

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دعوی الزام به  
تعمیرات محل سرقفل  
در روی دادگاهها

توحیدزینا

وکیل پایه یک دادگستری



|                     |   |                                                                 |
|---------------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| عنوان قراردادی      | : | ایران، قوانین و احکام: Iran Laws, etc                           |
| عنوان و نام پدیدآور | : | دعوی الزام به تعمیرات محل سرقفلی در رویه دادگاهها/ توحید زینالی |
| مشخصات نشر          | : | تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۵.                                         |
| مشخصات ظاهری        | : | ۲۱۵ ص: ۵/۱۴ × ۵/۲۱، س.م.                                        |
| شابک                | : | ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۹۶-۹                                               |
| وضعیت فهرست نویسی   | : | فیا                                                             |
| دداشت               | : | کتابنامه به صورت زیرنویس                                        |
| موضوع               | : | سرقفلی -- ایران                                                 |
| موضوع               | : | Goodwill (Commerce) -- Iran                                     |
| موضوع               | : | سرقفلی -- قوانین و مقررات -- ایران                              |
| موضوع               | : | Goodwill (Commerce) -- Law and legislation -- Iran              |
| موضوع               | : | مالک و مستاجر -- ایران                                          |
| موضوع               | : | Landlord and tenant -- Iran                                     |
| رده بندی کنگره      | : | ۹۲۲ KM۱۳۹۵ ۷۹۵۷ ز                                               |
| رده بندی دیویی      | : | ۳۴۶/۵۵۰۷                                                        |
| شماره کتابشناسی ملی | : | ۴۷۲۳۲                                                           |

## شناسنامه

عنوان کتاب: دعوی الزام به تعمیرات محل سرقفلی در رویه دادگاهها

مؤلف: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: رقعی/ ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۹۶-۹

کد کتاب: ۵۹ [www.cheragh-danesh.com](http://www.cheragh-danesh.com) چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه بازرگانی، پلاک ۴، طبه‌های ۳ و ۶ واحد ۷۱۴۷

تلفن: ۸۸۱۴۰۶۲ - ۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه 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

|          |                                                                                 |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ۹.....   | مقدمه                                                                           |
| ۱۳.....  | معرفی دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی و نمونه دادخواست                        |
| ۱۵.....  | شرح دعوای الزام به تعمیرات اساسی عین مستأجره                                    |
| ۱۸.....  | مبحث اول: شرایط طرح دعوای الزام به انجام تعمیرات اساسی                          |
| ۲۰.....  | 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 |
| ۲۴.....  | به انجام تعمیرات اساسی                                                          |
| ۲۹.....  | دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دیوان عالی کشور                       |
| ۳۱.....  | مبحث اول: آرای اصلاهی دیوان عالی کشور                                           |
| ۵۲.....  | مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور                                              |
| ۶۱.....  | دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دادگاهها                              |
| ۶۳.....  | مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر                                        |
| ۱۱۷..... | مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات                                           |
| ۱۱۹..... | دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در نشست های قضائی                             |
| ۱۲۹..... | دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در نظریات های شورائی                          |
| ۱۴۱..... | دعوای الزام به تعمیرات محل سرقفلی در قوانین و مقررات قانونی                     |
| ۱۴۳..... | قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶                                                  |
| ۱۶۴..... | قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲                                             |
| ۱۷۳..... | قانون الحاق ماده واحده به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲                         |
| 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                               |
| ۲۵.....  | مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام درخصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»                     |
| ۱۷۹..... | ۱۳۶۹/۱۰/۱                                                                       |

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

## فهرست جزئی

|    |                                                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ۹  | مقدمه                                                                                           |
| ۱۳ | معرفی دعای الزام به تعمیرات محل سرقفلی و نمونه دادخواست                                         |
| ۱۵ | شرح حوای الزام به تعمیرات اساسی عین مستأجره                                                     |
| ۱۸ | مبحث اول: شرایط طرح دعوی الزام به انجام تعمیرات اساسی                                           |
| ۱۸ | گفتار اول: وجوه ارتباط اسباب جاری                                                               |
| ۱۸ | گفتار دوم: ضرورت انجام تعمیرات                                                                  |
| ۲۰ | مبحث دوم: مطالب قابل استرداد الزام به انجام تعمیرات اساسی                                       |
| ۲۰ | گفتار اول: منظور از تعمیرات اساسی و تعمیرات جزئی                                                |
| ۲۱ | گفتار دوم: تکلیف هزینه‌های تعمیرات مستأجر برای تعمیرات اساسی                                    |
| ۲۲ | گفتار سوم: اختیار دادگاه در احتساب هزینه تعمیرات اساسی                                          |
|    | مبحث سوم: الزامات اثباتی خواهان (مستأجر) و دفاعیات خوانده (موجر) در دعوی الزام به انجام تعمیرات |
| ۲۴ | اساسی                                                                                           |
| ۲۶ | دادخواست صدور حکم بر الزام به تکمیل موقت اجاره                                                  |
| ۲۷ | دادخواست الزام به انجام تعمیرات اساسی                                                           |
| ۲۹ | دعوی الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دیوان عالی کشور                                        |
| ۳۱ | مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور                                                           |
| ۳۱ | ۱. انجام تعمیرات بدون اذن موجر                                                                  |
| ۵۲ | مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور                                                              |
| ۵۲ | ۱. پرداخت هزینه های تعمیرگاه در تصادف رانندگی توسط مقصر                                         |
| ۵۷ | ۲. الزام به انجام تعمیرات اساسی مورد اجاره                                                      |
| ۵۸ | ۳. تعمیرات در عین مستأجره بدون اذن موجر                                                         |
| ۶۱ | دعوی الزام به تعمیرات محل سرقفلی در آرای دادگاه‌ها                                              |
| ۶۳ | مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر                                                       |
| ۶۳ | ۱. الزام موجر به انجام تعمیرات                                                                  |
| ۶۵ | ۲. صدور حکم به تعمیرات اساسی مورد اجاره طبق نظر کارشناسی                                        |

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

|     |                                                                         |
|-----|-------------------------------------------------------------------------|
| ۱۴۶ | فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه                                           |
| 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 - اجاره بها                                                     |
| ۱۶۶ | فصل سوم - در اجاره نامه                                                 |
| ۱۶۷ | فصل چهارم - موارد فسخ                                                   |
| ۱۷۰ | فصل پنجم - تعمیرات                                                      |
| ۱۷۳ | قانون الحاق ماده جدید به قانون موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲                  |
| ۱۷۳ | قانون الحاق دو ماده به عنوان تبصره های ۳ و ۴ به ماده ۹                  |
| ۱۷۴ | قانون الحاق یک ماده به قانون روابط موجر و مستأجر                        |
| ۱۷۵ | قانون اصلاح تبصره ۱ مصوب ۱۳۶۴/۶/۸                                       |
| 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 ۱۳۷۰/۵/۲۶                                |
| 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 صرفاً مطابق و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کیفیت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ التحصیلان 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 فارغ التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و مجلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات پیشین و پاسخ‌ها و اختلاف نظرهای 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 فارغ التحصیلان 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 ویرایش‌ها، کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منهای و ترجمه تمام مطالب مربوط به دعا؛
  ۲. تقسیم‌بندی موضوعی مطالب و کتاب از مطالب؛
  ۳. ارائه معرفی دعا و نمونه دعاها 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 تمام 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 غرض می‌شود 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 براب کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و پنج