



**دعوی الزام به تنظیم**

**سند سر قفلی**

**در رویه دادگاهها**

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



## فهرست کلی

معرفی و نمونه دادخواست دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی.....	۱۳
دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در آراء دیوان عالی کشور.....	۳۷
دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در آرای دادگاهها.....	۸۹
دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در نشستهای قضائی.....	۱۳۱
دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در نظریه‌های مشورتی.....	۱۶۱
دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی.....	۱۶۹
منابع و مآخذ.....	۲۲۱

## فهرست جزئی

مقدمه.....	۹
معرفی و نمونه دادخواست دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی.....	۱۳
معرفی دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی.....	۱۵
مبحث اول: شرایط طرح دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی.....	۱۷
گفتار اول: وجود رابطه استیجاری.....	۱۷
گفتار دوم: تصرف در محل.....	۱۸
مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره.....	۲۱
گفتار اول: الزام به تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به سهم.....	۲۱
گفتار دوم: امکان تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به ملک مورد رهن.....	۲۲
گفتار سوم: لزوم طرح دعوا علیه مستأجر کل مالک در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی از سوی موجر.....	۲۴
مبحث سوم: تشریفات طرح و دفاع از دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی.....	۲۵
گفتار اول: الزامات اثباتی مستأجر در دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی.....	۲۵
گفتار دوم: دفاعیات موجر در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره.....	۲۶
مبحث چهارم: الزام به تنظیم سند رسمی در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.....	۲۸
گفتار اول: ادامه روابط استیجاری بدون افزایش اجاره‌بها.....	۲۸
گفتار دوم: ادامه رابطه استیجاری با اجاره‌بهای متعارف.....	۲۸

مبحث پنجم: سند صلح در روابط استیجاری ..... ۳۰

گفتار اول: تنظیم سند صلح در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ ..... ۳۰

گفتار دوم: سند صلح همراه اجاره‌نامه‌ها قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ ..... ۳۱

خواسته الزام به تنظیم سند رسمی اجاره به انضمام کلیه خسارات قانونی ..... ۳۲

الزام به تحویل مورد اجاره به انضمام کلیه خسارات قانونی ..... ۳۳

دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۳۴

دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سند صلح سرقفلی ..... ۳۵

### **دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در آراء دیوان عالی کشور ..... ۳۷**

مبحث اول - آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور ..... ۳۹

۱. تعدیل اجاره‌بها در ضمن الزام به تنظیم سند اجاره رسمی ..... ۳۹

۲. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۴۳

۳. دعوی الزام خوانده به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۴۷

۴. دعوی الزام به تنظیم سند اجاره یک باب دکان ..... ۵۱

۵. الزام خوانندگان به تنظیم اجاره‌نامه رسمی مطابق قانون روابط موجر و مستأجر

مصوب ۱۳۵۶ ..... ۵۶

مبحث دوم - آرای اصراری دیوان عالی کشور ..... ۶۹

۱. عدم وجود مجوز جهت انتقال مال موقوفه و الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۶۹

مبحث سوم - آرای شعب دیوان عالی کشور ..... ۸۴

۱. تعدیل مال الاجاره و تنظیم اجاره‌نامه ..... ۸۴

۲. تعهد ورثه برای حضور در دفتر اسناد رسمی برای تنظیم اجاره‌نامه ..... ۸۴

۳. خودداری دفاتر اسناد رسمی از تنظیم اجاره‌نامه‌های رسمی ..... ۸۵

۴. تنظیم اجاره‌نامه بدون توجه به ضمانت مذکور در ماده ۶۹۸ ق.م. ..... ۸۵

۵. خواسته الزام خوانده به تنظیم سند رسمی اجاره با تعیین اجاره‌بها ..... ۸۶

### **دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در آرای دادگاه‌ها ..... ۸۹**

مبحث اول - آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ..... ۹۱

۱. نحوه اقامه دعوی تنظیم سند رسمی حق سرقفلی ..... ۹۱

۲. دعوی فسخ اجاره‌نامه تنظیم‌شده و الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۹۳

