

۲۱۸۳۷۲۵

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

سر قفلی

به زبان ساده

مؤلفان

دکتر احسان پهلوانی فرد

دکتر بهزاد بهرامی نسب

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: پهلوانی فرد، احسان، ۱۳۶۹ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: سرقفلی به زبان ساده / مولفان احسان پهلوانی فرد، بهزاد بهرامی نسب.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: [۸۶]ص.: جدول ۵/۵X۱۴/۲۱: ۵/۵س.م.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۷۳-۹
وضعیت فهرست نویسی: فیپا	
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۸۶].
موضوع	: سرقفلی — قوانین و مقررات — ایران
صوع	: Goodwill (Commerce) — Law and legislation — Iran
موضوع	: مالک و مستاجر — ایران
موضوع	: Landlord and tenant — Iran
شناسه افزوده	: بهرامی نسب، بهزاد، ۱۳۴۶ -
رده بندی کنگره	: K۸۴۰۲۲
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۷۵۳۶۱۵۷
وضعیت رکورد	: فیپا

نام کتاب	: سرقفلی به زبان ساده
ناشر	: چتر دانش
مؤلفان	: دکتر احسان پهلوانی فرد- دکتر بهزاد بهرامی نسب
نوبت و سال چاپ	: اول- ۱۳۹۹
شمارگان	: ۱۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۷۳-۹
قیمت	: ۱۷۵۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینیری جاوید(از دیهشت شمالی)، بلاک ۸۸

تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

فهرست

- تعریف سرقتی ۱۱
- انواع سرقتی ۱۱
- سرقتی واقعی ۱۲
- سرقتی مجازی ۱۳
- شیوه‌های انتقال حق سرقتی ۱۴
- الف) ضرورت اطلاع به مالک در صورت نبود حق انتقال به غیر ۱۴
- ب) اخذ مجوز انتقال از مالک در صورت عدم رضایت ۱۴
- ۱- انتقال آتی ۱۵
- ۲- انتقال قهری ۱۵
- ۳- انتقال قضایی ۱۵
- اسناد مختلف سند سرقتی ۱۵
- الف) سند عادی ۱۵
- ب) سند رسمی ۱۶
- ج) بدون داشتن حق انتقال به غیر ۱۶
- حقوق مالکیت سرقتی ۱۷
- موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقتی ۱۸
- ۱- انتقال به غیر ۱۸
- ۲- تغییر شغل ۱۸
- ۳- اجاره دادن محل سرقتی ۱۹
- ۴- تغییرات فیزیکی در محل سرقتی ۱۹
- روشهای حق انتقال سرقتی مغازه ۲۰
- تفاوت حق کسب و پیشه با حق سرقتی ۲۱
- مسئله اول ۲۳
- مسئله دوم ۲۴
- سرقتی در قانون تجارت ۲۵
- جایگاه سرقتی در دارایی شرکت ۲۶

- دیدگاه‌های سرقتی در دارایی شرکت ۲۷
- ضرورت ارزش‌گذاری سرقتی در اشخاص حقوقی ۲۸
- اثبات وجود سرقتی در شرکت‌های تجاری ۲۹
- اشخاص حقوقی در دارا شدن سرقتی ۲۹
- حق کسب و پیشه و تجارت در قانون سال ۱۳۷۶ ۳۰
- موا. تعلق سرقتی در قانون سال ۷۶ ۳۱
- درخواست تخلیه مغازه با سرقتی ۳۲
- حقوق تک مه ۳۲
- حقوق سایر مغازه سرقتی ۳۴
- ایجاد تغییرات یزید در مغازه ۳۴
- تمایز قوانین اجاره سالها ۱۱۵-۱۳۷۶ ۳۵
- محدودیت تخلیه در قانون ۵۶ ۳۶
- قانون آمره سال ۱۳۵۶ ۳۷
- محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد اجاره مسکونی ۳۸
- تشخیص قانون حاکم بر قرارداد اجاره ۳۸
- سرقتی در رویه کنونی ۴۰
- مالکان سرقتی (مستاجران) ۴۱
- تکالیف مالک جدید در برابر مستاجر ۴۲
- موارد تخلیه مغازه سرقتی ۴۲
- تخلیه با پرداخت کامل سرقتی ۴۲
- ۱- تخلیه به جهت تخریب و نوسازی ۴۳
- ۲- تخلیه به جهت نیاز شخصی به کسب و کار ۴۳
- ۳- تخلیه به جهت نیاز به سکونت ۴۳
- تخلیه با پرداخت نصف سرقتی ۴۳
- تخلیه بدون پرداخت سرقتی ۴۴
- ۱- در صورت کاربری مغازه سرقتی بدون رضایت مالک ۴۴

