

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تحلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت
عدم پرداخت اجاره‌بها یا تاخیر در پرداخت آن

مؤلف: مهدی زینالی



انتشارات جرایع دانش

سرشناسه	: زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت عدم پرداخت اجاره بها یا تاخیر در پرداخت آن/مؤلف مهدی زینالی.
مشخصات نشر	: تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۲ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۸۳۵۵-۵۴-۳
سبب فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: سرقفلی - ایران
موضوع	: مالک و مستاجر - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: حقوق تجارت - ایران
رده بندی کتب	: ۱۳۹۳ ۳۳۳/۹/۹۲۲/۲ KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۴۶۰۲۹۸

عنوان کتاب: تخلیه محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت عدم پرداخت اجاره بها یا تاخیر در پرداخت آن

مؤلف: 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: رقعی، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۸۵۰۰۰ ریال

شابک: 978-964-8355-54-3

آدرس: تهران، هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه سوم و ششم 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 کارشناسان مجرب با کارگروه های تخصصی در حوزه های: املاک و اراضی، سرقتی، بیمه ای، گواهی، وصول مطالبات، تنظیم قرارداد ها، ارث و امور حسبی، امور خانواده مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به سوالات حقوقی هم میهنان محترم می باشد.

Email: info@senalaws.com

انتشارات چراغ روشن دفتر تخصصی کتب حقوقی

تلفکس: ۸۸۱۴۰۸۰۸ _ ۸۸۸۳۶۶۵۵ - ۲۱

ارتباط مستقیم با دفتر فروش: ۹۴۵۳۳۴۳۶۵۹

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

مقدمه ۱۳

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

- بحث اول: تعریف سرقتی ۱۷
- گفتار اول: تعریف بنوی سرقتی ۱۷
- گفتار دوم: مفهوم انحصاری سرقتی ۱۹
- گفتار سوم: مفهوم سرقتی غیر انحصاری ۲۴
- گفتار چهارم: انواع سرقتی 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

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

- مبحث اول: بررسی مشروعیت سرقتی ۳۷
- گفتار اول: نظریه فقها ۳۷
- بند اول: نظر امام خمینی (ره) ۳۸
- بند دوم: نظر آیت‌الله لنگرانی ۳۹
- گفتار دوم: نظریه فقهای شورای نگهبان ۴۲
- گفتار سوم: مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام و اعتبار آن ۴۳
- مبحث دوم: بررسی مشروعیت حق کسب و پیشه و تجارت ۴۶

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

- ۵۱..... مقدمه
- ۵۲..... مبحث 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
- بحث دوم: شرایط روابط استیجاری مشمول ماده واحده مصوب سال ۱۳۶۵ الحاقی به
- ۵۶..... قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲
- ۵۷..... گفتار اول: روشی بودن سند اجاره
- ۵۷..... گفتار دوم: بند افسر سرقتی
- ۵۸..... گفتار سوم: عدم استثناء پرداخت
- ۵۹..... مبحث سوم: قلمرو اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
- ۶۲..... مبحث چهارم: اجاره‌های قابل استثناء قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

فصل چهارم: شیوه عملی طرح و دفاع در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت...

- ۶۹..... مقدمه
- مبحث اول: بررسی و مقایسه بند ۹ و تبصره یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶
- ۷۱..... گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه برابر بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶
- ۷۶..... بند اول: عدم پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر در ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶
- ۷۷..... بند دوم: ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامه
- ۷۸..... بند سوم: عدم پرداخت اجاره‌بها یا پرداخت با تأخیر

گفتار دوم: شرایط تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶..... ۷۸

بند اول: عدم پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر در ماده ۶..... ۷۹

بند دوم: ارسال و ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامه..... ۷۹

بند سوم: پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر قانونی در اخطاریه یا اظهارنامه ارسالی..... ۸۰

بند چهارم: تکرار مراحل قبل..... ۸۰

بند پنجم: عدم پرداخت به موقع اجاره‌بها برای نوبت سوم..... ۸۰

بند ششم: تحقق سایر شرایط در یک سال..... ۸۱

مبحث سوم: اقاله قابل بحث در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در

پرداخت اجور..... ۸۳

گفتار دوم: شروط و معاینه اجور..... ۸۴

گفتار دوم: زمان اقاله از اجور موضوع بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر

۱۳۵۶..... ۸۴

گفتار سوم: تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره‌بها از سوی مستأجر مالک سهم مشاعی

..... ۸۵

مبحث چهارم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعات خوانده (مستأجر) در دعوی

تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجور..... ۸۶

گفتار اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در

پرداخت اجور..... ۸۷

گفتار دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در

پرداخت اجور..... ۹۰

بند اول: پرداخت اجاره‌بها..... ۹۱

بند دوم: بررسی صحت شرایط طرح دعوی..... ۹۲

بند سوم: صحت ابلاغ اظهارنامه یا اخطاریه..... ۹۲

فصل پنجم: دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره بهاء در رویه قضایی

