

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعوی تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و  
تجارت به جهت تخریب و نوسازی

www.ketab.ir

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری و کارشناس ارشد حقوق



انتشارات هجرت و دانش





بنیاد بین المللی سنا

« بنیاد بین المللی حقوقی سنا » با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلای مکلف، شناسان مجرب با کارگروه های تخصصی در حوزه های: املاک و اسباب، قضایی، عرفی، بیمه ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادها، ارث، امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به سوالات حقوقی هم میهنان محترم می باشد.

گروه وکلای سنا: ۸۸۸۶۵۱۴۰ - ۸۸۱۴۰۶۰۹ - ۲۱

ارتباط مستقیم دفتر واحد دعاوی: ۰۹۱۹۶۷۷۹۵۴۵



ناشر تخصصی کتب حقوقی

در راستای حمایت از قشر دانشجو و اساتید دانشگاه، کتب این انتشارات تا ۲۰ درصد تخفیف از دفتر انتشارات عرضه می گردند.

نمایندگی فعال از استانها و شهرستانها پذیرفته می شود

تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پ. ۴، ط. ۶، واحد ۱۴

تلفن تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱

۹	مقدمه
۱۱	فصل اول: تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۱۲	مبحث اول: تعریف سرقتی
۱۲	گفتار اول: تعریف لغوی سرقتی
۱۵	گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرقتی
۲۰	گفتار سوم: مفهوم سرقتی عرفی
۲۱	گفتار چهارم: انواع سرقتی عرفی
۲۲	بند اول: سرقتی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت
۲۳	بند دوم: سرقتی واقعی
۲۵	مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت
۲۷	مبحث سوم: تفاوت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت
۳۱	فصل دوم: دعوی تخلیه، منظر، تخریب و نوسازی
۳۲	مقدمه
۳۴	مبحث اول: دعوی تخلیه به مناسبت تجدید بنا
۳۵	گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به مناسبت تجدید بنا
۳۵	گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا
۳۶	بند اول: معنا و مفهوم تجدید بنا
۳۶	بند دوم: لازمه نداشتن احداث بنا یا مخروبه بودن ملک
۳۶	مبحث دوم: الزامات اثباتی خواهان و دفاعیات خواننده
۳۷	گفتار اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا
۳۹	گفتار دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا
۳۹	بند اول- بررسی دقیق و کامل پروانه یا گواهی شهرداری
۴۱	بند دوم- اثبات استحکام بنا و عدم لزوم تجدید آن
۴۳	فصل سوم: دعوی تخلیه به جهت تجدید بنا در رویه قضایی
۴۵	مبحث اول: نظریه های مشورتی
۴۵	اثر انقضای مهلت پروانه در زمان اجرای حکم تخلیه به جهت تجدید بنا
۴۶	گواهی شهرداری مبنی بر نیاز به تجدید بنا به علت قدمت و فرسودگی
۴۶	اثر گواهی تخریب شهرداری در تخلیه به جهت تجدید بنا
۴۷	مبحث دوم: نشستهای قضایی

- ۴۷..... پروانه ساختمانی به متراژ کمتر از کل ملک
- ۴۸..... مبحث سوم: پرسش و پاسخها
- ۴۸..... محتوای گواهی ساختمانی
- ۴۸..... اثر قدمت ساختمان در دعوی تجدید بنا
- ۴۹..... جریمه عدم اقدام به ساخت و ساز بعد از شش ماه
- ۴۹..... تخلیه توافقی به تجدید بنا با تعهد مالک به تحویل محل کسب
- ۵۰..... مبحث چهارم: رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری
- ۵۰..... شرایط صدور پروانه از شهرداری
- ۵۱..... مبحث پنجم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه
- ۵۱..... شرایط تخلیه بنا به رای
- ۵۱..... بند اول نمونه رای خام تخلیه به جهت تجدید بنا
- ۵۲..... بند دوم نمونه رای خام تخلیه به جهت تجدید بنا
- ۶۳..... فصل چهارم: نسبت های ضروری سرقفلی
- ۶۵..... مقدمه
- ۶۶..... ۱- سرقفلی چیست؟
- ۶۷..... تفاوت و تشابه این دو نوع سرقفلی
- ۶۷..... مغازه داران و مالکان سرقفلی حق اوست بدانند:
- ۶۸..... ۲- برای خرید سرقفلی یک ملک چه مواردی را باید رعایت نمود؟
- ۶۹..... ۳- برای فروش سرقفلی یک ملک چه مواردی را باید رعایت کرد؟
- ۷۰..... ۴- چند نوع سند سرقفلی وجود دارد؟
- ۷۱..... ۵- منظور از انتقال سرقفلی چیست؟
- ۷۱..... ۶- سرقفلی چگونه منتقل می شود؟
- ۷۱..... ۷- شرایط انتقال سرقفلی در صورتی که سند سرقفلی عادی است چیست؟
- ۷۲..... ۸- در صورتی که سند سرقفلی رسمی باشد انتقال چگونه انجام خواهد شد؟
- ۷۲..... ۹- اگر شخصی بدون داشتن حق انتقال به غیر، سرقفلی را منتقل نماید
- ۷۲..... ۱۰- برای داشتن حق انتقال چه عبارتی باید در سند سرقفلی قید شود؟
- ۷۳..... ۱۱- اعطای نمایندگی یا وکالت برای استفاده از محل سرقفلی چه حکمی دارد؟
- ۷۳..... ۱۲- در صورت عدم وجود حق انتقال و عدم رضایت مالک به انتقال
- ۷۳..... ۱۳- در فرضی که دسترسی به مالک نباشد و حق انتقال به غیر وجود نداشته باشد
- ۷۳..... ۱۴- زمانی که سرقفلی ملکی به ورثه به ارث می رسد انتقال کل ملک
- ۷۴..... ۱۵- اقداماتی که باعث اسقاط حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی می شوند

