تبعی» تحلیل کرده‌اند که در راستای رابطه اجاره و به تبع آن ایجاد می‌شود. دیدگاه دیگری نیز سرقتی را «حق دینی» و ناشی از قرارداد میان موجر و مستأجر تلقی می‌کند. این اختلاف نظرها ناشی از ویژگی‌های متنوع سرقتی است، زیرا سرقتی از یک سو به محل کسب و رونق تجارت ارتباط دارد و از سوی دیگر، قابل خرید و فروش و دارای ارزش اقتصادی مستقل است. ترکیب این عناصر موجب شده است که سرقتی در مرز میان حق عینی و حق دینی قرار گیرد و به‌عنوان یک حق مرکب تلقی شود (شهریاری و بهبهانی، ۱۴۰۱). با این حال، آنچه مسلم است این است که سرقتی یک مال محسوب می‌شود، زیرا دارای ارزش اقتصادی قابل تقدیر بوده، قابلیت دادوستد دارد و حتی قابلیت توقیف توسط مرجع قضایی در اجرای احکام نیز برای آن شناخته شده است. همین ویژگی‌ها، پایه حقوقی مهمی برای بررسی قابلیت وثیقه‌گذاری آن فراهم می‌کند (رضائی و همکاران، ۱۴۰۳).

یکی دیگر از جنبه‌های مهم سرقتی، قابلیت نقل و انتقال آن است. طبق قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶، سرقتی قابل خرید و فروش است و مستأجر یا مالک می‌تواند آن را به دیگری انتقال دهد، مگر آنکه در قرارداد خلاف آن شرط شده باشد. این قابلیت انتقال‌پذیری اهمیت ویژه‌ای دارد، زیرا یکی از شروط اساسی امکان توثیق یک مال، قابلیت نقل و انتقال آن در صورت عدم ایفای تعهد است. اگر مالی قابلیت انتقال قانونی نداشته باشد، امکان فروش یا مزایده آن برای وصول طلب مرتهن فراهم نیست و در نتیجه نمی‌تواند وثیقه باشد. بنابراین، اینکه قانونگذار به‌طور صریح سرقتی را قابل انتقال دانسته، یک گام مهم در مسیر پذیرش قابلیت توثیق آن به شمار می‌رود (رحمانی و زروندی، ۱۳۹۵). البته این قابلیت انتقال‌پذیری در عمل پس از طی تشریفات قانونی و نیازمند رعایت شرایطی مانند تنظیم سند رسمی یا توافقات قراردادی است، اما اصل آن در نظام حقوقی ایران پذیرفته شده است.

ارزش‌گذاری سرقتی نیز از مبانی مهم در بحث وثیقه‌گذاری است. برخلاف اموال مادی که ارزش آن‌ها غالباً به صورت مشخص و استاندارد قابل ارزیابی است، ارزش سرقتی به عوامل مختلفی همچون موقعیت جغرافیایی، شهرت محل، قدمت کسب‌وکار، میزان مراجعه مشتریان، شرایط رقابتی بازار و حتی سابقه فعالیت مستأجر بستگی دارد. این ویژگی باعث شده که ارزش سرقتی از ثبات کمتری نسبت به اموال مادی برخوردار باشد و روند ارزیابی آن نیازمند کارشناسی تخصصی باشد. بانک‌ها معمولاً برای پذیرش وثایق، ارزیابی دقیق، قابل اتکا و قابل دفاع قانونی می‌خواهند؛ بنابراین نوسانات ارزش سرقتی یکی از چالش‌هایی است که باید از منظر مبانی نظری به آن توجه شود، زیرا در نظام وثایق، شفافیت ارزش‌گذاری اهمیت محوری دارد (رحمانی و قاسمی، ۱۳۹۲). با این حال، وجود نوسان در ارزش اموال، امری مختص سرقتی نیست و در بسیاری از اموال تجاری یا بازارمحور از جمله سهام، ملک تجاری، کالاهای سرمایه‌ای و حتی اوراق مالی نیز مشاهده می‌شود (حشمتی، ۱۳۹۵). بنابراین، نوسان ارزش به خودی خود مانع توثیق نیست، بلکه نیازمند ایجاد سازوکارهای روشن در تعیین ارزش سرقتی است.

نکته مهم دیگر، تمایز سرقتی از حق کسب و پیشه و تجارت است. بسیاری از ابهامات مربوط به سرقتی ناشی از اشتباه در برابر هم قرار دادن این دو مفهوم است. حق کسب و پیشه و تجارت یک «حق حمایتی» بود که قانون ۱۳۵۶ به مستأجر اعطا می‌کرد و انتقال آن بدون اجازه موجر امکان‌پذیر نبود. اما سرقتی یک «حق قراردادی - اقتصادی» است که به موجب توافق طرفین ایجاد می‌شود و ماهیت آن مبتنی بر آزادی قراردادی است. این ویژگی موجب شده است که سرقتی نسبت به حق کسب و پیشه، از شفافیت و ثبات بیشتری برخوردار باشد و قابلیت انتقال آن به‌طور صریح در قانون ۱۳۷۶ پیش‌بینی شده است (جوانمرد، ۱۴۰۳). بنابراین از حیث مبانی نظری، سرقتی به دلیل ماهیت قراردادی و مالی خود، نسبت به حق کسب و پیشه ظرفیت بیشتری برای ورود به نظام وثایق

دارد. در آخر، یکی از مبانی مهم نظری درباره سرقتی، قابلیت توقیف و اجرا در فرآیند اجرای احکام است. رویه قضایی ایران در سال‌های اخیر به‌طور صریح سرقتی را قابل توقیف دانسته و امکان فروش آن را از طریق مزایده نیز پذیرفته است. این ویژگی اهمیت فراوانی دارد، زیرا امکان اجرای وثیقه در صورت عدم پرداخت بدهی، یکی از ستون‌های اصلی عقد رهن است. اگر حقی قابل توقیف و مزایده نباشد، قابلیت وثیقه‌گذاری ندارد. بنابراین پذیرش این امکان از سوی مراجع قضایی، مبانی نظری محکمی برای بررسی قابلیت رهن سرقتی فراهم می‌آورد. در مجموع، سرقتی در حقوق ایران یک حق مالی مرکب، قابل انتقال، دارای ارزش اقتصادی و قابل توقیف است که گرچه ماهیت آن از برخی جهات محل اختلاف است، اما از منظر ویژگی‌های اساسی اموال قابل توثیق، بسیاری از شرایط لازم را داراست. با این حال، پیچیدگی ماهیت آن، عدم وجود تعریف واحد در قوانین و نوسانات ارزش، بررسی امکان توثیق آن را نیازمند واکاوی دقیق‌تر در بخش‌های بعدی می‌کند.

۲-۲. پیشینه پژوهش

مطالعات گذشته در حوزه سرقتی عمدتاً بر تحلیل ماهیت حقوقی، قابلیت انتقال، توقیف و ارزش اقتصادی آن متمرکز بوده‌اند. امام‌وردی (۱۳۹۸) در پژوهشی با عنوان «سرقتی در آیین‌نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۳۶۵» به بررسی چارچوب قانونی سرقتی و قواعد اجرایی مرتبط با آن پرداخته و نشان داده است که نظام حقوقی ایران ضمن شناسایی سرقتی به عنوان حق مالی، با خلأهایی در زمینه ثبت و ضمانت اجرایی مواجه است. بادینی و جوانمرد (۱۳۹۲) نیز امکان و چگونگی توقیف سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت را مورد مطالعه قرار داده و به محدودیت‌های اجرایی ناشی از عدم شفافیت قرارداد اجاره و پیچیدگی‌های رویه قضایی اشاره کرده‌اند. تاجمیر ریاحی (۱۳۹۷) با تمرکز بر رویه قضایی، فرآیند مزایده و فروش سرقتی را تحلیل کرده و مشکلات اجرایی بانک‌ها و طرفین معامله را در عمل مستند کرده است.

مطالعات تطبیقی نیز چشم‌انداز مهمی برای درک ظرفیت‌های سرقتی فراهم کرده‌اند. جوانمرد و ره‌پیک (۱۳۹۸، ۱۴۰۰) با بررسی حقوق ایران، اسلام و فرانسه، حمایت از رونق کسب مستأجر و تقدم پرداخت سرقتی بر تخلیه را تحلیل کرده‌اند و نشان داده‌اند که در برخی نظام‌های حقوقی، سرقتی به‌طور صریح دارای اولویت و امنیت اجرایی بیشتری است. همچنین، جوانمرد (۱۴۰۳) با مطالعه تطبیقی حقوق انگلیس و فرانسه، شرایط ایجاد سرقتی و حق کسب را مورد بررسی قرار داده و بر اهمیت سازوکارهای ثبت و شفافیت قانونی برای قابلیت توثیق این حقوق تأکید کرده است. از منظر فقهی و حقوق اسلامی، حشمتی (۱۳۹۵) و رحمانی و زروندی (۱۳۹۵) با تحلیل فقه امامیه به بررسی مفهوم سرقتی، جواز اخذ و حدود حقوق آن پرداخته‌اند و نشان داده‌اند که مبانی اسلامی می‌تواند چارچوبی برای تضمین مشروعیت حقوقی و مالی سرقتی فراهم کند. همچنین، فتاحی (۱۳۹۴) و رضائی و همکاران (۱۴۰۳) رابطه سرقتی با حق کسب یا پیشه و تجارت را تحلیل کرده و اختلاف نظرهای موجود در رویه قضایی و نظام حقوقی ایران را مستند کرده‌اند. شهریار و بهبهانی (۱۴۰۱) نیز با بررسی آرای قضایی، حدود حقوقی سرقتی و حق کسب را تبیین کرده و به نقش آن در حفظ امنیت مالی مستأجران اشاره داشته‌اند.