- ۹۷..... مبحث اول نظریه های مشورتی
- ۹۷..... قید ۵ روز به جای ۱۰ روز در اخطار یا اظهار نامه
- ۹۸..... ترتیبی ارفاق بند ۹ ماده ۱۴ به تبصره یک همان ماده ق.ر.م.م. ۱۳۵۶
- ۹۹..... خواست تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره بهای تعدیل شده با ارسال اخطاریه ...
- ۹۹..... اجور ...
- ۱۰۰..... کیفیت ارسال اظهار نامه یا اخطاریه در موارد افزایش اجاره بها
- ۱۰۰..... منظور از قطعیت حکم تبصره ۱ ماده ۱۴ ق.ر.م.م. ۱۳۵۶
- ۱۰۱..... مقصود از صدور حکم در بند ۹ ماده ۱۴ ق.ر.م.م. ۱۳۵۶
- ۱۰۱..... مبحث دوم: نشستهای قضایی
- ۱۰۱..... چگونگی احتساب یک سال مذکور در تبصره ۱ ماده ۱ قانون روابط موجر و مستاجر
- ۱۰۲..... در عدم تسری ارفاق قسمت اخیر شق ۹ ماده ۱۴ به تبصره ۱ ماده مذکور
- ۱۰۳..... ارائه چک یا سند تجاری دیگر به جای اجاره بها
- ۱۰۵..... جمع بین بند ۹ ماده ۱۴ ق.ر.م.م. ۱۳۵۶ و تبصره ۱ این ماده
- ۱۰۷..... چگونگی احتساب دفعات تخلف در تبصره ۱ ماده ۱۴ ق.ر.م.م. مصوب ۱۳۵۶
- مبحث سوم: نمونه رأی و نمونه دادخواست تخلیه به جهت تأخیر یا عدم پرداخت اجور معوقه
- ۱۰۸.....
- ۱۰۸..... گفتار اول: نمونه رأی خام تخلیه به جهت تأخیر یا عدم پرداخت اجور معوقه

- گفتار دوم: عدم صدور حکم تخلیه به جهت نقص اظهار نامه ارسالی ۱۰۹
- گفتار سوم: رأی صادره از دیوانعالی کشور (رأی اصراری) ۱۱۴
- گفتار چهارم: اراء صادره از دادگاه انتظامی قضات در مورد تاخیر در پرداخت اجور ۱۲۰
- گفتار پنجم: نمونه دادخواست ۱۲۲
- ۱۲۶

فصل سوم: استثنای های ضروری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

- مقدمه ۱۲۷
- ۱- سرقفلی چیست؟ ۱۲۸
- تفاوت و تشابه این دو نوع سرقفلی ۱۲۹
- ۲- برای خرید سرقفلی یک ملک را باید رعایت نمود؟ ۱۳۰
- ۳- برای فروش سرقفلی یک ملک چه باید رعایت کرد؟ ۱۳۱
- ۴- چند نوع سند سرقفلی وجود دارد؟ ۱۳۲
- ۵- منظور از انتقال سرقفلی چیست؟ ۱۳۳
- ۶- سرقفلی چگونه منتقل می شود؟ ۱۳۳
- ۷- شرایط انتقال سرقفلی در صورتی که سند سرقفلی عادی است؟ ۱۳۳
- ۸- در صورتی که سند سرقفلی رسمی باشد انتقال چگونه انجام می شود؟ ۱۳۴
- ۹- اگر شخصی بدون داشتن حق انتقال به غیر ، سرقفلی را منتقل نماید چه خواهد شد؟ ۱۳۱
- ۱۰- برای داشتن حق انتقال چه عبارتی باید در سند سرقفلی قید شود؟ ۱۳۴
- ۱۱- اعطای نمایندگی یا وکالت برای استفاده از محل سرقفلی چه حکمی دارد؟ ۱۳۵
- ۱۲- در صورت عدم وجود حق انتقال و عدم رضایت مالک به انتقال ، تکلیف مالک سرقفلی چیست؟ ۱۳۵

