

۱.۲. رأی دادگاه

شعبه دوم حقوقی دادگاه عمومی بخش چهاردانگه، به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۲۹۲۹۴۰۰۹۴۹ مورخ ۹۲/۱۱/۱۷، در دعوی به خواسته صدور حکم مبنی بر محکومیت خوانده به الزام به فک رهن و انتقال رسمی سند، چنین رأی داده است:

در خصوص دعوی آقای م.ع. به طرفیت آقای ح.الف. با وکالت آقای ح.ف. و بانک مسکن شعبه گلشهر به خواسته الزام به فک رهن و انتقال سند رسمی یک باب آپارتمان، قطعه ۳ تفکیکی از پلاک ثبتی ۳۶/۳۸۰۹ مفروز شده از پلاک ۲۰۴۳ واقع در بخش ۱۲ تهران؛ بدین شرح که خواهان با تقدیم دادخواست و ضمیمه نمودن بیع نامه عادی مورخ ۱۳۸۲/۳/۲۱، اظهار نموده که ملک مذکور را از خوانده خریداری نموده است. وکیل خوانده اظهار می‌دارد چون موکل من، در قرارداد، هیچ الزامی و تعهدی به تنظیم سند رسمی نداشته است فلذا خواهان نمی‌توانسته الزام وی را به تنظیم سند رسمی تقاضا نماید زیرا باید اول تعهد وجود داشته باشد تا بعد بتوان الزام را خواستار شد و بدین علت، دعوی خواهان، قابلیت استماع ندارد. مطلب دیگر اینکه در زمان عقد بیع، اصلاً سند رسمی وجود نداشته است. دادگاه با توجه به اینکه ۱- اصل اولیه و حاکم بر عقود و معاملات، اصل لزوم است؛ بدین معنا که معاملاتی که از عقود لازم می‌باشند هیچ‌یک از طرفین، بعد از انعقاد عقد، حق بر هم زدن آن را ندارند مگر اینکه قانون به آنها این اجازه را داده باشد یا اینکه طرفین راضی به انحلال آن عقد بشوند. ماده ۲۱۹ قانون مدنی، در این باره می‌گوید: «عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آنها لازم‌الاتباع است مگر اینکه برضای طرفین اقاله یا به‌علت قانونی فسخ شود». خداوند متعال در قرآن کریم با تنزیل «اوفوا بالعقود» وفای به پیمان را اصلی مسلم شمرده است و به انسانها امر کرده است که به روابط حقوقی و مالی یکدیگر باید احترام بگذارند. مسلمانان باید به همه پیمان‌ها، با هر کس، هر گروه پایبند باشند، چه قراردادهای لفظی، چه کتبی و چه عملی. کلمه (العقود) دارای الف و لام است که شامل همه قراردادهای می‌شود. از آیهی شریفه «اوفوا بالعقود» دو برداشت شده: یکی برداشت حکم وضعی؛ یعنی آیه، دلالت به لزوم عقود دارد؛ برداشت دومی که از این آیه کرده‌اند این است که آیه دلالت بر حکم تکلیفی بر وجوب وفاء به عقد دارد. با توجه به برداشت دوم،

استناد و استدلال در فرایند توجیه آراء قضایی

مهدی فتاحی*

مشخصات رأی

شماره دادنامه: ۹۲۰۹۹۷۲۹۲۹۴۰۰۹۴۹

تاریخ صدور رأی: ۹۲/۱۱/۱۷

خواسته: صدور حکم مبنی بر محکومیت خوانده به الزام به فک رهن و انتقال رسمی سند

مرجع رسیدگی: شعبه ۲ حقوقی دادگاه عمومی بخش چهاردانگه استان تهران

۱. وقایع پرونده:

۱.۱. مقدمه

یکی از انتقادات وارد مراجع قضایی، خودداری از توجیه و تبیین آراء براساس مستندات قانونی و استدلال حقوقی است. منطق حقوقی ایجاب می‌کند که دادگاه‌ها در راستای اقناع طرفین دعوا و جامعه حقوقی و غیره، تصمیمات قضایی خویش را در چارچوبی استدلالی، طرح و عرضه نمایند. از این رهگذر، غیر از آنکه، مراجع عالی، امکان بازبینی و بازنگری رأی و بررسی صحت و سقم آن را می‌یابند طرفین دعوا نیز علت حاکمیت یا محکومیت در دعوی مطروحه را استنباط کرده و مجال نقد و تحلیل نیز فراهم می‌گردد. با این حال، در این زمینه در برخی از آراء قضایی افراطی مشاهده می‌گردد که خود را در قالب استنادات ناموجه و نامناسب جلوه می‌نماید. در رأی پیش‌رو، موضوع فوق مورد تأمل و تعمق قرار گرفته است.