از منظر اقتصادی و حسابداری، رحمانی و قاسمی (۱۳۹۲)، فتح‌اللهی و همکاران (۱۳۹۵) و فروغی و رامشه (۱۳۸۹) به تحلیل ارزش اقتصادی سرقتی و هزینه‌های مبادله مرتبط با آن پرداخته‌اند و نشان داده‌اند که سرقتی نه تنها یک حق حقوقی بلکه یک دارایی اقتصادی قابل ارزش‌گذاری است که می‌تواند نقش مهمی در تأمین مالی کسب‌وکارها ایفا کند. فیض اصفهانی و همکاران (۱۳۹۷) نیز با تمرکز بر انتقال شرعی و قانونی سرقتی، راهکارهای مشروع و عملیاتی برای بهره‌برداری از این حق را ارائه کرده‌اند. کربلایی آقازاده (۱۴۰۴) با نقد رویه قضایی و تحلیل اوصاف و احکام عقد سرقتی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶، خلأها و نارسایی‌های قانونی موجود را شناسایی کرده و ضرورت اصلاح مقررات و شفاف‌سازی رویه قضایی را مورد تأکید قرار داده است. در

مجموع، پیشینه پژوهش نشان می‌دهد که مطالعات داخلی و تطبیقی درباره سرقتی، هرچند به ابعاد حقوقی، فقهی، اقتصادی و اجرایی پرداخته‌اند، اما خلأهایی همچون تحلیل امکان استفاده از سرقتی به عنوان وثیقه بانکی و بررسی چالش‌های عملی و حقوقی مرتبط با آن همچنان وجود دارد. این امر ضرورت انجام پژوهش حاضر را برای تکمیل دانش موجود و ارائه راهکارهای کاربردی و عملیاتی در نظام بانکی ایران آشکار می‌سازد.

۳. جایگاه سرقتی در نظام وثایق

بررسی جایگاه سرقتی در نظام وثایق، مستلزم تحلیل دقیق ارکان و معیارهایی است که قانونگذار برای شناسایی یک مال به عنوان وثیقه لازم دانسته است. در حقوق ایران، علی‌رغم نبود مقررات اختصاصی درباره توثیق حقوق مالی نامشهود، ساختار کلی وثایق مبتنی بر قواعد قانون مدنی، قانون ثبت و مقررات بانکی است و این نظام حقوقی عمدتاً برای اموال مادی طراحی شده است. در چنین چارچوبی، سرقتی به عنوان یک حق مالی انتزاعی باید با معیارهای وثیقه‌گذاری تطبیق داده شود تا مشخص شود تا چه اندازه امکان ورود به این نظام را دارد. از این منظر، تحلیل جایگاه سرقتی در نظام وثایق نیازمند بررسی عناصر کلیدی مانند قابلیت قبض، قطعیت مال مورد وثیقه، انتقال‌پذیری، قابلیت اجرای وثیقه و ارزش اقتصادی آن است. این عناصر تعیین می‌کنند که آیا سرقتی واجد شرایطی است که بتوان آن را به عنوان وثیقه مطمئن و قابل اتکاء در معاملات بانکی و مالی به رسمیت شناخت.

یکی از مهم‌ترین مبانی نظام وثایق در حقوق ایران «قابلیت قبض» مال مورد وثیقه است. قبض در عقود عینی مانند رهن، شرط تحقق عقد و انتقال ید اعتباری است. ماده ۷۷۲ قانون مدنی تصریح می‌کند که «مال مرهون باید به قبض مرتهن یا شخص مورد اعتماد او داده شود». این الزام، سنتاً برای اموال مادی قابل تصور بوده و در ذهن قانونگذار قبض در حوزه‌ای فیزیکی و ملموس تجلی داشته است. اما در مورد حقوق مالی غیرمادی مانند سرقتی، قبض فیزیکی ممکن نیست و به همین دلیل تردیدهایی درباره امکان تحقق قبض آن مطرح شده است. با این حال، مفهوم قبض در گذر زمان توسعه یافته و از انحصار دارایی‌های فیزیکی خارج شده است (جوانمرد و ره‌پیک، ۱۴۰۰). حقوق‌دانان و رویه قضایی، قبض را در اموال غیرمادی به معنای «تسلط حقوقی» و «ایجاد امکان اعمال حق» دانسته‌اند؛ مفهومی که می‌تواند از طریق ثبت رسمی، انتقال سند، یا تحویل مدارک و اسناد مالکیت محقق شود. در مورد سرقتی نیز قبض می‌تواند از طریق تنظیم سند رسمی، ثبت انتقال در دفاتر اسناد رسمی و تسلیم قرارداد اجاره و اسناد مربوط به حقی که سرقتی بر آن مبتنی است، تحقق یابد. بنابراین، گرچه قبض سرقتی ماهیت اعتباری دارد، امکان تحقق آن در قالب قواعد موجود کاملاً قابل تصور است.

عناصر مهم دیگر، «قابلیت تعیین و قطعیت مال مورد وثیقه» است. در عقود وثیقه‌ای، مال موضوع رهن باید مشخص، معین و دارای حدود روشن باشد. این ویژگی تضمین می‌کند که در صورت عدم ایفای دین، مرتهن بتواند بدون ابهام یا اختلاف نظر، بر مال مرهون تکیه کرده و طلب خود را وصول کند. در نگاه نخست، ممکن است تصور شود سرقتی که از مجموعه‌ای از امتیازات تجاری و حق بهره‌برداری از محل کسب تشکیل شده، مال نامعین و غیرقابل تحدیدی است؛ اما این برداشت با بررسی دقیق‌تر ماهیت سرقتی رد می‌شود. سرقتی، علی‌رغم ماهیت انتزاعی، از حیث ارتباط با یک محل خاص و یک قرارداد اجاره معین، حدود مشخص و دقیق دارد. این حق به یک ملک معین، یک مکان مشخص و یک رابطه قراردادی خاص وابسته است و از طریق سند رسمی یا قرارداد روشن، قابلیت تحدید دارد. بنابراین، از منظر قطعیت و تعیین، سرقتی نه تنها مبهم نیست، بلکه نسبت به بسیاری از دارایی‌های مالی مانند سهام یا برخی اوراق دارای ساختار روشن‌تر و قابل ردیابی‌تری است (جوانمرد و ره‌پیک، ۱۳۹۸).

ملاک سوم، «قابلیت انتقال» مال مورد وثیقه است. در نظام وثایق، هدف نهایی از توثیق مال، امکان فروش یا انتقال آن در صورت عدم ادای دین است. اگر مال قابلیت انتقال قانونی نداشته باشد، وثیقه‌گذاری آن بی‌فایده خواهد بود. سرقتی مطابق قانون روابط

موجر و مستأجر ۱۳۷۶، حقی است که قابلیت انتقال دارد و حتی قانونگذار این قابلیت را به صورت صریح به رسمیت شناخته است. انتقال سرقفلی، چه توسط مالک و چه توسط مستأجر، با رعایت شرایط قانونی و قراردادی امکان‌پذیر است و همین قابلیت، یکی از مهم‌ترین دلایل قرار گرفتن سرقفلی در دایره اموال قابل توثیق محسوب می‌شود. هرچند ممکن است در برخی قراردادهای اجاره شرط عدم انتقال وجود داشته باشد، اما این شرط نافی اصل قابلیت انتقال نیست، بلکه محدودیتی قراردادی است که خود می‌تواند در فرآیند وثیقه‌گذاری مدیریت یا با توافق طرفین رفع شود. عنصر چهارم، «قابلیت اجرای وثیقه» است. در نظام حقوقی ایران، اجرای وثیقه مستلزم وجود یک سازوکار روشن برای توقیف، مزایده و فروش مال مرهون است. در مورد سرقفلی، رویه قضایی طی سال‌های اخیر به صراحت توقیف و فروش این حق مالی را امکان‌پذیر دانسته است. آرای متعدد محاکم بدوی، تجدیدنظر و حتی دیوان عالی کشور تصریح کرده‌اند که سرقفلی به دلیل ماهیت مالی، قابل توقیف و فروش در اجرای احکام است. این رویه، یکی از مهم‌ترین دلایل پذیرش سرقفلی در نظام وثایق محسوب می‌شود، زیرا اگر مال قابلیت فروش قضایی داشته باشد، امکان استفاده از آن به عنوان وثیقه نیز به‌طور منطقی وجود دارد. البته در این فرآیند ممکن است بانک‌ها با برخی چالش‌های اجرایی مانند همکاری موجر، تنظیم سند رسمی یا ارزش‌گذاری مواجه شوند، اما اصل قابلیت اجرا از حیث حقوقی مورد تردید نیست.

