

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی

سرقطبی و حق کسب و پیشه و تجارت

مؤلف

مهدی زینالی

انتشارات جنگل

سرشناسه	زینالی، مهدی، ۱۳۵۸-
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت/ مهدی زینالی، [به سفارش شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین].
مشخصات نشر	تهران: جنگل، جاودانه، ۱۳۹۰
مشخصات ظاهری	: ۲۸۰ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۸۲۹-۰۰
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۲۵۱]-۲۵۴؛ همچنین به صورت زیرنویس
یادداشت	: نمایه
موضوع	: سرقتی-- ایران
موضوع	: مالک و مستأجر-- قوانین و مقررات-- ایران
موضوع	: حقوق تجارت-- ایران
شناسه افزوده	: شرکت تعاونی بین‌المللی حقوقی برهان متین
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۰ ش ۹/ز ۹۲۲/ KMH
رده‌بندی دیوبی	: ۳۴۴/۵۵۷
شماره کتابخانه ملی	: ۲۴۶۹-۷۲



عنوان کتاب: شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

به سفارش: شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین

ناظر فنی: امین لشکری

حروف نگاری: واحد رایانه شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۰

قطع و تیراژ: وزیری، ۲۰۰۰ نسخه

قیمت: ۶۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۸۲۹-۰۰

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹۶۶۴۹۵۲۷۵ [http:// www.JunglePub.org](http://www.JunglePub.org)

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰۰-۹ [email:// Info@JunglePub.org](mailto:Info@JunglePub.org)

فهرست مطالب

عنوان

صفحه

مقدمه شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین

مقدمه

ویژگی‌های مجموعه

تقدیر و تشکر

بخش اول: کلیات

- فصل اول: نحوه‌ی تعیین و تشخیص قانون حاکم بر رابطه استیجاری ۳
- مبحث اول: روابط استیجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۴
- گفتار اول: قلمرو زمانی اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۴
- گفتار دوم: قلمرو مکانی اجرای قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۵
- مبحث دوم: شرایط روابط استیجاری مشمول ماده واحده مصوب سال ۱۳۶۵ الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲ ۷
- گفتار اول: رسمی بودن سند اجاره ۸
- گفتار دوم: عدم دریافت سرقفلی ۸
- گفتار سوم: عدم دریافت پیش پرداخت ۸
- مبحث سوم: قلمرو اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ ۹
- مبحث چهارم: اجاره‌های فاقد شرایط قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ ۱۱
- فصل دوم: مراجع صالحه برای رسیدگی به دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و مالی یا غیر مالی بودن آن‌ها ۱۵
- مبحث اول: مراجع صالح برای رسیدگی به دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه ۱۵
- گفتار اول: صلاحیت ذاتی ۱۶

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- گفتار دوم: صلاحیت محلی ۱۷
- مبحث دوم: مالی و غیر مالی بودن دعاوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه ۱۸
- فصل سوم: مسائل مربوط به مهلت اجرای احکام قانون روابط موجر و مستأجر ۲۱
- سال ۱۳۵۶ ۲۱
- مبحث اول: مهلت و اجرای حکم تخلیه با پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت ۲۳
- گفتار اول: ابلاغ و قطعیت حکم ۲۳
- بند اول: ابلاغ ۲۳
- بند دوم: قطعیت حکم ۲۴
- الف- زمان قطعیت حکم در صورت عدم تجدیدنظرخواهی ذینفع ۲۵
- ب- قطعیت حکم در صورت تجدیدنظرخواهی خارج از مهلت ۲۵
- گفتار دوم: اثر عدم قید مهلت‌های مقرر قانونی در حکم دادگاه ۲۶
- گفتار سوم: فرجام‌خواهی مانع قطعیت نیست ۲۷
- مبحث دوم: مهلت اجرای حکم در تخلیه بدون پرداخت حق کسب و پیشه ۲۸
- فصل چهارم: تأمین دلیل ۲۹

بخش دوم: دعاوی مستأجر علیه موجر

- فصل اول: دعاوی معمول مستأجر علیه موجر ۳۵
- مبحث اول: دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی ۳۵
- گفتار اول: شرایط طرح دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی ۳۷
- بند اول: وجود رابطه استیجاری ۳۷
- بند دوم: تصرف در محل ۳۸
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۴۰
- بند اول: الزام به تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به سهم ۴۰
- بند دوم: امکان تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به ملک مورد رهن ۴۱
- گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خوانده (موجر) در دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی ۴۲
- بند اول: الزامات اثباتی مستأجر در دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی ۴۲
- بند دوم: دفاعیات موجر در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۴۳
- گفتار چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۴۴
- مبحث دوم: دعوی درخواست تجویز انتقال منافع ۴۶
- گفتار اول: شرایط طرح دعوی تجویز انتقال منافع ۴۶