* دکترای حقوق خصوصی از دانشگاه تهران و پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضاییه.

طرفین قرارداد بایستی به تعهدات قراردادی خویش که در قرارداد تصریح شده یا ناشی از عرف یا قانون در صورت انعقاد قرارداد است پایبند بوده و نسبت به انجام آن اقدام نمایند. تنظیم سند رسمی انتقال از آثار عقد بیع است که در قانون ثبت اسناد و املاک به آن تصریح شده است و اگر در قرارداد هم به آن تصریح نشده باشد به استناد ماده ۲۲۱ قانون مدنی، طرفین به تعهداتی که از قانون نیز ناشی می‌گردد، ملتزم هستند؛ ۲- اصل دیگری که بر عقود حاکمیت دارد حاکمیت اراده طرفین در انعقاد قراردادهاست که ماده ۱۰ قانون مدنی می‌گوید: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند، در صورتی که مخالف قانون نباشد، نافذ است». یکی از اصول مهم حقوق قراردادها اصل آزادی قرارداد است که به موجب آن، اشخاص در انعقاد قرارداد مختار تلقی می‌شوند و قراردادهای منعقد شده میان طرفین، معتبر و نافذ و موجب آثار حقوقی است. فقهای امامیه دست‌کم در مبحث شرط، از همین اصل به دلالت «المؤمنون عند شروطهم» پیروی کرده‌اند و منظور از اصل آزادی اراده این است که هرگاه عقدی واقع شود و به جهتی از جهات در نفوذ اراده متعاقدين شک شود، باید از اصل آزادی قراردادها استفاده کرد. با توجه به اینکه دلیلی دال بر مخالف قانون بودن قرارداد استنادی وجود ندارد و از ناحیه خواننده نیز ارائه نشده است پس قرارداد مذکور میان طرفین نافذ بوده و آثار عقد صحیح بر آن جاری خواهد بود؛ ۳- قاعده دیگر، روایت مشهور نبوی(ص) است که فرمود: «الناس مسلطون علی اموالهم». این قاعده دلالت بر این دارد که هر کس بر مال خود سلطنت دارد و هر نوع تصرفی اعم از تصرف مادی و حقوقی می‌تواند در آن داشته باشد؛ غیر از تصرفاتی که به دلیل شرعی از این قاعده خارج می‌شود. در مانحن‌فیه طرفین نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده‌اند و با قرارداد مذکور، خواننده با توجه به قاعده تسلیط، نسبت به انتقال مال خویش اقدام نموده است. ۴- براساس آیه «... الا ان تکون تجارة عن تراض» هیچ عقدی نافذ نیست مگر اینکه تراضی میان طرفین باشد. از مفاد قرارداد منعقد شده میان ایشان، که به امضای آنها رسیده است، با توجه به عدم دلیل معارض، این موضوع آشکار می‌گردد که طرفین با رضایت و طیب خاطر نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده‌اند؛ ۵- اصل دیگر اصل صحت است، صحت در برابر فساد است که حکمی وضعی به‌شمار می‌آید؛ بدین معنی که باید رفتار فرد مسلمان را نوعی تفسیر

