

## مقدمه ۱

قسمت اول: کلیات

باب اول: معنی لغوی و اصطلاحی سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت ۷

فصل اول: سرقتی ۷

فصل دوم: حق کسب و پیشه و تجارت ۱۹

باب دوم: سوابق تاریخی ۲۷

فصل اول: قانون تعدیل مال الاجاره مستغلات مصوب ۱۳۱۷ و سوابق آن ۲۸

فصل دوم: قانون «اختیارات آقای دکتر میلسپو در مورد تنزل و تثبیت بهای اجناس» ۳۵

فصل سوم: قانون مصوب ۱۳۳۹۳۹

فصل چهارم: قانون سال ۱۳۵۶۴۱

فصل پنجم: قانون سال ۱۳۶۲۴۲

فصل ششم: قانون سال ۱۳۶۵۴۴

باب سوم: قوانین و متون رسمی گوناگونی که در آنها از این پدیده سخنی به میان آمده است ۴۷

فصل اول: قوانین و متون رسمی قبل از انقلاب ۴۸

فصل دوم: قوانین و متون رسمی بعد از انقلاب ۵۱

باب چهارم: وضعیت سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت از نظر فقهی ۵۹

فصل اول: آرای فقها ۶۰

بند اول- نظریات حضرت امام خمینی (ره) ۶۰

بند دوم- نظریات حضرت آیت الله خویی (ره) ۶۳

بند سوم- نظریات کسانی که با موضوع برخورد تحلیلی کرده اند ۶۴

الف- نظر صاحب بحوث الفقیه مرحوم آیت الله... شیخ حسین حلی ۶۵

ب- نظر آقای سید محمدصادق روحانی در مسائل المستحدثه ۶۹

ج- نظریات ابراز شده در کنفرانس فقه اسلامی در جده ۷۳

مقاله حجت الاسلام تسخیری (از ایران) ۷۴- 1

مقاله آقای دکتر وهبه الزحیلی (از امارات متحده) ۷۵- 2

مقاله آقای ابراهیم فاضل الدبو (استاد دانشگاه بغداد) ۷۷- 3

مقاله آقای محمد سلیمان الاشقر (از کویت) ۷۸- 4

بند چهارم- جمع بندی نظریات فقها ۸۰

فصل دوم: وضعیت فقهی سرقتی و حکمت در حقوق معاصر ایران ۸۱

بند اول- تحولات قانون گذاری ۸۲

- الف- قانون اصلاح موادی از قانون مدنی ۸۲
- ب- قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲۸۲
- ج- ماده واحده الحاقی به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲۸۳
- بند دوم- تصمیمات قضایی ۸۵
- بند سوم- نظر شورای نگهبان ۹۱
- بند چهارم- استنتاج از مطالب این فصل ۹۶
- الف- نقش عرف ۹۶
- ب- فرض شرط ضمنی ۱۰۱
- قسمت دوم: احکام سرقتی و حکمت
- باب اول: سرقتی ۱۰۹
- فصل اول: سرقتی در رابطه موجر و مستأجر ۱۰۹
- فصل دوم: سرقتی و حکمت خارج از رابطه موجر و مستأجر ۱۱۲
- باب دوم: حکمت ۱۱۹
- فصل اول: مالک حکمت کیست؟ ۱۱۹
- فصل دوم: موضوع حکمت (این حق به چه اماکنی تعلق می‌گیرد؟) ۱۲۶
- بند اول- مطب پزشکان و دفاتر وکلای دادگستری ۱۲۷
- الف- مطب پزشکان و مشاغل پزشکی ۱۲۷
- ب- دفتر وکلای دادگستری ۱۴۱
- بند دوم- دفاتر اسناد رسمی ۱۴۳
- بند سوم- انبارها ۱۴۳
- بند چهارم- اماکن آموزشی ۱۴۵
- بند پنجم- کار کمیسیونی در تعمیرگاه‌های اتومبیل ۱۴۸
- الف - حالتی که عدم ارتباط روابط طرفین به محل و مکان تصریح شده باشد ۱۴۹
- ب- وقتی که محل معین در قرارداد مصرح یا موضوع مسکوت باشد ۱۴۹
- بند ششم- بانک‌ها ۱۵۳
- فرع: مسئله انتقال محل بانک به غیر و آثار تغییر نحوه استفاده ۱۵۹
- بند هفتم- آیا ضابطه کلی‌ای وجود دارد؟ ۱۵۹
- فصل سوم: انتقال حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۶۳
- بند اول- انتقال اختیاری و ارادی ۱۶۵
- الف- انتقال حکمت پس از انقضای مدت اجاره ۱۶۵

