دعوی تخلیه محل سرقفلی

و حق کسب و پیشه و تجارت به جهت

تخریب و نوسازی

مهـدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری

فهرست کلی

مقدمه ۹

مقدمه چاپ دوم ۱۰

تعریف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۱۱

دعوای تخلیه به منظور تخریب و نوسازی ۳۷

دعوی تخلیه به جهت تجدید بنا در رویه قضائی ۵۱

دانستنی‌های ضروری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۸۳

قوانین و مقررات سرقفلی ۱۰۷

منابع و مأخذ ۱۴۷

فهرست جزئی

مقدمه ۹

مقدمه چاپ دوم ۱۰

تعریف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۱۱

مبحث اول: تعریف سرقفلی ۱۳

گفتار اول: تعریف لغوی سرقفلی ۱۳

گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرقفلی ۱۶

گفتار سوم: مفهوم سرقفلی عرفی ۲۲

گفتار چهارم: انواع سرقفلی عرفی ۲۳

بند اول: سرقفلی ناشی از حق کسب و پیشه و تجارت ۲۴

بند دوم: سرقفلی واقعی ۲۶

مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت ۲۹

مبحث سوم: تفاوت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۳۲

دادخواست تخلیه محل سرقفلی به جهت تخریب و نوسازی ۳۵

دعوای تخلیه به منظور تخریب و نوسازی ۳۷

مقدمه ۳۹

مبحث اول: دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۴۱

گفتار اول: شرایط طرح دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۴۱
گفتار دوم: مطالب قابل بحث دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۴۲
بند اول: معنا و مفهوم تجدید بنا..... ۴۲
بند دوم: لازمه نداشتن احداث بنا با مخروبه بودن ملک ۴۲
مبحث دوم: الزامات اثباتی خواهان (مؤجر) و دفاعیات خوانـده (مسـتأجر) در دعـوی تخلیه به منظور تجدید بنا..... ۴۴
گفتار اول: الزامات اثباتی مؤجر در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۴۴
گفتار دوم: دفاعیات مستأجر در دعوی تخلیه به منظور تجدید بنا ۴۶
بند اول: بررسی دقیق و کامل پروانه یا گواهی شهرداری ۴۷
بند دوم: اثبات استحکام بنا و عدم لزوم تجدید آن ۴۸
دعوی تخلیه به جهت تجدید بنا در رویه قضائی.....۵۱
مبحث اول: نظریه‌های مشورتی ۵۳
۱. اثر انقضای مهلت پروانه در زمان اجرای حکم تخلیه به جهت تجدید بنا..... ۵۳
۲. گواهی شهرداری مبنی بر نیاز به تجدید بنا به علت قدمت و فرسودگی ۵۴
۳. اثر گواهی تخریب شهرداری در تخلیه به جهت تجدید بنا..... ۵۴
مبحث دوم: نشست‌های قضائی.....۵۶
۱. پروانه ساختمانی به متراژ کمتر از کل ملک ۵۶
مبحث سوم: پرسش و پاسخ‌ها.....۵۸
۱. محتوای گواهی ساختمانی ۵۸
۲. اثر قدمت ساختمان در دعوی تجدید بنا ۵۸
۳. جریمه عدم اقدام به ساخت و ساز بعد از شش ماه ۵۹
۴. تخلیه توافقی به تجدید بنا با تعهد مالک به تحویل محل کسب جدید برای مستأجر ۵۹
۵. کفایت گواهی تخریب مبتنی بر پروانه ساختمانی برای تخلیه محل استیجاری ۶۰
مبحث چهارم: رای وحدت رویه دیوان عدالت اداری ۶۱
۱. رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان‌عالی کشور در مورد صلاحیت دیـوان عـدالت اداری در رسیدگی به شکایات مردم از شهرداری در مورد خودداری از صدور پروانه ساختمان ۶۱
۲. صدور پروانه ساختمانی منوط به رضایت مستأجر نیست. ۶۵
مبحث پنجم: نمونه رای و نمونه دادخواست دعوی تخلیه به جهت تجدید بنا ۶۷
گفتار اول: نمونه رأی خام تخلیه به جهت تجدید بنا..... ۶۷
گفتار دوم: نمونه آرای تخلیه به جهت تجدید بنا ۶۸

