



**دعوای الزام به**  
**تعمیرات محل سرقفلی**  
**در رویه دادگاهها**

توحیدزینالے

وکیل پایه یک دادگستری





### بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا

«بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا» با تیمی متشکل از مؤلفین، مدرسین، وکلا و کارشناسان مجرب با کارگروه‌های تخصصی در حوزه‌های: املاک و اراضی، سرقتی، بیمه‌ای، گمرکی، ثبتی، وصول مطالبات، تنظیم قراردادهای، ارث و امور حسبی، امور خانواده و مسائل کیفری آماده ارائه مشاوره و پاسخگویی به پرسش‌های حقوقی هم‌میهنان محترم می‌باشد.

گروه وکلای سنا: ۰۲۱ ۸۸۸۶۵۱۲۸-۸۸۸۶۵۱۲۰

ارتباط مستقیم با دفتر واحد دعاوی: ۸۸۱۴۰۸۰۸



### انتشارات چراغ دانش

انتشارات چراغ دانش اعلام می‌دارد طی گزارش‌های دریافتی و پیگیری‌های بازرسی این انتشارات مشخص گردیده است بعضی از اشخاص از اسم و آرم انتشارات چراغ دانش سوءاستفاده نموده یا به معجول خود را نماینده یا شعبه‌ای از انتشارات چراغ دانش در خیابان انقلاب در تهران و حتی بعضی از استان‌ها و شهرستان‌ها معرفی نموده‌اند که ضمن پیگیری قانونی و برخورد قضائی با این اشخاص خاطی به استحضار همکاران حوزه نشر، چاپ و پخش کتاب می‌رساند که در صورت وجود نمایندگی در شعب در تهران یا شهرستان‌ها این موضوع در سایت رسمی انتشارات اعلام خواهد شد.

تهران، میدان هفت‌تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پ ۴، ط ۶، واحد ۱۴

تلفن تماس: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۲-۳

[www.cheraghdanesh.com](http://www.cheraghdanesh.com)

چراغ دانش، چراغ راه اندیشه‌هاست



## فهرست کلی

مقدمه.....	۹
معرفی دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی و نمونه دادخواست.....	۱۳
شرح دعوای الزام به تعمیرات اساسی عین مستأجره.....	۱۵
مبحث اول: شرایط طرح دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی.....	۱۸
مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی.....	۲۰
مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خوانده (موجر) در دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی.....	۲۴
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دیوان عالی کشور.....	۲۹
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور.....	۳۱
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور.....	۵۲
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دادگاهها.....	۶۱
مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر.....	۶۳
مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات.....	۱۱۷
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در نشستهای قضائی.....	۱۱۹
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در نظریه‌های مشورتی.....	۱۲۹
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی.....	۱۴۱
قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۴۳
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲.....	۱۶۴
قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲.....	۱۷۳
قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸.....	۱۷۵
اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرهای خوراسگان و شاهین شهر.....	۱۷۶
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر.....	۱۷۷
قانون محل مطب پزشکان و مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام.....	۱۷۸
مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ۲۵.....	۲۵
.....	۱۳۶۹/۱۰/۱۷۹

قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶	۱۸۰
آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶	۱۸۴
مقررات اجاره در قانون مدنی	۱۹۰
منابع و مأخذ	۲۰۱

## فهرست جزئی

مقدمه	۹
معرفی دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی و نمونه دادخواست	۱۳
شرح دعوای الزام به تعمیرات اساسی عین مستأجره	۱۵
مبحث اول: شرایط طرح دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی	۱۸
گفتار اول: وجود رابطه استیجاری	۱۸
گفتار دوم: ضرورت انجام تعمیرات	۱۸
مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی	۲۰
گفتار اول: منظور از تعمیرات اساسی و تعمیرات جزئی	۲۰
گفتار دوم: تکلیف هزینه‌های بدون اذن مستأجر برای تعمیرات اساسی	۲۱
گفتار سوم: اختیار دادگاه در احتساب هزینه تعمیرات اساسی	۲۲
مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خوانده (موجر) در دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی	۲۴
دادخواست صدور حکم بر الزام به تکمیل موضوع قرارداد	۲۶
دادخواست الزام به انجام تعمیرات اساسی	۲۷
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دیوان عالی کشور	۲۹
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور	۳۱
۱. انجام تعمیرات بدون اذن موجر	۳۱
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور	۵۲
۱. پرداخت هزینه‌های تعمیرگاه در تضادف راندگی توسط مقصر	۵۲
۲. الزام به انجام تعمیرات اساسی مورد اجاره	۵۷
۳. تعمیرات در عین مستأجره بدون اذن موجر	۵۸
دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دادگاه‌ها	۶۱
مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر	۶۳
۱. الزام موجر به انجام تعمیرات	۶۳
۲. صدور حکم به تعمیرات اساسی مورد اجاره طبق نظر کارشناس	۶۵