ب- رابطه موجر با منتقل‌الیه و ناقل ۱۶۶

اولاً- صور مختلفه انتقال حکپت بدون داشتن حق انتقال به‌غیر ۱۶۹

ثانیاً- صور انتقال حکپت با داشتن حق انتقال به‌غیر ۱۷۱

ج- مسئله دلیل انتقال (نوع سند تنظیمی) ۱۷۲

اولاً- استناد به عموم تبصره ۲ صحیح به‌نظر نمی‌رسد ۱۷۴

ثانیاً- استناد به اطلاق حکم تبصره هم صحیح به‌نظر نمی‌رسد ۱۷۴

ثالثاً- به ظهور تبصره در معنی مورد نظر اقلیت نیز نمی‌توان قائل شد ۱۷۴

د- صور معموله در معاملات حکپت ۱۷۵

اولاً- انتقال یا جلب رضایت مالک ۱۷۵

ثانیاً- تنفیذ و اجازه انتقال از طرف مالک ۱۷۶

ثالثاً- انتقال «کلیدی» ۱۷۸

بند دوم- انتقال قهری ۱۸۱

الف- انتقال ناشی از ارث ۱۸۱

اولاً- میراث زوجه از حکپت ۱۸۲

ثانیاً- نحوه استیفای منفعت وراثت ۱۸۵

ب- انتقال قضایی ۱۸۹

اولاً - شکل کار ۱۹۱

ثانیاً- مسائل متفرعه از ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶۱۹۷

آیا در صورت مشرف به خرابی بودن عین مستأجره دعوی تجویز انتقال به غیر مسموع است؟ ۱۹۷- 1

تقاضای تجویز انتقال نسبت به جزئی از عین مستأجره ۱۹۷- 2

آیا صدور حکم تجویز انتقال به غیر تخلف سابق را منتفی می‌کند؟ ۱۹۹- 3

تداخل مهلت‌های موضوع ماده ۱۹ و ماده ۲۸ قانون ۱۹۹- 4

دو مسئله ۲۰۶- 5

فرع: مسئله قطعیت حکم ۲۰۶

ج- انتقال اجرایی ۲۰۶

اولاً- مناقشات موجود در مورد توقیف و تملیک حکپت ۲۰۶

خلاصه نظریات مخالفین قابلیت توقیف حکپت ۲۰۶- 1

خلاصه نظر موافقین قابلیت توقیف حکپت ۲۰۹- 2

نتیجه ۲۱۰- 3

ثانیاً- مصادیق انتقال اجرایی ۲۱۱

انتقال اجرایی حکمت از طریق دوائر اجرای ثبت ۲۱۱- 1-

انتقال اجرایی حکمت از طریق اداره اجرای وزارت دارایی ۲۱۶- 2-

نتیجه ۲۱۸- 3-

فصل چهارم: موارد پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت به مستأجر ۲۱۹