۱. تخلیه به دلیل تخریب و نوسازی ۶۸
۲. تخلیه محل کسب و پیشه و تجارت به دلیل تخریب و نوسازی..... ۷۰
۳. تخلیه به جهت تخریب و نوسازی با اشاره به تبعات عدم شروع ساخت..... ۷۱
۴. صدور حکم تخلیه به لحاظ تجدید بنا..... ۷۲
۵. حکم تخلیه به لحاظ تجدید بنا ۷۴
۶. وحدت سرقفلی و حق کسب و پیشه و عدم تفکیک قانونی این دو ۷۵
۷. تخلیه عین مستأجره به لحاظ تجدید بنای محل تجاری..... ۸۰
دانستنی‌های ضروری سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ۸۳
مقدمه ۸۵
۱. سرقفلی چیست؟ ۸۶
۲. برای خرید سرقفلی یک ملک چه مواردی را باید رعایت نمود؟..... ۸۹
۳. برای فروش سرقفلی یک ملک چه مواردی را باید رعایت کرد؟..... ۹۰
۴. چند نوع سند سرقفلی وجود دارد؟..... ۹۱
۵. منظور از انتقال سرقفلی چیست؟..... ۹۱
۶. سرقفلی چگونه منتقل می‌شود؟ ۹۲
۷. شرایط انتقال سرقفلی در صورتی که سند سرقفلی عادی باشد چیست؟..... ۹۲
۸. در صورتی که سند سرقفلی رسمی باشد انتقال چگونه انجام خواهد شد؟ ۹۳
۹. اگر شخصی بدون داشتن حق انتقال به غیر، سرقفلی را منتقل نماید چه خواهد شد؟ ۹۳
۱۰. برای داشتن حق انتقال چه عبارتی باید در سند سرقفلی قید شود؟ ۹۴
۱۱. اعطای نمایندگی یا وکالت برای استفاده از محل سرقفلی چه حکمی دارد؟ ۹۴
۱۲. در صورت عدم وجود حق انتقال و عدم رضایت مالک به انتقال، تکلیف مالک سرقفلی چیست؟ ۹۴
۱۳. در فرضی که دسترسی به مالک نباشد و حق انتقال به غیر وجود نداشته باشد تکلیف چیست؟ ۹۵
۱۴. زمانی که سرقفلی ملکی به ورثه به ارث می‌رسد انتقال کل ملک به یکی از وراث با عدم وجود حق انتقال به غیر چه حکمی خواهد داشت؟..... ۹۵
۱۵. اقداماتی که باعث اسقاط حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی می‌شوند چیست؟ ۹۵
۱۶. اجاره دادن محل سرقفلی چه حکمی دارد؟ ۹۷
۱۷. اگر مالک سرقفلی ملکی قصد مسافرت به خارج از کشور را داشته باشد در حالی که حق انتقال به غیر در سرقفلی برای او پیش‌بینی نشده باشد چه باید کرد؟ ۹۷

۱۸. انجام تغییرات فیزیکی (تغییرات دیوار و امثال آن) در محل سرقفلی چه حکمی دارد؟.. ۹۸
۱۹. چه تغییراتی در محل سرقفلی مجاز است؟ ۹۸
۲۰. اگر مالک ملک محل سرقفلی ملک خود را به دیگری منتقل نماید و مالک جدید بنای ناسازگاری بگذارد تکلیف چه خواهد بود؟ ۹۹
۲۱. ارزش سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت یک مغازه چگونه تعیین می‌شود؟ ۹۹
۲۲. حق مالکانه چیست و درصد قانونی یا عرفی آن چگونه مشخص می‌شود؟ ۱۰۰
۲۳.آیا می‌توان مستأجر دارای حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی را تخلیه کرد یا نه؟ . ۱۰۱
۲۴. در صورت تخلف مستأجر بهترین راه برای ثبت آن چیست؟ ۱۰۱
۲۵. آیا بدون اجازه مالک مستأجر می‌تواند تغییر شغل دهد؟..... ۱۰۱
۲۶. در صورتی که مستأجر مغازه را به مدت طولانی بسته و در ایران حضور نداشته باشد چگونه می‌توان حکم تخلیه آن را گرفت؟ ۱۰۱
۲۷. اگر مالکیت ملک دارای سرقفلی توسط شخصی جدید خریداری شود آیا مستأجرین (صاحبان سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت) بایستی با مالک جدید قرارداد اجاره جدیدی منعقد کنند یا خیر؟ ۱۰۲
۲۸. مرجع قضائی صالح به رسیدگی به دعوای تعدیل اجاره‌بها کدام است؟..... ۱۰۲
۲۹. مالک برای افزایش اجاره‌بها چه باید بکند؟..... ۱۰۳
۳۰. آیا قید مدت در اجاره‌نامه در سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت مستأجر اثر دارد یا خیر؟ ۱۰۳
۳۱. چگونه می‌توان مغازه را به اجاره داد که مشمول سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت نباشد؟ ۱۰۴
۳۲. در صورت انتقال یا اجاره مغازه بدون اجازه مالک، مستأجر مستحق چند درصد از حق و حقوق خود خواهد بود؟ ۱۰۴
۳۳. آیا می‌توان به خاطر نیاز شخصی مغازه را تخلیه نمود یا خیر؟ ۱۰۴
۳۴. اخذ اجاره‌بها توسط مالک نشانه رضایت ضمنی او به تخلفات مستأجر می‌باشد یا خیر؟ ۱۰۵
قوانین و مقررات سرقفلی ۱۰۷
قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ ..... ۱۰۹
فصل اول- کلیات ۱۰۹
فصل دوم- میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن ۱۱۰
فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه ۱۱۳
فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره ۱۱۶

فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۲۲
فصل ششم- تعمیرات ۱۲۴
آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت ۱۳۷
آئین‌نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط مؤجر و مستأجر ۱۴۱
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر.....۱۴۳
قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰ ..... ۱۴۴
مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ۱۴۵
منابع و مأخذ.....۱۴۷
مقالات ۱۵۰
نرم‌افزارهای حقوقی ۱۵۱

مقدمه

بعد از تألیف سلسله کتاب‌های مربوط بـه **سـرقفلی** کـه حـوزه تئـوری آن در کتـاب «**سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران**» و مسائل عملی موضوع در کتاب «**شیوه‌های عملی طرح و دفاع از دعاوی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت**» مورد بررسی عملی و کاربردی قرار گرفت و در نهایت در کتـاب «**مجموعه پرسش و پاسخ‌های سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت**» سؤالات مطروحه در باب **سرقفلی** و حـق کسـب و پیشـه و تجـارت بـا طبقـه‌بنـدی موضـوعی در اختیـار حقوقدانان و علاقه‌مندان قرار گرفت حال قصد داریـم طـی یـک مجموعـه ۱۵ جلـدی هرکدام از دعاوی مربوط به **سرقفلی** و حـق کسـب و پیشـه و تجـارت را بـه صـورت 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 بـه منـابع مختلـف بـی‌نیـاز باشند.

در این مجموعه ۱۵ جلدی که همه دعاوی **سرقفلی** و حق کسب و پیشه و تجـارت را شامل خواهد شد ضمن طرح مبانی تئوری **سرقفلی** و حق کسب و پیشه و تجارت در کلیه کتاب‌ها، قسمت‌های کاربردی و عملی دعوی از کتاب شـیوه‌هـای عملـی طـرح و دفاع از دعاوی **سرقفلی** و حق کسب و پیشه و تجارت ذکر گردیـد و همچنـین کلیـه اظهارنظرهای مراجع قضائی و نظریات مشورتی به همراه نمونه آراء و نمونه دادخواست در هرکدام از کتاب‌ها گنجانده شده که تحریر حاضر بـه دعـوی «**تخلیـه بـه جهـت تخریب و نوسازی**» پرداخته است.

ضمناً در اثر حاضـر «**دانستنی‌های ضروری سـرقفلی و حـق کسـب و پیشـه و تجارت**» جهت اطلاع آگاهی عموم از برخی اطلاعات ضروری **سرقفلی** و حق کسب و پیشه آمده است که می‌تواند راهگشای عموم مردم عزیز ایران زمین باشد.

یک هزار و سیصد و نود و پنج

تهران - مهدی زینالی

مقدمه چاپ دوم

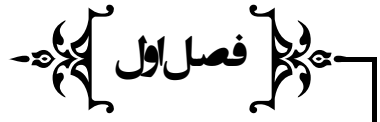
حمد و سپاس خدای را که لطفش بیکران و مهربانی‌اش بی‌منتهاست.

حال که یک سال از چاپ اول کتاب حاضر گذشته است با استقبال کم‌نظیر وکلا، قضات، سایر حقوقدانان و مردم عزیز کشورمان چاپ دوم کتاب آماده نشر می‌باشد. در چاپ دوم کتاب سعی شده است با اضافه کردن نمونه آراء مختلف مربوط به موضوع جنبه کاربردی کتاب تقویت شود. به صورتی که خوانندگان عزیز با مطالعه آراء دادگاه‌ها مستقیماً با رویه معمول قضائی دادگاه‌ها و برخورد واقعی قضات در خصوص دعوای موضوع کتاب آشنا شوند.

در این مجال بر خود فرض می‌دانم از فرصت استفاده کرده و از عزیزانی که بنده را به انحاء مختلف از طریق نامه، ایمیل و یا به صورت تلفنی از سراسر کشور مورد لطف و عنایت قرار داده‌اند تشکر و قدردانی نمایم و به مثابه چاپ قبل از عزیزانی که با انتقادات و پیشنهادات خود ما را در پربار و کاربردی‌تر کردن این کتاب یاری خواهند کرد تقاضا نمایم ضمن ارسال نظرات، پیشنهادات و انتقادات خود به دفتر اینجانب از طریق نامه، فکس یا میل، آراء جدید مرتبط با موضوع کتاب را (رأی با شماره دادنامه تاریخ صدور و شعبه و محل) در اختیار انتشارات یا دفتر اینجانب به نشانی زیر قرار دهند تا نسبت به استفاده از آن در چاپ‌های بعدی کتاب اقدام گردد.

یادآوری می‌شود در صورتی که مقرر باشد عین رأی در قسمت رویه قضائی کتاب منتشر گردد تمامی اسامی موجود در رأی حذف خواهند شد.

یک هزار و سیصد و نود و پنج
تهران - مهدی زینالی



تعریف سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت