

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعوی تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و
تجارت به جهت تعدی و تفریط



www.ketab.ir

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری و کارشناس ارشد حقوق



انتشارات هوادان دانش

سرشناسه	زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	دعوی تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت تعدی و تفریط / مهدی زینالی.
ویژگی‌های خاص نشر	تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	۱۳۹ ص.: جدول.
شابک	978-964-8355-66-6 :
وضعیت فهرست نویسی	فیبیا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۳۷.
موضوع	سرقفلی -- ایران
رده بندی کنگ	۱۳۹۳ ۷۳ د ۹ ز / ۹۲۲ kmh
رده بندی دیسی	۳۴۶ / ۵۵۰۷:
شماره کتابشناسی	۳۵۴۶۷۷۳:

عنوان کتاب:

دعوی تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت تعدی و تفریط

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر فنی: پیمان رسولی

ویراستار: مریم حق پرست

طراح و صفحه آرایی: مصطفی حسن نژاد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۳

قطع و تیراژ: جیبی، ۱۰۰۰ جلد

قیمت: ۸۵۰۰ تومان

شابک: 978-964-8355-66-6

تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۲ و ۶ واحدهای ۱۴ و ۷

تلفن: ۸۸۱۴۰۶۰۱ - ۸۸۱۴۰۶۰۹

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است



بنیاد بین المللی سنا

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

گروه تخصصی حقوقی: ۸۸۸۶۵۱۴ - ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۹

ارتباط مستقیم با مشاوران و والد 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 میگردد.

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

مقدمه ۹

فصل اول

- تعریف سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ۱۱
- مبحث اول: تعریف سرقتی ۱۳
- مبحث اول: تعریف لغوی سرقتی ۱۳
- گفتار دوم: مفهومی اصطلاحی سرقتی ۱۵
- گفتار سوم: مفهوم نقلی عرفی ۲۰
- گفتار چهارم: مفهوم سرقتی عرفی ۲۱
- بند اول: سرقتی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت ۲۲
- بند دوم: سرقتی واقعی ۲۳
- مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت ۲۶
- مبحث سوم: تفاوت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ۲۹

فصل دوم

- دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجر ۳۳
- مقدمه: ۳۵
- مبحث اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط ۳۷
- گفتار اول: وجود الزامات قراردادی و عرفی ۳۷
- بند اول: الزامات قراردادی ۳۸
- بند دوم: الزامات عرفی ۴۰
- گفتار دوم: تخلف از الزامات قراردادی یا عرفی ۴۱
- گفتار سوم: ورود ضرر نسبت به عین مستأجره یا موجر ۴۲
- مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط ۴۴

- گفتار اول: آثار شرط عدم تغییرات جزئی بدون اذن کتبی موجر ۴۴
- گفتار دوم: اثر حکم کیفری در احراز تعدی و تفریط ۴۶
- مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خوانده (مستأجر) در دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط ۴۷
- گفتار اول: الزامات اثباتی موجر به جهت تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره ۴۷
- گفتار دوم: الزامات اثباتی مستأجر در دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط ۴۸
- مبحث چهارم: بررسی معمول‌ترین تغییرات در عین مستأجره ۵۰
- گفتار اول: ساختن بالا برای بالکن ۵۰
- گفتار دوم: تراشیدن دیوار مغازه ۵۱
- گفتار سوم: ساختن پیشانی ۵۱
- گفتار چهارم: برداشتن دیوار حائل ۵۲
- گفتار پنجم: تقسیم یک مغازه چندین بار ۵۳
- گفتار ششم: ساخت سرویس بهداشتی و کردن چاه ۵۴
- فصل سوم
- تعدی و تفریط در رویه قضایی ۵۵
- مبحث اول: تعدی و تفریط در نشستهای قضایی ۵۷
- گفتار اول: در امکان ورود ثالث منتقل علیه در دعوی تعدی و تفریط ۵۷
- گفتار دوم: ساخت بنای جدید به لحاظ تخریب عین مستأجره قدیم ۶۰
- مبحث دوم: نمونه رأی و نمونه دادخواست تخلیه به علت تعدی و تفریط ۶۱
- گفتار اول: حفر چاه احداث بالکن و زیر زمین و دستشویی ۶۱
- گفتار دوم: احداث دیوار حائل بین دو مغازه ۶۲
- گفتار سوم: رای دادگاه در مورد تقسیم و فروش مغازه ۶۵
- گفتار چهارم: عدم تبعیت دادگاه حقوقی از نظر دادگاه کیفری ۶۶