کنیم که از آن آثار صحیح شرعی به‌بار آید. اگر عقد یا ایقاعی صورت گرفت که درستی و نادرستی آن برای دیگران، آثار و نتایجی می‌آورد موافق اصل صحت، باید عقد و ایقاع را درست و موافق آداب شرع و قواعد اسلامی به‌شمار آوریم؛ ۶- براساس پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک اسلامشهر، خواننده ردیف اول، مالک رسمی پلاک مذکور است؛ ۷- با توجه به اینکه حسب بیع‌نامه عادی، خواننده قبل از به رهن گذاشتن ملک آن را به خواهان فروخته بوده است و حتی در به رهن گذاشتن ملک نداشته است زیرا هر شخص زمانی می‌تواند مالی را به رهن بگذارد که مالک آن باشد. فلذا دادگاه، دعوای خواهان را وارد دانسته و مستنداً به مواد ۲۱۹، ۱۰، ۲۲۰ و ۲۲۱ قانون مدنی، حکم به الزام خواننده ردیف اول به فک رهن و انتقال سند رسمی یک باب آپارتمان قطعه ۳ تفکیکی از پلاک ثبتی ۳۶/۳۸۰۹ مفروز شده از پلاک ۲۰۴۳ واقع در بخش ۱۲ تهران صادر و اعلام می‌نماید. در خصوص خواننده ردیف دوم با توجه به اینکه در دعوای فک رهن شخصی که مال را به رهن گذاشته است متعهد به فک آن می‌باشد و رهن‌گیرنده را بدون دریافت دین نمی‌توان ملزم به فک رهن نمود فلذا دعوا به وی توجهی نداشته، مستنداً به ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی، ناظر بر بند ۴ ماده ۸۴ قانون مذکور قرار رد دعوا، صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره، حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

۲. نقد و بررسی:

۲.۱. اصل حاکمیت قانون در دادگاهها

یکی از وجوه اصل حاکمیت قانون،^۱ که به‌عنوان یکی از مؤلفه‌های حکمرانی خوب شناخته می‌شود،^۲ ضرورت استناد و استدلال در انشاء آراء قضایی است.

1. The rule of law

۲. احمد مرکزالمیری، حاکمیت قانون مفاهیم، مبانی و برداشت‌ها (تهران: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، چاپ دوم، ۱۳۸۵)، ص ۱۳؛ فرید محسنی و علی‌اصغر فرج‌پوراصل‌مرندی، «اصل حاکمیت قانون در نظام قضایی ایران»، حکومت اسلامی، سال هجدهم، ش ۲ (تابستان ۱۳۹۲): ص ۹۳.

دادرس، در مقام فصل خصومت، موظف است از قانون مصوب قوه مقننه تبعیت نماید. بر مبنای اصل تفکیک قوا، که از اصول هنجاری اصل حاکمیت قانون و یکی از عناصر آن شناخته می‌شود،^۱ تقنین از صلاحیت‌های قوه قانونگذار شناخته شده و قوه قضاییه در مقام رسیدگی به منازعات و دعاوی اشخاص، مکلف است قانون را ملاک و معیار تمیز حق و صدور حکم قرار دهد. ضرورت استناد قضات به قانون، در اصول قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و مواد قوانین عادی آمده است. به موجب اصل ۱۶۶ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران «احکام دادگاه‌ها باید مستدل و مستند به مواد قانون و اصولی باشد که براساس آن حکم صادر شده است». اصل ۱۶۶ قانون مزبور نیز می‌افزاید: «قاضی موظف است کوشش کند حکم هر دعوا را در قوانین مدونه بیابد و اگر نیابد با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر، حکم قضیه را صادر نماید و نمی‌تواند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین مدونه، از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزد». در این راستا، ماده ۳ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی بیان می‌دارد: «قضات دادگاه‌ها موظفند موافق قوانین، به دعاوی رسیدگی کرده، حکم مقتضی، صادر و یا فصل خصومت نمایند. در صورتی که قوانین موضوعه کامل یا صریح نبوده یا متعارض باشند یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود نداشته باشد، با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر و اصول حقوقی که مغایر با موازین شرعی نباشد، حکم قضیه را صادر نمایند و نمی‌توانند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزند و الاً مستتکف از احقاق حق شناخته شده و به مجازات آن محکوم خواهند شد.

تبصره - چنانچه قاضی، مجتهد باشد و قانون را خلاف شرع بداند پرونده به شعبه دیگری، جهت رسیدگی ارجاع خواهد شد».

