



پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد: محسن رباط سرپوشی، ۱۳۹۸

## تأثیر حادثه پلاسکو بر حق سرقفلی و کسب پیشه و تجارت مستاجران آن

روابط موجر و مستاجر یکی از مسائل کهن در مباحث اجاره مکان کسب و کار و مغازه با ورود (سرقفلی) می باشد که امروزه اختلافات زیادی را به وجود آورده است. مشکلی که وجود دارد حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی را یکی می دانند ولی در حقوق تعریف جداگانه ای از آن دو آمده است. حق سرقفلی برای مواردی مانند سیل، زلزله، آتش سوزی و موارد قهری می باشد که باید حقوق مستاجر ادا شود. حق سرقفلی در مسئله آتش سوزی ساختمان پلاسکو یکی از مسائل بحث برانگیزی می باشد که حقوقدانان درباره آن نظرات گوناگونی ارائه داده اند. اما با توجه به اطلاعاتی که در این زمینه به دست آمد و با توجه به حقوق مدنی باید گفت که حق سرقفلی مستاجران پلاسکو به دلیل تخریب قهری این ساختمان از بین نمی رود. مستاجران باید بر اساس اعتقاد ببه بقای حق خود اجاره بهای مقرر را پرداخت کند تا در این مدت به واسطه پرداخت نکردن اجاره بها حق او از بین نرود. طبق ماده 483 و 496 قانون مدنی عقد اجاره در صورت تلف مال از بین می رود اما با توجه ببه ماده 14 و 12 قانون موجر و مستاجر موارد فسخ قرارداد حصری می باشد. در این صورت که بنا بر علل قهری حق مستاجر از بین رفته است در صورت تلف مال حقوقش از بین نمی رود و اصل بر بقای حق است. از آنجایی که بحث اصلی ما حق سرقفلی و کسب و پیشه و تجارت مستاجران پلاسکو می باشد بنابراین حق کسب و پیشه و تجارت برای آنان قابل مطرح نیست و تنها حق سرقفلی برای آنان مورد قبول می باشد. حال با توجه به اینکه موجر ساختمان پلاسکو سازمان بنیاد مستضعفان می باشد آیا مسئولیت مدنی و جبران خسارت این مستاجران با بنیاد می باشد یا شهرداری و سازمان آتش نشانی مسئولیت مدنی دارند؟ عقاید متفاوتی در این زمینه وجود دارد که با بررسی تک تک آنها بیشترین مسئولیت مدنی متوجه شهرداری تهران می باشد که قبل از تخریب آتش سوزی اقدام به کوبیدن بنا نکرده تا طبق اصول مطمئنه مهندسی تجدید بنا گردد. بنابراین شهرداری در قبال این حادثه مسئول بوده و باید حق سرقفلی مستاجران پلاسکو را پرداخت کرده و با ساخت ساختمان جدیدی آن ها را به مستاجران آن تحویل دهد. تاثیری که سرقفلی بر حادثه پلاسکو دارد این است که طبق حقوق سرقفلی شهرداری ملزم به احقاق حقوق مستاجران آن است. روش تحقیق در این پایان نامه توصیفی و تحلیلی می باشد که با استفاده از کتب، مقالات، مجلات و سایت های اینترنتی انجام پذیرفته است

**کلیدواژه‌ها:** سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت، موجر و مستاجر، مسئولیت مدنی، شهرداری، بنیاد مستضعفان، حادثه پلاسکو

شماره‌ی پایان‌نامه: ۱۲۷۲۰۸۰۷۹۶۲۰۳۳

تاریخ دفاع: ۱۳۹۸/۰۳/۲۶

رشته‌ی تحصیلی: حقوق خصوصی



دانشکده: علوم انسانی  
استاد راهنما: دکتر محسن ولایتی  
استاد مشاور: دکتر مهران عبدلی

### ***M.A. Thesis:***

## The success of the Plasco accident on the right to goodwill and the acquisition and trade of tenants

Relations between landlord and tenant One of the old issues in the lease of business and shoplift issues (goodwill), which has caused a lot of differences today. One problem is the right to business, trade and goodwill, but in the law there is a separate definition of them. The right to goodwill is for things such as floods, earthquakes, fires and coercive cases where tenant rights must be paid. The right to goodwill on the issue of the fire of the Plasco building is one of the controversial issues that lawyers have made on various points. But according to information obtained in this regard, and according to civil rights, the right of owner-occupiers of the plosco tenants will not be destroyed because of the devastation of the building. Tenants must pay the rent on the basis of their belief in the survival of their right to rent, so that they will not be forfeited by paying no rent. In accordance with Articles 483 and 496 of the Civil Code, the lease contract is canceled in the event of the loss of money, but according to the provisions of Articles 14 and 12 of the law of the lessor and the tenant, the terms of termination of the contract are fixed. In the event that the tenant's right is destroyed by virtue of the causes, the loss of his rights will not be lost, and the principle is based on the survival of the right. Since our main issue is the right to goodwill and the business and business of the tenants of Placcas, so the right to business and trade is not for them, and only the right of goodwill is acceptable to them. Now, given that the owner of the Plasco building is the Foundation of Mostazafan, is civil liability and compensation for these tenants with the foundation, or the municipality and the fire department have civil responsibility? There are different opinions in this regard, with each of them reviewing the most civil responsibility to the municipality of Tehran before destruction. The fire did not erupt in order to be rebuilt according to the fundamental principles of engineering. Therefore, the municipality is responsible for this incident and has to pay the tenants' rights to the flat and pay them tenants through the construction of a new building. The positive effect of the goodwill on the plesko incident is that it requires tenants to pay the rights of the municipality in accordance with goodwill rights. The research method in this dissertation is descriptive and analytical, which has been done using books, articles, journals and Internet sites.