

فهرست مطالب

مقدمه	۱۱
فصل اول: رابطه استیجاری در قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶	۱۷
بخش اول: مصادیق تحت شمول در قانون ۵۶	۲۲
گفتار اول: قراردادهای کتبی یا شفاهی انتقال منافع به عنوان اجاره	۲۳
گفتار دوم: موارد تحت شمول بر اساس مقررات استثنایی یا خلاف قاعده در ماده یک قانون ۵۶	۲۵
۱- قراردادهای کتبی با عنوان حقوقی دیگر به منظور اجاره	۲۵
۲- تصرف متصرف بر حسب تراضی شفاهی با موجر به منظور اجاره (دوران تصرف تا زمان انعقاد عقد اجاره)	۲۷
۳- ادامه تصرفات مستاجر بعد از انقضای مدت اجاره (دوران تصرف از تاریخ انقضای مدت اجاره تا تاریخ تجدید قرارداد اجاره یا تخلیه)	۳۶
بخش دوم: شروط ضمن عقد اجاره	۳۷
گفتار اول: درج شرط فسخ یا اسقاط حق در قرارداد اجاره بین مالک و مستاجر	۳۸
گفتار دوم: درج شرط فسخ در قرارداد مستاجر با منتقل الیه	۴۴
گفتار سوم:	۴۷
تعهد مکتوب مستاجر به تخلیه مورد اجاره در طول مدت قرارداد	۴۷
گفتار چهارم: شرط دآوری	۴۹
بخش سوم: انقضای مدت اجاره و آثار آن	۵۱
گفتار اول: بر طرف شدن رابطه استیجاری با انقضای مدت اجاره	۵۱
گفتار دوم: آثار قانونی انقضای مدت اجاره در قانون ۵۶	۶۸
بخش چهارم: انتقال منافع توام با انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت	۶۹
گفتار اول: انتقال منافع با اذن مالک	۶۹
گفتار دوم: انتقال منافع با اذن دادگاه (تجویز انتقال منافع)	۷۰
بخش پنجم: تنظیم قرارداد و سند رسمی اجاره و حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقفلی	۷۳
گفتار اول: وجوه تمایز و افتراق بین موضوع تنظیم قرارداد اجاره (مقرر در ماده ۷) با تنظیم سند رسمی اجاره	۷۴
گفتار دوم: تنظیم سند رسمی و قرارداد اجاره	۷۹
۱: تنظیم سند رسمی اجاره بین مالک و مستاجر	۷۹

- ۲: تنظیم قرارداد اجاره (رسمی) بین مالک و مستاجر ۸۱
- گفتار سوم: تنظیم سند رسمی حق کسب یا پیشه یا تجارت ۸۷
- ۱: بررسی امکان یا عدم امکان تنظیم سند رسمی حق کسب یا پیشه یا تجارت
- بین مالک و مستاجر ۸۷
- ۲: تنظیم سند رسمی حق کسب یا پیشه یا تجارت بین مستاجر و منتقل الیه ۹۰
- گفتار چهارم: تنظیم سند رسمی سرقفلی ۹۱
- ۱: تنظیم سند رسمی سرقفلی بین مالک و مستاجر اول ۹۲
- ۲: تنظیم سند رسمی سرقفلی بین مالک با مستاجرین بعدی ۹۲
- بخش ششم: موارد مورد اختلاف در شمول قانون نسبت به بعضی از مشاغل ۹۷
- گفتار اول: شغل پزشکی ۱۰۳
- گفتار دوم: دفتر وکالت ۱۰۵
- گفتار سوم: آموزشگاه‌ها و مدارس غیرانتفاعی و دارالترجمه و مهدکودک ۱۱۰
- گفتار چهارم: انباریها ۱۱۱
- گفتار پنجم: فروشگاه‌های تعاونی ۱۱۲
- گفتار ششم: دفاتر اتحادیه های صنفی ۱۱۲
- گفتار هفتم: بانک‌ها ۱۱۲
- گفتار هشتم: دکه‌ها و غرفه‌های شهرداری در میادین و پارک‌ها ۱۱۳
- گفتار نهم: دفاتر خدمات الکترونیک قضایی ۱۱۴
- گفتار دهم: اجاره برای سکونت و تبدیل آن به محل کسب با اذن موجر ۱۱۴
- گفتار یازدهم: محل های کسب خارج از محدوده خدماتی شهرها ۱۱۵
- فصل دوم: سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۱۹**
- بخش اول: معنا و تعریف و ماهیت سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۲۰
- گفتار اول: معنای لغوی سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۲۰
- گفتار دوم: تعریف سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۲۲
- ۱: تعریف سرقفلی ۱۲۲
- ۲: تعریف حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۳۵
- گفتار سوم: ماهیت سرقفلی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۴۳
- ۱: ماهیت سرقفلی ۱۴۵
- ۲: ماهیت حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۵۸
- ۳: مفهوم و ماهیت رونق مورد اجاره در اجاره های مشمول قانون ۵۶ ۱۶۰
- ۴: جمع بندی تحلیلی مباحث گفتار (تدوین الگوی نمادین رابطه حق سرقفلی و حق کسب) ۱۶۶