- بند اول: عدم وجود حق انتقال در اجاره‌نامه ۴۷
- بند دوم: عدم رضایت مالک و عدم پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر ۴۸
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تجویز انتقال منافع ۴۹
- بند اول: حق مالکانه و میزان آن ۴۹
- بند دوم: امکان معرفی خریدار در دادخواست تجویز انتقال منافع ۵۰
- بند سوم: امکان طرح مجدد دعوی تجویز انتقال منافع ۵۰
- بند چهارم: درخواست انتقال جزئی از منافع ۵۲
- بند پنجم: تخلف سابق و حکم تجویز انتقال منافع لاحق ۵۴
- بند ششم: در امکان طرح دعوی تجویز انتقال منافع از سوی یکی از مستأجرین ۵۴
- گفتار سوم: شیوه طرح دعوی و الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خوانده
 (موجر) در دعوی تجویز انتقال منافع ۵۵
- بند اول: شیوه طرح دعوی و الزامات اثباتی مستأجر در دعوی تجویز انتقال منافع ۵۵
- الف- اقامه دعوی علیه مالکین متعدد ۵۶
- ب- خواسته دعوی تجویز انتقال منافع ۵۶
- ج- امکان استرداد دعوی تجویز انتقال منافع ۵۷
- بند دوم: دفاعیات موجر در دعوی تجویز انتقال منافع ۵۸
- الف- عدم رضایت به انتقال و پرداخت حق کسب و پیشه قبل از طرح دعوی ۵۸
- ب- عدم رضایت به انتقال و عدم پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت ۵۹
- ج- عدم رضایت به تجویز انتقال منافع و اعلام آمادگی برای پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت و صدور حکم تخلیه ۵۹
- ۱- شکل اعلام موجر مبنی بر پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت ۵۹
- ۲- اعتبار و اثر اعلام آمادگی موجر مبنی بر پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت
 مستأجر ۶۰
- گفتار چهارم: مسائل اجرای احکام و مهلت اجرای حکم صادره در دعوی تجویز انتقال ۶۱
- بند اول: مسائل اجرای احکام ۶۱
- الف- عدم لزوم صدور اجرائیه ۶۱
- ب- چگونگی تنظیم سند اجاره متعاقب حکم تجویز انتقال منافع ۶۲
- بند دوم: مهلت اجرای حکم و کیفیت احتساب آن با مهلت ماده ۲۸ قانون روابط
 موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۶۳
- گفتار پنجم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تجویز انتقال منافع ۶۵
- مبحث سوم: دعوی الزام به تعمیرات اساسی عین مستأجره ۶۷

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- گفتار اول: شرایط طرح دعوی الزام به انجام تعمیرات اساسی ۶۸
- بند اول: وجود رابطه استیجاری ۶۸
- بند دوم: ضرورت انجام تعمیرات ۶۸
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی الزام به انجام تعمیرات اساسی ۶۹
- بند اول: منظور از تعمیرات اساسی و تعمیرات جزئی ۶۹
- بند دوم: تکلیف هزینه‌های بدون اذن مستأجر برای تعمیرات اساسی ۷۰
- بند سوم: اختیار دادگاه در احتساب هزینه تعمیرات اساسی برای بیش از شش ماه ۷۰
- گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خواننده (موجر) در دعوی الزام به انجام تعمیرات اساسی ۷۱
- گفتار چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی الزام به انجام تعمیرات اساسی ۷۲
- فصل دوم: سایر دعاوی مستأجر علیه موجر ۷۵
- مبحث اول: دعوی مطالبه سرقتی ۷۵
- گفتار اول: نظر مخالفان و موافقان در مورد دعوی مطالبه سرقتی ۷۶
- بند اول: طرفداران وحدت سرقتی و حق کسب و پیشه ۷۶
- بند دوم: طرفداران تفاوت سرقتی و حق کسب و پیشه ۷۷
- بند سوم: تحلیل عقاید مخالفان و موافقان دعوی مطالبه حق سرقتی ۷۸
- گفتار دوم: شرایط طرح دعوی مطالبه سرقتی ۷۹
- بند اول: قابلیت مطالبه سرقتی واقعی ۸۰
- بند دوم: تخلیه به جهت موارد مندرج در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۸۰
- گفتار سوم: مطالب قابل بحث دعوی مطالبه سرقتی ۸۱
- بند اول: مطالبه مستقل سرقتی در موارد پرداخت حق کسب و پیشه و تجارت ۸۲
- بند دوم: پرداخت قیمت روز سرقتی ۸۲
- بند سوم: امکان مطالبه سرقتی توسط مستأجر دوم ۸۳
- گفتار چهارم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خواننده (موجر) در دعوی مطالبه سرقتی ۸۳
- گفتار پنجم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی مطالبه سرقتی ۸۴
- مبحث دوم: دعوی تجویز تغییر شغل ۸۷
- گفتار اول: مدافعان و مخالفان دعوی تغییر شغل ۸۷
- گفتار دوم: شرایط طرح دعوی تغییر شغل ۸۹
- بند اول: عدم امکان ادامه شغل به جهت عملی یا منع قانونی ۹۰
- بند دوم: عدم امکان دفع ضرر از مستأجر به طریق قانونی دیگر ۹۰

