



# دعوای توقیف و فروش

## حق سر قفلی

در رویه دادگاهها

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



## فهرست کلی

مقدمه	۹
معرفی و نمونه دادخواست دعوی توقیف و فروش حق سرقفلی	۱۳
مبحث اول: تعریف سرقفلی	۱۵
مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت	۲۴
مبحث سوم: تفاوت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت	۲۷
مبحث چهارم: توقیف و مزایده سرقفلی	۳۰
نمونه درخواستهای مرتبط با توقیف و فروش سرقفلی:	۴۲
فروش و توقیف سرقفلی در آرای دیوان عالی کشور	۴۹
مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور	۵۱
فروش و توقیف سرقفلی در آرای دادگاهها	۵۷
مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر	۵۹
مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات	۱۷۳
فروش و توقیف سرقفلی در نشستهای قضائی	۱۸۱
فروش و توقیف سرقفلی در نظریه‌های مشورتی	۲۲۳
دعوی توقیف و فروش سرقفلی در قوانین و مقررات	۲۴۳
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶	۲۴۵
قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶	۲۶۶
آییننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶	۲۷۰
منابع و مأخذ	۲۷۷

## فهرست جزئی

۹.....	مقدمه .....
۱۳.....	معرفی و نمونه دادخواست دعوی توقیف و فروش حق سرقفلی .....
۱۵.....	مبحث اول: تعریف سرقفلی .....
۱۵.....	گفتار اول: تعریف لغوی سرقفلی .....
۱۸.....	گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی سرقفلی .....
۲۴.....	مبحث دوم: تعریف حق کسب و پیشه و تجارت .....
۲۷.....	مبحث سوم: تفاوت سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت .....
۳۰.....	مبحث چهارم: توقیف و مزایده سرقفلی .....
۳۰.....	گفتار اول: موافقان و مخالفان توقیف و مزایده سرقفلی .....
۳۵.....	گفتار دوم: توقیف و مزایده سرقفلی عرفی .....
۳۶.....	باب سرقفلی صرف بررسی می کنیم.....
۳۹.....	گفتار سوم: توقیف و مزایده سرقفلی فقهی .....
۴۰.....	اجرایی در این راستا غیرقابل انکار می باشد.....
۴۳.....	نمونه درخواستهای مرتبط با <b>توقیف و فروش سرقفلی</b> : .....
۴۳.....	«ارجاع امر به کارشناسی برای تعیین ارزش سرقفلی» .....
۴۴.....	«توقیف حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی» .....
۴۵.....	«نمونه سند اجرایی حق سرقفلی و حق کسب و پیشه» .....
۴۶.....	«نمونه نامه اجرای احکام جهت توقیف حق سرقفلی» .....
۴۷.....	«نمونه نامه انتقال حق سرقفلی به برنده مزایده» .....
۴۸.....	«نمونه نامه مبنی بر اعلام موضوع مزایده حق سرقفلی» .....
۴۹.....	<b>فروش و توقیف سرقفلی در آرای دیوان عالی کشور</b> .....
۵۱.....	مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور .....
۵۱.....	۱. فروش و انتقال <b>سرقفلی</b> مال مرهونه .....
۵۷.....	<b>فروش و توقیف سرقفلی در آرای دادگاهها</b> .....
۵۹.....	مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر .....
۵۹.....	۱. پرداخت <b>سرقفلی</b> و ودیعه جهت تخلیه شرط ایجاد حق تقاضای اجرت‌المثل ملک مشمول قانون ۱۳۷۶ .....
۶۴.....	۲. عدم استحقاق <b>سرقفلی</b> مستأجر علی‌رغم عدم تعلق حق کسب و پیشه در چارچوب ...

