

مقایسه حق سرفعلی

با حق کسب و پیشه و تجارت
در روابط موجر و مستاجر

شامل:

- تشریح مواد ۱۶، ۱۳، ۱۳۶۱، ۱۳۶۵، ۱۳۷۶
- قانون مدنی (مبحث اجاره)
- چگونگی انجام معاملات
- اجاره به شرط تملیک
- اجاره رحم
- و مسائل متفدقه متعدد

غلامرضا شمسی پور
قاضی بازنشسته و وکیل پایه یک دادگستری

سرشناسه	شمسی‌پور، غلامرضا، ۱۳۳۴ - گردآورنده
عنوان قرارداد	ایران. قوانین و احکام Iran, Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	مقایسه حق سرقتی با حق کسب و پیشه و تجارت در روابط موجر و مستاجر؛ شامل: تشریح مواد قوانین ۱۳۵۶، ۱۳۶۲، ۱۳۶۵، ۱۳۷۶، قانون مدنی ... / تالیف و گردآوری غلامرضا شمسی‌پور.
مشخصات نشر	تهران: دادبخش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	۴۰۷ ص.
شابک	۹۷۸۶۲۲۹۹۹۸۸۱۶ ریتال ۴۳۰۰۰۰:
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	سرقفلی - ایران
موضوع	Goodwill (Commerce) - Iran:
موضوع	اجاره‌بها - ایران
موضوع	Rnet charges - Iran:
موضوع	مالک و مستاجر - ایران
موضوع	Landlord and tenant - Iran:
موضوع	حقوق تجارت - ایران
موضوع	commercial law - Iran:
موضوع	۱۳۹۷ م/ش/ ۹۲۲ KMH
رده بندی کنگره	۳۴۶/۵۵۰۷:
رده بندی یوبی	۵۴۹۴۸:
شماره کتابشناس ملی	



عنوان کتاب:	مقایسه حق سرقتی با حق کسب و پیشه و تجارت در روابط موجر و مستاجر
ناشر:	انتشارات دادبخش
نویسنده:	غلامرضا شمسی‌پور
طرح جلد:	فاطمه رستمی
ناظر فنی چاپ:	اکبر غفاری
چاپ اول:	۱۳۹۸
شمارگان:	۱۰۰۰ جلد
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۹۹۹۸۸۱-۱-۶
قیمت:	۶۹۰۰۰ تومان

تهران، میدان انقلاب، کارگر شمالی، کوچه رستم، پلاک ۲۱
 ۵۶ ۴۶ ۴۶ - ۰۵ ۹۳ ۴۸ ۶۶ - ۰۲۱

dadbakshlaw@gmail.com

فهرست مطالب

۱۱	فصل اول - کلیات
۱۲	بخش اول - آشنایی با چند اصطلاح قانونی
۱۷	بخش دوم - چگونگی انجام معامله
۱۷	مبحث اول - مطالب کلی
۲۱	مبحث دوم - چگونگی نوشتن قرارداد
۲۲	۱- عنوان قرارداد:
۲۲	۲- طرفین معامله:
۲۳	۳- موضوع معامله:
۲۶	۴- ثمن یا قیمت یا عوض مورد معامله:
۲۷	۵- شرطه مله:
۲۹	قرارداد اجاره محل کسب
۳۱	قرارداد اجاره اتر میلی
۳۳	قرارداد اجاره اماکن غیر تجاری
۳۵	بخش سوم - انحلال قرار داده
۳۶	مبحث اول - موارد فسخ معامله
۳۹	توضیحات:
۴۱	بخش چهارم - اجاره
۴۱	مبحث اول - ارکان عقد اجاره
۴۱	۱- اجاره عقد است:
۴۲	۲- اجاره عقد معین است:
۴۲	۳- اجاره عقد موقت است:
۴۳	۴- اجاره عقد تملیکی است:
۴۳	۵- اجاره عقد معوض است:
۴۴	۶- اجاره عقدی لازم است:
۴۴	۷- مورد معامله در عقد اجاره:
۴۵	مبحث دوم - شرایط صحت عقد اجاره
۴۶	مبحث سوم - اقسام اجاره
۴۷	گفتار اول: اجاره اشیاء
۴۷	گفتار دوم: اجاره حیوان
۴۸	گفتار سوم: اجاره اشخاص
۴۹	گفتار چهارم: اجاره رحم