- گفتار سوم: مطالب قابل بحث دعوی تغییر شغل ۹۱
- بند اول: مریضی مستأجر و عدم امکان ادامه شغل ۹۱
- بند دوم: شغل جدید بعد از صدور حکم تجویز تغییر شغل ۹۱
- گفتار چهارم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خواننده (موجر) در دعوی
تجویز تغییر شغل ۹۲
- بند اول: الزامات اثباتی مستأجر دعوی تغییر شغل ۹۲
- بند دوم: دفاعیات موجر در دعوی تجویز تغییر شغل ۹۲
- گفتار پنجم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی الزام به تجویز تغییر شغل ۹۳
- مبحث سوم: دعوی افراز یا تقسیم منافع (مهایات) ۹۶
- گفتار اول: تعریف مهیات، مبانی فقهی و انواع آن ۹۶
- بند اول: تعریف مهیات (تقسیم منافع) ۹۶
- بند دوم: مبانی فقهی مهیات ۹۷
- بند سوم: انواع مهیات ۹۷
- الف- تقسیم زمانی ۹۸
- ب- تقسیم مکانی ۹۸
- گفتار دوم: عقاید حقوقدانان در باب افراز منافع (مهایات) و شرایط آن ۹۸
- بند اول: عقاید حقوقدانان ۹۹
- بند دوم: شرایط طرح دعوی افراز منافع (مهایات) ۱۰۱
- الف- عدم اضرار مالک ۱۰۱
- ۱- عدم تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره ۱۰۲
- ۲- عدم ازدیاد حق کسب و پیشه در صورت افراز ۱۰۲
- ب- بلامانع بودن از نظر ضوابط شهرداری ۱۰۲
- گفتار سوم: مطالب قابل بحث دعوی افراز منافع ۱۰۳
- گفتار چهارم: الزامات اثباتی خواهان‌ها (مستأجرین) و دفاعیات خواننده (موجر) در
دعوی افراز منافع ۱۰۳
- بند اول: الزامات اثباتی مستأجرین در دعوی افراز منافع ۱۰۴
- بند دوم: دفاعیات موجر در دعوی افراز منافع ۱۰۴

بخش سوم: معمول‌ترین دعاوی قابل طرح از سوی موجر علیه مستأجر

- فصل اول: دعاوی با موضوع تخلیه ۱۰۷
- مبحث اول: دعاوی تخلیه با پرداخت کل حق کسب و پیشه و تجارت از طرف مالک ۱۰۸

