

رویه و تهافت آراء قضایی در امور مدنی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران

مهدی فتاحی*

بیع

• تهافت آراء در مورد استماع یا عدم استماع دعوای الزام بایع به تسلیم

مبیع غیرمنقول قبل از تنظیم سند رسمی به نام خریدار

دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران پیرامون استماع یا عدم استماع دعوای الزام بایع به تسلیم مبیع غیرمنقول قبل از تنظیم سند رسمی به نام خریدار، اختلاف نظر داشته و آراء متهافتی صادر نموده‌اند. با این توضیح که بیشتر دادگاه‌ها اعتقاد دارند که «دعوای الزام بایع به تسلیم مبیع غیرمنقول در املاک دارای سابقه ثبتی، قبل از تنظیم سند رسمی به نام خریدار قابل استماع نیست. بر این اساس، مشتری نمی‌تواند به استناد مبایعه‌نامه عادی، دعوای تسلیم مبیع غیرمنقول را طرح نماید. در مقابل، آرای وجود دارد که دعوای فوق را قابل استماع دانسته است.

تفصیل دلایل و مبانی استدلالی مذکور در آراء این دادگاه‌ها به شرح زیر است:

۱. عدم استماع دعوای الزام بایع به تسلیم مبیع قبل از تنظیم سند رسمی

به نام خریدار؛

الف) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۰۷۳۷ مورخ ۹۱/۶/۲۷ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید رأی شماره ۲۵۱ مورخ ۹۱/۴/۷ شعبه ۲۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. با این استدلال که «نظر به اینکه لازمه تحویل مبیع، مالکیت رسمی خواهان {خریدار} می‌باشد و تا کنون سند رسمی آپارتمان مورد خواسته به نام خواهان صادر نشده است لذا دعوای تحویل مبیع نیز قابل استماع نیست.»

ب) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۷۴۸ مورخ ۹۱/۹/۲۶ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در مقام نقض رأی شماره ۹۱۰۰۰۲ مورخ ۹۱/۱۰/۵ شعبه ۲۱۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه بدوی در دعوای میحث‌عنه، از آنجا که «تحویل مبیع منوط به احراز مالکیت خواهان {خریدار} نسبت به مورد معامله است ولی خواهان مالکیتی نسبت به مورد معامله ندارد»، با استناد به مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت، به لحاظ فقد دلیل قانونی، حکم بطلان دعوا صادر می‌نماید. دادگاه تجدیدنظر، رأی فوق را با این استدلال که «عدم ثبت معامله مطابق مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، فقد دلیل تلقی نمی‌شود» رأی یادشده را نقض و به علت اینکه «عدم رعایت مفاد مواد مذکور موجب عدم توجه دعوا به کیفیت مطروحه خواهد بود» قرار رد دعوا را صادر می‌کند.

ج) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۰۸۷۳ مورخ ۹۱/۷/۱۶ شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۳ در مقام نقض رأی شماره ۲۱۲ مورخ ۹۱/۳/۲۸ شعبه ۱۷۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه تجدیدنظر در رأی فوق این‌گونه اظهار نظر می‌نماید: «نظر به اینکه دعوای مطروحه {الزام به تسلیم مبیع غیرمنقول}، فرع بر اثبات مالکیت و تنظیم سند رسمی می‌باشد» و دلیلی در این خصوص ارائه نشده است، قرار عدم استماع دعوا را صادر می‌کند.

۱. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، پژوهشگاه قوه قضاییه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، چاپ اول، ص ۱۰۰.
۲. منبع پیشین، ص ۱۰۰.
۳. منبع پیشین، ص ۲۴۷.

* دکتری حقوق خصوصی و پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضاییه.

• **تهافت آراء در مورد استماع یا عدم استماع دعوی تنفیذ معاملات عادی (مبايعه‌نامه یا صلح‌نامه عادی) مربوط به املاک دارای سابقه ثبتی**
 رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در خصوص استماع یا عدم استماع دعوی تنفیذ معاملات عادی (مبايعه‌نامه یا صلح‌نامه عادی) مربوط به املاک دارای سابقه ثبتی، متهافت است. توضیح آنکه غالب دادگاه‌ها دعوی فوق را به دلایلی همچون ترافیعی نبودن یا به علت مغایرت با مقررات قانون ثبت اسناد و املاک و ... قابل استماع نمی‌دانند. در مقابل، برخی دادگاه‌ها این دعوا را قابل استماع و پذیرش تلقی می‌نمایند. آرای مربوطه و مبانی استدلالی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران به شرح آتی است:

۱. عدم استماع دعوی تنفیذ معاملات عادی مربوط به املاک دارای سابقه ثبتی (الف) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۷۴۲ مورخ ۹۱/۶/۶ صادره از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید بخشی از دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۲۱۶۸۴۰۰۱۰۰ مورخ ۹۱/۲/۲۶ شعبه ۸۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه بدوی دعوی تنفیذ معامله در ارتباط با پلاک ثبتی ... را قابل استماع ندانسته و به رد آن اظهار عقیده نموده است. استدلال دادگاه بدوی این است که «به نظر می‌رسد آنچه مقصود و هدف خواهان در دعوا بوده رسیدگی به اصالت سند عادی و تنفیذ آن می‌باشد در حالی که رسیدگی دادگاه به اصالت یا جعلیت، هنگامی است که در دعوایی، سند به عنوان دلیل منتسب به طرف مقابل ارائه شده باشد و کسی که سند به وی منتسب شده نسبت به سند عادی ادعای انکار یا تردید یا جعل نموده باشد... خواهان نمی‌تواند {رسیدگی به} اصالت سند عادی (مبايعه‌نامه عادی) را از دادگاه خواستار گردد.» همچنین «از جهت دیگر تنفیذ قانوناً مختص مواردی مانند وصیت‌نامه عادی یا معامله فضولی

د) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۰۹۶۹ مورخ ۹۱/۸/۲۱ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در مقام نقض رأی شماره ۹۹۴ مورخ ۸۹/۱۱/۲۷ شعبه ۸۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه تجدیدنظر در این رأی (قرار عدم استماع دعوا)، استماع دعوی تحویل مبیع غیرمنقول را موکول به احراز مالکیت رسمی خریدار می‌داند.

ه) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۱۲۲۰ مورخ ۹۱/۱۰/۹ شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در مقام تأیید رأی شماره ۲۶۹ مورخ ۹۱/۴/۲۸ شعبه ۲۱۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران. براساس این رأی، صدور حکم مبنی بر تحویل آپارتمان به خریدار به استناد مبايعه‌نامه قابل استماع نبوده و منوط به مالکیت رسمی خواهان {خریدار} است.

و) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۲۰۱۳۶۵ مورخ ۹۱/۱۰/۱۱ شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۳ در مقام نقض رأی شماره ۹۳۱ مورخ ۹۱/۱۲/۲۶ شعبه ۴۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران. نکته قابل تأمل در این رأی، آن است که عدم استماع دعوی پیش‌گفته، منصرف به موردی می‌گردد که مبیع غیرمنقول، دارای سابق ثبتی باشد. موضوعی که هرچند در آراء سابق‌الذکر نیامده اما مفروض به نظر می‌رسد.

۲. استماع دعوی الزام بایع به تسلیم مبیع قبل از تنظیم سند رسمی به نام خریدار؛ رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۳۰۱۶۹۷ مورخ ۹۱/۱۲/۱۴ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۴ در مقام نقض رأی شماره ۶۳۱ مورخ ۹۱/۷/۵ شعبه ۸۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران. در رأی صدرالاشاره با وجود سابقه ثبتی ملک، گفته شده است که «تنظیم سند رسمی از شرایط عقد بیع است و عدم تنظیم سند به نام خریدار مانع از استماع دعوی وی مبنی بر تحویل مبیع نمی‌باشد.»

۱. منبع پیشین، صص ۳۷۶-۳۷۴.

۲. منبع پیشین، ص ۵۴۳.

۳. منبع پیشین، ص ۵۵۶.

۴. منبع پیشین، صص ۷۷۴-۷۷۳.

۱. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، پژوهشگاه قوه

قضاییه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، چاپ اول، ص ۱۰۷-۱۰۶.

آن است که «دعوی تنفیذ غیرترافعی بوده و قانون، مرجع دیگری را جهت تنفیذ قراردادها و مبیعه‌نامه‌ها تحت شرایط خاصی قرار داده است.»

ج) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۰۱۰۰۱۲۳۴ مورخ ۹۱/۱۰/۲۵ صادره از شعبه ۵۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید دادنامه شماره ۱۴۹ مورخ ۹۱/۲/۳۱ شعبه ۲۱۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران. به موجب رأی دادگاه تجدیدنظر، «دعوی تأیید بیع به تنهایی قابلیت استماع ندارد و باید به همراه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی طرح شود.»

د) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۰۹۶۹ مورخ ۹۱/۸/۲۱ صادره از شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای تأیید دادنامه شماره ۹۹۴ مورخ ۹۱/۱۱/۲۷ شعبه ۸۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. رأی دادگاه بدوی (قرار رد دعوا به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی^۳)، متضمن این استدلال که «اصل بر صحت و نفوذ عقود و قراردادهای منعقد فی‌مابین طرفین (به حکم مواد ۱۰^۴ و ۲۲۳^۵ قانون مدنی) است و با فرض نفوذ، صدور حکم بر تنفیذ چنین بیعی تحصیل حاصل خواهد بود» مورد تأیید دادگاه تجدیدنظر قرار گرفته است.

ه) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۳۰۱۲۶۶ مورخ ۹۱/۱۰/۴ صادره از شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۶ در راستای تأیید دادنامه شماره ۶۷۴ مورخ

می‌باشد و بیع اموال غیرمنقول به شرح مذکور در مواد ۱۲۲ و ۲۴۶ و ۲۴۷^۷ و ۴۸^۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور صرفاً از طریق ثبت اسناد رسمی قانونی و معتبر است.» دادگاه تجدیدنظر با استدلالی دیگر مبادرت به صدور تأیید قرار رد دعوا می‌نماید. «اولاً مطابق با قواعد فقهی لزوم و صحت، اصل بر اصالت قراردادهای تنظیمی فی‌مابین اشخاص می‌باشد و متعاملین مکلف هستند تعهداتی را، که به تبعیت از اصل آزادی اراده قبول نموده‌اند، تحمل و تقبل نمایند ... و ذی‌نفع سند مزبور صرفاً می‌تواند با مراجعه به حاکم، الزام متعهد آن را به ایفای تعهدات قراردادی درخواست نماید. ثانیاً دعوی تنفیذ ترافعی محسوب نمی‌گردد که قابلیت استماع و پذیرش را داشته باشد.»

ب) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۷۷۹ مورخ ۹۱/۷/۲۵ صادره از شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۹ در راستای تأیید دادنامه شماره ۱۲۶ مورخ ۹۱/۲/۱۷ شعبه ۴۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران. استدلال دادگاه تجدیدنظر

۱. ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.
۲. ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: ثبت اسناد، اختیاری است مگر در موارد ذیل:
 - ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.
 - ۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.
۳. ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:
 - ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده.
 - ۲- صلح‌نامه و هبه‌نامه و شرکت‌نامه.
۴. ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.
۵. منبع پیشین، ص ۲۶۲.

۱. منبع پیشین، صص ۳۷۶-۳۷۴.

۲. منبع پیشین، ص ۵۴۷.

۳. ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی: هیچ دادگاهی نمی‌تواند به دعوی رسیدگی کند مگر اینکه شخص یا اشخاص ذی‌نفع یا وکیل یا قائم مقام یا نماینده قانونی آنان رسیدگی به دعوا را برابر قانون درخواست نموده باشند.

۴. ماده ۱۰ قانون مدنی: قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.

۵. ماده ۲۲۳ قانون مدنی: هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود.

۶. منبع پیشین، ص ۵۷۷.

۹۱/۷/۳۰ شعبه ۸۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران. رأی دادگاه بدوی (قرار رد دعوا به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی)، متضمن این استدلال که «محاکم دادگستری، مرجع رسیدگی به امور ترافعی می‌باشند و تأیید و تنفیذ قراردادهای فی‌مابین افراد، جزء امور ترافعی نبوده و محاکم، تکلیفی در قبال طرفین مبنی بر تأیید و تنفیذ آنها ندارند.» در دادگاه تجدیدنظر ابرام شده است.

و) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۱۷۰۱۶۹۱ مورخ ۹۱/۱۱/۲۴ صادره از شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای نقض دادنامه شماره ۱۷ مورخ ۹۱/۱/۵ شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی دماوند. دادگاه تجدیدنظر در مقام نقض دادنامه دادگاه بدوی که به موجب آن، حکم به تنفیذ مبیعه‌نامه عادی صادر شده، بیان می‌دارد که «درخواست تنفیذ اسناد عادی در موارد خاص همچون وصیت‌نامه از سوی قانون‌گذار پذیرفته شده» اما در خصوص تنفیذ مبیعه‌نامه عادی، «به موجب هیچ یک از نصوص قانونی قابل استماع و رسیدگی اعلام نشده و در مورد اسناد عادی، با توجه به اصل صحت و اعتبار این‌گونه اسناد به حکم ماده ۱۰ قانون مدنی، استنادکننده و ذی‌نفع آن بی‌نیاز از طرح دعوای مزبور» است. بنابراین دادگاه تجدیدنظر قرا عدم استماع دعوا را صادر می‌نماید.