بند اول- تخلیه به منظور احداث ساختمان جدید ۲۲۰

اولاً- کفایت پروانه ساختمان به عنوان دلیل تخلیه ۲۲۰

ثانیاً- مسئله مدت اعتبار پروانه ساختمان ۲۲۱

ثالثاً- تأثیر قدمت بنا در صدور پروانه ساختمان ۲۲۲

رابعاً- ضمانت اجرای خودداری مالک از شروع ساختمان ۲۲۲

خامساً- شرط تحویل محل به مستأجر پس از نوسازی ۲۲۲

بند دوم- تخلیه به منظور احتیاج شخصی موجر برای کسب یا پیشه یا تجارت ۲۲۴

اولاً- شروط تخلیه به علت نیاز شخصی موجر برای اشتغال به کسب و ... ۲۲۴

مالکیت شش دانگ عین مستأجره ۲۲۴- 1-

احراز نیاز واقعی و قطعی ۲۲۵- 2-

ثانیاً- مسائل متفرقه از بند ۲ ماده ۱۵ قانون موجر و مستأجر ۲۲۶

تقاضای تخلیه مسبوق به محکومیت قبلی موجر ۲۲۶- 1-

احتیاج شخصی سازمان های دولتی ۲۲۷- 2-

نیاز شخصی قائم به شخص است ۲۲۸- 3-

بند سوم- تخلیه محل کسب برای سکونت ۲۲۹

بند چهارم- میزان حکمت ۲۳۱

اولاً- تعیین حکمت جنبه نظری و شخصی دارد ۲۳۳

ثانیاً- تفاوت قیمت کارشناسی و قیمت واقعی بازار ۲۳۳

ثالثاً- مشکل افزایش حکمت از زمان تعیین تا هنگام اجرای حکم ۲۳۴

بند پنجم- فروع فصل چهارم ۲۳۶

اولاً- عدم مراجعه مستأجر برای دریافت حکمت تودیی ۲۳۶

ثانیاً- درخواست صدور اجرائیه پیش از انقضای مهلت ۲۳۷

ثالثاً- پرداخت حکمت به مستأجر پس از صدور حکم و پیش از صدور اجرائیه ۲۳۷

رابعاً- احداث اعیان از طرف مستأجر با اذن موجر ۲۳۷

خامساً- انتقال منافع به غیر از طرف صاحب حق عمری ۲۳۹

فصل پنجم: سقوط حکمت ۲۴۰

بند اول- عدم ایجاد حکپت یا اسقاط ارادی آن ۲۴۰

اولاً- عدم ایجاد حکپت (قانون ۱۳۶۵) ۲۴۱

دامنه شمول قانون ۱۳۶۵۲۴۱- 1

شرایط شمول قانون ۱۳۶۵۲۴۱- 2

تبصره (۱) قانون ۱۳۶۵ مخصص قانون ۱۳۵۶ است یا ناسخ آن؟ ۲۴۴

تبصره (۲) تأثیر تمدید مدت به موجب سند عادی یا توافق شفاهی ۲۴۵

تبصره (۳) مشکل ناشی از عدم هماهنگی وزارت دارایی بر اجرای قانون ۱۳۶۵۲۴۵

تبصره (۴) آیا قانون ۱۳۶۵ مسقط حکپت است؟ ۲۴۶

فرع یک) لایحه قانونی نحوه واگذاری اماکن و میادین و غرفه‌ها به منظور ایجاد تسهیل در تهیه و توزیع میوه و تره‌بار و فرآورده‌های کشاورزی ۲۴۷

فرع دو) لایحه قانونی واگذاری و تخلیه اماکن و محل‌ها در فرودگاه‌های کشور ۲۴۸

فرع سه) حالتی را می‌توان تصور کرد که کسی در محل تجاری متصرف است و کار می‌کند اما برای او حکپت ایجاد نمی‌شود. ۲۴۸