- ۲- تخلیه به جهت تفریط ۴۴
- ۳- عدم پرداخت اجاره بها و موارد فسخ اجاره بها ۴۵
- تعمیرات مغازه سرقفلی ۴۵
- توقیف مغازه سرقفلی ۴۶
- حق مالکانه ۴۶
- مفهوم لغوی حق مالکانه ۴۷
- مفهوم حقوقی حق مالکانه ۴۸
- نحوه سپه و نکانه سرقفلی ۴۸
- درصد انتقال مالکانه در انتقال محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به غیر ۴۹
- در صد حق مالکانه در قرض ذیل است ۴۹
- در صد حق مالکانه در این خصوص به قرار ذیل است: ۵۰
- تفاوت حق مالکانه با حقوق ابراد شه ناشی از اسقاط شرط ۵۱
- الزامات قانونی برای اخذ رضایت موافق مالک ۵۲
- الزامات قراردادی برای اخذ رضایت موافق مالک ۵۲
- مقررات سخت سال ۵۶ ۵۳
- محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد اماکن مسکونی ۵۴
- تشخیص قانون حاکم بر قرارداد اجاره ۵۵
- سرقفلی نامحسوس و غیر قابل رویت ۵۶
- کارکرد پروانه کسب ۵۷
- شگرد قانونی در قراردادهای سرقفلی ۵۸
- موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقفلی ۵۹
- ساقط شدن حق کسب و پیشه و سرقفلی در چهار حالت امکان دارد: ۵۹
- تغییرات مجاز در محل سرقفلی ۶۰
- کسانی که سرقفلی مغازه می‌خرند ۶۳
- چگونه محل سرقفلی را اجاره داد ۶۴
- تغییر مالک محل سرقفلی ۶۵

- ۶۵ سرقتی بخریم یا نخریم
- ۶۶ روش خرید سرقتی
- ۶۶ در دسرهای خرید سرقتی
- ۶۹ می‌توانیم این موارد را در سه دسته تقسیم کنیم؟
- ۷۲ سرقتی در عمل
- ۷۳ حد تقدم مالی در سرقتی
- ۷۴ نکات و قوانین مربوط به حق کسب و پیشه یا تجارت
- ۷۵ نسبت مالی سرقتی
- ۷۷ انعقاد سرقتی
- ۷۹ نکات ضروری جهت خرید سرقتی یک ملک
- ۷۹ نکات ضروری که جهت فروش سرقتی یک ملک
- ۸۰ تعیین ارزش سرقتی و حق کسب و پیشه مغازه
- ۸۱ نحوه درخواست و فرایند رسیدگی و مطالبه سرقتی
- ۸۱ دعوای تخلیه ملک
- ۸۳ تخلیه ملک دارای سرقتی
- ۸۵ جمع‌بندی

مقدمه

خدا یا شروع سخن نامِ توست وجودم به هر لحظه آرامِ توست

انسان آزاد آفریده شده است و حقوق و امتیازاتی دارد که قابل اسقاط نیست، حق دارد از آزادی به عنوان یکی از مهم ترین ضرورت های زندگی با کرامت بیامند شود، بر این اساس هر فرد می تواند از این حقوق و آزادی های عمومی برخوردار شود.

سیاسی یکی از مفاهیم پرکاربرد است که مردم بسیار از آن استفاده می کنند. در رابطه با سرقفلی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقفلی را با توجه به این دو قانون باید تفکیک کنیم: قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ و قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶. نکته ای که باید در نظر گرفته شود، آن است که تاریخ قرارداد سه دوطرفه چه سالی است و براساس آن مشخص کرد که باید قانون سال ۱۳۵۶ در مد نظر قرار داد یا قانون سال ۱۳۷۶ زیرا با توضیحاتی که داده خواهد شد، مشخص می شود که کدام یک از این دو قانون اندکی با یکدیگر متفاوت است.

قلم نویسنده به سمتی رفته است تا یک تئوری و قضایی نسبت به دو قانون متفاوت گاه متناقض به سبک شیوه ساده و روان برای مخاطب نگارش شده است امروزه در جوامع بشری به دلیل عدم آگاهی دقیق به الفاظ حقوقی و خلط دو مبحث سرقفلی با حق کسب و پیشه در عمل در دچار آشفتگی می شود. احقاق حق در رویه پیش می آید لکن نویسنده حقوق مالک و حق سرقفلی را از هم همایز کرده و در انتها طروق اسقاط یا احقاق حق و انتقال حق سرقفلی و نهایتاً تمایز حق سرقفلی با حق کسب و پیشه را به زبانی ساده و روان بیان نموده است.

در پایان لازم است مراتب قدردانی خویش را از زحمات زنده یاد دکتر کاتوزیان، دکتر شپیدی، بهمن کشاورز، مهدی زینالی، حسن ستوده که بی شک نوشته حاضر مرهون مجاهدت علمی همه این عزیزان است.

امید است آن چه پیش روی شما قرار گرفته؛ مفید بوده و دست کم پاره ای از اوصاف یک کتاب جامع حقوقی را داشته باشد.