

سرقفلے

محقق کسب و پیشہ در

آراء دیوان عالی کشور

(آراء وحدت رویہ و اجراء)

توحید زینالی

وکیل پایه یک دادگستری

سرشناسه
عنوان و نام پدیدآور : سرقفلی و حق کسب و پیشه در آراء دیوان عالی کشور (آراء وحدت رویه و اصراری)
مشخصات نشر : تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری : ۱۸۶ ص.
شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۳۳-۰
وضعیت فهرست نویسی : فیبای مختصر
یادداشت : فهرستنویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است
شماره کتابشناسی ملی : ۳۸۰۷۸۲۶

شناسنامه

عنوان کتاب: سرقفلی و حق کسب و پیشه در آراء دیوان عالی کشور

مؤلف: تمجید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

ویراستار: مریم حق پرست

صفحه آراء و طراح جلد: مهندس خزینه دارلو

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۴

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۲۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۳۳-۰

www.cheraghdanesh.com

۱۳ دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۳، واحد ۱۴ و ۱۵

تلفن پخش و فروش: ۰۲۱-۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است

آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور

- ۱- «قانون روابط مالک و مستأجر در نقاطی که لازم‌الاجرا باشد به کلیه‌ی دعاوی که قبلاً طرح شده و در جریان است تسری خواهد داشت.» ۲۹
- ۲- «بعد از انقضاء مدت اجاره بین مستأجر کل و مستأجر جزء رابطه‌ی استیجاری وجود ندارد.» ۳۱
- ۳- «ماده ۴ قانون روابط مالک و مستأجر شامل دعوی که قبل از تصویب این قانون طرح شده و در جریان رسیدگی است نیز خواهد بود.» ۳۷
- ۴- «بند نهم ماده ۱۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ناظر به دادخواست‌های تخلیه قبل از اجرای قانون است.» ۴۱
- ۵- «منظور از شاخص بی‌بها در دادها و خدمات مصرفی منتشر شده از طرف بانک مرکزی ایران، مذکور در ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر شاخص کل در تمام کشور است.» ۴۴
- ۶- «در رسیدگی به دعاوی تخلیه از اجیر مستأجره که ملازمه با تعیین حق کسب و پیشه دارد ولو آن که میزان حق کسب و پیشه از میزان دادگاه صلح باشد این قضیه از تبعات دعوی و تأثیری در خواسته اصلی دعوی و صلاحیت ندارد.» ۴۶
- ۷- «قابلیت تجدیدنظر موضوع ماده ۴ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶» ۵۰
- ۸- «صلاحیت دیوان عدالت اداری در رسیدگی به شکایت مردم از شهرداری‌ها در مورد خودداری از صدور پروانه ساختمانی» ۵۳
- ۹- «در دعوی مؤجر علیه مستأجر جزء به خواسته‌ی الزام به تنظیم اجاره‌نامه که به استناد ذیل ماده ۱۰ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۵۶ اقامه می‌شود صرف دعوی قرار دادن مستأجر کل هم در جهت احراز روابط استیجاری و الزامی است.» ۵۶
- ۱۰- «مطب پزشکان محل کسب و پیشه و یا تجارت محسوب نمی‌گردد و تخلیه این اماکن مشمول مقررات قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ و قانون مدنی می‌باشد.» ۶۰
- ۱۱- «به دفاتر وکلای دادگستری حق کسب و پیشه و تجارت تعلق نمی‌گیرد و مشمول قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۵۶ نمی‌باشد.» ۶۴
- ۱۲- «ماده واحده الحاقی به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵ شامل اماکن تجاری که سابقه اجاره به تاریخ قبل از تصویب قانون یاد شده دارند نمی‌شود.» ۸۰
- ۱۳- «معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافعی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود. اعم از این که معامله راهن بالفعل منافعی حق مرتهن باشد یا بالقوه» ۸۵

- ۱۴- «منظور مقنن از ذکر جمله مرجع تجدیدنظر، در تبصره ذیل ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب، مرجعی است که از حیث شأن و مقام عالی تر نسبت به دادگاه صادر کننده رأی باشد.» ۸۹
- ۱۵- «غرفه‌های واقع در پایانه‌های مسافربری خارج از شمول قانون روابط مؤجر و مستأجر سال ۵۶ می‌باشد.» ۹۳

آراء اصراری دیوان عالی کشور

- ۱- «تغییر محل از تجاری به غیر تجاری، توسط مؤجر مسقط حق کسب و پیشه نمی‌باشد.» ۱۰۵
- ۲- «حکم به پرداخت حق کسب و پیشه مخصوص به موارد منصوص در ذیل ماده ۱۵ و تبصره ذیل ماد ۱۹ قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ است.» ۱۳۰
- ۳- «عده جدید اجاره‌نامه نمی‌تواند سالب حقوق مکتسبه مستأجر در زمین وقفی شود.» ۱۴۱

قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶

- فصل اول- کلیات ۱۶۳
- فصل دوم- میزان اجاره و رتیب پرداخت آن ۱۶۴
- فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه ۱۶۵
- فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و خلیف عین مستأجره ۱۶۷
- فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۷۰
- فصل ششم- تعمیرات ۱۷۱
- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ ۱۷۵
- قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ ۱۷۵
- مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ۱۷۵

قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶

- فصل اول- روابط مؤجر و مستأجر ۱۷۶
- فصل دوم- سرقفلی ۱۷۷
- آئین نامه اجرایی قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۳۷۶ ۱۷۹

مقدمه

شرح کامل مذاکرات هیأت‌های دیوان‌عالی کشور در اصدار «رأی وحدت رویه یا اصراری» محل انطباق نظریات حقوقی و مباحث علمی با رویه عملی و قضائی است؛ چرا که میزگرد این‌گونه آراء متشکل از صاحب‌نظران و اندیشمندان بوده که علاوه بر تجربه قضائی، اندیشه‌های حقوقی تخصصی در این حوزه را نیز دارا می‌باشند. به همین دلیل امروزه مجموعه کادش از آراء وحدت رویه یا اصراری دیوان‌عالی کشور با توجه به نوع سلیقه تدوین‌گران تهیه و وارد بازار حقوقی شده، ولی هرگز به صورت موضوعی بالخصوص در «رورد سر، فلان و حق کسب و پیشه و تجارت» کتابی تدوین و جمع‌آوری نشده. تاریخ قضائی مراجع عالی نسبت به این موضوع پر اختلاف مشخص گردد. بنابراین، نگارنده بر آن است تا ضمن ارج نهادن به کتب سایر همکاران در این زمینه نوشته‌ای تدوین نماید که بتواند تمامی آراء وحدت رویه و آراء اصراری مربوط به موضوع «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» را در خود جای دهد.

البته در اهمیت این آراء همین بس از یک سو «اراء وحدت رویه دیوان‌عالی کشور» در حکم قانون بوده و برای تمام مراجع قضائی با شبه قضائی از تاریخ صدور لازم‌الاجرا و لازم‌اتباع می‌باشد. از سوی دیگر «آراء اصراری دیوان‌عالی کشور» که با اصرار محاکم تالی در صدور رأی و پس از نقض این آراء در یکی از هیأت‌های «حقوقی یا کیفری» دیوان‌عالی کشور و ارجاع پرونده به مرجع تالی هم‌تراز صادر می‌شوند، عملاً این مرجع مکلف به تبعیت از نظر هیأت نقض‌کننده رأی خواهند بود.

توحید زینالی

اردیبهشت ۱۳۹۴