جایگاه اقتصادی سرقفلی نیز نقش مهمی در تحلیل آن در نظام وثایق دارد. سرقفلی غالباً مهم‌ترین دارایی اقتصادی یک محل کسب است و در بسیاری از موارد، ارزش سرقفلی از ارزش ملک تجاری نیز فراتر می‌رود. این امر نشان می‌دهد که سرقفلی ظرفیت واقعی برای تبدیل شدن به یک وثیقه قدرتمند دارد. بانک‌ها معمولاً به دنبال وثایقی هستند که ارزش بالا و بازار فعال داشته باشند تا در صورت لزوم بتوانند آن را سریع به مزایده گذاشته و نقد کنند. سرقفلی از این حیث نسبت به بسیاری از دارایی‌های منقول برتری دارد، زیرا غالباً بازار فعال و نقدشونده‌ای دارد و در بسیاری از مناطق تجاری، ارزش آن به سرعت قابل تبدیل به نقد است. این مسأله جایگاه سرقفلی را به عنوان وثیقه تقویت می‌کند. با وجود این ظرفیت‌ها، سرقفلی در نظام وثایق ایران جایگاهی تثبیت‌شده ندارد. علت اصلی این موضوع، فقدان مقررات صریح است. نه قانون مدنی و نه قانون ثبت به حقوق مالی نامشهود اشاره مستقیمی نکرده‌اند و همین امر موجب شده برخی بانک‌ها و مراجع ثبتی از پذیرش سرقفلی به عنوان وثیقه خودداری کنند (تاجمیرریاحی، ۱۳۹۷). در نتیجه، جایگاه سرقفلی در نظام وثایق عمدتاً بر استنباط حقوقی، تحلیل اعتقادی و رویه قضایی استوار است، نه بر قانون‌گذاری شفاف. این وضعیت باعث شده که سرقفلی در حاشیه نظام وثایق قرار گیرد و علی‌رغم دارا بودن بسیاری از شرایط لازم، در عمل کمتر پذیرفته شود. سرانجام، می‌توان گفت که سرقفلی از نظر مبنای رهن (قابلیت قبض، انتقال، تعیین و اجرا)، ظرفیت لازم برای ورود به نظام وثایق را دارد، اما نبود تقنین صریح و فقدان سازوکارهای اجرایی واحد، موجب شده جایگاه آن تثبیت نشود. بنابراین تحلیل جایگاه سرقفلی نشان می‌دهد که این حق مالی در تلاقی دو حوزه قرار دارد: از یک سو کاملاً واجد شرایط حقوقی لازم برای وثیقه‌گذاری است و از سوی دیگر، به دلیل نارسایی‌های تقنینی و اداری، جایگاه عملی آن در نظام وثایق مبهم است. این تعارض میان ظرفیت حقوقی و موانع عملی، ضرورت بررسی مستندات قانونی و رویه‌ای را که موضوع بخش چهارم خواهد بود، روشن می‌سازد.

۴. مستندات قانونی و رویه‌ای مرتبط با توثیق سرقفلی

بررسی امکان استفاده از سرقفلی به عنوان وثیقه بانکی بدون تحلیل دقیق مستندات قانونی و رویه قضایی موجود ممکن نیست. این نهاد، به‌رغم قدمت عرفی و مالی طولانی، در نظام تقنینی ایران دارای چارچوبی چندپاره و بعضاً مبهم است. چالش اصلی دقیقاً از همین نقطه آغاز می‌شود: سرقفلی به عنوان یک حق مالی، در قوانین مختلف آثاری متفاوت داشته و هر قانون با رویکرد خاص خود به موضوع پرداخته است. برای مثال، قانون مدنی آن را در قالب یک حق تبعی وابسته به اجاره می‌بیند، در حالی که قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ سرقفلی را به رسمیت شناخته و آن را مستقل از «حق کسب و پیشه» سال‌های قبل دانسته است. از

سوی دیگر، در قوانین بانکی اشاره صریحی به امکان یا ممنوعیت توثیق سرقفلی نشده است. این پراکندگی قانون‌گذاری، تحلیل مستندات قانونی را ضروری می‌سازد.

از مهم‌ترین اسناد قانونی که در تحلیل قابلیت توثیق سرقفلی باید مورد توجه قرار گیرد، قانون مدنی است. هرچند در این قانون اشاره‌ای مستقیم به سرقفلی نشده، اما قواعد عمومی قراردادهای اجاره، و حقوق عینی و دینی در تعیین ماهیت سرقفلی نقش بنیادین دارند. ماده ۱۰ قانون مدنی که اصل حاکمیت اراده را به رسمیت می‌شناسد، مهم‌ترین مبنای پذیرش انتقال یا توثیق سرقفلی در قالب توافقات قراردادی است. بر اساس این ماده، هر قرارداد مشروعی که مخالف نص قانون نباشد، نافذ است. از این رو، اگر مالک، مستأجر و بانک توافق کنند که سرقفلی به عنوان وثیقه قرار گیرد، می‌توان از منظر ماده ۱۰، توثیق سرقفلی را معتبر دانست. اما چالش آنجاست که وثیقه نیز باید شرایط خاص خود را داشته باشد و طبق ماده ۷۷۱ قانون مدنی، رهن تنها نسبت به عین معین امکان‌پذیر است. از آنجا که سرقفلی نه عین است و نه مال موجود خارجی، برخی حقوقدانان آن را از دایره رهن خارج می‌دانند. البته عده دیگری با استناد به ماده ۷۷۲ قانون مدنی که امکان رهن منفعت را نفی کرده اما مانع تصرفات قراردادی نشده است، معتقدند که می‌توان با استفاده از ساختارهای قراردادی نوین، توثیق سرقفلی را در قالب «وثیقه حق» یا «توثیق حقوق مالی» پذیرفت (بادینی و جوانمرد، ۱۳۹۲).

در کنار قانون مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ مهم‌ترین سند قانونی درباره سرقفلی است. ماده ۶ این قانون ضمن پذیرفتن سرقفلی، انتقال آن را تابع توافقات قراردادی دانسته است. این ماده مقرر می‌دارد که مستأجر می‌تواند سرقفلی خود را با رعایت شرایط مقرر در قرارداد و پرداخت حق‌الزحمه مربوطه به مالک، به دیگری منتقل کند. از این ماده استفاده می‌شود که سرقفلی در نگاه قانون‌گذار «قابل نقل و انتقال» است و از این حیث می‌تواند در قالب وثیقه نیز مورد معامله قرار گیرد (رضائی و همکاران، ۱۴۰۳). اما همین ماده همچنین مالک را در برخی موارد شریک تصمیم‌گیری می‌داند و بنابراین، بانک به عنوان مرتهن باید نسبت به حدود اختیارات و محدودیت‌های ناشی از قرارداد آگاه باشد. اگر قرارداد اجاره شرط کرده باشد که انتقال سرقفلی تنها با اجازه مالک ممکن است، در این صورت وثیقه‌گذاری نیز محتاج همین اجازه خواهد بود، در غیر این صورت وثیقه از منظر اجرایی بی‌اثر خواهد شد.

یکی دیگر از اسناد مهم در بحث توقیف یا وثیقه‌گذاری سرقفلی، قانون اجرای احکام مدنی است. ماده ۵۷ این قانون امکان توقیف حقوق مالی را پیش‌بینی کرده و بدین ترتیب، سرقفلی به عنوان یک حق مالی مشمول این ماده قرار می‌گیرد. رویه قضایی نیز بر این موضوع تأکید دارد که سرقفلی قابل توقیف و فروش در جریان اجرای حکم است. این بخش از قانون و رویه، به‌طور غیرمستقیم مؤید قابلیت سرقفلی برای توثیق است؛ زیرا مالی که قابلیت توقیف و فروش قضایی دارد، می‌تواند در مقام وثیقه نیز کارکرد اقتصادی داشته باشد. با این حال، چالش مهم آنجاست که در صورت توقیف سرقفلی، خریدار باید شرایط مقرر در قرارداد اجاره و توافقات میان موجر و مستأجر را نیز بپذیرد، که این موضوع امکان نقدشوندگی سرقفلی را تحت تأثیر قرار می‌دهد. بانک‌ها معمولاً از مالی استقبال می‌کنند که بیشترین قابلیت نقدشوندگی را داشته باشد، و وجود این محدودیت‌ها، جذابیت سرقفلی را به عنوان وثیقه کاهش می‌دهد (امام‌وردی، ۱۳۹۸).