۳. مصادیق قبض موهوبه توسط متهب ..... ۶۸
۴. ضمانت اجرای عدم درج مبلغ حق الوکاله در وکالت‌نامه وکیل ..... ۷۳
۵. پذیرش دعوی خلع‌ید از سوی صاحب **سرقفلی** علیه متصرف ..... ۷۷
۶. ماهیت رهنی قراردادهای بانکی اجاره به شرط تملیک برای اخذ تسهیلات ..... ۸۱
۷. عدم امکان جلب ثالث خواندگانی که در دادخواست اصلی معرفی شده‌اند ..... ۹۰
۸. عدم استماع خواسته تنفیذ و اثبات مالکیت ..... ۹۲
۹. تقاضای صدور دستور فروش **سرقفلی** مشاعی ..... ۹۵
۱۰. عدم امکان الزام شریک به انتقال و فروش **سرقفلی** توسط مستأجرین مشاعی دیگر ..... ۹۷
۱۱. لزوم ذکر جهت تجدیدنظر در دادخواست ..... ۱۰۰
۱۲. اثر بازداشت ملک بر دعوی الزام به تنظیم سند اجاره و انتقال **سرقفلی** ..... ۱۰۳
۱۳. دعوی خلع‌ید از **سرقفلی** و مورد اجاره ..... ۱۰۷
۱۴. عدم نیاز به استماع شهادت شهود در صورت وجود سند کتبی ..... ۱۱۰
۱۵. عدم استماع دعوی فسخ قرارداد توسط دادگاه ..... ۱۱۳
۱۶. مبدأ محاسبه استحقاق خسارت تأخیر تأدیه ..... ۱۱۶
۱۷. تقاضای خلع‌ید بر مبنای مالکیت مشاعی منافع (**سرقفلی**) ..... ۱۱۹
۱۸. لوازم دعوی استرداد وجه موضوع معامله ..... ۱۲۳
۱۹. تقاضای رفع تصرف از مشاعات ساختمان ..... ۱۲۵
۲۰. عدم امکان انتقال حق **سرقفلی** بدون برقراری رابطه استیجاری ..... ۱۲۷
۲۱. تفاوت ماهیتی حق **سرقفلی** با حق کسب و پیشه ..... ۱۳۰
۲۲. عدم احتساب مطب به‌عنوان مکان تجاری ..... ۱۳۲
۲۳. غیر قابل استناد بودن نوشته عادی مربوط به فروش **سرقفلی** به ثالث ..... ۱۳۳
۲۴. عدم تعلق **سرقفلی** به مهد کودک ..... ۱۳۶
۲۵. عدم زوال قرارداد **سرقفلی** در تخلف مستأجر در تغییر شغل ..... ۱۳۷
۲۶. عدم استحقاق دریافت حق **سرقفلی** در صورت تعدی و تفریط مستأجر ..... ۱۳۹
۲۷. احتساب **سرقفلی** بر اساس تغییر شاخص قیمت سالانه ..... ۱۴۲
۲۸. لزوم منجر بودن خواسته در دعوی انتقال **سرقفلی** ..... ۱۴۴
۲۹. تجدیدنظرخواهی در دعوی مالکیت **سرقفلی** ..... ۱۵۰
۳۰. حکم به پرداخت ارزش و قیمت یک باب مغازه به لحاظ تخریب و نوسازی از ناحیه خواهان‌ها و تخلیه محل مورد ترافع از ید صاحبان **سرقفلی** ..... ۱۵۵

