

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تخلیه محل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارات به جهت
تعمیرشغل

مهلی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری و کارشناس ارشد حقوق



انتشارات وراج دانش

سرشناسه
عنوان قراردادی
عنوان و نام پدیدآور
شغل / مهدی زینالی .
مشخصات نشر
مشخصات ظاهری
شابک
وضعیت فهرست نویسی: فیا
موضوع
موضوع
موضوع
رده بندی کنگره
رده بندی دیویی
شماره کتابشناسی ملی

زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
ایران، قوانین و احکام
تخلیه محل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت تغییر
تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۳.
۱۵۱: ص: ۱۴ × ۲۱ س.م.
978-964-8355-81-9:
فهرست نویسی: فیا
سرقتی -- ایران
مالک و مستاجر -- ایران
حقوق تجارت -- ایران
۱۳۹۳ ت ۳ ۹ ز / ۹۲۲ KMH
۳۴۶/۵۵۰۷:
۳۶۷۹۶۹۷: ملی

شناسنامه

عنوان کتاب: تخلیه محل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت تغییر شغل

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ویراستار: مریم حق پرست

صفحه آراء و طراح جلد: مصطفی حسن نژاد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۳

قطع و تیراژ: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۳۵۵-۸۱-۹

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه‌های ۳ و ۶ واحدهای ۱۴ و ۷

تلفن پخش و فروش: ۰۲۱۸۸۱۴۰۶۰۱ | ارتباط مستقیم: ۰۹۱۰۱۵۳۵۴۳۳

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است

۹..... مقدمه

۱۱..... فصل اول

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

۱۳..... مبحث اول: تعریف سرقتی

۱۳..... 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

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

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

۳۵..... فصل دوم

۳۵..... شیوه عملی طرح دعوی تغییر شغل

۳۷..... مقدمه

۳۹..... مبحث اول: دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل

۴۰..... گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل

۴۰..... بند اول: اجاره برای شغل معین

۴۱..... بند دوم: شغل غیر مشابه

۴۲..... گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل

۴۲..... بند اول: تغییر شغل موقت

۴۳..... بند دوم: تغییر شغل در محل مسکونی تبدیل شده به تجاری یا اذن موجر

۴۴..... بند سوم: تغییر شغل توسط منتقل‌الیه

۴۵..... بند چهارم: تأسیس شغل جدید در کنار شغل سابق

گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) دفاعیات خوانده (مستأجر) در دعوی

تخلیه به جهت تغییر شغل

بند اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به جهت تغییر شغل

بند دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به جهت تغییر شغل ۴۶

فصل سوم ۴۹

دعوی تغییر شغل در رویه قضایی ۴۹

مبحث اول: نشست‌های قضایی ۵۱

حکم تغییر شغل با اختیار شغل بهتر ۵۱

مبحث دوم: نظریه‌های مشورتی ۶۵

برگشت به شغل سابق بعد از تغییر شغل ۶۵

افزافه نمودن شغل دیگر به شغل سابق ۶۶

حکم تغییر، شغلی که از طرف شهرداری مزاحم شناخته شده ۶۶

مبحث سوم: پرسش و پاسخ‌ها ۶۷

شغل جدید در کنار شغل سابق ۶۷

حکم تغییر شغل توسط منتقل‌علیه ۶۸

حکم تغییر شغل در صورت قید «استفاده تجاری» ۶۸

مبحث چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست تخلیه به علت تغییر شغل ۷۱

گفتار اول: نمونه رأی شعبه دیوان عالی کشور ۷۱

گفتار دوم: تخلیه به جهت تغییر شغل در آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ۷۴

حق تخلیه عین مستأجره ناشی از تغییر شغل که در زمان مالکیت مالک سابق

ایجاد شده به مالک جدید منتقل نمی‌شود ۷۴

تغییر شغل توسط منتقل‌الیه صورت گرفته و مشارالیه با مالک قراردادی ندارد ۷۶

حق تخلیه به منتقل‌الیه منتقل نمی‌شود مگر به این انتقال تصریح شود ۸۱

انتقال حق تخلیه مورد اجاره به مالکین جدید به علی که قبل از انتقال رخ داده

امکان دارد ۸۴

بی‌اعتباری قیود بعدی محدودکننده حق مستأجر در اجاره‌نامه‌های مشمول

قانون ۱۳۵۶ ۸۷

تخلیه عین مستأجره به علت تغییر شغل در قسمتی از عین مستأجره، به صورت

جزئی ۹۰

تغییر شغل در جزء مورد اجاره محرز و مسلم است و به همین اندازه تغییر شغل

مصادق دارد ۹۴

تقاضای تخلیه به علت تغییر شغل علی‌رغم دریافت اجاره‌بها پس از تغییر شغل

..... ۹۶

- دریافت اجاره‌بهای ملک به مدت طولانی پس از تغییر شغل دلالی بر اذن و اجازه مالک به تغییر شغل نداشته و مانع از صدور حکم تخلیه نخواهد بود. ۹۶...
 عدم دلالت دریافت اجاره‌بها بر تنفیذ تغییر شغل ۹۸
 سکوت موجر و دریافت اجاره بها حاکی از رضایت ضمنی موجر به تغییر شغل مستأجر است ۱۰۱
 قید شغل خاص شرط تخلیه به جهت تغییر شغل ۱۰۲
 تقاضای تخلیه به لحاظ تغییر شغل زمانی پذیرفته است که طرفین به استفاده از مورد اجاره برای شغل خاص توافق کرده باشند ۱۰۵
 تغییر شغل از حصیر بافی به فروش لباس ۱۰۷
 مصداق مساغل مشابه و عدم تغییر شغل توسط مستأجر ۱۰۹
 لزوم طرح دعوی تخلیه علیه همه مستأجرین مورد اجاره ۱۱۲
 مشابهت عرفی بین شغل طلا و نقره فروشی با خرازی متصور شده ۱۱۴
 بدین معنا که هر دو مربوط به فروش اموال منقول در عین مستأجره است... ۱۱۴
 شخصی که در اجاره ملکی و کالت دارد به طریق اولی می‌تواند اجازه تجویز تغییر شغل به مستأجر را نیز داشته باشد ۱۱۷
 اجازه انتقال به غیر از شغل‌های نامبرده شده دلیل رضایت ضمنی موجر به تغییر شغل است ۱۱۸
 اگر تغییر شغل توسط فرد دیگری غیر از مستأجر به عمل آمده باشد از موارد تخلیه مورد اجاره نیست ۱۲۰
 گفتار سوم: آراء دادگاه انتظامی قضات ۱۲۱
 ضمایم ۱۲۵
 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ۱۲۵
 ضمایم ۱۲۷
 قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵ ۱۴۳
 فهرست منابع و مأخذ ۱۴۷
 مقالات ۱۵۰
 نرم‌افزارهای حقوقی ۱۵۱

مقدمه

بعد از تألیف سلسله کتاب‌های مربوط به سرقتی که حوزه تئوری آن در کتاب «سرقفتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران» و مسائل عملی موضوع در کتاب «شیوه‌های 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» سؤالات 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 مجموعه ۱۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت را به صورت جداگانه مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار دهیم تا همکاران گرامی و حقوقدانان 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 شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ذکر گردید و همچنین کلیه اظهارنظرهای 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 تغییر شغل» پرداخته است.

تهران - آذر ماه یک هزار و سیصد و نود و سه

مهدی زینالی

www.ketab.ir