۳. مبدأ محاسبه استحقاق خسارت تأخیر تأدیه در معامله سرقفلی ..... ۹۸
۴. اثر تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به عین مرهونه ..... ۱۰۱
۵. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و صلح سرقفلی ..... ۱۰۳
۶. الزام اداره اوقاف به تنظیم اجاره‌نامه رسمی نسبت به اراضی موقوفه ..... ۱۰۷
۷. طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی علیه مستأجران ..... ۱۰۸
۸. تنظیم اجاره‌نامه رسمی ظرف یک ماه پس از دعوای الزام به تنظیم سند رسمی  
اجاره ..... ۱۱۰
۹. الزام مستأجر به انتقال حق کسب و پیشه ..... ۱۱۲
۱۰. دعوای الزام تجدیدنظر خواندگان به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۱۴
۱۱. عدم امکان طرح دعوای خلع‌ید و الزام به تنظیم سند رسمی اجاره در ملک به ارث  
رسیده زوجه ..... ۱۱۷
۱۲. طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی اجاره توسط مستأجر ..... ۱۱۹
۱۳. دعوای الزام به تنظیم سند سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۲۱
۱۴. انتقال سند سرقفلی با تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۲۴
۱۵. تعهدات فروشنده در قرارداد واگذاری حق سرقفلی ..... ۱۲۵
- مبحث دوم - آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ..... ۱۲۸
۱. از بین نرفتن قرارداد پس از انقضای مدت اجاره با تصمیم یکی از طرفین ..... ۱۲۸
۲. الزام خواننده به تنظیم سند رسمی اجاره با توجه به پرونده‌های سابق ..... ۱۲۹
- دعوای الزام به تنظیم سند سرقفلی در نشست‌های قضائی ..... ۱۳۱**
۱. تنظیم اجاره‌نامه رسمی از طرف اداره اصلاحات ارضی ..... ۱۳۳
۲. تقدیم دادخواست توقیف و ابطال اجراییه و صدور حکم به الزام به تنظیم سند  
رسمی اجاره ..... ۱۳۴
۳. طرح دعوای تخلیه ملک در ضمن دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۱۳۶
۴. واگذاری منافع مورد اجاره و سرقفلی توسط مستأجر ..... ۱۳۷
۵. تعیین مدت اجاره در سند اجاره جدید ..... ۱۳۸
۶. دعوای تنظیم سند رسمی اجاره پس از تخریب مورد اجاره توسط مستأجر ..... ۱۳۹
۷. تمدید و تجدید اجاره ..... ۱۴۰

۱۴۱	۸. ضمانت اجرای عدم حضور مستأجر جهت تنظیم سند رسمی اجاره.....
۱۴۳	۹. وضعیت مورد اجاره پس از انقضای مدت اجاره.....
۱۴۴	۱۰. الزام به تنظیم سند اجاره در ملک فاقد گواهی پایان کار.....
۱۴۴	۱۱. درخواست تنظیم سند رسمی اجاره ملک در رهن بانک.....
۱۴۶	۱۲. اجاره ملک به غیر و اتمام مهلت اجاره نخست.....
۱۴۷	۱۳. اعلام فسخ اجاره‌نامه.....
۱۴۹	۱۴. الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ملک مشاعی.....
۱۵۰	۱۵. هزینه‌های تنظیم سند انتقال و یا اجاره‌نامه رسمی.....
۱۵۰	۱۶. انتقال مورد اجاره به غیر.....
۱۵۴	۱۷. تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی سرقفلی پس از خرید سرقفلی.....
۱۵۵	۱۸. خرید سرقفلی بدون تنظیم اجاره‌نامه.....
۱۵۶	۱۹. حقوق مستأجرین موقوفه پس از انقضای مدت اجاره و کیفیت استیفای آن.....
۱۶۱	<b>دعوای الزام به تنظیم سند سرقفلی در نظریه‌های مشورتی</b> .....
۱۶۳	۱. تخلیه ساختمان استیجاری دولتی بدون نیاز به تنظیم اجاره‌نامه مجدد.....
۱۶۳	۲. تنظیم اسناد اجاره.....
۱۶۴	۳. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی توسط خوانده مالک عین.....
۱۶۵	۴. مانع نبودن بازداشت ملک در الزام به تنظیم سند رسمی اجاره.....
۱۶۶	۵. تشریفات تنظیم اجاره‌نامه رسمی.....
۱۶۷	۶. اسناد اجاره‌نامه تنظیمی در ادارات دولتی.....
۱۶۹	<b>دعوای الزام به تنظیم سند سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی</b> .....
۱۷۱	فصل اول- کلیات.....
۱۷۲	فصل دوم- میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن.....
۱۷۴	فصل سوم- در تنظیم اجاره‌نامه.....
۱۷۶	فصل چهارم- موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره.....
۱۸۲	فصل پنجم- حق کسب یا پیشه یا تجارت.....
۱۸۳	فصل ششم- تعمیرات.....
۱۸۹	قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲.....