از منظر ثبت و اسناد نیز، بررسی قواعد قانون ثبت ضروری است. سرقفلی در نظام ثبتی ایران سند رسمی مستقل ندارد و معمولاً در قالب سند عادی یا قرارداد اجاره نوشته می‌شود. همین موضوع یکی از موانع اصلی پذیرش سرقفلی به عنوان وثیقه بانکی است. وثیقه باید دارای سند رسمی و قابل استناد باشد تا بانک بتواند در صورت نکول بدهکار، با اتکا به آن اقدام اجرایی کند. البته برخی دفاتر اسناد رسمی در سال‌های اخیر اقدام به صدور «صلح حق سرقفلی» یا «تعهد به انتقال سرقفلی» در قالب سند رسمی کرده‌اند؛ اما

این رویه یکپارچه نیست و قانون‌گذار نیز سازوکار مشخصی برای ثبت رسمی سرقفلی پیش‌بینی نکرده است. در نتیجه، نبود سامانه ثبت رسمی و شفاف برای سرقفلی، ریسک بانک در پذیرش آن را افزایش می‌دهد.

در حوزه رویه قضایی، آرای متعدد قضات دادگاه‌های عمومی و تجدیدنظر، بر قابلیت توقیف و فروش سرقفلی تأکید دارند. برخی از آرای دیوان عالی کشور نیز به‌طور غیرمستقیم این مسیر را تأیید کرده‌اند. برای مثال، در آرای که درباره توقیف سرقفلی در جریان اجرای حکم صادر شده است، دادگاه‌ها اعلام می‌کنند که سرقفلی یک حق مالی قابل انتقال است و در نتیجه می‌تواند در مزایده به فروش برسد. این آرای قضایی هرچند به‌طور مشخص درباره موضوع وثیقه صحبت نمی‌کنند، اما به منطق حقوقی بحث کمک می‌کنند: مالی که قابلیت انتقال قضایی دارد، اصولاً می‌تواند در مقام وثیقه نیز قرار گیرد (رحمانی و زروندی، ۱۳۹۵). با این حال، رویه قضایی از این حیث نیز متحدالشکل نیست و در مواردی برخی قضات به دلیل ماهیت تبعی سرقفلی آن را غیرقابل رهن دانسته‌اند. همین دوگانگی، ابهامات موضوع را برای بانک‌ها افزایش می‌دهد.

از سوی دیگر، آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های بانکی نیز نقشی مهم در تحلیل قابلیت وثیقه‌گذاری سرقفلی دارند. در مقررات بانکی مرکزی، انواع وثایق بانکی برشمرده شده است، اما در فهرست رسمی وثایق مورد تأیید، نامی از سرقفلی دیده نمی‌شود. با این حال، بانک‌ها به استناد «سایر تضمینات قابل قبول»، در برخی موارد سرقفلی را با شرایط سخت و پس از ارزیابی کارشناسی دقیق پذیرفته‌اند (رحمانی و قاسمی، ۱۳۹۲). این پذیرش نیز بیشتر مبتنی بر بخشنامه‌های داخلی بانک‌هاست و فاقد چارچوب واحد در سطح ملی است. از این رو، لازم است که قانون‌گذار یا بانک مرکزی مقررات شفاف و یکدستی در این زمینه تدوین کند تا بانک‌ها با اطمینان بیشتری سرقفلی را بپذیرند یا از پذیرش آن امتناع کنند. به مجموع این مستندات که بنگریم، تصویر روشن می‌شود: از یک سو قوانین مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر، قانون اجرای احکام و رویه قضایی، همگی به صورت پراکنده قابلیت انتقال و توقیف سرقفلی را پذیرفته‌اند؛ اما از سوی دیگر، هیچ‌یک از این قوانین یا آرای قضایی، به صورت صریح و نظام‌مند، توثیق سرقفلی را تجویز نکرده‌اند. همین خلأ قانونی، مهم‌ترین مانع در برابر توسعه سازوکارهای حقوقی مربوط به استفاده از سرقفلی در نظام تأمین مالی است. نبود وحدت رویه، عدم ثبت رسمی سرقفلی، محدودیت‌های قراردادی در اجاره‌نامه‌ها، و ابهام در امکان اجرای وثیقه در صورت نکول، موجب شده است که بانک‌ها در پذیرش این حق ارزشمند با احتیاط یا حتی اکراه عمل کنند (حشمتی، ۱۳۹۵). بنابراین، ارزیابی مستندات قانونی و رویه‌ای نشان می‌دهد که هرچند مبانی لازم برای پذیرش سرقفلی به عنوان وثیقه وجود دارد، اما این مبانی پراکنده، غیرشفاف و فاقد چارچوب اجرایی مشخص هستند. همین وضعیت، نیاز به تدوین مقررات روشن در سطح قانون‌گذاری یا آیین‌نامه‌های بانکی را برجسته می‌کند. ایجاد نظام ثبت رسمی برای سرقفلی، تعیین سازوکارهای اجرای وثیقه، و هماهنگی میان دستگاه‌های قضایی و بانکی، از جمله اقداماتی است که می‌تواند این خلأها را برطرف کرده و مسیر استفاده از سرقفلی به عنوان وثیقه را هموار سازد.

جدول ۱: چارچوب حقوقی سرقفلی و توثیق آن در ایران

محور تحلیل	مستند قانونی / رویه‌ای	پیامد برای توثیق سرقفلی	چالش‌ها و محدودیت‌ها
ماهیت حقوقی سرقفلی	قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	قابل انتقال و ارزش‌گذاری است	اختلاف نظر حقوقدانان درباره حق مالی یا تبعی بودن
رهن و توثیق	مواد ۷۷۱ و ۷۷۲ قانون مدنی	رهن عین معین مجاز است	سرقفلی عین نیست، بنابراین رهن مستقیم دشوار است

توقیف و فروش	قانون اجرای احکام مدنی	امکان توقیف و فروش به عنوان حق مالی	وابستگی به قرارداد اجاره و محدودیت مالک
ثبت رسمی	قانون ثبت	ثبت رسمی ندارد	نبود سامانه شفاف و سند رسمی

جدول ۱ خلاصه‌ای از مهم‌ترین مستندات قانونی و رویه‌های قضایی مرتبط با سرقتی و قابلیت توثیق آن در ایران ارائه می‌دهد. محور اصلی تحلیل، بررسی ماهیت حقوقی سرقتی، امکان رهن و توثیق، قابلیت توقیف و فروش، و وضعیت ثبت رسمی است. همان‌طور که مشاهده می‌شود، اگرچه قانون روابط موجر و مستأجر سرقتی را به عنوان یک حق مالی شناسایی کرده است، اما ابهامات موجود درباره ماهیت دقیق آن و محدودیت ماده ۷۷۱ قانون مدنی موجب شده است که امکان رهن مستقیم این حق با دشواری مواجه شود. همچنین، فقدان ثبت رسمی و نبود سند یکتا برای سرقتی، یکی از بزرگ‌ترین موانع عملی بانک‌ها در پذیرش آن به عنوان وثیقه است. این جدول به خواننده کمک می‌کند تا در یک نگاه تصویری از چارچوب حقوقی و محدودیت‌های قانونی سرقتی، و اثرات آن بر پذیرش به عنوان وثیقه مطلع شود و درک بهتری از دلایل محدودیت‌های اجرایی در نظام بانکی ایران پیدا کند.

۵. چالش‌ها و موانع حقوقی و اجرایی توثیق سرقتی

استفاده از سرقتی به عنوان وثیقه در نظام بانکی ایران با وجود ظرفیت‌های ارزشمند اقتصادی، با مجموعه‌ای از چالش‌ها و موانع حقوقی، ثبتی، اجرایی و نهادی مواجه است که پذیرش آن را در عمل دشوار می‌سازد. این چالش‌ها ریشه در ساختار حقوقی ویژه سرقتی، پراکندگی قوانین مرتبط، نبود نظام ثبت رسمی، اختلاف رویه قضایی، و احتیاط نهادی بانک‌ها در پذیرش وثایق غیرملکی دارد. بررسی دقیق این موانع، برای تدوین سیاست‌های مناسب و ارائه راهکارهای اصلاحی ضروری است. در این بخش، مهم‌ترین چالش‌های توثیق سرقتی به صورت تحلیلی و نظام‌مند بررسی می‌شود.