۱۵۶	.....	۳۱. عدم رضایت موجر در انتقال منافع به غیر
۱۵۸	.....	۳۲. بازداشت موضوع سرقتی
۱۶۰	.....	۳۳. رابطه کاری وارد ثالث با مستأجر قانونی
۱۶۴	.....	۳۴. عدم پرداخت سرقتی توسط مستأجر و محق نبودن وی
۱۶۶	.....	۳۵. عدم جواز مرجوع به فتاوی با وجود قانون
۱۶۹	.....	۳۶. انتقال سرقتی و حق کسب و پیشه
۱۷۳	.....	مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات
۱۷۳	.....	۱. عدم مشروعیت حق سرقتی
۱۷۳	.....	۲. تخلیه محل کسب و پیشه پس از انقضای مدت اجاره
۱۷۴	.....	۳. تخلیه محل استیجاری بانک به دلیل احتیاج فرزندان مالک
۱۷۵	.....	۴. تشخیص صلاحیت حق تعیین سرقتی
۱۷۷	.....	۵. تعیین حق سرقتی توسط کارشناسان
۱۸۱	.....	<b>فروش و توقیف سرقتی در نشست‌های قضائی</b>
		۱. چگونگی اجرای حکم بدوی متقن حق کسب و پیشه در صورت عدم تناسب با نرخ عادلانه روز
۱۸۳	.....	۲. تکلیف سرقتی در صورت فوت مستأجر
۱۸۴	.....	۳. تصمیم دادگاه در خصوص رضایت مالک مبنی بر پرداخت یا عدم پرداخت سرقتی
۱۸۵	.....	۴. احتساب مالیات نسبت به سرقتی
۱۸۶	.....	۵. قابل توقیف بودن سرقتی
۱۸۷	.....	۶. چگونگی توقیف سرقتی معرفی شده توسط محکوم‌له جهت استیفای محکوم‌به
۱۸۹	.....	۷. مالی بودن دعوای الزام به تنظیم سند رسمی سرقتی
۱۹۰	.....	۸. قابلیت توقیف حق سرقتی
۱۹۲	.....	۹. تقاضای الزام به انتقال و تنظیم سند رسمی
۱۹۴	.....	۱۰. در حکم غیر منقول بودن سرقتی
۱۹۶	.....	۱۱. خرید سرقتی بدون تنظیم اجاره‌نامه
۱۹۷	.....	۱۲. توقیف املاک مشاعی و سرقتی
۱۹۹	.....	۱۳. فروش عین و منافع مغازه بدون فروش اعیانی مستحدثه در طبقات
۲۰۲	.....	۱۴. امکان ترمین ملکی که سرقتی آن متعلق به دیگری است
۲۰۳	.....	۱۵. عدم تأمین و توقیف حق سرقتی
۲۰۴	.....	۱۶. روابط موجر و مستأجر - حق کسب و پیشه

۲۰۵.....	۱۷. تخلیه و پرداخت سرقفلی
۲۰۷.....	۱۸. قابل توقیف بودن سرقفلی
۲۱۰.....	۱۹. توقیف سرقفلی
۲۱۰.....	۲۰. توقیف یا پلمپ اماکن تجاری
۲۱۱.....	۲۱. امکان و نحوه توقیف حقوق استیجاری مستأجر (سرقفلی)، حق کسب و پیشه
<b>۲۲۳.....</b>	<b>فروش و توقیف سرقفلی در نظریه‌های مشورتی</b>
۲۲۵.....	۱. اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه
۲۲۵.....	۲. روابط موجر و مستأجر - حق کسب و پیشه
۲۲۶.....	۳. عدم جواز تغییر مبلغ حق کسب و پیشه پس از صدور قطعیت حکم تخلیه
۲۲۷.....	۴. غیر منقول بودن حق کسب و پیشه
۲۲۸.....	۵. بازداشت حق کسب و پیشه
۲۲۹.....	۶. توقیف حق کسب و پیشه و فروش آن پس از تبدیل به مال
۲۳۰.....	۷. ارث بردن همسر از حق کسب و پیشه
۲۳۱.....	۸. انتقال سرقفلی محل تجارت به مستأجر
۲۳۲.....	۹. مقایسه معانی واژه‌های سرقفلی و حق کسب و پیشه
۲۳۲.....	۱۰. قابلیت خرید و فروش ورقه سهم
۲۳۴.....	۱۱. تقاضای تقسیم ماترک و فروش سرقفلی
۲۳۴.....	۱۲. بازداشت سرقفلی و فروش آن از طریق مزایده
۲۳۵.....	۱۳. قابلیت بازداشت و تامین حق سرقفلی
۲۳۶.....	۱۴. تقاضای صدور حکم به بطلان معامله سرقفلی
۲۳۸.....	۱۵. دعوی تفکیک و الزام به تنظیم سند رسمی اجاره‌نامه نسبت به یک باب مغازه
۲۳۹.....	۱۶. تقاضای تخلیه در قرارداد خرید سرقفلی ملک تجاری مشمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
۲۴۰.....	۱۷. مزایده حق سرقفلی
<b>۲۴۳.....</b>	<b>دعوی توقیف و فروش سرقفلی در قوانین و مقررات</b>
۲۴۵.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶
۲۶۶.....	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۲۷۰.....	آییننامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶
۲۷۷.....	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. بی‌تردید 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، هرکدام 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 «دعوی... 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