ز) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۱۵۰۵ مورخ ۹۱/۱۲/۲۲ صادره از شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای نقض دادنامه شماره ۲۰۹۰ مورخ ۹۱/۹/۱۲ شعبه ۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران. به موجب رأی دادگاه تجدیدنظر استان تهران (قرار عدم استماع دعوا) «موضوع دعوا {تأیید مبیعه‌نامه} از امور ترافعی نبوده تا دادگاه، تکلیفی برای رسیدگی به آن داشته باشد مگر آنکه در حین رسیدگی به دعوای اصلی (الزام به تنظیم سند رسمی) نسبت به سند ابرازی ایراد انکار یا تردید و یا جعل

شود که دادگاه با بررسی مدرک، نسبت به اصالت یا عدم اصالت آن اظهارنظر کرده و سپس در ماهیت دعوا اتخاذ تصمیم می‌نماید.»

ح) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۷۰۱۰۰۳ مورخ ۹۱/۹/۲۹ صادره از شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای نقض دادنامه شماره ۴۹۵ مورخ ۹۱/۵/۱۷ شعبه ۱۱۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران. به موجب رأی دادگاه تجدیدنظر، «خواسته خواهان {تنفیذ معامله و احراز مالکیت} از موارد ادعایی ترافعی نبوده و چنین خواسته‌ای مسموع نبوده و نیز در صورت وقوع عقد بیع از طریق سند عادی، نیازی به تنفیذ و اثبات مالکیت ندارد.»

ط) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۴۶۰۱۴۹۶ مورخ ۹۱/۱۱/۱۵ صادره از شعبه ۴۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای نقض دادنامه شماره ۲۰۰۴۶۸ مورخ ۹۱/۶/۲۹ شعبه ۲۰۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه تجدیدنظر با دو استدلال زیر، رأی دادگاه بدوی را که متضمن صدور حکم بر تنفیذ صلح‌نامه عادی است نقض می‌نماید: (۱) «خواهان اولیه با طرح چنین دعوایی {تنفیذ صلح‌نامه عادی}، در پی اعلام دادگاه مبنی بر صحت قرارداد منعقد می‌باشد که بنا بر ماده ۲۲۳ قانون مدنی، اصل بر صحت قراردادها بوده مگر خلاف آن ثابت شود... و اگر خواسته خواهان، منطبق با اصل باشد درواقع مدعی قلمداد نمی‌شود تا بتواند چنین دعوایی را طرح و دعوای وی قابل استماع باشد زیرا "المدعی من یدعی خلاف الاصل"»

(۲) «به موجب ماده ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک، در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی موجود باشد، ثبت صلح‌نامه اجباری است و به تصریح ماده ۴۸ همان قانون، سندی که مطابق ماده مزبور (در مال منقول یا غیرمنقول)، تنظیم شود بدون اینکه به ثبت برسد در هیچ یک از محاکم و ادارات قابل پذیرش نخواهد بود و درواقع خواهان اولیه با طرح چنین

۱. منبع پیشین، ص ۴۵۹-۴۵۸.

۲. منبع پیشین، ص ۶۹۰-۶۸۹.

۱. منبع پیشین، ص ۶۷۴.

۲. منبع پیشین، ص ۷۷۷.

ادعایی، قصد دارد به جای سند مالکیت، حکم دادگاه را در اموال غیرمنقول یا منقول ارائه نماید که ... امکان طرح چنین دعوایی وجود ندارد.»

۲. استماع و رسیدگی به دعوی تنفیذ معاملات عادی مربوط به املاک دارای سابقه ثبتی

رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۳۰۰۹۲۸ مورخ ۹۱/۷/۱۵ صادره از شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید دادنامه شماره ۱۰۶/۹۱ شعبه ۳۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران. دادگاه بدوی، دعوی تنفیذ صلحنامه عادی دو باب مغازه را قابل استماع دانسته و پس از احراز اصالت سند توسط کارشناسان رسمی دادگستری متعاقب ادعای جعل خوانده، حکم بر تنفیذ صلحنامه عادی صادر نموده است که به تأیید دادگاه تجدیدنظر رسیده است.