یکی از بنیادی‌ترین مشکلات، ابهام در ماهیت حقوقی سرقتی است. سرقتی در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ به عنوان حقی مالی در قرارداد اجاره شناخته شده است؛ اما هنوز بحث‌های فراوانی درباره ماهیت دقیق این حق میان حقوقدانان وجود دارد. برخی آن را نوعی «حق دینی ناشی از قرارداد» می‌دانند، برخی دیگر آن را «حق مالی مستقل» تلقی می‌کنند، و برخی دیگر ماهیت آن را «حق عینی تبعی» می‌دانند. این اختلاف‌نظر موجب شده است که روشن نباشد آیا این حق اساساً قابلیت توثیق در قالب رهن را دارد یا خیر. طبق قانون مدنی، رهن تنها به «عین معین» تعلق می‌گیرد و نه منفعت یا حق. بنابراین، کسانی که سرقتی را حق دینی یا منفعت می‌دانند، امکان رهن آن را مردود می‌دانند. این در حالی است که برخی از نظریات حقوق تطبیقی و قراردادهای نوین مالی، توثیق حقوق مالی را با انعقاد قراردادهای خاص ممکن می‌دانند. نبود اجماع حقوقی، بانک‌ها را با ریسک جدی مواجه می‌کند، به‌گونه‌ای که مشخص نیست در صورت نکول بدهکار، وثیقه از نظر دادگاه معتبر خواهد بود یا خیر. مشکل مهم دیگر، نبود سند رسمی و نظام ثبت شفاف برای سرقتی است. برخلاف املاک که در دفتر املاک ثبت می‌شوند و برای آنها سند رسمی و یکتا صادر می‌شود، سرقتی معمولاً در قالب یک قرارداد عادی یا یک اجاره‌نامه درج می‌شود و هیچ سامانه‌ای برای ثبت رسمی و اختصاص کد یکتا به آن وجود ندارد. این موضوع از چند جهت مشکل‌زا است: اول آنکه بانک نمی‌تواند به‌طور مطمئن تشخیص دهد که حق سرقتی واقعاً متعلق به وام‌گیرنده است یا خیر. دوم اینکه امکان ایجاد وثیقه مضاعف وجود دارد. سوم اینکه بانک در اجرای وثیقه نمی‌تواند به سند رسمی استناد کند و ناچار است از مسیرهای طولانی اثبات حق عبور کند. این وضعیت، از نظر بانک‌ها ریسک حقوقی قابل توجهی محسوب می‌شود و باعث می‌شود سرقتی در عمل در اولویت آخر وثایق قرار گیرد.

به‌جز مشکل ثبت، وابستگی سرقفلی به قرارداد اجاره نیز چالشی جدی ایجاد می‌کند. سرقفلی برخلاف ملک، یک حق مطلق و مستقل نیست و همواره با قرارداد اجاره پیوند دارد. این بدان معناست که هر گونه وثیقه‌گذاری سرقفلی باید به مفاد اجاره‌نامه و محدودیت‌هایی که در آن برای انتقال مقرر شده است توجه کند. برای مثال، اگر در اجاره‌نامه شرط شده باشد که انتقال سرقفلی تنها با اجازه مالک ممکن است، در این صورت وثیقه‌گذاری بدون کسب اجازه مالک بی‌اثر خواهد بود. این وابستگی موجب می‌شود که بانک‌ها در هر پرونده مجبور به بررسی دقیق قرارداد اجاره شوند و این امر پیچیدگی اجرایی فرایند پذیرش وثیقه را افزایش می‌دهد. از سوی دیگر، احتمال دارد مالک پس از توثیق، با تغییر شرایط اجاره یا اعمال حقوق خود، ارزش اقتصادی سرقفلی را کاهش داده یا امکان انتقال آن را محدود کند. این ریسک که در حقوق املاک وجود ندارد، یک مانع جدی در مسیر پذیرش سرقفلی به عنوان وثیقه است.

چالش بعدی، اختلاف رویه قضایی در خصوص قابلیت توقیف یا توثیق سرقفلی است. اگرچه آرای متعددی وجود دارد که سرقفلی را قابل توقیف و فروش می‌دانند، اما در مقابل آرای نیز دیده می‌شود که به دلیل ماهیت غیرعینی این حق، وثیقه‌گذاری یا توقیف آن را فاقد وجه قانونی می‌دانند. نبود رویه واحد در محاکم، به‌ویژه در مقام اجرای وثیقه، ریسک بانک‌ها را افزایش می‌دهد. بانک‌ها به وثیقه‌ای نیاز دارند که در صورت عدم پرداخت اقساط، امکان اجرای سریع و مطمئن آن فراهم باشد. اما در خصوص سرقفلی، بانک باید مطمئن باشد که دادگاه، سند وثیقه را معتبر دانسته و اجازه فروش حق سرقفلی را در قالب اجرای رهن صادر خواهد کرد. این عدم قطعیت قضایی از مهم‌ترین موانع اجرایی توثیق سرقفلی است.

در کنار موانع حقوقی، چالش‌های اقتصادی و ارزش‌گذاری سرقفلی نیز بسیار اهمیت دارند. سرقفلی برخلاف ملک، ارزش ثابت و مستحکم ندارد و عوامل متعددی از جمله بازار تجاری، تغییر کاربری منطقه، تغییر قوانین شهرداری، رکود یا رونق اقتصادی، رقابت میان کسب‌وکارها و شرایط اجاره‌نامه، می‌توانند ارزش آن را در کوتاه‌مدت تغییر دهند. این نوسان ارزش، ریسک بانک را چند برابر می‌کند. بانک‌ها ترجیح می‌دهند وثیقه‌ای در اختیار داشته باشند که در طول مدت وام، ارزش آن کاهش نداشته باشد و امکان نقدشوندگی آن همیشه وجود داشته باشد. حال آنکه ارزش سرقفلی در بسیاری موارد به شدت تحت تأثیر بازار و شرایط قراردادی قرار دارد و حتی ممکن است به‌طور کامل از بین برود. برای مثال، اگر مالک تصمیم بگیرد ملک را تخریب و نوسازی کند، یا اگر قرارداد اجاره باطل اعلام شود، سرقفلی ممکن است ارزش خود را از دست بدهد. از سوی دیگر، فقدان چارچوب واحد برای کارشناسی و ارزش‌گذاری سرقفلی نیز موضوع را پیچیده‌تر می‌کند. کارشناسان رسمی در بسیاری موارد، بر اساس الگوهای متفاوت و فاقد استاندارد واحد اقدام به قیمت‌گذاری سرقفلی می‌کنند. نبود استاندارد مشخص موجب می‌شود که ارزش‌گذاری‌ها با اختلاف‌های چشمگیر مواجه باشد و این امر اعتماد بانک‌ها را کاهش می‌دهد. در مقایسه، ارزش‌گذاری ملک فرآیندی شفاف‌تر، قانونمندتر و قابل پیش‌بینی‌تر است.

چالش دیگر، محدودیت‌های ناشی از عدم قابلیت تصرف بانک در سرقفلی است. اگر بانکی ملکی را به رهن بگیرد، می‌تواند پس از صدور اجراییه و طی مراحل قانونی، ملک را تصرف یا بفروشد. اما سرقفلی حتی پس از انتقال به بانک، ممکن است قابلیت بهره‌برداری مستقیم نداشته باشد؛ زیرا سرقفلی معمولاً برای استفاده تجاری و استمرار فعالیت صنفی تنظیم شده است و بانک نمی‌تواند شخصاً از آن استفاده کند. بنابراین، بانک ناچار است آن را در مزایده بفروشد و این مزایده نیز دقیقاً نیازمند وجود قالب‌های قانونی روشن و رویه‌ای ثابت است. سرانجام، فقدان مقررات صریح بانکی و نبود هماهنگی میان بانک‌ها یک مانع نهادی اساسی ایجاد می‌کند. در حال حاضر، هر بانک براساس دستورالعمل داخلی خود تصمیم می‌گیرد که آیا سرقفلی را به عنوان وثیقه بپذیرد یا خیر. این عدم وحدت موجب ایجاد ناهمگونی در بازار اعتبارات شده و فعالان اقتصادی را با سردرگمی مواجه می‌کند. برای مثال، ممکن است یک بانک سرقفلی را با ارزش کارشناسی شده ۵۰ درصد بپذیرد، در حالی که بانک دیگر همان سرقفلی را فاقد ارزش وثیقه‌ای بداند. نبود دستورالعمل یکپارچه، موجب می‌شود که افراد نتوانند به شکل برنامه‌ریزی‌شده از سرقفلی خود برای تامین مالی استفاده کنند و این امر در آخر باعث کاهش بهره‌وری اقتصادی این دارایی مالی ارزشمند می‌شود. بنابراین، چالش‌ها و موانع حقوقی و اجرایی توثیق

سرقفلی را باید مجموعه‌ای از مشکلات ساختاری، حقوقی، ثبتی، کارشناسی و نهادی دانست که در کنار هم باعث شده‌اند این حق مالی مهم نتواند به‌طور مؤثر در نظام تأمین مالی کشور مورد استفاده قرار گیرد. رفع این موانع نیازمند اصلاحات همه‌جانبه در قوانین، ایجاد سازوکارهای ثبتی جدید، تدوین استانداردهای ارزش‌گذاری، صدور بخشنامه‌های واحد بانکی، و توسعه رویه قضایی روشن و قابل پیش‌بینی است. تا زمانی که این اصلاحات صورت نگیرد، سرقفلی با وجود ارزش اقتصادی بالا، همچنان در حاشیه نظام وثایق بانکی قرار خواهد داشت و نمی‌تواند نقش بالقوه خود را در تسهیل‌گری تأمین مالی ایفا کند.