بخش دوم: سوابق فقهی و مشروعیت یا عدم مشروعیت سرقتی و حق کسب یا پیشه	
یا تجارت.....	۱۶۷
گفتار اول: سوابق فقهی.....	۱۶۷
۱: نظریه آیت الله سید روح الله موسوی خمینی (ره).....	۱۶۸
۲: نظریه آیت الله سید محمد موسوی بجنوردی.....	۱۷۵
۳: نظریه آیت الله العظمی حاج شیخ یوسف صانعی.....	۱۷۸
۴: نظریه آیت الله حاج شیخ محمد فاضل لنکرانی.....	۱۸۰
گفتار دوم: مشروعیت یا عدم مشروعیت سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۱۸۲
بخش سوم: سوابق قانونی سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۱۸۹
گفتار اول: سوابق قانونی سرقتی.....	۱۸۹
۱: موارد اشاره به سرقتی در مقررات مرتبط با قانون موجر و مستاجر.....	۱۸۹
۲: سرقتی در مقررات متفرقه.....	۱۹۱
۳: انواع سرقتی در قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶.....	۱۹۲
۱-۳: سرقتی تحت عنوان اجور معجل (موضوع ماده ۶ قانون ۷۶).....	۱۹۴
۲-۳: سرقتی تحت عنوان ارزش افزوده اجور (موضوع تبصره ۱ ماده ۶ قانون ۷۶).....	۱۹۶
۳-۳: سرقتی به معنای عرفی یا متداول در عرف (موضوع تبصره ۲ ماده ۶ قانون ۷۶).....	۱۹۹
۴-۳: سرقتی بابت اسقاط حق شرط (موضوع مادتين ۷ و ۸ قانون ۷۶).....	۲۰۰
گفتار دوم: سوابق قانونی حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۰۴
بخش چهارم: وجوه افتراق و اشتراك بين سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۱۰
گفتار اول: وجوه افتراق بين سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۱۰
گفتار دوم: وجوه اشتراك بين سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۱۵
بخش پنجم: وجوه تمایز بين معاملات سرقتی قبل و بعد از تصویب قانون ۷۶.....	۲۱۸
بخش ششم: پیش بینی حق کسب و پیشه برای مالک در سایر قوانین موضوعه و بررسی امکان اعمال مقررات سرقتی و حق کسب یا پیشه نسبت به سایت های فضای مجازی.....	۲۲۴
گفتار اول: پیش بینی حق کسب یا پیشه یا تجارت برای مالک در سایر قوانین موضوعه.....	۲۲۴
گفتار دوم: بررسی امکان اعمال مقررات سرقتی و حق کسب یا پیشه نسبت به سایت های فضای مجازی.....	۲۲۸
بخش هفتم: شرایط واگذاری سهم مشاعی سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۳۲

