

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

واگذاری و فروش سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت  
(دعوی تجویز انتقال منافع)

مؤلف: مهدی زینالی



انتشارات چراغ دانش

سرشناسه	: زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: واگذاری و فروش سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت : (دعوی انتقال منافع) / مولف مهدی زینالی.
مشخصات نشر	: تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ۱۵۷ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۸۳۵۵-۵۳-۶
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: سرقفلی -- ایران
موضوع	: مالک و مستاجر -- قوانین و مقررات -- ایران
کتاب	: ۱۳۹۳ و ۹۲/ز KM H ۹۲۲
رده بندی	: ۳۴۶/۵۵-۷
شماره کتابشناسی	: ۳۴۵۹۸۶۸

عنوان کتاب: واگذاری و فروش سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت (دعوی تجویز انتقال منافع)

مولف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر فنی: پیمان رسولی

ویراستار: فریبا حسینی

صفحه آراء و طراح جلد: مصطفی حسن نژاد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۳

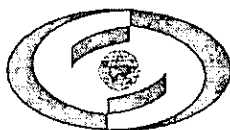
قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۸۵۰۰۰ ریال

شابک: 978-964-8355-53-6

آدرس: تهران، هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه سوم و پنجم واحدهای ۱۴ و ۱۵

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است



بنیاد بین المللی سنا

بنیاد بین المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و  
رشدگان مجرب با کارگروه های تخصصی در حوزه های: املاک و اراضی، سرقتی،  
بیمه ای، گمرک، ثبت، وصول مطالبات، تنظیم قرارداد ها، ارث و امور حسبی، امور  
خانواده و مسائل دیگری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به سوالات حقوقی هم  
میهنان محترم می باشد.

Email: info@senalaw.com

انتشارات چراغ دانش تخصصی کتب حقوقی

تلفکس: ۸۸۸۳۶۶۵۵ \_ ۸۸۱۴۰۸۰۸

ارتباط مستقیم با دفتر فروش: ۰۹۳۵۳۴۴۶۵۹

تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۶، واحد ۱

## فهرست

مقدمه ..... ۱۲

تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۵

### فصل اول: تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

مبحث اول: تعریف سرقتی ..... ۱۷

گفتار اول: تعریف سرقتی ..... ۱۷

گفتار دوم: مفهوم سرقتی ..... ۱۹

گفتار سوم: مفهوم سرقتی ..... ۲۴

گفتار چهارم: انواع سرقتی ..... ۲۵

بند اول: سرقتی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۲۶

بند دوم: سرقتی واقعی ..... ۲۸

مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۳۰

مبحث سوم: تفاوت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۳۲

بررسی مشروعیت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۳۵

### فصل دوم: بررسی مشروعیت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

مبحث اول: بررسی مشروعیت سرقتی ..... ۳۷

گفتار اول: نظریه فقها ..... ۴۱

بند اول: نظر امام خمینی (ره) ..... ۳۸

بند دوم: نظر آیت الله لنگرانی ..... ۳۹

گفتار دوم: نظریه فقهای شورای نگهبان ..... ۴۲

گفتار سوم: مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعتبار آن ..... ۴۳

۴۶..... مبحث دوم: بررسی مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت

۴۹..... نحوه‌ی تعیین و تشخیص قانون حاکم بر رابطه استیجاری

فصل سوم: نحوه‌ی تعیین و تشخیص قانون حاکم بر رابطه استیجاری

۵۱..... مقدمه

۵۲..... بحث اول: روابط استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

۵۲..... گفتار اول: قلمرو زمانی اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

۵۴..... گفتار دوم: قلمرو مکانی اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶

مبحث سوم: شرایط روابط استیجاری مشمول ماده واحده مصوب سال ۱۳۶۵ الحاقی به

۵۶..... قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲

۵۷..... گفتار اول: رسمی بودن سند رابطه

۵۷..... گفتار دوم: عدم دریافت سند

۵۸..... گفتار سوم: عدم دریافت پیش پرداخت

۵۹..... مبحث سوم: قلمرو اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

۶۲..... مبحث چهارم: اجاره‌های فاقد شرایط قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

۶۷..... فصل

۶۷..... روند رسیدگی به دعوی تجویز انتقال منافع

فصل چهارم: روند رسیدگی به دعوی تجویز انتقال

۶۹..... مقدمه

۶۹..... مبحث اول: تنظیم و ثبت دادخواست

۷۰..... مبحث دوم: رسیدگی و صدور حکم

۷۱..... شیوه عملی طرح و دفاع از دعوی در خواست تجویز انتقال منافع

فصل پنجم: شیوه عملی طرح و دفاع از دعوی در خواست تجویز انتقال منافع

- مقدمه ..... ۷۳
- مبحث اول: شرایط طرح دعوی تجویز انتقال منافع ..... ۷۴
- گفتار اول: عدم وجود حق انتقال در اجاره‌نامه ..... ۷۵
- گفتار دوم: عدم رضایت مالک و عدم پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر .. ۷۶
- مبحث سوم: مطالب قابل بحث دعوی تجویز انتقال منافع ..... ۷۷
- گفتار اول: حق مالکانه و میزان آن ..... ۷۸
- گفتار دوم: امکان طرح خریدار در دادخواست تجویز انتقال منافع ..... ۷۹
- گفتار سوم: امکان طرح دعاوی تجویز انتقال منافع ..... ۸۰
- گفتار چهارم: درخواست انتقال منافع از منافع ..... ۸۲
- گفتار پنجم: اثر تخلف سابق حکم تجویز انتقال منافع لاحق ..... ۸۴
- گفتار ششم: در امکان طرح دعوی تجویز انتقال منافع از سوی یکی از مستأجرین ... ۸۵
- مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) دفاعیات خوانده (موجر) در دعوی تجویز انتقال منافع ..... ۸۶
- گفتار اول: شیوه طرح دعوی و الزامات اثباتی مستأجر در دعوی تجویز انتقال منافع .. ۸۶
- بند اول: اقامه دعوی علیه مالکین متعدد ..... ۸۷
- بند دوم: خواسته دعوی تجویز انتقال منافع ..... ۸۷
- بند سوم: امکان استرداد دعوی تجویز انتقال منافع ..... ۸۸
- گفتار دوم: دفاعیات موجر در دعوی تجویز انتقال منافع ..... ۹۰
- بند اول: عدم رضایت به انتقال و پرداخت حق کسب و پیشه قبل از طرح دعوی ..... ۹۰
- بند دوم: عدم رضایت به انتقال و عدم پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۹۱
- بند سوم: عدم رضایت به تجویز انتقال منافع و اعلام آمادگی برای پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت و صدور حکم تخلیه ..... ۹۱
- مبحث چهارم: مسائل اجرای احکام و مهلت اجرای حکم صادره در دعوی تجویز انتقال ۹۴

- ۹۴..... گفتار اول: مسائل اجرای احکام
- ۹۴..... بند اول: عدم لزوم صدور اجرائیه
- ۹۵..... بند دوم: چگونگی تنظیم سند اجاره متعاقب حکم تجویز انتقال منافع
- گفتار دوم: مهلت اجرای حکم و کیفیت احتساب آن با مهلت ماده ۲۸ قانون روابط  
 موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶..... ۹۶.....

فصل ششم: دعوی تجویز انتقال منافع در روبه قضایی

- مبحث اول: نفاذ رای های مشورتی..... ۱۰۳.....
- عدم لزوم صدور اجرائیه در دعوی تجویز انتقال منافع..... ۱۰۳.....
- عدم لزوم تفکیک حساب در انتقال سرقفلی..... ۱۰۳.....
- در اعلام آمادگی تعدادی از مالکین مشاعی بر پرداخت حق کسب و پیشه..... ۱۰۴.....
- در امکان صدور حکم انتقال منافع نسبت به ملک که سند اعیانی ندارد..... ۱۰۴.....
- اقامه دعوی تجویز انتقال منافع علیه تمام مالکین مشاعی..... ۱۰۵.....
- در امکان الزام موجر به اجرای حکم تجویز انتقال منافع..... ۱۰۶.....
- مبحث دوم: نشستهای قضایی..... ۱۰۶.....
- در اعلامی یا انشایی بودن رای تجویز..... ۱۰۶.....
- در اعلام آمادگی مالک به پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت..... ۱۰۸.....
- در نحوه صدور حکم تجویز انتقال منافع..... ۱۱۱.....
- استرداد کلی دعوی تجویز انتقال منافع و امکان تجدید دعوی..... ۱۱۳.....
- تصمیم دادگاه در دو حالت آمادگی و عدم آمادگی مالک به پرداخت حق کسب ... ۱۱۵.....

