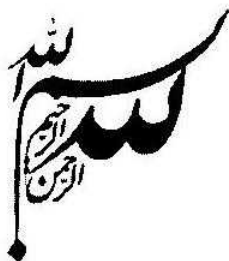


۱۳۹۳۹۸

۳۰ محسن - اعلام و سرل  
سید



دعوی الزام به تنظیم

سند سر قفلی

در رویه دادگاهها

مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه: زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -  
عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام  
عنوان و نام پدیدآور: دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در رویه دادگاه ها/ مهدی زینالی؛  
[برای] بنیاد بین المللی حقوقی سنا.

مشخصات نشر: تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۴.

مشخصات ظاهری: ۲۳۴ ص؛ ۱۴/۵×۲۱/۵ س.م.

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۷۵-۰۰

وضعیت فهرست نویسی: فیپا

موضوع: سرقفلی - ایران

موضوع: مالک و مستاجر - ایران

موضوع: رویه قضایی - ایران

شماره افزوده: بنیاد بین المللی حقوقی سنا

رده بندی کنگره: ۱۳۹۴ د ۶۶ ۹ / ز KMH۹۲۲

رده بندی دهی: ۵۵/۳۴۶

شماره کتابشناسی: ۴۱۴۲۱

## شناسنامه

عنوان کتاب: دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در رویه دادگاهها

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: رقعی / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۶۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۷۵-۰۰

کد کتاب: ۵۲

www.cheragh-danesh.com

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.

دو ترجمه: تهران، میدان بهمن، تیراژ ورودی مدرس، کوچه بازرگانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۱۴ و ۱۵

تلفن: ۰۲۱۸۸۱۴۰۶۰۲

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

## فهرست کلی

- ۱۱ ..... مقدمه
- ۱۵..... معرفی ونمونه دادخواست دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی
- ۱۷..... معرفی دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی
- ۱۹..... مبحث اول: شرایط طرح دعوی الزام به تنظیم اجاره نامه رسمی
- ۲۳..... مبحث دوم: مطالب قابل بحث دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره
- ۲۷..... مبحث سوم: تشریفات طرح و دفاع از دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی
- ۳۰..... مبحث چهارم: الزام به تنظیم سند رسمی در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
- ۳۲..... مبحث پنجم: سند رسمی در روابط استیجاری
- ۳۹..... دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در آراء دیوان عالی کشور
- ۴۱..... مبحث اول - آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
- ۷۱..... مبحث دوم - آرای اصراری دیوان عالی کشور
- ۸۶..... مبحث سوم - آرای شعب دیوان عالی کشور
- ۹۱..... دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دادگاهها
- ۹۳..... مبحث اول - آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
- ۱۳۰..... مبحث دوم - آرای دادگاههای انتظامی قضات
- ۱۳۳..... دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در نشستهای قضایی
- ۱۶۳..... دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در نظریه های مشورتی
- ۱۷۱..... دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی
- ۱۹۱..... قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲
- ۱۹۹..... قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲
- ۲۰۱..... قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸
- ۲۰۲..... اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرهای خوراسگان و شاهین شهر
- ۲۰۳..... قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
- ۲۰۴..... قانون محل مطب پزشکان و مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام
- ۲۵..... مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
- ۲۰۵..... ۱۳۶۹/۱۰/
- ۲۰۶..... قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶

۲۱۰	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۲۱۵	مقررات اجاره در قانون مدنی
۲۲۳	منابع و مأخذ

### فهرست جزئی

۱۱	مقدمه
۱۵	معرفی ونمونه دادخواست دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی
۱۷	دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سرقفلی
۱۹	مبحث اول: شرایط طرح دعوی الزام به تنظیم اجاره نامه رسمی
۱۹	گفتار اول: وجود رابطه استیجاری
۲۰	گفتار دوم: لزوم صرف در محل
۲۳	مبحث سوم: قابلیت بحث دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره
۲۳	گفتار اول: الزام به تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به سهم
۲۴	گفتار دوم: الزام به تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به ملک مورد رهن
۲۶	گفتار سوم: لزوم طرح دعا علی مستأجر کل مالک در دعوی الزام به تنظیم سند
۲۷	مبحث سوم: تشریفات طرح و ادای دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی
۲۷	گفتار اول: الزامات اثباتی مستأجر در دعوی الزام به تنظیم اجاره نامه رسمی
۲۸	گفتار دوم: دفاعیات موجر در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره
۳۰	مبحث چهارم: الزام به تنظیم سند رسمی در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۳۰	گفتار اول: ادامه روابط استیجاری بدون افزایش اجاره بها
۳۰	گفتار دوم: ادامه رابطه استیجاری با اجاره بهای معارف
۳۲	مبحث پنجم: سند صلح در روابط استیجاری
۳۲	گفتار اول: تنظیم سند صلح در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۳۳	گفتار دوم: سند صلح همراه اجاره نامه ها قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۳۴	خواستار الزام به تنظیم سند رسمی اجاره به انضمام کلیه خسارات قانونی
۳۵	الزام به تحویل مورد اجاره به انضمام کلیه خسارات قانونی
۳۶	دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی اجاره
۳۷	دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و سند صلح سرقفلی
۳۹	دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در آراء دیوان عالی کشور
۴۱	مبحث اول - آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور

۱. تعدیل اجاره‌بها در ضمن الزام به تنظیم سند اجاره رسمی ..... ۴۱
۲. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۴۵
۳. دعوی الزام خواننده به حضور در دفتر خانه اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۴۹
۴. دعوی الزام به تنظیم سند اجاره یک باب دکان ..... ۵۳
۵. الزام خوانندگان به تنظیم اجاره‌نامه رسمی مطابق قانون روابط موجر و مستأجر ۵۸۱۳۵۶ ..... ۵۸
- مبحث دوم - آرای اصراری دیوان عالی کشور ..... ۷۱
۱. عدم وجود مجوز جهت انتقال مال موقوفه و الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۷۱
۲. ثبت رسمی - آرای شعب دیوان عالی کشور ..... ۸۶
۱. دلیل مال‌الاجاره و تنظیم اجاره‌نامه ..... ۸۶
۲. تعهد ورثه برای حسن تصرف در دفتر اسناد رسمی برای تنظیم اجاره‌نامه ..... ۸۶
۳. خودداری یافتن اسناد رسمی از تنظیم اجاره‌نامه‌های رسمی ..... ۸۷
۴. تنظیم اجاره‌نامه برین توجه به ضمانت مذکور در ماده ۶۹۸ ق.م. .... ۸۷
۵. خواسته الزام خواننده به تنظیم سند رسمی اجاره با تعیین اجاره‌بها ..... ۸۸
- دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی بر آرای دادگاهها ..... ۹۱
- مبحث اول - آرای دادگاه‌های بدو، تجدیدنظر ..... ۹۳
۱. نحوه اقامه دعوی تنظیم سند رسمی حقه سرقفلی ..... ۹۳
۲. دعوی فسخ اجاره‌نامه تنظیم‌شده و الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۹۵
۳. مبدأ محاسبه استحقاق خسارت تأخیر تأدیه در معامله سرقفلی ..... ۱۰۰
۴. اثر تنظیم سند رسمی اجاره نسبت به عین مرهونه ..... ۱۰۳
۵. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره و صلح سرقفلی ..... ۱۰۵
۶. الزام اداره اوقاف به تنظیم اجاره‌نامه رسمی نسبت به اراضی موقوفه ..... ۱۰۹
۷. طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی علیه مستأجران ..... ۱۱۰
۸. تنظیم اجاره‌نامه رسمی طرف یک ماه پس از دعوی الزام به تنظیم سند اجاره ..... ۱۱۲
۹. الزام مستأجر به انتقال حق کسب و پیشه ..... ۱۱۴
۱۰. دعوی الزام تجدیدنظر خوانندگان به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۱۶
۱۱. عدم امکان طرح دعوی خلع‌ید و الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۱۹
۱۲. طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اجاره توسط مستأجر ..... ۱۲۱
۱۳. دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت ..... ۱۲۳
۱۴. انتقال سند سرقفلی با تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۲۶
۱۵. تعهدات فروشنده در قرارداد واگذاری حق سرقفلی ..... ۱۲۷