جدول ۲: چالش‌ها و موانع توثیق سرقفلی در ایران

نوع چالش	توضیح	تأثیر بر بانک‌ها و وام‌گیرندگان
ابهام ماهیت حقوقی	اختلاف نظر در حقوق مالی یا تبعی بودن سرقفلی	ریسک حقوقی و تردید در پذیرش وثیقه
فقدان ثبت رسمی	عدم وجود سند رسمی و سامانه ثبت	امکان وثیقه مضاعف و کاهش اطمینان اجرایی
وابستگی به قرارداد اجاره	محدودیت‌های قرارداد با مالک	محدود شدن انتقال و فروش در صورت نکول
اختلاف رویه قضایی	عدم وحدت رویه درباره توقیف و اجرای سرقفلی	کاهش قابلیت پیش‌بینی و افزایش ریسک اجرایی
نوسان ارزش اقتصادی	تغییر ارزش سرقفلی با بازار و شرایط اجاره	کاهش جذابیت به عنوان وثیقه
فقدان دستورالعمل بانکی	نبود استاندارد ارزش‌گذاری و پذیرش سرقفلی	بانک‌ها با احتیاط یا امتناع اقدام می‌کنند

جدول ۲ تمامی چالش‌های اصلی مرتبط با استفاده از سرقفلی به عنوان وثیقه بانکی را به صورت دسته‌بندی شده نمایش می‌دهد. چالش‌ها شامل ابهام ماهیت حقوقی، فقدان ثبت رسمی، وابستگی به قرارداد اجاره، اختلاف رویه قضایی، نوسان ارزش اقتصادی و نبود دستورالعمل بانکی است. هر یک از این عوامل به شکل مستقیم یا غیرمستقیم موجب افزایش ریسک بانک‌ها و کاهش جذابیت سرقفلی به عنوان ابزار تأمین مالی می‌شود. این جدول نه تنها یادآوری تحلیلی از بخش پنجم است، بلکه خواننده را قادر می‌سازد تا ارتباط میان محدودیت‌های قانونی و اجرایی و پیامدهای عملی برای بانک‌ها و وام‌گیرندگان را به صورت منسجم مشاهده کند. به این ترتیب، ضرورت اصلاحات قانونی، ایجاد سامانه ثبت و تدوین دستورالعمل‌های بانکی برای کاهش ریسک و افزایش کاربرد سرقفلی در تأمین مالی روشن می‌شود.

۶. مقایسه تطبیقی و تجربه نظام‌های حقوقی در توثیق حقوق مالی

بررسی تطبیقی یکی از ضروری‌ترین بخش‌های این پژوهش است؛ زیرا بسیاری از نظام‌های حقوقی پیشرو مدت‌هاست که توثیق «حقوق مالی» را کنار اموال عینی پذیرفته‌اند و از آن به عنوان ابزار توسعه منابع تأمین مالی و تضمین قراردادها استفاده می‌کنند. در حالی که در ایران همچنان بحث توثیق سرقفلی با چالش‌های ماهوی و شکلی مواجه است، تجربه کشورهایمانند فرانسه، انگلستان، ایالات متحده و برخی کشورهای منطقه نشان می‌دهد که می‌توان با اصلاحات قانونی و تنظیم‌گری دقیق، زمینه استفاده مؤثر از حقوق مالی - از جمله سرقفلی - را به عنوان وثیقه فراهم کرد. در این بخش، چهار محور اصلی بررسی می‌شود: ۱. رویکرد

کشورهای حقوق نوشته، ۲. رویکرد نظام‌های کامن‌لا، ۳. تجربه کشورهای منطقه، ۴. جمع‌بندی تطبیقی و درس‌های قانون‌گذاری برای ایران.

۱. رویکرد کشورهای حقوق نوشته (Civil Law) نسبت به توثیق حقوق مالی

در کشورهای حقوق نوشته، به‌ویژه فرانسه، بلژیک، آلمان و سوئیس، استفاده از حقوق مالی به عنوان وثیقه سال‌هاست که در قوانین مدنی و تجاری پذیرفته شده است. مبنای این پذیرش، توسعه مفهوم «مال» و «دارایی قابل ارزش‌گذاری» فراتر از اموال مادی سنتی است. در حقوق فرانسه، fonds de commerce یا «حق سرقفلی تجاری» نه تنها به رسمیت شناخته شده، بلکه در قانون تجارت این کشور به طور صریح به عنوان مال قابل رهن ذکر شده است. بانک‌ها نیز بخش مهمی از وام‌های تجاری را با وثیقه گرفتن سرقفلی واحدهای صنفی و تجاری اعطا می‌کنند. قانون تجارت فرانسه برای جلوگیری از ریسک بانک‌ها، سازوکارهای ثبت رهن و امکان توقیف و فروش سریع حق سرقفلی را پیش‌بینی کرده است. در بلژیک نیز «امتیاز تجاری» و «حق بهره‌برداری از محل تجاری» به عنوان دارایی شرکت قابل توثیق است. در این کشور، ثبت توثیق حقوق مالی در دفتر اسناد رسمی و رجیستری تجارت انجام می‌شود و بانک‌ها به دلیل وجود نظام ثبت سازمان‌یافته، با اطمینان بالاتری چنین حقوقی را می‌پذیرند. در حقوق آلمان نیز نظام Sicherungsübereignung (انتقال مالکیت برای تضمین) امکان استفاده از تقریباً هر مال یا حق مالی را برای تأمین دین فراهم کرده است. هرچند سرقفلی در معنای ایرانی آن در آلمان وجود ندارد، اما حقوق مشابه مانند «حق بهره‌برداری تجاری» یا «حق اجاره طولانی‌مدت» قابل وثیقه‌گذاری است. نتیجه اینکه، در نظام‌های حقوق نوشته، تفسیری توسعه‌یافته از مفهوم مال و حقوق مالی موجب شده است که حق سرقفلی و حقوق مشابه بدون موانع جدی قانونی قابل توثیق باشند. این تجربه نشان می‌دهد که مشکل اصلی در ایران، نه در ماهیت حق سرقفلی، بلکه در نبود اصلاحات قانونی و سازوکارهای ثبت است.

۲. رویکرد نظام‌های کامن‌لا (Common Law) نسبت به توثیق سرقفلی و حقوق مشابه

در نظام‌های کامن‌لا مانند انگلستان، آمریکا، کانادا و استرالیا، توثیق حقوق مالی و دارایی‌های نامشهود سابقه‌ای طولانی دارد. برخلاف حقوق مدنی که به اصل «عین معین» تکیه دارد، در حقوق کامن‌لا اصل بر امکان وثیقه‌گذاری هر حقی است که قابلیت انتقال و ارزش‌گذاری داشته باشد.

— در انگلستان، بانک‌ها به طور گسترده از «حق کسب و تجارت» یا goodwill و همچنین «حق اجاره قابل انتقال» به عنوان وثیقه استفاده می‌کنند. قرارداد Floating Charge یکی از ابزارهای مؤثر در این حوزه است که به بانک اجازه می‌دهد مجموعه‌ای از دارایی‌های شرکت - اعم از حقوق، اموال مادی، مطالبات، و حتی دارایی‌های آینده - را به عنوان وثیقه در اختیار داشته باشد. از آنجا که سرقفلی نوعی دارایی تجاری محسوب می‌شود، به راحتی مشمول قوانین «تقویت اعتبار» قرار گرفته و قابل توثیق است.

— در آمریکا نیز، قانون متحدالشکل معاملات تجاری (UCC) در ماده ۹ امکان وثیقه‌گذاری تمامی دارایی‌های نامشهود از جمله leasehold interests (حقوق مستأجر در اجاره‌نامه) و business goodwill را فراهم کرده است. بانک‌ها معمولاً هنگام اعطای وام تجاری، حق اجاره قابل انتقال و ارزش تجاری کسب‌وکار را به عنوان وثیقه می‌پذیرند. تفاوت مهم با ایران آن است که همه وثایق در یک سامانه ثبت الکترونیکی واحد ثبت می‌شوند و همین امر ریسک بانک را به شدت کاهش می‌دهد.