بخش هشتم: مبانی حقوقی سقوط یا عدم امکان سقوط حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقتی.....	۲۳۷
گفتار اول: مبانی حقوقی سقوط حق کسب یا پیشه یا تجارت با تخلف مستاجر.....	۲۳۸
گفتار دوم: مبانی حقوقی سقوط حق کسب یا پیشه یا تجارت بدون تخلف مستاجر.....	۲۴۳
گفتار سوم: بررسی امکان یا عدم امکان سقوط سرقتی در روابط استیجاری.....	۲۴۸
بخش نهم: توقیف و مزایده سرقتی یا حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۴۹
گفتار اول: توقیف و مزایده سرقتی.....	۲۵۰
گفتار دوم: شرایط توقیف و انتقال قضایی حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۵۹
بخش دهم: ارزیابی حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقتی.....	۲۶۴
گفتار اول: ارزیابی حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۲۶۴
گفتار دوم: ارزیابی سرقتی.....	۲۷۷
فصل سوم: دعوی تخلیه مورد اجاره در قانون ۵۶.....	۲۸۱
بخش اول: شرایط قانونی دعوی تخلیه.....	۲۸۱
گفتار اول: مالکیت رسمی نسبت به شش دانگ مورد اجاره.....	۲۸۱
۱- تخلیه شش دانگ مورد اجاره با درخواست مالک مشاعی.....	۲۸۴
۱-۱: مغایرت تخلیه شش دانگ با اصول و مقررات عمومی.....	۲۸۴
۱-۲: عدم قابلیت استناد ماده ۴۳ قانون اجرای احکام در صدور حکم تخلیه شش دانگ.....	۲۹۱
۱-۳: ممنوعیت قانونی تصرف ملک مشاعی بدون اذن شریک.....	۲۹۲
۱-۴: تقابل تخلیه شش دانگ با حقوق منتقل الیه در فرض وجود رابطه استیجاری میان وی و سایر مالکین مشاع.....	۲۹۴
۲- تخلیه سهم اختصاصی مالک مشاعی.....	۲۹۵
۲-۱: مغایرت تخلیه سهم اختصاصی با اهداف قانونگذار.....	۲۹۵
۲-۲: مغایرت تخلیه سهم اختصاصی با اصول و ضوابط حاکم بر تفسیر قوانین خاص و حمایتی.....	۲۹۹
۲-۳: عدم انطباق کامل تخلیه سهم اختصاصی با جهات قانونی تخلیه.....	۳۰۰
۲-۴: تقابل تخلیه سهم اختصاصی با حقوق منتقل الیه در فرض وجود رابطه استیجاری میان وی و سایر مالکین مشاع.....	۳۰۳
۲-۵: مغایرت تخلیه سهم اختصاصی با اقتضائات ضروری شغل تجاری.....	۳۰۴
۳: سیاست قانون گذار راجع به منع تخلیه قسمتی از مورد اجاره در سایر موارد.....	۳۰۵
گفتار دوم: دلایل و مستندات قانونی راجع به حاکمیت قانون ۵۶ نسبت به موضوع.....	۳۰۵
گفتار سوم: دلایل و مستندات اثبات دعوی (تخلف مستاجر یا نیاز مالک).....	۳۰۶