ثانیاً- اسقاط ارادی حکپت ۲۴۹

بند دوم- سقوط قهری حق کسب و پیشه یا تجارت ۲۵۵

اولاً- سقوط نصف حکپت ۲۵۷

مفهوم انتقال به غیر ۲۵۸- 1

مصادق انتقال به غیر ۲۵۸- 2

الف- انتقال منافع از یک مستأجر به مستأجر دیگر ۲۵۸

ب- شرکت در محل استیجاری ۲۶۱

ج- محل استیجاری شخص حقوقی ۲۶۲

د- اجاره محل برای دیگری ۲۶۲

مسئله نوع سند انتقال ۲۶۳- 3

مسائل مربوط به شکل دعوی تخلیه و طرف آن ۲۶۳

الف- مسئله طرف دعوی ۲۶۳

ب- مسئله تجدید دعوی مسبوق به الغای حکم ۲۶۵

ج- مسئله تعارض حقوق مستأجر و متصرف ۲۶۶

ثانیاً- سقوط کل حکپت ۲۷۰

تعدی و تفریط نسبت به عین مستأجره ۲۷۰- 1

الف- مسائل قابل طرح در مورد تعدی و تفریط ۲۷۱

- یک- اثر حکم کیفری ۲۷۱
- دو- بازسازی کلی عین مستأجره پس از نابودی کامل ۲۷۲
- ب- مسئله شکلی (تداخل اسباب تخلیه) ۲۷۹
- تغییر نحوه استفاده ۲۸۰- 2
- تبصره یک) تبدیل محل مسکونی به محل کسب با اذن مالک ۲۸۲
- تبصره دو) وضعیت محلهای مسکونی که با رعایت ضوابط تبدیل به محل کسب می‌شوند ۲۸۳
- تبصره سه) تفسیر تشابه عرفی مشاغل ۲۸۷
- عدم پرداخت یا تأخیر در پرداخت اجاره بها ۲۹۸- 3
- الف- راهحل توأم با ارفاق ۲۹۹
- ب- راهحل توأم با تضییق و شدت عمل ۳۰۰
- ج- مسائل مربوط به عدم پرداخت اجاره بها ۳۰۰
- یک- موضوعیت داشتن اخطاریه و اظهارنامه ۳۰۱
- دو- مطالبه باید مربوط به اصل اجاره باشد ۳۰۲
- سه- تداخل بند ۹ ماده ۱۴ و تبصره ۱ ماده مذکور ۳۰۳
- چهار- تعداد دفعات مطالبه در اعمال تبصره ۱ ماده ۱۴۳۰۵
- پنج- نحوه محاسبه سال ۳۰۵
- شش- مسئله قطعیت حکم تخلیه ۳۰۶
- هفت- زمان مطالبه ۳۰۶
- عدم حضور مستأجر برای تنظیم اجاره‌نامه رسمی ۳۱۰- 4
- موارد استثنایی سقوط حکم ۳۱۱- 5
- الف- تخلیه به استناد قانون تجدید قرارداد اجاره املاک و اموال موقوفه مصوب ۱۳۵۸/۲/۴
- ب- مسئله تخلفات ساختمانی و انتقال حکم ۳۱۴
- بند سوم- فروع فصل پنجم ۳۲۰
- اولاً- مسئله اعاده حکم به مالک ۳۲۰
- ثانیاً- تخلیه ملک مشاع ۳۲۲
- نتیجه مباحث ۳۲۵
- اولاً- وضعیت واقعی حکم در حقوق معاصر ایران ۳۲۵
- ثانیاً- اختلافات قضایی و قانونی موجود در مورد این پدیده ۳۲۸
- ثالثاً- پیشنهادهایی برای اصلاح مقررات مربوطه ۳۲۸
- قسمت سوم: بررسی تطبیقی مختصر

باب اول: سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق انگلستان ۳۳۵

فصل اول: تعریف، ماهیت و مشخصات سرقتی ۳۳۶

بند اول- تعریف سرقتی ۳۳۶

بند دوم- ماهیت و مشخصات سرقتی ۳۳۷

فصل دوم: احکام مربوط به سرقتی و میزان حمایت از آن ۳۳۸

بند اول- پاره‌ای از احکام سرقتی ۳۳۸

بند دوم- تحلیل آثار احکام ۳۴۱

فصل سوم: جمع‌بندی و نتیجه ۳۴۶

باب دوم: سرقتی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق فرانسه ۳۴۹

فصل اول: مفهوم کلی سرقتی و حاکمیت در حقوق فرانسه ۳۴۹

فصل دوم: رابطه «مایه تجاری» با «سرقتی» و مسائل مربوط به انتقال آنها ۳۵۱

فصل سوم: سرقتی به معنی اخص و احکام آن ۳۵۴

بند اول- تعریف و ماهیت و مشخصات سرقتی به معنی اخص ۳۵۴

بند دوم- نتایج پرداخت سرقتی به مالک ۳۵۵

الف- تأثیر پرداخت سرقتی در تعدیل اجاره‌بها ۳۵۵

ب- تأثیر پرداخت سرقتی در تجدید اجاره‌نامه ۳۵۵

ج- تأثیر پرداخت سرقتی در مورد واگذاری عین مستأجره به غیر ۳۵۶

د- پرداخت سرقتی در ازای گرفتن امتیاز تبعیض‌آمیز ۳۵۶

بند سوم- اجاره به سبک آمریکایی ۳۵۶

جمع‌بندی قسمت تطبیقی ۳۵۷

فهرست منابع و مأخذ

الف) فارسی و عربی ۳۵۹

ب) انگلیسی ۳۶۲

ج) فرانسه ۳۶۲

ضمائم ۳۶۳

آیین‌نامه تثبیت قیمت‌ها ۳۶۳

قانون روابط مالک و مستأجر مصوب ۱۳۳۹۳۷۱

آیین‌نامه نحوه تعیین و تشخیص و پرداخت حق کسب و پیشه یا تجارت ۳۸۳

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶۳۸۶

قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۶۲۴۰۱

فهرست الفبایی شهرها و بخش‌هایی که اماکن کسبی در آنها مشمول قانون سال ۱۳۳۹ و ۱۳۵۶ قانون روابط موجر و مستأجر می‌شوند. ۴۰۶

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۴/۱۵

آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۴/۱۸