- مبحث دوم - آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ..... ۱۳۰
۱. از بین نرفتن قرارداد پس از انقضای مدت اجاره با تصمیم یکی از طرفین ..... ۱۳۰
  ۲. الزام خواننده به تنظیم سند رسمی اجاره با توجه به پرونده‌های سابق ..... ۱۳۱
- دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در نشست‌های قضائی ..... ۱۳۲**
۱. تنظیم اجاره‌نامه رسمی از طرف اداره اصلاحات ارضی ..... ۱۳۵
  ۲. تقدیم دادخواست توقیف و ابطال اجرائیه و صدور حکم به الزام به تنظیم ..... ۱۳۶
  ۳. طرح دعوی تخلیه ملک در ضمن دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۱۳۸
  ۴. واگذاری منافع مورد اجاره و سرقفلی توسط مستأجر ..... ۱۳۹
  ۵. تعیین مدت اجاره در سند اجاره جدید ..... ۱۳۹
  ۶. دعوی تنظیم سند رسمی اجاره پس از تخریب مورد اجاره توسط مستأجر ..... ۱۴۰
  ۷. تمدید اجاره جدید اجاره ..... ۱۴۲
  ۸. استناد اجاره به عدم حضور مستأجر جهت تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۴۲
  ۹. وضعیت مورد اجاره پس از انقضای مدت اجاره ..... ۱۴۴
  ۱۰. الزام به تنظیم سند رسمی اجاره در ملک فاقد گواهی پایان کار ..... ۱۴۵
  ۱۱. درخواست تنظیم سند رسمی اجاره ملک در رهن بانک ..... ۱۴۶
  ۱۲. اجاره ملک به غیر اتمام بهلت اجاره نخست ..... ۱۴۸
  ۱۳. اعلام فسخ اجاره‌نامه ..... ۱۴۹
  ۱۴. الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ملک مشاعی ..... ۱۵۱
  ۱۵. هزینه‌های تنظیم سند انتقال و یا اجاره‌نامه رسمی ..... ۱۵۱
  ۱۶. انتقال مورد اجاره به غیر ..... ۱۵۲
  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 رعایت ادبیات آن ..... ۱۵۸
  ۲۰. مالی بودن دعوی الزام به تنظیم سند رسمی سرقفلی ..... ۱۶۰
- دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در نظریه‌های مشورتی ..... ۱۶۳**
۱. تخلیه ساختمان استیجاری دولتی بدون نیاز به تنظیم اجاره‌نامه مجدد ..... ۱۶۵
  ۲. تنظیم اسناد اجاره ..... ۱۶۵
  ۳. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی توسط خواننده مالک عین ..... ۱۶۶
  ۴. مانع نبودن بازداشت ملک در الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ..... ۱۶۷
  ۵. تشریفات تنظیم اجاره‌نامه رسمی ..... ۱۶۸

۱۶۹	اسناد اجاره‌نامه تنظیمی در ادارات دولتی
۱۷۱	دعوی الزام به تنظیم سند سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی
۱۷۳	فصل اول - کلیات
۱۷۴	فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن
۱۷۶	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۱۷۸	فصل چهارم - موارد قسح اجاره و تخلیه عین مستأجره
۱۸۴	فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۱۸۵	فصل ششم - تعمیرات
۱۹۱	تجزیه روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲
۱۹۱	فصل اول - کلیات
۱۹۲	فصل دوم - احکامها
۱۹۳	فصل سوم - در اجاره‌نامه
۱۹۳	فصل چهارم - موارد قسح
۱۹۶	فصل پنجم - تعمیرات
۱۹۹	قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر مستأجر مصوب ۱۳۶۳
۱۹۹	قانون الحاق دو تبصره به عنوان تبصره‌ها، ماده ۳ و ۴ ماده ۹
۱۹۹	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر مستأجر
۲۰۱	قانون اصلاح تبصره یک مصوب ۱۳۶۴/۶/۲۸
۲۰۲	اجرای قانون روابط موجر و مستأجر در مراکز شهرها، روستاها و شاهین شهر
۲۰۳	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر
۲۰۴	قانون محل مطب پزشکان و مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام
۲۰۵	مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت
۲۰۶	قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۲۰۷	فصل اول - روابط موجر و مستأجر
۲۰۷	فصل دوم - سرقفلی
۲۱۰	آیین نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶
۲۱۵	مقررات اجاره در قانون مدنی
۲۲۳	منابع و مآخذ

## 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 مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی در حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضایی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضایی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پونزده نیست بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق در حال حاضر از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضایی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کلاسی 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 قضایی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضایی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضایی 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 قضایی 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 اصولی؛
۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛
۴. آراء دادگاه 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 رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلاء، قضاة، قاضیان 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 مفتح خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نیز استفاده و کلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چارهای 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 سوابقات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.
- مدیر مسئول انتشارات  
یک درار و بیصد و نود و پنج