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- گفتار اول: دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۱۰۹
- بند اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۱۰۹
- بند دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۱۰۹
- الف- معنا و مفهوم تجدید بنا ۱۱۰
- ب- لازمه نداشتن احداث بنا با مخروبه بودن ملک ۱۱۰
- بند سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خواننده (مستأجر) در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۱۱۰
- الف- الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۱۱۱
- ب- دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۱۱۲
- ۱- بررسی دقیق و کامل پروانه یا گواهی شهرداری ۱۱۲
- ۲- اثبات استحکام بنا و عدم لزوم تجدید آن ۱۱۳
- بند چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه به جهت تجدید بنا ۱۱۴
- گفتار دوم: دعوی تخلیه به منظور نیاز شخصی ۱۱۷
- بند اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به جهت نیاز به کسب و کار در محل ۱۱۷
- الف- نیاز شخص موجر به کسب و کار ۱۱۷
- ب- نیاز فعلی موجر به کسب و کار در محل ۱۱۸
- ج- احتیاج مادی واقعی موجر به کسب و کار در محل ۱۱۸
- بند دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به منظور احتیاج شخصی ۱۱۹
- الف- مالکیت شش دانگ عین مستأجره ۱۱۹
- ب- احتیاج اشخاص حقوقی ۱۲۰
- ج- امکان یا عدم امکان طرح مجدد دعوی تخلیه به جهت نیاز شخصی ۱۲۲
- د- نیاز قائم به شخص ۱۲۳
- بند سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خواننده (مستأجر) در دعوی تخلیه به منظور احتیاج شخصی ۱۲۳
- الف- الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به منظور احتیاج شخصی ۱۲۳
- ۱- شرایط موجر ۱۲۴
- ۲- اوضاع و احوال حاکم بر زندگی موجر ۱۲۴
- ب- دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به منظور احتیاج شخصی ۱۲۶
- ۱- دفاع از باب بررسی و رد دلایل ابرازی ۱۲۶
- ۲- دفاع در مقام بررسی اوضاع و احوال موجر و ارائه ادله ۱۲۷
- ۳- دفاع خواننده با درخواست تفکیک مغازه به دو دهنه ۱۲۸

- ۴- دفاع در مقام اعاده دادرسی ۱۲۸
- بند چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست برای دعوی تخلیه به جهت نیاز شخصی ۱۲۹
- گفتار سوم: دعوی تخلیه به جهت نیاز به سکونت ۱۳۲
- بند اول: شرایط طرح دعوی تخلیه برای سکونت ۱۳۲
- الف- نیاز واقعی به محل سکونت ۱۳۲
- ب- مناسبت محل تجاری جهت سکونت ۱۳۳
- بند دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه برای سکونت ۱۳۳
- الف- عدم لزوم شرط تکفل اشخاص مذکور در بند ۳ ماده ۱۵ قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ ۱۳۴
- ب- منظور از همسر ۱۳۴
- ج- احصائی بودن موارد مقرر در بند ۳ ۱۳۴
- بند سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خوانده‌ی (مستأجر) در دعوی تخلیه برای سکونت ۱۳۵
- الف- الزامات اثباتی موجر دعوی تخلیه برای سکونت ۱۳۵
- ۱- ارائه ادله جهت اثبات نیاز خود یا فرد اعلامی ۱۳۵
- ۲- ارائه ادله در اثبات مناسبت محل جهت سکنی ۱۳۵
- ب- دفاعیات مستأجر دعوی تخلیه برای سکونت ۱۳۶
- ۱- بررسی صحت سمت شخص اعلام نیاز شده ۱۳۶
- ۲- بررسی و ارائه ادله در جهت ملاتفت فرد اعلامی ۱۳۶
- ۳- در باب مناسبت محل جهت سکنی ۱۳۷
- ۴- مناسبت محل برای سکنای فرد اعلام نیاز شده ۱۳۷
- بند چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه به جهت نیاز برای سکونت ۱۳۸
- فصل دوم: دعوی تخلیه با پرداخت نصف حق کسب و پیشه (تخلیه به جهت انتقال به غیر) .. ۱۴۱**
- گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه با پرداخت نصف حق کسب و پیشه ۱۴۲
- بند اول: عدم قید حق انتقال به غیر در اجاره‌نامه ۱۴۲
- بند دوم: تحقق غیر قانونی انتقال به غیر ۱۴۲
- الف- استفاده عملی از عین مستأجره توسط فردی غیر از مستأجر ۱۴۳
- ب- انتقال بدون رعایت مقررات ماده ۱۹ ۱۴۳
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث در خصوص دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۴۵
- بند اول: مفهوم «غیر» در انتقال به غیر ۱۴۵