- گفتار پنجم: عدم تشخیص تعدی و تفریط برای حفر چاه ۶۷
- گفتار ششم: آراء دادگاه انتظامی قضات در باب تعدی و تفریط ۶۸

فصل چهارم

- مؤلف اظهار نظرهای کارشناسی همراه با تحلیل حقوقی ۷۱
- مبحث اول: نظریه کارشناس اولیه مبتنی بر عدم تحقق تعدی و تفریط ۷۲
- گفتار اول: نظر کارشناسی بدوی ۷۳
- گفتار دوم: نظریه هیات کارشناسی و تحلیل حقوقی آن ۷۵
- بند دوم: تشخیص نظریه کارشناسی ۷۸
- گفتار سوم: نظریه کارشناس اولیه در تایید تعدی و تفریط ۷۸
- بند اول: نظریه کارشناسی بدوی ۷۹
- بند دوم: تحلیل نظریه کارشناسی بدوی ۸۲
- الف - نواقص نظریه کارشناسی: ۸۲
- ب- ایرادات حقوقی نظریه کارشناسی ۸۳
- گفتار چهارم: نظریه هیات کارشناسی در عدم تایید تعدی و تفریط ۸۵

ضمایم

- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ۸۹
- فصل اول - کلیات ۹۰
- فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن ۹۰
- فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه ۹۳
- فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ۹۵
- فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۰۰
- فصل ششم - تعمیرات ۱۰۱
- آیین نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت ۱۱۱

۱۱۵	آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستأجر
	اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرهای خوراسگان و شاهین
۱۱۹	شهر
۱۲۱	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
۱۲۳	قانون محل مطب پزشکان و مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام
۱۲۵	قانون روابط موجر و مستأجر
۱۳۶	فصل اول روابط موجر و مستأجر
۱۳۷	فصل دوم روابط موجر و مستأجر
۱۲۹	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر
۵۳۵	فهرست منابع و مآخذ

www.ketab.ir

بعد از آنکه در کتابهای سابق به سرفقلمرکباتیهای مربوط به سرفقلمرکه حوزه تئوری آن در کتاب «سرفقلمرکحق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران» و مسائل عملی موضوع کتاب «شیوه های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرفقلمرکحق کسب و پیشه و تجارت» مورد بررسی عملی و کاربردی قرار گرفت و در نهایت در کتاب «جدیدترین پرسش و پاسخهای سرفقلمرکحق کسب و پیشه و تجارت» سرفقلمرکمطروحه در باب سرفقلمرکحق کسب و پیشه و تجارت با طبقه بندی موضوعی در اختیار حقوقدانان و علاقمندان قرار گرفت حال قصد داریم طی این مجموعه ۱۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرفقلمرکحق 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 یک دعوی در یک موضوع از مراجعه به منابع مختلف بی نیاز باشند.

در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی سرفقلمرکحق کسب و پیشه و تجارت را شامل خواهد شد ضمن طرح مبانی تئوری سرفقلمرکحق کسب و پیشه و تجارت در کلیه کتابها، قسمتهای کاربردی و عملی دعوی از کتاب شیوه های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرفقلمرکحق 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 تعدی و تفریط » پرداخته است.

تهران - تیرماه یک هزار و سیصد و نود و سه
مهدی زینالی

www.ketab.ir