یک‌هزار و سیصد و نود و پنج



## فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست دعوی  
توقیف و فروش حق سرقتی



«سرقفلی» و «حق کسب و پیشه و تجارت» دو مفهوم نزدیک به هم بوده‌اند که حتی برخی حقوقدانان<sup>۱</sup> عقیده بر واحد بودن مفهوم این دو دارند اگرچه با تصویب قانون موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ شک و شبهه در این خصوص حداقل از نظر قانونی مرتفع شده است.

### مبحث اول: تعریف سرقفلی

از آنجا که سرقفلی اولین بار در عرف پدیدار شد و در واقع مفهوم سرقفلی به نوعی زاده عرف است و حتی وجود سرقفلی در عرف علت اصلی پیش‌بینی آن در قانون بوده، بررسی سرقفلی به عنوان یک پدیده حقوقی عرفی در فرهنگ لغات که به مفهوم لغوی الفاظ می‌پردازند اجتناب‌ناپذیر است. در همین راستا در گفتار اول به بررسی مفهوم لغوی سرقفلی در فرهنگ لغات می‌پردازیم و در گفتار دوم سرقفلی را از دیدگاه حقوقدانان بررسی خواهیم کرد تا ضمن روشن شدن مفهوم لغوی و اصطلاحی آن رابطه بین سرقفلی و حق کسب و پیشه به واقع روشن شود.

#### گفتار اول: تعریف لغوی سرقفلی

در فرهنگ لغات در مقابل لفظ سرقفلی، مفاهیم تقریباً مشابهی به چشم می‌خورد و در برخی موارد که تفاوتی در تعاریف وجود دارد ناشی از مشتبه شدن مفهوم سرقفلی و حق و کسب و پیشه و تجارت است

---

۱. غلامعلی سیفی زیناب، سرقفلی در حقوق ایران، (مقاله) مجله کانون وکلای دادگستری مرکز، ۱۳۶۹،



به طوری که در فرهنگ معین در مقابل لفظ سرقفلی می‌خوانیم: «حقی که بازرگان و کاسب نسبت به محلی پیدا می‌کند به جهت تقدم در اجاره، شهرت جمع‌آوری مشتری و غیره»<sup>۱</sup> چنین تعریفی چنانکه در مبحث بعدی روشن خواهد شد بیشتر با مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت سازگار است.

مرحوم دهخدا در ذیل لفظ سرقفلی چنین آورده است: «سرقفلی [سَقْ] [مَرکَب] چیزی که از کرایه‌دار سرای کرایه حویلی یا دکان بگیرند و آن مزد گشودن قفل است که داخل کرایه نیست (آنندراج) حق آب و گل حقی که مستأجر را پیدا آید در دکان و یا حمام و یا کاروانسرای و امثال آن و او آن حق را به مستأجر بعد از خود تواند فروخت (یادداشت مؤلف) حاصل مال الاجاره این بازار در هر حال مبلغ هزار درهم است بیرون از تکلفات عمال و توقعات عمال و مرسولات حراس و وظایف سقا و سرقفلی سرایدار (ترجمه محاسن اصفهانی)»<sup>۲</sup>

در فرهنگ نظام نیز در ذیل سرقفلی چنین می‌خوانیم: «پولی که علاوه بر کرایه دکان یا خانه یا امثال آن‌ها کرایه کننده در اول به مالک یا به کرایه کننده اول می‌دهد.»<sup>۲</sup>

در فرهنگ نفیسی مرحوم ناظم الاطباء مفهوم سرقفلی را چنین بیان می‌کند: «وجهی که از کرایه‌دار خانه و دکان علاوه بر کرایه دریافت کنند

۱. محمد معین، فرهنگ فارسی، تهران، معین، چاپ هفتم، ۱۳۸۴، ذیل لفظ سرقفلی.

۲. سید محمد علی داعی الاسلام، فرهنگ نظام، تهران، حیدری، چاپ دوم، ۱۳۶۳، ص ۳۵۳.