

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۲۱۸ ۳۷۲۵

سرقفلی

به زبان ساده

www.ketab.ir

مؤلفان

دکتر احسان پهلوانی فرد

دکتر بهزاد بهرامی نسب

انتشارات چتر دانش

سرشناسه	: پهلوانی فرد، احسان، ۱۳۶۹ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran, Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	: سرقفلی به زبان ساده / مولفان احسان پهلوانی فرد، بهزاد بهرامی نسب.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۹.
مشخصات ظاهری	: [۸۶]ص.: جدول ۵/۵X۱۴/۲۱، ۵/۵س.م.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۷۳-۹
وضعیت فهرست نویسی: فیا	
یادداشت	: کتابنامه: ص. [۸۶].
موضوع	: سرقفلی — قوانین و مقررات — ایران
موضوع	: Goodwill (Commerce) — Law and legislation — Iran
موضوع	: مالک و مستاجر — ایران
موضوع	: Landlord and tenant — Iran
شناسه افزوده	: بهرامی نسب، بهزاد، ۱۳۴۶ -
رده بندی کنگره	: K1114923
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۷۵۳۹۱۵۷
وضعیت رکورد	: فیا

نام کتاب	: سرقفلی به زبان ساده
ناشر	: چتر دانش
مؤلفان	: دکتر احسان پهلوانی فرد- دکتر بهزاد بهرامی نسب
نوبت و سال چاپ	: دوم- ۱۴۰۱
شمارگان	: ۵۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۴۷۳-۹
قیمت	: ۴۵۰۰۰ تومان

فروشگاه مرکزی: تهران، میدان انقلاب، خمینری جاوید(اردیبهشت شمالی)، پلاک ۸۸

تلفن مرکز بخش: ۶۶۴۹۲۳۲۷ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۰۲۳۵۳

پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com

کلیه حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند.

متابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد. کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتر دانش، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی بیش از پیش به متصه‌ی ظهور برساند.

فرزاد دانشور

مدیر مسئول انتشارات چتر دانش

فهرست

تعریف سرقتی	۱۱
انواع سرقتی	۱۱
سرقتی واقعی	۱۲
سرقتی مجازی	۱۳
شیوه‌های انتقال حق سرقتی	۱۴
الف) ضرورت اطلاع به مالک در صورت نبود حق انتقال به غیر	۱۴
ب) اخذ مجوز انتقال از مالک در صورت عدم رضایت	۱۴
۱- انتقال اختیاری	۱۵
۲- انتقال قهری	۱۵
۳- انتقال اطمینانی	۱۵
اسناد مختلف سند سرقتی	۱۵
الف) سند عادی	۱۵
ب) سند رسمی	۱۶
ج) بدون داشتن حق انتقال به غیر	۱۶
حقوق مالکیت سرقتی	۱۷
موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقتی	۱۸
۱- انتقال به غیر	۱۸
۲- تغییر شغل	۱۸
۳- اجاره دادن محل سرقتی	۱۹
۴- تغییرات فیزیکی در محل سرقتی	۱۹
روشهای حق انتقال سرقتی مغازه	۲۰
تفاوت حق کسب و پیشه با حق سرقتی	۲۱
مسئله اول	۲۳
مسئله دوم	۲۴
سرقتی در قانون تجارت	۲۵
جایگاه سرقتی در دارایی شرکت	۲۶

۲۷	دیدگاه‌های سرقتی در داریی شرکت
۲۸	ضرورت ارزش‌گذاری سرقتی در اشخاص حقوقی
۲۹	اثبات وجود سرقتی در شرکت‌های تجاری
۲۹	اشخاص حقوقی در دارا شدن سرقتی
۳۰	حق کسب و پیشه و تجارت در قانون سال ۱۳۷۶
۳۱	موارد تعلق سرقتی در قانون سال ۷۶
۳۲	درخواست تخلیه مغازه با سرقتی
۳۲	حقوق مالک مغازه
۳۴	حقوق مستاجر مغازه سرقتی
۳۴	ایجاد تغییرات فیزیکی در مغازه
۳۵	تماز قوانین اجاره سالهای ۱۳۵۶-۱۳۷۶
۳۶	محدودیت تخلیه در قانون
۳۷	قانون آمره سال ۱۳۵۶
۳۸	محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد اماکن مسکونی
۳۸	تشخیص قانون حاکم بر قرارداد اجاره
۴۰	سرقتی در رویه کنونی
۴۱	مالکان سرقتی (مستاجران)
۴۲	تکالیف مالک جدید در برابر مستاجر
۴۲	موارد تخلیه مغازه سرقتی
۴۲	تخلیه با پرداخت کامل سرقتی
۴۳	۱- تخلیه به جهت تخریب و نوسازی
۴۳	۲- تخلیه به جهت نیاز شخصی به کسب و کار
۴۳	۳- تخلیه به جهت نیاز به سکونت
۴۳	تخلیه با پرداخت نصف سرقتی
۴۴	تخلیه بدون پرداخت سرقتی
۴۴	۱- در صورت کاربری مغازه سرقتی بدون رضایت مالک

۴۴	۲- تخلیه به جهت تفریط
۴۵	۳- عدم پرداخت اجاره بها و موارد فسخ اجاره بها
۴۵	تعمیرات مغازه سرقفلی
۴۶	توقیف مغازه سرقفلی
۴۶	حق مالکانه
۴۷	مفهوم لغوی حق مالکانه
۴۸	مفهوم حقوقی حق مالکانه
۴۸	نحوه محاسبه حق مالکانه سرقفلی
۴۹	درصد حق مالکانه در انتقال محل سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت به غیر
۴۹	در صد حق مالکانه به قرار ذیل است
۵۰	در صد حق مالکانه در این خصوص به قرار ذیل است
۵۱	تفاوت حق مالکانه با حقوق ایجاد شده ناشی از اسقاط شرط
۵۲	الزامات قانونی برای اخذ رضایت یا موافقت مالک
۵۲	الزامات قراردادی برای اخذ رضایت یا موافقت مالک
۵۳	مقررات سخت سال ۵۶
۵۴	محدوده زمانی اجرای قانون ۵۶ در مورد اماکن مسکونی
۵۵	تشخیص قانون حاکم بر قرارداد اجاره
۵۶	سرقفلی نامحسوس و غیرقابل رویت
۵۷	کارکرد پروانه کسب
۵۸	شگرد قانونی در قراردادهای سرقفلی
۵۹	موجبات اسقاط حق کسب و پیشه و سرقفلی
۵۹	ساقط شدن حق کسب و پیشه و سرقفلی در چهار حالت امکان دارد
۶۰	تغییرات مجاز در محل سرقفلی
۶۳	کسانی که سرقفلی مغازه می‌خرند
۶۴	چگونه محل سرقفلی را اجاره داد
۶۵	تغییر مالک محل سرقفلی