وجه دیگر اصل یادشده، آن است که قاضی با استدلال، ربط و نسبت میان حکم قانونی مورد استناد و موضوع متنازع‌فیه را روشن نماید. به عبارت دیگر، دادرسی باید با

توسل و تمسک به فرایند استدلال، ارتباط و پیوند منطقی‌ای میان کبرا و صغرای رأی، برقرار نموده و از این رهگذر، اتقان رأی و اجرای صحیح قانون را تأمین کند. نکته درخور تأملی که در بیشتر آراء مشاهده می‌شود همانا فقدان استناد به قوانین است. این گونه آراء از حیث قوانین یادشده و دیگر احکام ناظر بر پایش و پژوهش آراء، قابل نقض‌اند.

۲.۲. استنادگرایی افراطی

رأی مورد اشاره، از این حیث درخور انتقاد است که در مقام رسیدگی به دعوا، به آیات قرآنی، اصول حقوقی و مواد قانونی بسیاری، تمسک جسته و مبتلا به پدیده قانون‌گرایی افراطی شده است. خواسته خواهان در این دعوا، صدور حکم بر محکومیت خوانده به فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال بر مبنای مبیعه‌نامه است. وکیل خوانده در پاسخ به دعوا اظهار می‌کند که: «... چون موکل من، در قرارداد هیچ الزامی و تعهدی به تنظیم سند رسمی نداشته است فلذا خواهان نمی‌توانسته الزام وی را به تنظیم سند رسمی تقاضا نماید زیرا باید اول تعهد، وجود داشته باشد تا بعد بتوان الزام را خواستار شد...». قاضی پس از ذکر ادعای فوق، به آیات قرآنی و مواد قانونی‌ای استناد می‌ورزد که ارتباط و نسبتی میان آنها و موضوع اختلاف مشاهده نمی‌شود و به نظر می‌رسد فرایند استدلال، به شرح پیش گفته به درستی طی نشده است.

۲.۲.۱. قاضی در بند یک رأی، به اصل لزوم قراردادهای، تصریح و ماده قانونی ۲۱۹ قانون مدنی را به عنوان مستند خویش ذکر نموده است؛ در حالی که بحث لزوم یا جواز قرارداد، اساساً محل نزاع و اختلاف نبوده است تا استناد به آن، موجه و منطقی باشد. به بیان دیگر، ارتباطی میان اصل لزوم و موضوع دعوا وجود ندارد. در ادامه بند مزبور جهت تقویت استناد فوق، آیه شریفه اوفوا بالعقود^۱ ذکر شده و به شرح آن همت گمارده و بر تسری و حاکمیت آن بر قراردادهای لفظی، کتبی و

۱. مانده / ۱: «یا ایها الذین آمنوا اوفوا بالعقود».

۱. احمد مرکزالمیری، پیشین، ص ۱۳۳.

عملی، تأکید و گذشته از تبیین «الف» و «لام» آن، برداشت‌های مختلف وضعی و تکلیفی از آن را یادآور شده است.

۲.۲.۲. در بند دوم، در راستای توجیه رأی، به طرز آشفته و غیرعلمی به اصل حاکمیت اراده، ماده ۱۰ قانون مدنی، اصل آزادی قراردادی، روایت «المؤمنون عند شروطهم»^۱ اشاره شده که غیر از برداشت غلط از برخی از آنها انتقاد مذکور در این باره نیز صادق است. به‌راستی چه ضرورتی به ذکر مستندات فوق بوده و چه ارتباطی میان آنها و اختلاف یادشده وجود داشته است؟

۲.۲.۳. در بند سوم، به حدیث نبوی «الناس مسلطون علی اموالهم»^۲ اشاره و پس از تبیین آن، گفته شده است: «... در مانحن فیه، طرفین نسبت به انعقاد قرارداد اقدام نموده‌اند و با قرارداد مذکور خواننده با توجه به قاعده تسلیط نسبت به انتقال مال خویش اقدام نموده است...». ایراد پیش‌گفته در این استناد بی‌وجه نیز صدق می‌کند. قاعده «تسلیط» یا «سلطنت» که از مفاد حدیث یادشده اخذ شده، متضمن آن است که هر مالکی، نسبت به مال خویش تسلط کامل دارد و می‌تواند در آن هرگونه تصرفی اعم از مادی و غیرمادی انجام دهد و هیچ‌کس نمی‌تواند او را بدون مجوز شرعی از تصرفات در آن منع کند. به عبارت دیگر، به‌موجب این قاعده، اصل بر آن است که هرگونه تصرفات برای مالک، مجاز است مگر آنکه به‌موجب دلیل شرعی، خلاف آن ثابت گردد.