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- بند دوم: اثر وکالت در انتقال کلیدی ۱۴۷
- بند سوم: شراکت فرد دیگری در عین مستأجره ۱۴۸
- بند چهارم: انتقال به اشخاص حقوقی ۱۴۸
- بند پنجم: اجاره دادن محل حق کسب و پیشه و تجارت ۱۴۹
- گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خواننده (مستأجر) و منتقل‌الیه
در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۴۹
- بند اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۵۰
- الف- چگونگی ارائه ادله اثباتی ۱۵۰
- ب- شکل طرح دعوی در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۵۲
- بند دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۵۳
- بند سوم: دفاعیات منتقل‌الیه یا متصرف در دعوی تخلیه به جهت انتقال به غیر ۱۵۶
- الف- پرداخت اجاره‌بها از طرف منتقل‌الیه ۱۵۶
- ب- گذشت زمان ۱۵۷
- گفتار چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تخلیه به علت انتقال به غیر ۱۵۷
- فصل سوم: دعاوی تخلیه بدون پرداخت حق کسب و پیشه ۱۶۱
- مبحث اول: دعاوی تخلیه به دلیل تغییر شغل ۱۶۱
- گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل ۱۶۲
- بند اول: اجاره برای شغل معین ۱۶۲
- بند دوم: شغل غیر مشابه ۱۶۳
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به دلیل تغییر شغل ۱۶۴
- بند اول: تغییر شغل موقت ۱۶۴
- بند دوم: تغییر شغل در محل مسکونی تبدیل شده به تجاری با اذن موجر ۱۶۵
- بند سوم: تغییر شغل توسط منتقل‌الیه ۱۶۵
- بند چهارم: تأسیس شغل جدید در کنار شغل سابق ۱۶۶
- گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) دفاعیات خواننده (مستأجر) در دعوی تخلیه
به جهت تغییر شغل ۱۶۶
- بند اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به جهت تغییر شغل ۱۶۷
- بند دوم: دفاعیات خواننده مستأجر در دعوی تخلیه به جهت تغییر شغل ۱۶۷
- گفتار چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست تخلیه به علت تغییر شغل ۱۶۸
- مبحث دوم: دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره ۱۷۰
- گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط ۱۷۱

بند اول: وجود الزامات قراردادی و عرفی.....	۱۷۱
الف- الزامات قراردادی.....	۱۷۱
ب- الزامات عرفی.....	۱۷۳
بند دوم: تخلف از الزامات قراردادی یا عرفی.....	۱۷۴
بند سوم: ورود ضرر نسبت به عین مستأجره یا موجر.....	۱۷۴
گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط.....	۱۷۶
بند اول: آثار شرط عدم تغییرات جزئی بدون اذن کتبی موجر.....	۱۷۶
بند دوم: اثر حکم کیفری در احراز تعدی و تفریط.....	۱۷۷
گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خواننده (مستأجر) در دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط.....	۱۷۸
بند اول: الزامات اثباتی موجر به جهت تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره.....	۱۷۸
بند دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به جهت تعدی و تفریط.....	۱۷۹
گفتار چهارم: نمونه رای و نمونه دادخواست تخلیه به علت تعدی و تفریط.....	۱۷۹
مبحث سوم: تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجور.....	۱۸۲
گفتار اول: بررسی و مقایسه بند ۹ و تبصره یک ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶.....	۱۸۴
گفتار دوم: شرایط دعوی تخلیه به جهت تأخیر یا عدم پرداخت اجور.....	۱۸۶
بند اول: شرایط طرح دعوی تخلیه برابر بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۸۷
الف- عدم پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر در ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۸۷
ب- ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامه.....	۱۸۸
ج- عدم پرداخت اجاره‌بها یا پرداخت با تأخیر.....	۱۸۸
بند دوم: شرایط تبصره ۱ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۸۹
الف- عدم پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر در ماده ۶.....	۱۸۹
ب- ارسال و ابلاغ اخطاریه یا اظهارنامه.....	۱۸۹
ج- پرداخت اجاره‌بها در مهلت مقرر قانونی در اخطاریه یا اظهارنامه ارسالی.....	۱۹۰
د- تکرار مراحل قبل.....	۱۹۰
ه- عدم پرداخت به موقع اجاره‌بها برای نوبت سوم.....	۱۹۰
و- تحقق سایر شرایط در یک سال.....	۱۹۱

