

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

تخلیه محل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به
جهت انتقال به غیر

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری و کارشناس ارشد حقوق



انتشارات چراغ دانش

سرشناسه	: زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: تخلیه محل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت انتقال به غیر/ مولف مهدی زینالی.
مشخصات نشر	: تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۲.
مشخصات ظاهری	: ۱۶۹ ص؛ ۲۱/۵×۱۴/۵ س.م.
شابک	: 978-964-8355-52-9
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
یادداشت: کتابنامه	: ص. ۱۸۱ - ۱۸۳.
یادداشت	: نمایه.
موضوع	: سرقتی - ایران
موضوع	: مالک و مستاجر - قوانین و مقررات - ایران
موضوع	: حقوق تجارت - ایران
رده بندی ک	: ۱۳۹۲ ت ۳ ۹۰۲/ز ۹۰۲ KM/H
رده بندی دیوید	: ۳۴۶/۵۵-۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۳۴۰۶۹۳۹

عنوان کتاب: تخلیه محل سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت انتقال به غیر

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: ۹۷۸-۹۶۴-۸۳۵۵-۵۲-۹

تهران، هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه سوم و ششم واحدهای ۱۴ و ۷
۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۹ - ۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است



بنیاد بین المللی سنا

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

کارگروه حقوقی سنا : ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۹ - ۸۸۸۶۵۱۴۰

ارتباط مستقیم دفتر واحد دعاوی : ۰۹۱۹۶۷۷۹۵۴۵



ناشر تخصصی کتابخانه

در راستای توسعه و ترویج دانش حقوقی، کتابخانه انتشارات تا ۲۰ درصد تخفیف به اقشار فرهیخته دانشگاهی و افتخارات عرضه می گردد

نمایندگی فعال از استانها و شهرستانها پذیرفته می

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

تلفن تماس : ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱

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

۱۵ بحث اول: تعریف سرقتی

۱۵ گفتار اما: تعریف لغوی سرقتی

۱۷ گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرقتی

۲۲ گفتار سوم: مفهوم سرقتی عرفی

۲۳ گفتار چهارم: مفهوم سرقتی عرفی

۲۴ بند اول: سرقتی ناشی از حق کسب و پیشه

۲۵ بند دوم: سرقتی وسیعی

۲۸ مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت

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

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

۳۵ بررسی مشروعیت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

۳۷ مبحث اول: بررسی مشروعیت سرقتی

۳۷ گفتار اول: نظریه فقها

۳۸ بند اول: نظر امام خمینی (ره)

۳۹ بند دوم: نظر آیت الله لنکرانی

۴۲ گفتار دوم: نظریه فقهای شورای نگهبان

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

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

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

- ۵۱ مقدمه
- ۵۲ مبحث اول: روابط استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر
- 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
- ۵۷ مبحث دوم: شرایط روابط استیجاری مشمول ماده واحده
- ۵۸ گفتار اول: رسمیت بودن سند اجاره
- ۵۸ گفتار دوم: عدم دریافت سرقفلی
- ۵۹ گفتار سوم: عدم اافت پیش پرداخت
- ۶۰ مبحث سوم: مصادیق اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
- ۶۳ مبحث چهارم: روابط بلند مدت شرایط قانون روابط موجر و مستأجر

فصل چهارم: دعوی تخلیه و انتقال نصف حق کسب و پیشه

- ۷۱ مقدمه
- ۷۲ مبحث اول: شرایط طرح دعوی تخلیه با پرداخت نصف حق کسب و پیشه
- ۷۲ گفتار اول: عدم قید حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه
- ۷۳ گفتار دوم: تحقق غیر قانونی انتقال به غیر
- ۷۳ بند اول: استفاده عملی از عین مستأجره توسط فردی غیر از مستأجر
- ۷۴ بند دوم: انتقال بدون رعایت مقررات ماده ۱۹
- ۷۴ مبحث دوم: مطالب قابل بحث در خصوص دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر
- ۷۶ گفتار اول: مفهوم «غیر» در انتقال به غیر
- ۷۹ گفتار دوم: اثر وکالت در انتقال کلیدی
- ۸۰ گفتار سوم: شراکت فرد دیگری در عین مستأجره
- ۸۱ گفتار چهارم: انتقال به اشخاص حقوقی
- ۸۱ گفتار پنجم: اجاره دادن محل حق کسب و پیشه و تجارت

مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خواننده (مستأجر) و منتقل الیه در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر	۸۲
گفتار اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر	۸۳
بند اول: چگونگی ارائه ادله اثباتی	۸۳
بند دوم: شکل طرح دعوی در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر	۸۶
گفتار دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر	۸۸
مبحث سوم: دفاعیات منتقل الیه یا متصرف در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر	۹۱
بند اول: پرداخت اجاره بها از طرف منتقل الیه	۹۲
بند دوم: نسیبیت	۹۲