حال، سؤال این است که: دلیل فوق و استدلال دادرسی در راستای گشودن کدام گره حقوقی پرونده صورت پذیرفته است؟ ماده ۲۰۰ قانون آیین دادرسی مدنی می‌گوید: «رسیدگی به دلایلی که صحت آن بین طرفین مورد اختلاف و مؤثر در تصمیم‌نهایی باشد در جلسه دادرسی به‌عمل می‌آید...». این ماده بر این امر دلالت دارد که رسیدگی دادگاه به موضوعات مورد اختلاف طرفین، محدود بوده و بنابراین در صورتی عدم اختلاف طرفین درباره

امری، دادگاه نباید وارد رسیدگی به آن موضوع شود. در پرونده حاضر نیز، جواز تصرف حقوقی خواهان در ملک خویش مورد اختلاف طرفین نبوده تا دادگاه محترم با استناد به قاعده فوق، فصل خصومت نماید.

۲.۲.۴. در بند چهارم، به ضرورت تراضی در قراردادهای، اشاره و آیه شریفه «الا ان تكون تجارة عن تراض»^۱ به عنوان مستند ذکر شده است. سؤالات فوق و ایرادات مذکور، در این استناد نیز قابل مشاهده می‌باشد. به‌علاوه، با توجه به اصل ۱۶۷ قانون اساسی، قاضی تنها زمانی می‌تواند به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر استناد کند که خلأ قانونی وجود داشته باشد. به عبارت دیگر، زمانی که قانونی درباره موضوع اختلاف وجود دارد، استناد و استدلال به منابع فوق - که براساس قانون اساسی، قانونگذاری در نظام حقوقی ما با عطف‌نظر به آنها صورت می‌گیرد و منبع اصلی نظام تقنینی محسوب می‌شوند^۲ - صحیح نیست.

۲.۲.۵. در بند پنجم، قاضی به اصل «صحت» رجوع کرده و بر وضعی بودن این اصل و حکومت آن بر عقود و ایقاعات تأکید نموده است. آیا صحت قرارداد، موضوع اختلاف طرفین بوده است؟ پس از آنکه با استناد به اصل لزوم قرارداد، لازم‌الاتباع بودن آن اثبات شد آیا اثبات صحت آن نیز لازم و ضروری است؟ آیا اظهار وکیل خواننده مبنی بر اینکه «...چون موکل من در قرارداد هیچ الزامی و تعهدی به تنظیم سند رسمی نداشته است...»، به معنای اقرار به صحت قرارداد نیست که نیازی به استناد به اصل صحت نباشد؟

۲.۲.۶. تنها نکته مرتبطی که درباره اختلاف طرفین در اجرای تعهد انتقال رسمی مالکیت وجود دارد در انتهای بند دوم آمده و مقرر شده است که: «... تنظیم سند رسمی انتقال، از آثار عقد بیع است که در قانون ثبت اسناد و املاک به آن

۱. نساء/۲۹: «يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بَيَّعَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ».

۲. اصل چهارم قانون اساسی مقرر می‌دارد: «کلیه قوانین و مقررات مدنی، جزایی، مالی، اقتصادی، اداری، فرهنگی، نظامی، سیاسی و غیر اینها باید براساس موازین اسلامی باشد. این اصل بر اطلاق یا عموم همه اصول قانون اساسی و قوانین و مقررات دیگر حاکم است و تشخیص این امر بر عهده فقهاء شورای نگهبان است».

۱. محمدبن‌الحسن حرّ عاملی، وسائل‌الشیعة، ج ۱۵ (قم: مؤسسه آل‌البیت علیهم‌السلام، چاپ دوم، ۱۴۱۴)، ص ۴۹.

۲. محمدباقر مجلسی، بحارالانوار، ج ۲ (بیروت: مؤسسه‌الوفاء، چاپ دوم، ۱۴۰۲)، ص ۲۲۲.

تصریح شده است و اگر در قرارداد هم به آن تصریح نشده باشد به استناد ماده ۲۲۱ قانون مدنی طرفین به تعهداتی که از قانون نیز ناشی می‌گردد ملتزم هستند...».