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

- گفتار سوم: مطالب قابل بحث در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجور ۱۹۲
- بند اول: پرداخت اجاره‌بها با چک و اثر عدم کارسازی آن ۱۹۲
- بند دوم: شیوه مؤثر مطالبه اجور ۱۹۳
- بند سوم: زمان استفاده از ارفاق موضوع بند ۹ ماده ۱۴ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ۱۹۳
- بند چهارم: تخلیه به جهت عدم پرداخت اجاره بها از سوی مستأجر مالک سهم مشاعی ۱۹۴
- گفتار چهارم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خواننده (مستأجر) در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجور ۱۹۵
- بند اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجور ۱۹۵
- بند دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به جهت عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجور ۱۹۸
- الف- پرداخت اجاره‌بها ۱۹۸
- ب- بررسی صحت شرایط طرح دعوی ۱۹۹
- ج- صحت ابلاغ اظهارنامه یا اخطاریه ۱۹۹
- گفتار پنجم: نمونه رأی و نمونه دادخواست تخلیه به جهت تأخیر یا عدم پرداخت اجور معوقه ۲۰۰
- فصل چهارم: سایر دعاوی موجر علیه مستأجر ۲۰۳
- مبحث اول: دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ۲۰۳
- گفتار اول: الزامات اثباتی موجر (خواهان) و دفاعیات مستأجر (خواننده) در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۲۰۴
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی الزام تنظیم سند رسمی از سوی موجر ۲۰۵
- گفتار سوم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۲۰۵
- مبحث دوم: دعوی تعدیل اجاره‌بها ۲۰۸
- گفتار اول: شرایط دعوی تعدیل اجاره‌بها ۲۰۸
- بند اول: انقضاء مدت اجاره ۲۰۹
- بند دوم: گذشت سه سال تمام از تاریخ استفاده یا صدور حکم قطعی مبنی بر تعدیل ۲۰۹
- گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تعدیل اجاره‌بها ۲۱۱
- بند اول: دعوی تعدیل در صورت استفاده مستأجر از عین مستأجره ۲۱۱

بند دوم: تکلیف تعدیل توافقی با توجه به ماده ۳۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۲۱۲۱۳۵۶	
بند سوم: امکان تجدیدنظرخواهی از رأی تعدیل اجاره‌بها	۲۱۳
بند چهارم: مبنای محاسبه تعدیل اجاره‌بها	۲۱۴
گفتار سوم: الزامات اثباتی خواهان (موجر) و دفاعیات خوانده (مستأجر) در دعوی	
تعدیل اجاره‌بها	۲۱۵
بند اول: الزامات اثباتی موجر در دعوی تعدیل اجاره‌بها	۲۱۶
بند دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تعدیل اجاره‌بها	۲۱۶
گفتار چهارم: نمونه رأی و نمونه دادخواست دعوی تعدیل اجاره‌بها	۲۱۷

ضمائم

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶	۲۲۱
فصل اول - کلیات	۲۲۱
فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن	۲۲۲
فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه	۲۲۳
فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره	۲۲۵
فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت	۲۲۹
فصل ششم - تعمیرات	۲۳۰
اسامی شهرها و بخش‌هایی که از جهت امکان کسب و پیشه مشمول قانون مالک و مستأجر مصوبه	
سال‌های ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ می‌شود (به ترتیب حروف الفبا)	۲۳۵
آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت	۲۴۱
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۰۸/۱۵	۲۴۳
قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰	۲۴۳
مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»	
	۱۳۶۹/۱۰/۲۵
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶	۲۴۳
فصل اول - روابط موجر و مستأجر	۲۴۳
فصل دوم - سرقتی	۲۴۴
آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۸/۰۲/۱۹	۲۴۶
فهرست منابع و مآخذ	۲۵۱

مقدمه شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین

در کتاب "حق کسب و پیشه و تجارت و سرقتی در حقوق ایران" اثر همین مؤلف که پشتیبان و مقدمه نظری و علمی این اثر تلقی می‌شود به تفصیل مفاهیم قانونی و عمومی، تعاریف، سیر قانون‌گذاری، دیدگاه‌های فقهی، وجوه تمایز روابط موجر و مستأجر مبتنی بر قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ و قلمرو زمانی و مکانی و اجرایی هر یک از قوانین مذکور، چگونگی تحقق، ایجاد، انتقال و چگونگی و موارد سقوط حق کسب و پیشه و سرقتی و مباحث مربوط به توقیف آن تبیین و تشریح شد تا ابهامات را تا حدودی برطرف نماید و منبع قابل اعتمادی بدست محققین کشورمان دهد.

