

نظر یک کارشناس رسمی دادگستری

در رشته راه و ساختمان،

در مورد

نکات فنی مربوط به نحوه محاسبه

حقوق سرقتی و کسب یا پیشه

برای جابجایی نظر قضات و وکلای

محترم دادگستری

به علاوه بررسی توانایی مربوطه.

این کتاب بخصوص برای جلب نظر

قضات و وکلای محترم دادگستری تدوین شده است.

نویسنده: مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار

۲۱۲۴۲۹۲

سر شناسه	ابراهیمی قاجار ، شاهرخ ، ۱۳۲۰
عنوان قراردادی	ایران قوانین و احکام Iran.laws. etc
عنوان و نام پدید آور	نکات فنی مربوط به محاسبه حقوق سرقتی و کسب یا پیشه برای جلب نظر قضات و وکلای محترم دادگستری / نویسنده شاهرخ ابراهیمی قاجار
مشخصات نشر	تهران : شادرنگ ، ۱۳۹۹
مشخصات ظاهری	۱۵۲ ص : مصور ، نمودار
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۷۴۳۴۸۳-۶
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	سرقتی -- ایران
موضوع	Goodwill (Commerce) -- Iran
موضوع	حقوق تجارت -- ایران
موضوع	Commercial Law -- Iran
موضوع	مالک و مستاجر -- ایران
موضوع	Landlord and tenant -- Iran
رده بندی کنگره	KMH۹۲۲
رده بندی دیویی	۳۴۶/۰۹۷
شماره کتابشناسی ملی	۶۲۱۴۱۵۲

عنوان کتاب :	نکات فنی مربوط به نحوه محاسبه حقوق سرقتی و کسب یا پیشه برای جلب نظر قضات و وکلای محترم دادگستری
مؤلف :	مهندس شاهرخ ابراهیمی قاجار
صفحه آرا :	شبیم ترابی
طرح جلد :	لیلا سهرابی
ناشر :	شرکت چاپ و نشر شادرنگ
سال نشر :	تابستان ۱۳۹۹
صفحات :	۱۵۲ صفحه
قیمت :	۳۰۰,۰۰۰ ریال
تیراژ :	۱۰۰۰ جلد
قطع :	وزیری
نوبت چاپ :	اول
شابک :	۹۷۸-۹۶۴-۷۴۳۴۸۳-۶

مرکز پخش : تهران ، بلوار میرداماد ، میدان مادر (محسنی) ، خیابان شاه نظری
خیابان ششم ، پلاک ۳ - تلفن : ۰۲۱-۲۲۲۲۷۸۸۲
کلیه حقوق این اثر متعلق به نویسنده بوده و هرگونه چاپ و تکثیر اثر
بدون مجوز کتبی نویسنده ممنوع می باشد.

۱۱.....پیش گفتار.....

۱۵.....فصل اول.....

۱۶.....فصل اول- حق سرقتی.....

۱۷.....۱- تعریف کلی حق سرقتی.....

۱۷.....۱-۱- حق سرقتی و نکاتی درباره‌ی آن و "حق مالکانه".....

۱۸.....۱-۲- تفاوت حق سرقتی با حق کسب یا پیشه.....

۱۹.....۱-۳- سابقه‌ی ایجاد حق سرقتی.....

۲۲.....۱-۴- عوامل مؤثر در ایجاد حق سرقتی.....

۲۲.....۱-۵- پیشنهادی برای نحوه محاسبه‌ی ارزش حق سرقتی.....

۳۵.....۱-۶- قیمت اکتسابی برای فروش همراه با "حق سرقتی".....

۳۷.....فصل دوم.....

۳۸.....فصل دوم- بررسی تحلیلی حقوق سرقتی در کسب یا پیشه با استفاده از نظریات حقوقی.....

۳۹.....۲- طرح موضوع در جلسات کانون کارشناسان رسمی دادگستری.....

۳۹.....۲-۱- تفاوت‌های ماهیتی بین حق سرقتی و حق کسب یا پیشه.....