۱۶- اجاره دادن محل سرقفلی چه حکمی دارد؟	۷۵
۱۷- اگر مالک سرقفلی ملکی قصد مسافرت به خارج از کشور را داشته باشد	۷۵
۱۸- انجام تغییرات فیزیکی در محل سرقفلی چه حکمی دارد؟	۷۵
۱۹- چه تغییراتی در محل سرقفلی مجاز است؟	۷۶
۲۰- اگر مالک ملک محل سرقفلی ملک خود را به دیگری منتقل نماید	۷۶
۲۱- ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت یک مغازه چگونه تعیین می شود؟	۷۶
۲۲- حق مالکانه چیست و درصد قانونی یا عرفی آن چگونه مشخص می شود؟	۷۷
۲۳- آیا می توان مستاجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی را تخلیه کرد	۷۸
۲۴- در صورت تخلف مستاجر بهترین راه برای ثبت آن چیست؟	۷۸
۲۵- آیا برون محل مالک مستاجر می تواند تغییر شغل دهد؟	۷۸
۲۶- عورتی که مستاجر مغازه را به مدت طولانی بسته و در ایران	۷۸
۲۷- اگر مالک بخواهد برای سرقفلی توسط شخصی جدید خریداری شود	۷۹
۲۸- مرجع قضایی صالح به رسیدگی به دعوای تعدیل اجاره بها کدام است؟	۷۹
۲۹- مالک برای افسوس اجاره بها چه باید بکند؟	۷۹
۳۰- آیا قید مدت در اجاره نامه سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت	۸۰
۳۱- چگونه می توان مغازه را به اجاره دهنده مشمول سرقفلی	۸۰
۳۲- در صورت انتقال یا اجاره مجدد بدون اجازه مالک، مستاجر متسحق	۸۱
۳۳- آیا می توان به خاطر نیاز شخصی مستاجر تخلیه نمود یا خیر؟	۸۱
۳۴- اخذ اجاره بها توسط مالک نشانه رضایت ضمنی او به تخلفات مستاجر	۸۱
ضمایم: قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۶	۸۳
فصل دوم: میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن	۸۶
فصل سوم: در تنظیم اجاره نامه	۸۸
فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره	۹۰
فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت	۹۵
فصل ششم: تعمیرات	۹۶
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵	۱۰۱
مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»	۱۰۱
فهرست منابع و مآخذ	۱۰۳
مقالات	۱۰۵
نرم افزارهای حقوقی	۱۰۶

## مقدمه

بعد از تالیف و انتشار کتابهای «مسئله کلاه‌های مربوط به سرقتی که حوزه تئوری آن در کتاب «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران» و مسائل عملی موضوع در کتاب «شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» مورد بررسی عملی و کاربردی قرار گرفت و در نهایت در کتاب «مجموعه پرسش و پاسخهای سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» سوالات مطروحه در باب سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در رابطه با موضوعی در اختیار حقوقدانان و علاقمندان قرار گرفت حال قضایای نیم‌طی یک مجموعه ۱۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت را بصورت جداگانه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دهیم تا همکاران گرامی و حقوقدانان عزیز و محترم برای بررسی دعاوی و دعوی و یک موضوع از مراجعه به منابع مختلف بی‌نیاز باشند.

در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را شامل خواهد شد ضمن طرح مبانی تئوری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در کلیه کتابها، قسمتهای کاربردی و عملی

دعوی از کتاب شیوه های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ذکر گردید و همچنین کلیه اظهار نظرهای مراجع قضایی و نظریات مشورتی به همراه نمونه آراء و نمونه دادخواست در هر کدام از کتابها گنجانده شده که تحریر حاضر به دعوی « تخلیه به جهت تخریب و نوسازی » پرداخته است.

ضمناً در اثر حاضر « دانستنیهای ضروری سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت » جهت اطلاع آگاهی عموم از برخی اطلاعات ضروری سرقتی و حق کسب و پیشه آمده است که می تواند راهگشای عموم مردم عزیز ایران زمین باشد.

**تهران - یک هزار و سیصد و نود و سه**

**مهدی زینالی**

www.ketab.ir