تشنگان دانش و رهروان تعالی در این زمینه را اثر مذکور کفایت نمی‌کرد. همین دلیل و لزوم ارائه اثری کاملاً کاربردی که بویژه پاسخگوی نیاز وکلای محترم دادگستری و کارشناسان حقوقی باشد ما را بر آن داشت که به تالیف اثری به عنوان جلد دوم مجموعه سرقتی و حق کسب و پیشه همت گماریم و آن را به بیان شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت اختصاص دهیم.

آنچه از نظر شما می‌گذرد اثری است که با انگیزه فوق و تلاشی شبانه‌روزی و بی‌وقفه پدید آمده است و گمان می‌رود پاسخگوی بسیاری از نیازها و سؤالات شما عزیزان باشد.

شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین با استفاده از تجارب و ظرفیت علمی همکاران خود در قالب گروه حقوقی برهان بر عهد خود برای توسعه و تعمیق دانش و نظام حقوقی ایران عزیز و ارائه آثار ارزشمند حقوقی مبتنی بر تحقیقات حقوقی و فقهی و تقویت ابعاد

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت

حقوقی کسب و کار ایرانیان باقی است و با ارائه این اثر گام دیگری برای تحقق عهد و راهبرد خود برداشت.

دست اساتید و فرهیختگانی که ما را در تألیف و انتشار کتب حقوقی یاری دهند یا در این زمینه مشارکت نمایند می‌فشاریم.

یقیناً این اثر نقص و کمبودهایی دارد امیدواریم اساتید، قضات، وکلاء و کارشناسان عزیز با بیان دیدگاه‌ها، انتقادات و نظراتشان ما را در افزودن بر غنای آن یاری دهند.

گروه حقوقی برهان

شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین

مرداد ماه یکهزار و سیصد و نود

صادق رئیسی‌کیا

www.ketab.ir

مدت کوتاهی از نوجوانی ام را در باغ کوچکی نزدیک زادگاهم در محضر شخصی گذراندم که به من درس زندگی آموخت- بررسی که تاکنون بعد از مدتها تحصیل در هیچ کلاسی مانندش را نیاموختم- و مرا آماده کرد تا کینه و نفرت را به عشق و ارادت به بشریت تبدیل نمایم، روزی که برای آزمون قضاوت آماده می‌شدم با خداوند عهد نمودم که اگر در امتحان قضاوت قبول شوم هر کینه‌ای از هر کسی دارم را رها کنم و عشق را جایگزینش ساختم، چون معتقد بودم با کینه و نفرت نمی‌شود قضاوت کرد شاید هم بشود اما مطمئناً عادلانه و خداپسندانه نخواهد بود. زمانی که در آزمون قضاوت موفق شدم با تاسی از شعر سعدی شیرازی:

به جهان خرم از آنم که جهان خرم از اوست عاشقم بر همه عالم که همه عالم از اوست
سعی کردم به جهان عشق بورزم و بالاخره آموختم، که به قضاوت بلکه وکالت و هر کار دیگری نیز با نفرت و عداوت و تعصب و جانبداری ممکن نیست.

نوشتن از جمله کارهایی است که به آن عشق می‌ورزم و می‌دانم که چراغی روشن می‌کنم در راهی، نه برای همه بلکه برای کسانی که مشعلی به کف ندارند و چه بسا تاریکی بر آنها مسلط گردیده، دانسته و ندانسته آتش ظلمی روشن شود و عدالتی پایمال گردد.

بعد از نگارش کتاب «سرقفلی و حق کسب و پیشه در حقوق ایران» و استقبال وکلا و قضات و حقوقدانان و صاحب‌نظران، سوالات مکرر و متعدد دوستان و همکارانم در خصوص مسائل عملی و کاربردی دعاوی مربوط به سرقفلی و حق کسب و پیشه بنده را بر آن داشت تا در نگارش این کتاب، حداقل برای قدردانی از استقبال کم‌نظیر عزیزان و همکاران و صاحب‌نظران که بنده را مکرراً مورد لطف و عنایت قرار داده بودند سعی بسیار نمایم، چنان‌که یک سال و اندی تمام روزهای تعطیل و حتی تعطیلات نوروز ۱۳۹۰ را به تحریر

شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت

این کتاب همت گماشتم تا هرچه سریع‌تر و البته با محتوایی کاربردی و مفید، آن را تقدیم اهل علم نمایم.