۳. تعمیرات و تغییرات در عین مستأجره.....	۶۷
۴. تعدی و تفریط مستأجر در عین مستأجره.....	۶۹
۵. مطالبه هزینه‌های تعمیرات مورد اجاره.....	۷۱
۶. درخواست انجام تعمیرات.....	۷۲
۷. الزام خواننده به انجام تعمیرات اساسی.....	۷۵
۸. تعدی و تفریط مستأجر در مشاعات ساختمان.....	۸۱
۹. اقامه دعوا از جانب مدیرعامل شرکت تجاری.....	۸۸
۱۰. قلمرو رأی اصلاحی.....	۹۱
۱۱. نحوه فسخ قرارداد و تنفیذ آن.....	۹۶
۱۲. تقاضای الزام صاحب مجرا به تعمیر آن.....	۹۹
۱۳. حدود مسئولیت موجر و مستأجر در پرداخت هزینه‌های عین مستأجره.....	۱۰۱
۱۴. مطالبه ارزش سرقفلی در فرض مستحق‌الغیر در آمدن مالکیت منافع.....	۱۰۶
مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات.....	۱۱۷
۱. انجام تعمیرات بدون اجازه مالک.....	۱۱۷
<b>دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در نشست‌های قضائی.....</b>	<b>۱۱۹</b>
۱. الزام موجر به تنظیم سند رسمی و انجام تعمیرات اساسی.....	۱۲۱
۲. مالی یا غیر مالی بودن دعوای الزام موجر به انجام تعمیرات اساسی.....	۱۲۲
۳. وضعیت اعیان احدائی در موقوفات با هزینه مستأجر یا متصرف.....	۱۲۴
۴. دعوای الزام برخی از مالکین به انجام تعمیرات اساسی.....	۱۲۵
<b>دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در نظریه‌های مشورتی.....</b>	<b>۱۲۹</b>
۱. انجام تعمیرات اساسی توسط مستأجر.....	۱۳۱
۲. هزینه‌های مربوط به تعمیرات اساسی.....	۱۳۲
۳. منظور از غرامات وارده به مشتری در خسارات و مخارج.....	۱۳۳
۴. تعمیر و تزئین مورد اجاره جهت استفاده بهتر.....	۱۳۴
۵. الزام به تعمیرات اساسی توسط موجر پس از انقضای مهلت اجاره.....	۱۳۵
۶. الزام به تعمیرات اساسی بیش از میزان شش ماه اجاره‌بها.....	۱۳۵
۷. عدم پرداخت قبوض به علت پرداخت هزینه‌های مربوط به تعمیرات اساسی.....	۱۳۶
۸. غیر قابل مطالبه بودن هزینه‌های تعمیرات اساسی بدون اذن مالک.....	۱۳۸
۹. استحقاق ذی‌نفع در مطالبه ارزش افزوده و هزینه تعمیرات انجام شده در ملک.....	۱۳۹
<b>دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی.....</b>	<b>۱۴۱</b>
قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۴۳
<b>فصل اول - کلیات.....</b>	<b>۱۴۳</b>
<b>فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن.....</b>	<b>۱۴۴</b>