تجربه نظام‌های کامن‌لا نشان می‌دهد که پذیرش حقوق مالی به عنوان وثیقه نه تنها ممکن، بلکه در عمل بسیار رایج است و بانک‌ها به دلیل وجود ابزارهای حقوقی قوی مانند Floating Charge و Fixed Charge، با مشکل اجرایی در این حوزه مواجه نیستند.

۳. تجربه کشورهای منطقه (ترکیه، امارات، قطر و لبنان)

مطالعه تجربه کشورهای منطقه از این جهت اهمیت دارد که شرایط حقوقی و اقتصادی آنها به ایران نزدیک‌تر است.

- در ترکیه، اصلاحات قانون تجارت در دهه اخیر موجب شد سرقفلی (İşyeri Hakkı) و حقوق تجاری مشابه به‌طور رسمی قابل رهن شوند. ترکیه نظامی مشابه فرانسه را در این زمینه پذیرفته و بانک‌ها می‌توانند با ثبت رهن در دفاتر تجارت، سرقفلی را به عنوان وثیقه دریافت کنند.
 - در امارات متحده عربی، قانون وثایق منقول مصوب ۲۰۱۶، انقلابی در نظام وثایق ایجاد کرد. این قانون اجازه می‌دهد تقریباً هر حق مالی، از جمله «حق بهره‌برداری تجاری» یا Business Premises Rights به عنوان وثیقه ثبت شود. وجود یک سامانه الکترونیک واحد برای ثبت وثیقه، این فرآیند را بسیار سریع و امن کرده است.
 - در قطر نیز امتیازات تجاری، حق اجاره قابل انتقال و سرقفلی‌های تجاری قابل ثبت و وثیقه‌گذاری هستند. دادگاه‌ها نیز در اجرای وثیقه و فروش این حقوق روند سریعی را اتخاذ می‌کنند.
 - در لبنان، با وجود شباهت زیاد نظام حقوقی به فرانسه، سرقفلی‌های تجاری قابل توثیق هستند و بانک‌ها از دهه‌ها قبل این دارایی را به عنوان وثیقه پذیرفته‌اند.
- در نتیجه، کشورهای منطقه برخلاف ایران، از مسیر «اصلاح قانون وثایق منقول» و «ایجاد سامانه ثبت واحد» توانسته‌اند از حقوق مالی به عنوان وثیقه استفاده کنند. مطالعه تطبیقی نشان می‌دهد که در اغلب کشورها - چه حقوق نوشته و چه کامن‌لا - سرقفلی یا حقوق مشابه آن به عنوان وثیقه پذیرفته می‌شود. وجوه مشترک این نظام‌ها عبارت‌اند از:
- الف) توسعه مفهوم مال و پذیرش حقوق مالی به عنوان دارایی قابل وثیقه: در کشورهای پیشرفته، اصل بر این است که هر حق قابل انتقال و ارزش‌گذاری، قابلیت وثیقه‌گذاری دارد. در ایران، محدودیت ماده ۷۷۱ مبنی بر «عین معین بودن رهن» مانعی جدی است که نیازمند اصلاح یا ارائه سازوکارهای مکمل است.
 - ب) وجود نظام ثبت رسمی و شفاف برای حقوق مالی: تمام کشورهایی که سرقفلی را پذیرفته‌اند، سامانه ثبت واحد و الکترونیک دارند. اما در ایران، نبود نظام ثبت سرقفلی بزرگ‌ترین مانع اجرایی است.
 - ج) وحدت رویه قضایی و قوانین صریح در اجرای وثایق غیرملکی: در ایران، اختلاف رویه درباره توقیف و توثیق سرقفلی، فضای حقوقی را نامطمئن کرده است؛ در حالی که در دیگر کشورها این فرآیند شفاف و قانونمند است.
 - د) ابزارهای نوین تضمین مانند Floating Charge و Security Interest: ایران هنوز فاقد این ابزارهاست و به ساختار سنتی رهن محدود مانده است.
 - ه) نقش دولت و بانک مرکزی در تنظیم‌گری: در کشورهای موفق، بانک مرکزی یا نهادهای ناظر مقررات واحدی درباره وثایق تجاری صادر کرده‌اند. در ایران نبود یک دستورالعمل ملی تضامن را دشوار کرده است.

بنابراین، تجربه تطبیقی به روشنی نشان می دهد که توثیق سرقفلی در ایران نه تنها از نظر حقوق تطبیقی ممکن است، بلکه با اصلاحات نهادی و قانونی به سهولت قابل اجرا خواهد بود. مهم ترین درس تطبیقی برای ایران، ایجاد قانون واحد برای وثایق منقول و نامشهود و راه اندازی سامانه ثبت الکترونیکی وثایق تجاری است.

جدول ۳: تجربه تطبیقی کشورهای منتخب در توثیق حقوق مالی مشابه سرقفلی

کشور	نهاد حقوقی مشابه سرقفلی	امکان وثیقه گذاری	سازوکار ثبت و اجرای وثیقه	ویژگی ها و مزایا
فرانسه	Fonds de commerce	بله	ثبت در دفتر اسناد رسمی، اجرای سریع	شفافیت حقوقی و اجرای مؤثر
آلمان	Leasehold / Business Right	بله	قراردادی و ثبت محدود	ابزارهای نوین تضمین (Sicherungsübereignung)
انگلستان	Goodwill / Leasehold Rights	بله	ثبت الکترونیک و Floating Charge	قابلیت توثیق دارایی نامشهود
آمریکا	Leasehold Interests / Goodwill	بله	ثبت UCC و رویه قضایی روشن	نقدشوندگی بالا و استاندارد ارزش گذاری
ترکیه	İşyeri Hakkı	بله	ثبت در دفاتر تجارت	نظام ثبت رسمی و قانونی شفاف

جدول ۳ تجربه تطبیقی ایران با چند کشور منتخب اروپایی و منطقه ای را ارائه می دهد و نشان می دهد که چگونه کشورهای حقوق نوشته و کامن لا توانسته اند حقوق مالی مشابه سرقفلی را به عنوان وثیقه بانکی پذیرفته و از آن بهره برداری کنند. کشورهای فرانسه، آلمان، انگلستان و آمریکا با ایجاد سازوکارهای ثبت شفاف، استانداردهای ارزش گذاری و ابزارهای قراردادی نوین، توانسته اند ریسک ناشی از توثیق حقوق مالی را کاهش دهند. تجربه کشورهای منطقه مانند ترکیه، امارات و لبنان نیز نشان می دهد که با اصلاحات قانونی و ایجاد ثبت رسمی، بانک ها می توانند از این حقوق به عنوان وثیقه استفاده کنند. این جدول به خواننده کمک می کند تا تصویری روشن از راهکارهای اجرایی موفق در سایر نظام ها و درس های قابل اقتباس برای ایران داشته باشد.

نتیجه گیری و پیشنهادها

تحلیل حقوقی، تطبیقی و تجربی سرقفلی به عنوان وثیقه بانکی نشان می دهد که این نهاد دارای ظرفیت اقتصادی و مالی قابل توجهی است، اما در نظام حقوقی ایران با مجموعه ای از محدودیت ها، چالش ها و خلأهای قانونی و اجرایی مواجه است. بررسی قوانین مدنی، قانون روابط موجر و مستأجر، قانون اجرای احکام مدنی، رویه قضایی، و دستورالعمل های بانکی، همگی مؤید این نکته هستند که سرقفلی از نظر ماهیت مالی، قابلیت ارزش گذاری دارد و حتی در برخی رویه ها قابل توقیف است؛ اما محدودیت های قانونی، فقدان سند رسمی، عدم ثبت شفاف، وابستگی به قرارداد اجاره و اختلاف رویه قضایی، مانع بهره برداری عملی از این ظرفیت شده است. نتایج پژوهش نشان می دهد که مشکلات اصلی در چهار محور قابل دسته بندی هستند: اول، ابهام ماهیت حقوقی سرقفلی که موجب تردید در امکان توثیق آن شده است؛ دوم، نبود نظام ثبت رسمی و استاندارد برای سرقفلی که بانک ها را از پذیرش این حق مالی باز

می‌دارد؛ سوم، وابستگی حقوقی و قراردادی سرقفلی به مالک و قرارداد اجاره که ریسک اجرایی را افزایش می‌دهد؛ و چهارم، اختلاف رویه قضایی و نبود مقررات شفاف بانکی که قابلیت پیش‌بینی پذیری و اجرای وثیقه را محدود کرده است. این یافته‌ها به وضوح نشان می‌دهند که راهبردهای موجود در نظام حقوقی ایران کافی نیست و برای بهره‌برداری از ارزش اقتصادی سرقفلی به اقدامات اصلاحی نیاز است.