بخش دوم: جهات تخلیه در قانون ۵۶.....	۳۰۶
گفتار اول: جهات تخلیه بر اساس تخلف مستاجر.....	۳۰۹
الف: تخلیه به لحاظ انتقال به غیر.....	۳۱۰
۱: مصادیق انتقال به غیر.....	۳۱۲
۱-۱: وکالت یا نمایندگی.....	۳۱۲
۲-۱: انتقال عملی منافع مورد اجاره.....	۳۱۳
۳-۱: انتقال منافع و حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقتی به صورت مکتوب.....	۳۱۳
۴-۱: انتقال کلیدی منافع و حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۱۴
۲: موارد مورد اختلاف در انتقال به غیر.....	۳۱۴
۱-۲: انتقال قسمتی از منافع مورد اجاره به غیر.....	۳۱۴
۲-۲: انتقال منافع در بین شرکاء.....	۳۲۳
۳-۲: خوانده دعوی در انتقال به غیر.....	۳۲۴
۴-۲: اعاده به وضع سابق بعد از انتقال به غیر یا سایر تخلفات.....	۳۲۶
۵-۲: تعدد مستاجرین و انتقال منافع توسط بعضی از شرکاء.....	۳۳۰
۶-۲: انتقال مورد اجاره در زمان مالک سابق.....	۳۳۱
ب: تخلیه به لحاظ تغییر شغل.....	۳۳۲
۱: عدم ذکر نوع کسب در قرارداد.....	۳۳۴
۲: رجوع به مقررات عمومی جهت تعیین نوع کسب در عین مستاجره.....	۳۳۵
۳: تغییر شغل و انجام تخلفات دیگر توسط منتقل الیه.....	۳۳۸
۴: بررسی امکان تجویز تغییر شغل توسط مرجع قضایی.....	۳۳۹
۵: تغییر شغل نسبت به قسمتی از مورد اجاره.....	۳۴۲
۶: تعدد مستاجرین و انجام تخلفات توسط بعضی از شرکاء.....	۳۴۴
پ: تخلیه به لحاظ تعدی و تفریط.....	۳۴۴
۱: تعدی در عین مستاجره.....	۳۴۵
۲: تفریط در عین مستاجره.....	۳۴۷
ت: تخلیه به لحاظ عدم پرداخت مال الاجاره یا اجرت المثل.....	۳۴۷
گفتار دوم: جهات تخلیه بعد از انقضای مدت اجاره بدون تخلف مستاجر.....	۳۵۴
۱: تخلیه به لحاظ احداث ساختمان جدید.....	۳۵۶
۲: تخلیه به لحاظ احتیاج شخص موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۵۸
۳: تخلیه برای سکونت خود یا اولاد یا پدر و مادر یا همسر موجر.....	۳۶۳
گفتار سوم: جهات تخلیه در موارد متفرقه.....	۳۶۵
۱: تخلیه به لحاظ خودداری مستاجر از امضای قرارداد اجاره.....	۳۶۵
۲: تخلیه موقت.....	۳۶۶

۱۰ □ ماهیت حقوقی حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقت...

بخش سوم: درخواست تخلیه با جهات متعدد و اعتبار حکم تخلیه.....	۳۶۷
گفتار اول: درخواست تخلیه با جهات متعدد.....	۳۶۷
گفتار دوم: اعتبار حکم تخلیه.....	۳۶۸
۱: حکم تخلیه با پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۶۹
۲: حکم تخلیه بدون پرداخت حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۷۰
بخش چهارم: تلف مورد اجاره.....	۳۷۵
گفتار اول: تلف مورد اجاره توسط اشخاص یا حوادث غیر طبیعی.....	۳۷۵
۱: تلف یا اتلاف مورد اجاره (منفعت) در مقررات قانون مدنی.....	۳۷۷
۲: تلف یا اتلاف مورد اجاره در مقررات قانون موجر و مستاجر ۵۶.....	۳۷۹
۱-۲: تلف یا اتلاف مورد اجاره در طول مدت اجاره.....	۳۷۹
۲-۲: تلف یا اتلاف مورد اجاره بعد از انقضای مدت اجاره.....	۳۸۰
گفتار دوم: تلف یا اتلاف مورد اجاره در نتیجه عوامل متعدد.....	۳۸۱
گفتار سوم: تلف مورد اجاره در اثر عوامل طبیعی.....	۳۸۳
نتیجه.....	۳۸۵
منابع و مآخذ.....	۳۹۱