- ۱۳- در فرضی که دسترسی به مالک نباشد و حق انتقال به غیر وجود نداشته باشد تکلیف چیست؟..... ۱۳۵
- ۱۴- زمانی که سرقفلی ملکی به ورثه به ارث می رسد انتقال کل ملک به یکی از وراث با عدم وجود حق انتقال به غیر چه حکمی خواهد داشت؟..... ۱۳۶
- ۱۵- اماتی که باعث اسقاط حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی می شوند چیست؟..... ۱۳۶
- ۱۶- اجاره دادن محل سرقفلی چه حکمی دارد؟..... ۱۳۷
- ۱۷- مالک سرقفلی ملکی قصد منافرت به خارج از کشور را داشته باشد در حالی که حق انتقال به غیر سرقفلی برای او پیش بینی نشده باشد چه باید کرد؟..... ۱۳۷
- ۱۸- انجام تغییرات در یک تغییرات دیوار و امثال آن در محل سرقفلی چه حکمی دارد؟..... ۱۳۸
- ۱۹- چه تغییراتی در محل سرقفلی مجاز است؟..... ۱۳۸
- ۲۰- اگر مالک ملک محل سرقفلی را به دیگری منتقل نماید و مالک جدید بنای ناسازگاری بگذارد تکلیف چه خواهد بود؟..... ۱۳۸
- ۲۱- ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت یک مغازه چگونه تعیین می شود؟..... ۱۳۹
- ۲۲- حق مالکانه چیست و درصد قانونی یا عرفی آن چگونه تعیین می شود؟..... ۱۳۹
- ۲۳- آیا می توان مستاجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت و مستحق تخلیه کرد یا نه؟..... ۱۴۰
- ۲۴- در صورت تخلف مستاجر بهترین راه برای ثبت آن چیست؟..... ۱۴۰
- ۲۵- آیا بدون اجازه مالک مستاجر می تواند تغییر شغل دهد؟..... ۱۴۰
- ۲۶- در صورتی که مستاجر مغازه را به مدت طولانی بسته و در ایران حضور ندارد چگونه می توان حکم تخلیه آن را گرفت؟..... ۱۴۰

- ۲۷- اگر مالکیت ملک دارای سرقفلی توسط شخصی جدید خریداری شود آیا مستاجرین (صاحبان سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت) بایستی با مالک جدید قرارداد اجاره جدیدی منعقد کنند یا خیر؟ ۱۴۱
- ۲۸- مرجع قضایی صالح به رسیدگی به دعوی تعدیل اجاره‌بها کدام است؟ ۱۴۱
- ۲۹- مالک برای افزایش اجاره‌بها چه باید بکنند؟ ۱۴۱
- ۳۰- با قید مدت در اجاره نامه در سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت مستاجر اثر دارد یا خیر؟ ۱۴۲
- ۳۱- چگونگی میسر شدن مغازه را به اجاره داد که مشمول سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت نباشد ۱۴۲
- ۳۲- در صورت انقضای اجاره‌نامه بدون اجازه مالک، مستاجر متسحق چند درصد از حق و حقوق خود خواهد داشت؟ ۱۴۳
- ۳۳- آیا می‌توان به خاطر نیاز شخصی مغازه را تخلیه نمود یا خیر؟ ۱۴۳
- ۳۴- اخذ اجاره‌بها توسط مالک نشانه بی‌وفایی مستاجر است یا خیر؟ ۱۴۳

ضمائم

- قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶ ۱۴۷
- فصل اول: کلیات ۱۴۷
- فصل دوم: میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن ۱۴۸
- فصل سوم: در تنظیم اجاره‌نامه ۱۵۰
- فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ۱۵۳
- فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۵۸
- فصل ششم: تعمیرات ۱۶۰

- ۱۶۵..... ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ قانون محل مطب پزشکان مصوب
 مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
- ۱۶۵..... ۱۳۶۹/۱۰/۲۵
- ۱۶۷..... بهرست منابع و مآخذ
- ۱۷۰.....
- ۱۷۱..... برم افزارها - حقوق

www.ketab.ir

مقدمه

بعد از تالیف سلسله کتابها، مربوط به سرقتی که حوزه تئوری آن در کتاب «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» 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 سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت» صورت گرفته در باب سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با طبقه بندی موضوعی بر اساس حقوقدانان و علاقمندان قرار گرفت حال قصد داریم طی یک مجموعه ۵ جلدی هر کدام از دعاوی مربوط به سرقفلی و 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 یک دعوی و یک موضوع از مراجعه به منابع مختلف بی نیاز باشند در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را مشمول 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 دعوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ذکر شده و در نهایت کلیه اظهار نظرهای مراجع قضایی و نظریات مشورتی به همراه نمونه آراء و نمونه دادخواست در کتاب گنجانده شده است که تحریر حاضر دعوی «تخلیه به جهت انتقال به غیر» 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 و همکاران و بازخوانی این اثر اعلام دارم و از دوستان و همکاران و حقوقدانان عزیز تقاضا می نمود انتقادات و پیشنهادات خود را در مورد این اثر با ما در میان بگذارند. همچنین موجب خرسندی خواهد بود که همکاران عزیز نمونه آراء مأخوذه از داده ها در موضوع کتاب برای استفاده در چاپهای بعدی به نشانی ما ارسال فرمایند.

تهران - یک هزار و سیصد و نود و دو

مهدی زینالی