۳.۲. ایرادات ماهوی رأی

انتقادات پیش‌گفته، بر شیوه استدلال و منطق توجیه آراء قضایی، متمرکز بود، اما ایرادات اساسی‌ای که از جنبه ماهوی بر رأی یادشده وارد است به شرح زیر است:

۳.۲.۱ قاضی در بند هفتم دادنامه می‌نویسد: «... با توجه به اینکه حسب بیع‌نامه عادی خوانده قبل از به رهن گذاشتن ملک آن‌را به خواهان فروخته بوده است و حقی در به رهن گذاشتن ملک نداشته است، زیرا هر شخص زمانی می‌تواند مالی را به رهن بگذارد که مالک آن باشد. فلذا دادگاه، دعوی خواهان را وارد دانسته و مستنداً به مواد ۲۱۹، ۱۰، ۲۲۰ و ۲۲۱ قانون مدنی حکم به الزام خوانده ردیف اول به فک رهن و انتقال سند رسمی یک باب آپارتمان ... صادر و اعلام می‌نماید».

آیا در حالت فوق که تاریخ انعقاد عقد بیع، مقدم بر عقد رهن است خواسته صحیحی که باید مطرح می‌شد دعوی بطلان عقد رهن و ابطال سند رسمی رهن نیست؟ با فرض صحت مبایعه‌نامه، بایع، حقی بر ترهین مبیع نداشته و اقدام او مشمول رژیم حقوقی حاکم بر قراردادهای فضولی است. بنابراین، در فرض رد معامله فضولی (عقد رهن) از سوی مالک (خواهان)، قرارداد رهن نسبت به مبیع باطل است. نکته روشنی که قاضی هم به آن تصریح داشته، این است که: «... هر شخص زمانی می‌تواند مالی را به رهن بگذارد که مالک آن باشد...». بنا بر مراتب موصوف، علی‌الظاهر دعوا در این قسمت از خواسته با کیفیت فعلی قابل استماع نبوده است نه آنکه خواهان (فروشنده)، متعهد به فک رهن شود زیرا فروشنده، مأخوذ به هیچ‌گونه تکلیف قراردادی یا قانونی یا شرعی، در این فرض نبوده و اقدام وی به ترهین ملک، به علت عدم مالکیت، فضولی محسوب می‌گردد.

۳.۲.۲ با توجه به ایراد پیش‌گفته، به نظر می‌رسد رأی دادگاه در قسمت خواسته مربوط به الزام به تنظیم سند رسمی انتقال نیز با اشکال مواجه است، زیرا در صورتی که دعوی خواهان در قسمت خواسته مربوط به الزام به فک رهن با قرار

عدم استماع دعوا (قرار رد دعوا) مواجه شود خواسته دیگر نیز قابل استماع و رسیدگی نخواهد بود. توضیح آنکه شرط رسیدگی دادگاه به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال، آن است که ملک موضوع دعوا از حیث شرایط انتقال رسمی، در وضعیتی قرار داشته باشد که امکان انتقال بدون خدشه به حقوق اشخاص دیگر میسر باشد درحالی‌که در این مورد با توجه به عدم طرح دعوی صحیح از سوی خواهان درباره رهن و نتیجتاً باقی بودن این مانع در مسیر انتقال رسمی سند، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال نیز قابل استماع نیست.

البته رأی یادشده، به موجب دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۴۲۰ مورخ ۱۳۹۳/۵/۲۵ شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، عیناً تأیید شده و بنابراین، انتقادهای مطروحه بر این دادنامه نیز وارد است.

نتیجه‌گیری

از تحلیل رأی یادشده، این‌گونه استنباط می‌شود که استناد بی‌رویه قاضی که بدون التفات به تناسب با موضوع مورد اختلاف صورت گرفته است جدا از تحمیل ایرادات مربوط به فرایند توجیه آراء قضایی به رأی پیش‌گفته، نتیجه رأی نیز مطابقتی با قانون نداشته و محلّ ضوابط حقوقی است. بهتر آن بود که قاضی همت خویش را بیشتر بر دقت در ماهیت دعوا و استناد صحیح و مناسب به مواد قانونی، متمرکز می‌کرد نه استنادات ناموجه.