فصل پنجم: دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر در رویه قضایی

مبحث اول: نظریه کلی موقوفه قضایی	۹۷
حق انتقال به غیر با توجه به سبب حاکم انتقال	۹۷
تکلیف انتقال منافع محل تجاری در دعوی انتقال به غیر با تصویب قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲	۹۸
در انتقال منافع قسمتی از عین مستأجر	۹۸
انتقال سرقفلی توسط احدی از ورثه	۹۹
انتقال سرقفلی به احدی از فرزندان و فوت صاحب سرقفلی	۱۰۰
استرداد دعوی توسط احدی از مالکین مشاعی حین رسوخ	۱۰۰
تغییر شغل توسط منتقل الیه غیر قانونی	۱۰۱
خواننده یا خوانندگان دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر	۱۰۱
اثر امضاء موجر ذیل قرارداد انتقال	۱۰۱
انتقال سرقفلی به یک شرکت	۱۰۳
مالک حق کسب و پیشه به هنگام تخلیه محل به جهت انتقال به غیر	۱۰۳
مالک حق کسب و پیشه و تجارت	۱۰۴
مبحث دوم: نشستهای قضایی	۱۰۵
اداره مغازه دارای حق کسب و پیشه توسط فرزند واجاره دادن آن به غیر	۱۰۵

کاربرد تبصره ۲ ماده ۱۹ ق.ر.م.م ۱۳۵۶.....	۱۰۷
اثر انتقال سرقفلی به شرکت	۱۰۸
انتقال به احدی از ورثه و حق فسخ موجر	۱۱۰
تکلیف دعوی در صورت استرداد دادخواست تخلیه قوسط یکی از مالکین ...	۱۱۳
اثر انتقال با سند عادی در صورت وجود حق انتقال	۱۱۵
اثر انتقال منافع به شریک	۱۱۷
اثر شریک کردن دیگری در منافع	۱۱۸
اثر انتقال منافع به مستحقان حق کسب و پیشه در صورت اختصاص محل به شغل پزشک	۱۱۹
انتقال به بیرون منافع کسب و پیشه	۱۲۱
اثر اجاره دادن منافع محل کسب توسط ورثه مستاجر	۱۲۴
در اثر ملغی الاثر شدن حکم تخلیه صادره به جهت انتقال به غیر	۱۲۵
شرایط شکلی طرح دعوی به جهت انتقال به غیر	۱۲۶
مبحث سوم: مجموعه پرسشها و پاسخها	۱۲۸
شیوه انتقال منافع محل کسب به غیر مالک	۱۲۸
عدم امکان طرح دعوی تخلیه از سوی مستاجر منتقل الیه	۱۲۸
ورود منتقل الیه به عنوان ثالث در دعاوی علیه مستاجر منتقل الیه	۱۲۹
مستاجر	۱۲۹
انتقال منافع در اجاره منعقدہ قبل از سال ۱۳۵۶	۱۲۹
انتقال منافع بعد از انقضا مدت	۱۳۰
اثر اجاره دادن ملک (انتقال منافع) توسط صاحب سرقفلی	۱۳۰
انتقال کلیدی	۱۳۱
در خواست تخلیه توسط احدی از ورثه موجر	۱۳۱
انتقال بدون رضایت منافع و شهرداری	۱۳۲
مبحث چهارم: رای وحدت رویه	۱۳۳
مبحث پنجم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه	۱۳۴
گفتار اول: نمونه رای خام تخلیه به جهت انتقال به غیر	۱۳۴

- گفتار دوم: نمونه رای تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۳۵
- گفتار چهارم: آرای تخلیه بعثت انتقال به غیر با نظر دیوان عالی کشور ۱۴۳
- گفتار دوم: نمونه دادخواست تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۴۸

ضمائم: قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۱۳۵۶

- فصل اول: کلیات ۱۵۱
- فصل دوم: میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن ۱۵۲
- فصل سوم: ترتیب تخلیه اجاره نامه ۱۵۴
- فصل چهارم: موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ۱۵۶
- فصل پنجم: حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۶۱
- فصل ششم: مسیرت ۱۶۲
- قانون محل مطب پیشکش مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ ۱۶۷
- مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ۱۳۶۹/۱۰/۲۵ ۱۶۷
- فهرست منابع و مآخذ ۱۶۸
- مقالات ۱۶۹
- نرم افزارهای حقوقی ۱۶۹

مقدمه

بعد از تألیف سلسله کتابهای مربوط به سرقفلی که حوزه تئوری آن در کتاب «سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران» و مسائل عملی موضوع در کتاب «مسئله‌های عملی طرح و دفاع از دعوای 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 با طریقه‌نمایی موضوعی در اختیار حقوقدانان و علاقمندان قرار گرفت حال آنکه در هر جلدی یک مجموعه ۱۵ جلدی هر کدام از دعوای 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 دعوای سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت را شامل خواهد شد ضمن طرح میانی 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 در تحریر حاضر دعوی «تخلیه به جهت انتقال به میر» به تشریح و بصورت جامع مورد بررسی قرار گرفته است.

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

تهران - یک هزار و سیصد و نود و دو

مهدی زینالی