- ۱۱۶..... صرف نظر نمودن مستأجر از دعوی تجویز انتقال منافع بعد از تودیع حق
- ۱۱۷..... شغل عین مستأجره بعد از انتقال منافع به موجب حکم تجویز انتقال منافع
- ۱۱۸..... شکل تنظیم سند انتقال منافع متعاقب صدور حکم به تجویز انتقال منافع
- ۱۱۹..... اضاى تجویز انتقال منافع قسمتی از عین مستأجره قابل تفکیک
- ۱۲۰..... تقاضای صدور حکم به تجویز انتقال منافع و دفاع وکیل مالک مبنی بر انتقال بغير
- ۱۲۱.....
- ۱۲۲..... کیفیت احساب منافع با اعلام مالک مبنی بر پرداخت حق کسب و پیشه
- ۱۲۳.....
- ۱۲۴..... مبحث سوم: پاسخ به درخواستهای
- ۱۲۵..... درخواست تجویز انتقال منافع با عدم رضایت مالک به انتقال
- ۱۲۶..... نحوه اعلام آمادگی برای پرداخت حق کسب و پیشه به دادگاه توسط مالک
- ۱۲۷..... مبحث چهارم: نمونه آراء و نمونه دادخواستهای تجویز انتقال منافع
- ۱۲۸..... گفتار اول نمونه‌ی رای خام
- ۱۲۹..... گفتار دوم: نمونه رای صدور حکم تجویز انتقال منافع
- ۱۳۰..... گفتار سوم: نمونه رای صدور حکم به تخلیه با پرداخت حق
- ۱۳۱..... گفتار چهارم: رای دادگاه انتظامی قضات
- ۱۳۲..... گفتار پنجم: نمونه دادخواست
- ۱۳۳..... ضمایم
- ۱۳۴..... قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶
- ۱۳۵..... فصل اول: کلیات
- ۱۳۶..... فصل دوم: میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
- ۱۳۷.....
- ۱۳۸..... فصل سوم: در تنظیم اجاره‌نامه



- ۱۴۱..... فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
- ۱۴۶..... فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت
- ۱۴۷..... فصل ششم: تعمیرات
- ۱۵۲..... قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰
- مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
- ۱۵۲..... ۱۳۶۹/۱۰/۲۵
- ۱۵۵..... مهرست منابع و مأخذ
- ۱۵۷..... مصوبات
- ۱۵۷..... نرم افزار امر فوقه

## مقدمه

بعد از تالیف سلسله کتاب‌های مربوط به سرقتی که حوزه تئوری آن در کتاب «سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران» و مسائل عملی موضوع در کتاب «شیوه های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت» مورد بررسی عملی و کاربردی قرار گرفت و در نهایت در کتاب «مجموعه پرسش و پاسخهای سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت» به این موضوع مطروحه در باب سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت با طبقه بندی موضوعی در اختیار حقوقدانان و علاقمندان قرار گرفت حال قصد داریم طی یک مجلد ۱۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به صورت جداگانه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دهیم تا همکاران گرامی و محترم آنان عزیز و محترم برای بررسی یک دعوی و یک موضوع از مراجعه به منابع مختلف بی نیاز باشند در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت را شامل خواهد شد ضمن طرح مبانی تئوری سرقتی و حق کسب و

پیشه و تجارت در کلیه کتابها قسمتهای کاربردی و عملی دعوی از کتاب شیوه های عملی طرح و دفاع از دعوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ذکر شده و در نهایت کلیه اظهار نظرهای مراجع قضایی و نظریات مشورتی به آن اشاره نموده آراء و نمونه دادخواست در کتاب گنجانده شده است که تحریر این کتاب دعوی «**تجویز انتقال منافع**» به تشریح و بصورت جامع مورد بررسی قرار گرفته است.

در نهایت لازم می دانم تشکر و قدردانی خود را از زحمات سرکار خانم فریبا حسینی بابت بررسی و بازخوانی این اثر اعلام دارم و از دوستان و همکاران و حقوقدانان عزیز تشکر و انتقادات و پیشنهادات خود را در مورد این اثر با ما در میان بگذارند و همچنین موجب خرسندی خواهد بود که همکاران عزیز نمونه آراء مأخوذه از دادگاهها را در موضوع کتاب برای استفاده در چاپهای بعدی به نشانی ما ارسال فرمایند.

ایران یک هزار و سیصد و نود و دو

مهدی زینالی

WWW.KETAB.PIR