۱۴۶	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۱۴۹	فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۱۵۶	فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۱۵۸	فصل ششم - تعمیرات
۱۶۴	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲
۱۶۴	فصل اول - کلیات
۱۶۵	فصل دوم - اجاره‌بها
۱۶۶	فصل سوم - در اجاره‌نامه
۱۶۷	فصل چهارم - موارد فسخ
۱۷۰	فصل پنجم - تعمیرات
۱۷۳	قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲
۱۷۳	قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره‌های ۳ و ۴ به ماده ۹
۱۷۴	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
۱۷۵	قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸
۱۷۶	اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرهای خوراسگان و شاهین شهر
۱۷۷	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
۱۷۸	قانون محل مطب پزشکان و مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام
۱۷۹	مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت» ۱۳۶۹/۱۰/۲۵
۱۸۰	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۱۸۰	فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۱۸۱	فصل دوم - سرقتی
۱۸۴	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۱۹۰	مقررات اجاره در قانون مدنی
۲۰۱	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 وکالت، 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 منحصر به فرد 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 «دعوائی... 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 مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

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

۲. تقسیم‌بندی 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 چاپ‌های 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

یک هزار و سیصد و شش



## فصل اول

معرفی دعوی الزام به تعمیرات محل  
سرقتی و نمونه دادخواست



## معرفی دعوی الزام به تعمیرات اساسی عین مستأجره

ماده ۲۰ قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶ به تعمیرات عین مستأجره پرداخته و تعمیرات اساسی عین مستأجره را بر عهده موجر و تعمیرات جزئی را بر عهده مستأجره قرار داده و اشعار می‌دارد: «تعمیرات کلی و اساسی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا یا تأسیسات عمده منصوبه در آن از قبیل دستگاه‌های حرارت مرکزی و تهویه و آسانسور باشد به عهده موجر است و تعمیرات جزئی و همچنین تزئین و تعمیری که مربوط به استفاده بهتر از مورد اجاره باشد با مستأجر خواهد بود.»

ماده ۲۱ همان قانون در تعیین تکلیف اختلافات راجع به تعمیرات مقرر می‌دارد: «رسیدگی به اختلاف بین موجر و مستأجر راجع به تعمیرات با دادگاه است در صورتی که موجر تعمیرات کلی مورد حکم دادگاه را در مهلتی که از طرف دادگاه تعیین می‌شود انجام ندهد مستأجر می‌تواند برای فسخ اجاره به دادگاه مراجعه کند یا از دادگاه درخواست کند به او اجازه داده شود تعمیرات مزبور را با نظارت دایره اجرا انجام داده، مخارج آن را حداکثر تا معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.» آنچه از جمع این دو ماده برمی‌آید این است که تعمیرات اساسی عین مستأجره بر عهده موجر و

تعمیرات جزئی به عهده مستأجر است و حل اختلاف موجر و مستأجر راجع به تشخیص این دو و چگونگی انجام آن با دادگاه می‌باشد. در ماده ۲۲ دادگاه به مستأجر اجازه می‌دهد در صورت عدم انجام تعمیرات اساسی توسط موجر برابر حکم دادگاه، مستأجر بتواند با نظارت دایره اجرا نسبت به انجام تعمیرات اساسی عین مستأجره اقدام نماید و هزینه‌ها را تا مبلغ حداکثر معادل شش ماه اجاره بها به حساب موجر بگذارد.

مفهوم ماده ۲۱ قانون یاد شده حاکی از آن است که مستأجر می‌تواند موجر را به انجام تعمیرات اساسی عین مستأجره ملزم نماید؛ اما در عمل غالباً مستأجرین به ندرت به صورت مستقل به طرح دعوای الزام به انجام تعمیرات عین مستأجره اقدام می‌کنند.

معمولاً دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی به عنوان دعوای تقابل مطرح می‌شود. البته قطعاً ما نافی طرح این دعوی به صورت مستقل نیستیم؛ اما آنچه از تجارب عملی به دست آمده است معمولاً مستأجرین تا زمانی که از سوی مالک اقدامی صورت نگیرد دعوایی علیه وی مطرح نمی‌کنند و غالباً تعمیرات اساسی هم توسط خود مستأجرین انجام می‌شود که البته این شیوه به هیچ وجه پیشنهاد نمی‌شود حداقل اگر قرار است چنین اقدامی صورت گیرد بهتر است با طرح دعوی و اجازه دادگاه باشد.