۵۱	گفتار پنجم: اجاره به شرط تملیک
۶۲	بخش پنجم - نتیجه گیری از مطالب فصل اول
۶۵	فصل دوم - «حق سرقتی» و «حق کسب و پیشه و تجارت»
۶۶	کلیات
۶۷	بخش اول - «تعاریف»
۶۸	مبحث اول - تعریف سرقتی
۷۰	مبحث دوم - تعریف «حق کسب و پیشه و تجارت»
۷۳	بخش دوم - ماهیت و ضوابط تعیین میزان «حق کسب و پیشه و تجارت»
۷۳	مبحث اول - ماهیت «حق کسب و پیشه و تجارت» یا «حق سرقتی»
۷۸	مبحث دوم - ضوابط تعیین میزان «حق کسب و پیشه و تجارت» و «حق سرقتی»
۷۹	گفتار اول: ضوابط تعیین میزان «حق کسب و پیشه و تجارت»
۸۲	گفتار دوم: ضوابط تعیین میزان «حق سرقتی»
۸۶	بخش سوم - پیشینه «حق کسب و پیشه و تجارت» و مطالعه تطبیقی آن
۸۷	مبحث اول - «حق کسب و پیشه و تجارت» در حقوق انگلستان
۸۹	مبحث دوم - «حق کسب و پیشه و تجارت» در حقوق فرانسه
۹۱	مبحث سوم - «حق کسب و پیشه و تجارت» در حقوق ایران
۹۲	گفتار اول: قوانین
۹۳	۱- قانون طرز جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۰۹
۹۴	۲- قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹
۹۷	گفتار دوم: آئین نامه ها
۱۰۴	بخش چهارم - مقایسه «حق سرقتی» با «حق کسب و پیشه و تجارت»
۱۰۵	مبحث اول - وجود اشتراک «حق سرقتی» و «حق کسب و پیشه و تجارت»
۱۰۷	مبحث دوم - وجود افتراق «حق سرقتی» و «حق کسب و پیشه و تجارت»
۱۰۹	حق کسب و پیشه + سرقتی جدید (به قیمت روز) = حق کسب و پیشه و تجارت
۱۱۳	بخش پنجم - نتیجه گیری از مطالب فصل دوم
۱۱۹	فصل سوم - قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر
۱۲۱	بخش اول - قانون مدنی
۱۲۱	مبحث اول - بررسی مواد قانون مدنی
۱۳۴	بخش دوم - قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۱۳۵	مبحث اول - ویژگی های قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۱۳۷	مبحث دوم - مشروعیت و اعتبار قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶
۱۴۱	مبحث سوم - بررسی مواد قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۱۹۵	مبحث چهارم - مسائل متفرقه در ارتباط با قانون ۱۳۵۶