۱۸۹	فصل اول - کلیات
۱۹۰	فصل دوم - اجاره‌بها
۱۹۱	فصل سوم - در اجاره‌نامه
۱۹۱	فصل چهارم - موارد فسخ
۱۹۴	فصل پنجم - تعمیرات
۱۹۷	قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲
۱۹۷	قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره‌های ۳ و ۴ به ماده ۹
۱۹۷	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
۱۹۹	قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸
۲۰۰	اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرهای خوراسگان و شاهین شهر
۲۰۱	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
۲۰۲	قانون محل مطب پزشکان و مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام
۱۳۶۹/۱۰/۲۵	مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
۲۰۳	
۲۰۴	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۲۰۴	فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۲۰۵	فصل دوم - سرقتی
۲۰۸	آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۲۱۳	مقررات اجاره در قانون مدنی
۲۲۱	منابع و مأخذ



## مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام



می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به

موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات



## فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست دعوی  
الزام به تنظیم سند سرقتی



### معرفی دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سر قفل

قانون گذار عدم وجود اجاره نامه یا اتمام مدت را در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ برخلاف عمومات عقد «اجاره در قانون مدنی» مؤثر در قطع رابطه استیجاری ندانسته و در ذیل ماده ۱ قانون یاد شده عبارت: «... در صورتی که متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون می باشد» آورده است و ناظر به این موضوع است که حتی عدم وجود اجاره نامه فی مابین طرفین لطمه ای به عقد اجاره نمی زند؛ اما قانون گذار به صرف پذیرش این نوع اجاره ها و قرار گرفتن آن ها در شمول قانون روابط موجر و مستأجر اکتفا نکرده و در ماده ۷ همان قانون که به تنظیم اجاره نامه و تعیین اجاره بها اختصاص یافته است به طرفین اجازه داده است در صورت عدم وجود اجاره نامه یا انقضای مدت اجاره یا اختلاف در این خصوص نسبت به تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کنند که در این خصوص ماده ۷ قانون یاد شده مقرر می دارد: «در مواردی که بین موجر و کسی که ملک را به عنوان مستأجر در تصرف دارد اجاره نامه تنظیم نشده یا اگر تنظیم شده، مدت آن منقضی گشته و طرفین راجع به تنظیم اجاره نامه یا تعیین اجاره و شرایط آن اختلاف داشته باشند هریک می توانند برای تعیین اجاره بها (در مواردی که اجاره نامه در بین نباشد) و تنظیم اجاره نامه به دادگاه مراجعه کند...» آنچه از ماده یاد شده استنباط

می‌شود این است که طرفین در مراجعه به دادگاه جهت تنظیم اجاره‌نامه الزامی ندارند، عبارت: «... هریک از طرفین می‌توانند...» ناظر به اختیار موجر و مستأجر در مراجعه به دادگاه جهت تنظیم اجاره‌نامه می‌باشد؛ بنابراین در صورتی که طرفین در این خصوص توافق داشته باشند نیازی به طرح دعوای الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی نیست و توافقات طرفین در حدی که مخالف قواعد آمره قانون روابط موجر و مستأجر نباشد منعی نخواهد داشت.

دعوای الزام به تنظیم اجاره‌نامه جزء دعوای مشترک فی مابین موجر و مستأجر است. به دیگر سخن هرکدام از طرفین می‌توانند نسبت به طرح چنین دعوایی علیه همدیگر اقدام نمایند؛ لیکن از آنجا که تنظیم اجاره‌نامه رسمی با وجود مدرک رسمی دال بر تصرف و جواز آن برای مستأجر بیش از موجر اهمیت دارد و غالباً مستأجرین بیشتر تمایل به طرح این دعوا دارند دعوای الزام به تنظیم اجاره‌نامه رسمی را در حوزه دعوای که از سوی مستأجر مطرح می‌شود مفصل‌تر بررسی می‌کنیم؛ ولی دعوای تعدیل اجاره‌بها که به مجوز ماده ۷ قانون مورد بحث از سوی هر دو طرف عقد اجاره قابل طرح است جزء دعوای معمول موجر علیه مستأجر طرح خواهد شد.