بر اساس مطالعه تطبیقی، تجربه کشورهای حقوق نوشته و کامن‌لا نشان می‌دهد که پذیرش حقوق مالی مشابه سرقفلی به عنوان وثیقه نه تنها ممکن است، بلکه با ابزارهای قانونی، ثبت الکترونیک و رویه قضایی روشن، می‌تواند به ابزاری مؤثر برای توسعه تأمین مالی تبدیل شود. این کشورها با ایجاد نظام‌های ثبت شفاف، ابزارهای قراردادی نوین و استانداردهای ارزش‌گذاری، توانسته‌اند ریسک بانک‌ها را کاهش داده و استفاده از دارایی‌های نامشهود را در اقتصاد تسهیل کنند. درس مهم این تجربه برای ایران این است که محدودیت‌ها نه به دلیل طبیعت سرقفلی، بلکه به دلیل خلأهای قانونی و اجرایی ایجاد شده‌اند.

بر اساس تحلیل‌های انجام‌شده، پیشنهاد‌های عملی و راهبردی برای بهبود وضعیت استفاده از سرقفلی به عنوان وثیقه به شرح زیر است:

۱. اصلاح قانونی و تدوین مقررات جامع: قانون‌گذار باید با اصلاح ماده ۷۷۱ و مواد مرتبط در قانون مدنی و قانون روابط موجر و مستأجر، قابلیت توثیق حقوق مالی از جمله سرقفلی را به صراحت پیش‌بینی کند. ایجاد تعاریف روشن از ماهیت حقوقی سرقفلی، شرایط انتقال و توقیف، و شفافیت حقوق مرتهن، می‌تواند زمینه حقوقی امن برای بانک‌ها فراهم آورد.

۲. ایجاد سامانه ثبت رسمی و شفاف برای سرقفلی: ثبت رسمی سرقفلی در دفتر اسناد رسمی یا سامانه‌ای مشابه سامانه ثبت املاک، امکان تعیین مالکیت، جلوگیری از وثیقه مضاعف، و تسهیل اجرای وثیقه را فراهم خواهد کرد. این اقدام، به بانک‌ها اطمینان می‌دهد که دارایی مورد وثیقه واقعی و منحصر به فرد است.

۳. تدوین دستورالعمل‌های بانکی و استانداردهای ارزش‌گذاری: بانک مرکزی می‌تواند با صدور دستورالعمل‌های ملی و تدوین شاخص‌های ارزش‌گذاری کارشناسی سرقفلی، وحدت رویه در پذیرش این دارایی ایجاد کند و از تردید بانک‌ها در ارزیابی ارزش و ریسک اجرایی بکاهد.

۴. اصلاح رویه قضایی و شفاف‌سازی مراحل اجرای وثیقه: هماهنگی میان قوه قضائیه، بانک‌ها و مراجع اجرایی برای تعریف فرایندهای روشن توقیف و فروش سرقفلی، موجب کاهش ریسک و افزایش قابلیت نقدشوندگی آن خواهد شد. تصویب آئین‌نامه‌های اجرایی مشخص در این زمینه ضروری است.

۵. استفاده از ابزارهای قراردادی نوین: الهام از ابزارهایی مانند Floating Charge یا Security Interest در حقوق کامن‌لا، می‌تواند امکان وثیقه‌گذاری مجموعه‌ای از دارایی‌های مالی نامشهود از جمله سرقفلی را فراهم کند. بانک‌ها می‌توانند با انعقاد قراردادهای نوین، حقوق مرتهن خود را تضمین کنند بدون آنکه با محدودیت‌های سنتی رهن مواجه شوند.

۶. آموزش و فرهنگ‌سازی در بانک‌ها و فعالان اقتصادی: آشنایی مدیران بانکی، کارشناسان حقوقی و فعالان اقتصادی با قابلیت‌های سرقفلی، نحوه ارزش‌گذاری و اجرای وثیقه، باعث افزایش اعتماد و پذیرش عملی این ابزار می‌شود.

بنابراین، می‌توان گفت که سرقفلی نه یک مانع، بلکه یک ظرفیت اقتصادی بالقوه است که با اصلاحات قانونی، ایجاد نظام ثبت شفاف، تدوین دستورالعمل‌های بانکی و رویه قضایی واحد، و استفاده از ابزارهای حقوق تطبیقی، می‌تواند به عنوان وثیقه معتبر و مؤثر در تأمین مالی کسب‌وکارها عمل کند. تحقق این امر علاوه بر افزایش دسترسی فعالان اقتصادی به منابع مالی، می‌تواند به توسعه بازار اعتبارات و تقویت نظام بانکی کمک شایانی کند و ارزش حقوق مالی نامشهود را در اقتصاد ایران به رسمیت بشناسد.

منابع

- اماموردی. (۱۳۹۸). سرقفلی در آیین نامه نحوه و ترتیب وصول پذیره و اهدایی مصوب ۱۰/۲/۱۳۶۵. وقف میراث جاویدان، ۱۰۵ (۲۷)، ۹۳-۱۱۴.
- بادینی، جوانمرد. (۱۳۹۲). بررسی امکان و چگونگی توقیف سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت. پژوهش حقوق خصوصی، ۲ (۴)، ۱۶۹-۱۹۱.
- تاجمیر ریاحی. (۱۳۹۷). توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقفلی، مزایده و فروش آن با تأکید بر رویه قضایی-قسمت اول. فصلنامه علمی آراء، ۲ (۱۰)، ۶۵-۸۴.
- جوانمرد، پیک. (۱۳۹۸). حمایت از رونق کسب مستأجر در حقوق ایران، اسلام و فرانسه. پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، ۵ (۴)، ۲۷-۵۶.
- جوانمرد، پیک. (۱۴۰۰). تقدم پرداخت سرقفلی مستأجر نسبت به تخلیه در حقوق ایران، اسلام و فرانسه. پژوهش تطبیقی حقوق اسلام و غرب، ۸ (۳)، ۶۴-۳۳.
- جوانمرد. (۱۴۰۳). شرایط ایجاد سرقفلی و حق کسب در حقوق ایران با مطالعه ی تطبیقی در حقوق انگلیس و فرانسه. پژوهش های نوین در مطالعات علوم انسانی اسلامی، ۳ (۵)، ۱۰۳-۱۱۹.
- حشمتی. (۱۳۹۵). بررسی مفهوم سرقفلی در فقه امامیه، حقوق موضوعه و عرف تجاری. مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، ۱۰ (۲)، ۳۱-۴۲.
- رحمانی، قاسمی. (۱۳۹۲). ارتباط ارزشی سرقفلی گزارش شده. پژوهش های تجربی حسابداری، ۳ (۳)، ۱۱۱-۱۲۴.
- رحمانی، زروندی، جلال. (۱۳۹۵). بررسی فقهی موارد جواز اخذ سرقفلی با رویکرد تحلیلی. مطالعات فقه امامیه، ۶ (۴)، ۵-۱۴.
- رضائی، باریکلو، آذربایجانی. (۱۴۰۳). وحدت یا تعدد حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی. فصلنامه دیدگاه های حقوق قضائی، ۲۹ (۱۰۷)، ۲۵-۵۰.
- شهریاری، بهبهانی، محمدرحیم. (۱۴۰۱). تحلیلی بر تعیین حدود حقوقی حق سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت در رویه قضایی. مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه، ۴۵ (۸)، ۴۳۳-۴۵۹.
- صدقی، غلامعلی. (۱۳۹۱). وحدت یا تعدد حق کسب، پیشه و تجارت با حق سرقفلی. رویه قضایی، ۱۱ (۱)، ۱۰۵-۱۵۴.
- غلامی، شهبازی نیا. (۱۳۹۶). جایگاه تاثیر ثقل نسبت به اصول و قواعد حقوقی. تحقیقات حقوقی بین المللی، ۹ (۳۴)، ۱۰۱-۱۴۲.
- فتاحی. (۱۳۹۴). نسبت میان حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با تأملی بر رویه قضایی. فصلنامه قضاوت، ۱۵ (۸۳)، ۸۹-۱۰۲.
- فتح اللهی، جمال، نجفی، سید محمدباقر، علی نژاد. (۱۳۹۵). اندازه گیری هزینه های مبادله در اقتصاد ایران (مطالعه موردی: هزینه های سرقفلی واحدهای تجاری در شهر کرمانشاه). پژوهش های اقتصادی (رشد و توسعه پایدار)، ۱۵ (۴)، ۷۵-۹۸.
- فروغی، داریوش، رامشه، منیژه. (۱۳۸۹). حسابداری سرقفلی از منظر بین الملل. دانش و پژوهش حسابداری، ۲۰ (۶)، ۱۸-۸۶.
- فیض اصفهانی سیده مهدیه، انصاری حمید، قراملکی علی مظهر. (۱۳۹۷). «طریق صحیح شرعی» انتقال سرقفلی در قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶.
- کربلانی آزاده. (۱۴۰۴). تحلیلی نو از موضوع، اوصاف و احکام عقد سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ (با نقدی بر رویه قضایی). مجله حقوقی دادگستری، ۸۹ (۱۲۹)، ۱۱۵-۱۴۳.