- ۱- دعوی تخلیه ملک مشاع بنا به تقاضای احد از مالکین ۱۹۶
- ۲- مفهوم تعدی و تفریط موضوع شق ۸ ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ ۲۰۵
- ۳- تغییر شغل مستوجب تخلیه بدون «حق کسب و پیشه و تجارت» ۲۰۸
- ۴- محدودیت زمانی برای استفاده از حق تخلیه بعلت تخلفات مستأجر ۲۱۰
- ۵- نقش تعدی و تفریط مسقط «حق کسب و پیشه و تجارت» در سرقفلی اولیه ۲۱۲
- ۶- تقاضای تخلیه مورداچاره بعلت تغییر شغل یکی از مستأجرین ۲۱۳
- ۷- وضعیت دعوی تقاضای تجویز تغییر شغل ۲۱۵
- ۸- بحث اجازه موجد به مستأجر جهت تعمیرات جزئی مورداچاره ۲۱۷
- ۹- دعوی الزام به تعمیر اساسی بطرفیت بعضی از مالکین ۲۱۹
- ۱۰- اصل بودن «حق انتقال به غیر» در قانون ۱۳۵۶ ۲۲۰
- ۱۱- مفهوم احوال غیر مندرج در بند ۲ ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ ۲۲۳
- ۱۲- بحث انتقال به غیر در واگذاری سهم مشاعی یک مستأجر به مستأجر شریک ۲۲۶
- ۱۳- نوع حکم محاکمات دعوی تقاضای تجویز انتقال منافع ۲۲۷
- ۱- مالک حاضر به پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت» در قبال تخلیه نیست ۲۲۷
- ۲- مالک حاضر به پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت» در قبال تخلیه است ۲۲۷
- ۱۴- انتقال به غیر توسط یکی از مستأجرین و مقررات ماده ۱۹ قانون ۱۳۵۶ ۲۳۰
- ۱۵- آثار عدم انتقال منافع مورد بهره‌برداری ۲۳۱
- ۱۶- آثار انتقال منافع مورداچاره به دیگری ۲۳۲
- ۱۷- آیا «مقررات» منعکس در تبصره ۱ ماده ۱۹ و صدر ماده هم می‌شود یا خیر؟ ۲۳۷
- ۱۸- تقاضای تجویز انتقال منافع با وجود موجرین موافق و مخالف انتقال ۲۳۸
- ۱۹- درخواست تجویز انتقال منافع توسط بعضی از مستأجرین ۲۴۰
- ۲۰- تأثیر انتقال مالکیت عین مستأجره در دعوی تقاضای تجویز انتقال منافع ۲۴۰
- ۲۱- نحوه اجرای حکم تخلیه توأم با پرداخت «حق کسب و پیشه و تجارت» ۲۴۳
- ۲۲- زمان شروع یک سال مقرر در تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ ۲۴۹
- ۲۳- وضعیت «حق کسب و پیشه و تجارت» در صورت تخریب مورداچاره ۲۵۰
- ۲۴- عدم حاکمیت مقررات اماکن تجاری در مورد مدارس غیرانتفاعی ۲۵۳
- ۲۵- وضعیت مقررات اماکن تجاری در مورد مهد کودکان ۲۵۵
- ۲۶- وضعیت مقررات اماکن تجاری در مورد دفاتر اسناد رسمی ۲۵۷
- ۲۷- مفهوم تجدید بنا موضوع بند ۱ ماده ۱۵ قانون ۱۳۵۶ در مورداچاره ۲۶۰
- ۲۸- اشخاص موضوع بندهای ۲ و ۳ ماده ۱۵ قانون ۱۳۵۶ ۲۶۲
- ۲۹- تغییر نحوه استفاده از مورداچاره و «حق کسب و پیشه و تجارت» ۲۶۵
- ۳۰- زمان ممانعت مستأجر از تخلیه با پرداخت اجور معوقه به اضافه ۲۰٪ آن ۲۶۸

- ۳۱- دادگاه موضوع بند ۹ ماده ۱۴ قانون ۱۳۵۶ ۲۷۰
- ۳۲- تأثیر عدم پرداخت اجاره‌بها در اعمال تبصره ۱ ماده ۱۴ ۲۷۱
- ۳۳- طرح دعوی تخلیه مکان تجاری توأم با دعوی تعدیل اجاره‌بها آن مکان ۲۷۲
- ۳۴- شاخص‌های لازم برای تعدیل اجاره‌بها ۲۷۵
- ۳۵- آیا دعوی تعدیل اجاره‌بها اماکن مسکونی مسموع می‌باشد؟ ۲۷۷
- ۳۶- طرح دعاوی تخلیه به جهات مختلف طی یک دادخواست ۲۷۹
- ۳۷- توقیف، مزایده و فروش «حق کسب و پیشه و تجارت» و سرقتی ۲۸۱
- ۳۸- معامله «حق کسب و پیشه و تجارت» موضوع قانون ۱۳۵۶ ۲۸۶
- ۳۹- مشاغل مشمول «حق کسب و پیشه و تجارت» ۲۸۹
- ۴۰- بعضی اماکن غیر مشمول «حق کسب و پیشه و تجارت» ۲۹۱
- ۴۱- مستثنیات این بودن یا نبودن «حق کسب و پیشه» و «حق سرقتی» ۲۹۲
- ۴۲- امکان تغییر ظرفیت حاشیاتی در مورد «حق کسب و پیشه» یا «سرقتی» ۲۹۴
- ۴۳- نقش سرقتی اولیه در تعیین مبلغ «سرقتی» یا «حق کسب و پیشه» ۲۹۷
- بخش سوم- قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ و اصلاحیه‌ها و الحاقات بعدی ۳۰۱
- مبحث اول- قانون ۱۳۶۲ و اصلاحیه بعدی ۳۰۱
- مبحث دوم- قانون الحاق یک ماده به قانون ۱۳۶۲ مصوب ۶۵/۸/۱۵ ۳۰۷
- مبحث سوم- مسائل متفرقه در رابطه با «قانون ۱۳۶۲» و «ماده واحده ۱۳» ۳۰۹
- بخش چهارم- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ ۳۱۲
- گفتار اول: مروری بر تک تک مواد قانون ۱۳۷۶ و «بین‌نامه‌ها» اجرایی آن ۳۱۴
- گفتار دوم: مروری بر تک تک مواد آیین نامه اجرایی ۳۲۵
- گفتار سوم: بررسی و تحلیل مجموعه مواد قانونی ۳۳۶
- مبحث دوم- بررسی اجمالی قانون ۱۳۷۶ ۳۳۷
- مبحث سوم- رابطه قانون ۱۳۷۶ با «سرقتی» و «حق کسب و پیشه» ۳۴۹
- گفتار اول: قانون مصوب ۱۳۷۶ و سرقتی ۳۵۰
- مبحث چهارم- مسائل متفرقه در ارتباط با قانون ۱۳۷۶ ۳۵۳
- بخش پنجم- نتیجه‌گیری از مطالب فصل سوم ۳۹۱
- ۳۹۷- خلاصه کتاب و نتیجه‌گیری کلی ۳۹۷
- منابع و مآخذ ۴۰۵