۴۰.....۲-۲- تعریف حق سرقتی (از دید یک کارشناس رسمی دادگستری).....

۴۰.....۲-۳- تعریف حق کسب یا پیشه.....

۴۱.....۲-۴- بررسی مطالب حقوقی در ارتباط با حق کسب یا پیشه یا تجارت.....

۴۷.....۲-۵- قوانین و آئین‌نامه‌های موجود در مورد حق کسب یا پیشه.....

۴۸.....۲-۵-۲- قانون اختیارات میلسپو در مورد حق کسب یا پیشه.....

۵۹.....فصل سوم.....

۶۰.....فصل سوم- حق سرقتی.....

۶۰.....۳-۱- قانون روابط موجر و مستأجر، مصوب ۲۶/۵/۱۳۷۶ (درباره‌ی حق سرقتی).....

۶۰.....۳-۲- آئین‌نامه‌ی اجرایی مصوب ۱۹/۲/۱۳۷۸ در مورد قانون روابط موجر و مستأجر،

۶۲.....مصوب سال ۱۳۷۶ (درباره‌ی حق سرقتی).....

- ۳-۳- قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبان ۱۳۶۵ ۶۲
- ۳-۴- خلاصه مطالب درباره‌ی تفاوت‌های حق سرقتی و حق کسب یا پیشه ۷۹
- ۳-۵- بررسی تحلیلی تعیین حقوق مربوط به مالک و کاسب، طبق آئین‌نامه ۱/۴/۱۳۴۸ شهرداری و تناقضی که در صورت عدم تفکیک حق سرقتی و حق کسب یا پیشه از یکدیگر، ایجاد می‌شود ۸۱
- ۳-۶- مثال‌ها ۸۲
- ۳-۷- انتقال شهرت یا نام تجاری ۸۵
- ۳-۸- مثال در مورد انتقال حق کسب و پیشه (با تعدادی تصویر) ۸۷
- ۳-۹- با پرداخت مبلغی به عنوان "حق کسب یا پیشه"، چه چیزی تحویل پرداخت کننده‌ی وجه می‌شود؟ ۹۰

فصل چهارم ۹۵

- فصل چهارم- حق کسب یا پیشه ۹۶
- ۴-۱- تعریف حق کسب یا پیشه ۹۷
- ۴-۱-۱- آیا "حق کسب یا پیشه یا تجارت" و "حق سرقتی" مترادف هستند؟ ۹۷
- ۴-۲- قوانین و سایر عوامل مؤثر در ایجاد حق کسب یا پیشه ۹۹
- ۴-۳- جدول مقایسه‌ی نکات مربوط به حق سرقتی و حق کسب یا پیشه یا تجارت ۱۰۵
- ۴-۴- مواردی که حق کسب یا پیشه در آن تحقق پیدا می‌نماید ۱۰۶
- ۴-۵- مواردی که لازم است ارزش حق کسب یا پیشه محاسبه شود ۱۰۷
- ۴-۶- چگونه حق کسب یا پیشه از بین می‌رود یا کاهش پیدا می‌نماید؟ ۱۰۸
- ۴-۷- روش تجربی پیشنهادی برای محاسبه‌ی "ارزش حق کسب یا پیشه" ۱۱۱
- ۴-۸- تعریف اجزاء فرمول پیشنهادی ۱۱۷
- ۴-۹- پیشنهاد برای مقادیر ضریب حساسیت مشاغل (Z)، در محاسبه‌ی حق کسب یا پیشه ۱۲۰
- ۴-۱۰- مثال‌هایی درباره‌ی نحوه‌ی محاسبه‌ی ارزش حق کسب یا پیشه ۱۲۲
- ۴-۱۱- تأثیر تغییر ارزش حق سرقتی در میزان ارزش حق کسب یا پیشه ۱۲۶
- ۴-۱۲- آیا برای شعبه بانک حق کسب یا پیشه ایجاد می‌شود؟ ۱۲۶

فصل پنجم..... ۱۳۳

فصل پنجم - قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۵ آبان ۱۳۶۵ و مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام، در خصوص حق کسب یا پیشه یا تجارت، مصوب ۲۵ دی ماه ۱۳۶۹ که تأیید کننده وجود حق سرقتی و حق کسب یا پیشه به صورت همزمان است..... ۱۳۴

فصل ششم..... ۱۳۷

فصل ششم - در مقابل مبلغی که "به عنوان حق کسب یا پیشه" از شخصی گرفته می شود، چه چیزی به او تحویل می گردد؟..... ۱۳۸

فصل هفتم..... ۱۴۳

فصل هفتم - آیا حقوق "سرقفلی" و "کسب یا پیشه" شرایط کلی "اموال منقول و غیرمنقول" را دارند؟..... ۱۴۴

۱-۷- حق سرقفلی..... ۱۴۴

۲-۷- حق کسب یا پیشه..... ۱۴۶

فصل هشتم..... ۱۴۹

فصل هشتم - خلاصه مطالب مندرج در این کتاب در مورد حقوق سرقفلی و کسب یا پیشه..... ۱۵۰

منابع..... ۱۵۲

پیش‌گفتار

- هدف نویسنده از نگارش و تنظیم این کتاب جلب توجه قضات و وکلای محترم دادگستری به این موضوع است که برداشت اینکه سرقفلی تا زمانی در قوانین موجر و مستأجر وجود داشته و اینک فقط حق کسب یا پیشه معتبر است یا برعکس، ممکن است نیاز به تجدید نظر داشته باشد. یعنی با استناد به قوانین، ممکن است نگرش‌های دیگری در مورد حق سرقفلی و (به‌خصوص) حق کسب یا پیشه وجود داشته باشد.

نویسندگان امیدوار است با توضیحاتی که ارائه می‌شود، بتواند برای رفع اختلاف نظرهای موجود، قضات و وکلای محترم دادگستری را ترغیب نماید تا با برگزاری جلسات مختلف با شرکت کارشناسان رسمی دادگستری در موضوع "حق سرقفلی" و "حق کسب یا پیشه" را مورد بررسی همه جانبه قرار داده و نتیجه‌گیری مناسب اتخاذ شود.

موارد کاربردی مربوط به حقوق سرقفلی و کسب یا پیشه، (در حد اطلاعات موجود) برای همکاران کارشناسان رشته‌های راه و ساختمان در کتاب همراه کارشناس به تفصیل آورده شده و قسمت‌هایی از آن، برای تکمیل این بررسی، در این کتاب نیز آورده شده است.

نکات حقوقی مربوط به "حق سرقفلی" مغازه‌های باری و نیز "حق کسب یا پیشه" صاحبان مشاغل "در محل‌های کسب، در کتاب‌ها و مقالات مختلف مطرح و ارائه شده است. لیکن از نحوه محاسبه ارزش هریک از این حقوق، (به‌جز در کتاب همراه کارشناس) مطاع نیستیم که به‌صورت مدون و کتبی در جایی ارائه شده باشد. در قوانین هم بدون آنکه برای کارشناسان مبنای تعیین ارزش دو حق مورد نظر را تعیین نمایند، محاسبه این حقوق از کارشناس خواسته شده است.

چون برای کارشناسان محترم نیز معیار رسمی توسط قانون‌ها تهیه نشده، به همین دلیل، بین کارشناسان اختلاف نظرهایی در مورد نحوه محاسبه این حقوق وجود دارد. این یکی از دلائل اطلاع دادرسی در بسیاری از پرونده‌ها و شکایت از کارشناسان شده است.

برای شفاف‌سازی در مورد این حقوق، بر آن شدم موارد کاربردی که می‌تواند مورد توجه قضات و وکلای محترم دادگستری قرار بگیرد را به‌صورت جزوه‌ای کوچک به رشته تحریر درآورم.