کتاب حاضر که در آن از پرداختن به مسائل تئوری در حد امکان خودداری شده است، حاصل تحلیل، مطالعه و بررسی پرونده‌ها و آراء صادره از دادگاه‌ها، و تجربیات شخصی نگارنده است که در جهت کمک به احقاق حق به نگارش در آمده است که البته نه با تکیه بر دانسته‌ها بلکه به قول حافظ عزیز:

تکیه بر تقوا و دانش در طریقت کافرست

راهرو گر صد هنر دارد توکل بایدش

با توکل قدم در این وادی نهادم نه به زعم علم و تجربه، گرچه سعی بر آن داشتیم مطلبی بی‌نقص و بی‌کم و کاست در اختیار عزیزان قرار گیرد اما ناگفته روشن است که کار آدمی بی‌عیب و نقص نیست و آن قادر مطلق است که بی‌عیب می‌آفریند و بی‌نقص می‌سازد. مع الوصف اثر حاضر با نهایت دقت و اندیشه و مطالعه در آراء و رویه دادگاه‌های کشور خصوصاً نشست‌های قضایی قضات محترم کل کشور که خود حکایت از رویه محاکم در اقصی نقاط کشورمان دارد به نگارش درآمده است تا گوشه‌ای از نیازهای عملی همکاران و حقوقدانان به ویژه دانشجویان و کارآموزان را مرتفع سازد.

ویژگی‌های مجموعه

فهرست: فهرست مطالب این کتاب به نحوی سازماندهی شده که در یک نگاه کلی ضمن کمک به دسترسی سریع به مطالب، ذرک صحیح و درست مسائل را تسهیل می‌کند.

شرایط دعوی: شرایط ذکر شده برای هر کدام از دعاوی، از طرح بی‌مورد، وقت‌گیر و پر هزینه دعوی جلوگیری می‌کند تا دعوی که احتمال موفقیت آن بیشتر است مورد توجه قرار گیرد که این موضوع به نوبه خود ضمن صرفه‌جویی در وقت مالک و مستأجر به ممانعت از طرح دعوی بی‌مورد و غیر مفید در مراجع قضایی می‌انجامد.

مطالب قابل بحث: در این قسمت سعی شده است مطالب و مسائل قابل مناقشه در هر دعوی مورد بحث قرار گیرد که مراجعه به این بخش از دعوی، تکلیف مسائل قابل بحث و مورد اختلاف را در هر دعوی روشن می‌کند.

الزامات اثباتی: در این قسمت، مسائل و مطالبی که برای طرح و اثبات دعوی بایستی از سوی خواهان فراهم شود مورد بحث قرار گرفته است.

دفاعیات: در این قسمت عموم دفاعیات خواننده و راهکارهای عمومی برای دفاع از دعوی مطروحه بسته به موضوع، مورد بررسی و کنکاش قرار گرفته است.

تقدیر و تشکر

حال که این تحریر به اتمام رسیده است بر خود فرض می‌دانم که از زحمات و راهنمایی‌های اندیشمندان دوستان و همکاران عزیز در شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین خصوصاً آقای صادق رئیسی‌کیا که همواره از نظرات و تجربیات علمی و عملی ایشان در طول نگارش این مجموعه بهره‌مند شده و ایشان با شکیبایی و خضوع تمام و علی‌رغم مشغله کاری زیاد در ویرایش این اثر بنده را یاری نمودند تشکر صمیمانه داشته و همچنین از دوست و همکار محترم آقای مهدی قاسمی وکیل پایه یک دادگستری که زحمت فراوان در جهت آماده شدن این مجموعه و مباحثات علمی آن کشیده‌اند تقدیر و تشکر می‌نمایم و از سرکار خانم مرضیه فراهانی در بخش رایانه شرکت بین‌المللی حقوقی برهان متین به پاس تمام تلاش‌های صادقانه ایشان که با نهایت دقت نسبت به تایپ کتاب حاضر اقدام نموده‌اند مراتب قدردانی و سپاسگزاری خود را اعلام می‌نمایم.

در نهایت از اهل قلم، اساتید، صاحب‌نظران، قضات محترم، همکاران و حقوقدانان فاضل و اندیشمند درخواست دارم نسبت به مطالب کتاب ببل حمایت فرموده و نقایص و کاستی‌های مجموعه و پیشنهادات خود را برای هرچه مفیدتر شدن چاپ آن به نشانی شرکت، مندرج در پشت جلد کتاب اعلام فرمایند.

مهدی زینالی

تهران - تابستان ۱۳۹۰