مقایسه «حق سرقفلی» با «حق کسب و پیشه و تجارت» در روابط موجر و مستأجر

روابط مالک و مستأجر تحت عنوان عقد اجاره از دیرباز تاکنون مورد توجه دولت مردان و محل اختلاف بوده است. از جمله مسائلی که در اجاره خیلی مطرح و بحث انگیز بوده و می‌باشد، مسئله اجاره‌بها، تخلیه، «حق کسب و پیشه و تجارت» و «حق سرقفلی» است. حق سرقفلی قبل از تصویب قانون مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹ به صورت عرف رایج و مسلم بین عموم مردم به خصوص کسبه و تجار مطرح و از ضمانت اجرای اخلاقی بسیار قوی‌ای برخوردار بود. با تصویب قانون فوق‌الذکر، اصطلاح «حق کسب و پیشه و تجارت» جایگزین اصطلاح سرقفلی گردید. در حالی که در عمل هر دو اصطلاح به یک معنی و مفهوم بکار برده می‌شد.

افزایش روز افزون جمعیت، گسترش روابط تجاری و ازدیاد انواع مشاغل، نیاز جامعه به خصوص جامعه تجاری قانونی کامل‌تر و منطبق با روابط روز موجر و مستأجر، باعث تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ گردید که حکماً نامش «حق کسب و پیشه و تجارت» بود.

قانون ۱۳۵۶ در اصل اسم مالک اماکن مسکونی بود و هم اماکن تجاری. بلحاظ مغایرت تعدادی از مواد این قانون با موازین شرعی و حقوقی و خصوصاً امر تخلیه، اماکن مسکونی از سال ۱۳۶۲ از شمول این قانون خارج و تحت شمول قانون جدید روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲ و قانون مدنی قرار گرفت.

اختلاف نظر در یکی بودن یا دوگانه‌گی «حق سرقفلی» با «حق کسب و پیشه و تجارت»، تأثیر این حقوق در تعدیل مال الاجاره و تخلیه اماکن استیجاری، در زمان انقلاب اسلامی ایران در سال ۱۳۵۷ و نظر فقهای محترم شورای نگهبان در مورد عدم مشروعیت «حق کسب و پیشه و تجارت»، باعث تصویب قانون روابط موجر و مستأجر جدیدی در سال ۱۳۷۶ شد. در این قانون، اصطلاح «حق کسب و پیشه و تجارت» که زائیده قانون بود جای خود را به اصطلاح «سرقفلی» که زائیده عرف بود، و امر تخلیه برخلاف قوانین گذشته حداکثر ظرف یک هفته تعیین گردید.

قانونگذار که در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ حق سرقفلی برای مستأجر قائل بود و مستأجر اماکن تجاری را به صرف تصرف در مورد اجاره مستحق دریافت «حق کسب و پیشه و تجارت» می‌دانست و انقضای مدت اجاره را برای تخلیه اماکن تجاری لحاظ نمی‌نمود، برعکس قانون ۱۳۷۶ از موجر حمایت یک‌جانبه کرده، فرصت هر گونه دفاعی را از مستأجر سلب نموده است؛ به نحوی که به محض اتمام مدت اجاره، مورد اجاره باید تخلیه گردد و الا با انقضای مدت اجاره، وسائل مستأجر بدون وجود فرصت دفاع برای وی و حتی گاهی بدون اطلاع او، حداکثر ظرف مدت هفت روز از مورد اجاره بیرون ریخته خواهد شد.