• تهافت آراء در مورد خسارت‌های ناشی از مستحق‌الغیر در آمدن مبیع

ماده ۳۶۵ قانون مدنی بیان می‌نماید که بیع فاسد اثری در تملک ندارد. ماده ۳۶۶ همین قانون در ادامه می‌گوید هرگاه کسی به بیع فاسدمالی را قبض کند باید آن را به صاحبش رد نماید و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود. دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران درباره دلالت مواد فوق، اختلاف نظر داشته و آراء متهافتی صادر نموده‌اند. توضیح آنکه برخی دادگاه‌ها اعتقاد دارند «قلمرو ضمان درک بایع صرفاً شامل استرداد ثمن و پرداخت مخارج متحمل شده توسط مشتری است و بر این اساس خریدار نمی‌تواند قیمت روز مبیع را به عنوان خسارت مطالبه کند». از سوی دیگر، برخی دادگاه‌ها بر این باورند که در فرض فوق، بایع ملکف به پرداخت تفاوت قیمت روز مبیع است.

توضیح این نکته ضروری است که دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۹۳/۷/۱۵ نسبت به موضوع فوق اعلام نظر نموده که البته به نظر

۱. منبع پیشین، ص ۲۶۱.

می‌رسد که رافع اختلاف نخواهد بود و در این باره برداشت دادگاه‌ها از رأی فوق راهگشا است.^۱

در ادامه آراء مربوطه و ادله آنها ذکر می‌شود؛

۱. دیدگاه نخست؛ عدم دلالت غرامت بر قیمت روز مبیع: این دیدگاه در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۳۰۰۷۵۸ مورخ ۹۱/۶/۲۵ شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲، که در مقام ابرام رأی شعبه ۲۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران صادر شده، و نیز رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۳۴۹ مورخ ۹۱/۱۰/۲۷ صادر شده از شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۳، که به موجب آن رأی شعبه ۱۸۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران نقض شده است، انعکاس و تبلور یافته است. به موجب رأی شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر که در راستای تنفیذ استدلال دادگاه بدوی صادر شده است، «در صورت مستحق‌الغیر در آمدن مبیع، خریدار صرفاً حق استرداد ثمن و دریافت غرامت را دارد و نمی‌تواند قیمت روز مبیع را مطالبه کند.» شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر نیز بر این باور است که «خسارت‌های ناشی از مستحق‌الغیر در آمدن مبیع

۱. رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ - ۱۳۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد اثری در تملک ندارد، یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می‌ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلاً یا جزئاً مستحق‌الغیر درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن، با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی بایع قانوناً ملزم به جبران آن است. بنابراین دادنامه شماره ۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص می‌گردد. این رأی طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها لازم‌الاتباع است.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور

۲. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، پژوهشگاه قوه قضاییه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، چاپ اول، ص ۱۰۴-۱۰۳.

۳. منبع پیشین، ص ص ۵۵۰ - ۵۴۸.

شامل افزایش قیمت مورد معامله پس از عقد نبوده بلکه صرفاً مشتمل است بر مخارج و خسارت‌هایی که مشتری در معامله متحمل شده است نظیر مخارج دلالی، تنظیم سند رسمی و امثال آن.»

۲. دیدگاه دوم؛ دلالت غرامت بر قیمت روز مبیع؛ در مقابل، الف) شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شرح رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۶۹۴۰۰۲۷۷ مورخ ۹۱/۴/۸^۱ که طی آن رأی شعبه ۲۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران تأیید شده متضمن آن است که در صورت بطلان بیع به علت تعلق آن به دیگری، قیمت روز مبیع که به موجب نظریه کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌شود به عنوان خسارت ناشی از ضمان درک به خریدار پرداخت می‌گردد. ب) همچنین شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۱۰۷۱ مورخ ۹۱/۸/۲۷^۲ ضمن نقض رأی شماره ۱۲۵ مورخ ۹۱/۳/۱ شعبه ۲۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران اظهار می‌دارد که در صورت اثبات مستحق‌لغیر درآمدن مبیع به موجب رأی قطعی دادگاه کیفری، مشتری می‌تواند «میزان مابه‌التفاوت قیمت آپارتمان موصوف در زمان وقوع معامله با قیمت آن در زمان کارشناسی» را مطالبه نماید.

۳. شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۳۹۹ مورخ ۹۱/۱۰/۲۷^۳ اعلام نموده است که در صورتی که در ضمن عقد بیع، شرط شود که در صورت مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، قیمت روز مبیع به عنوان خسارت پرداخت شود، این شرط براساس ماده ۱۰ قانون مدنی معتبر و لازم‌الاتباع است. (مجموعه فاقد رأی بدوی است.)

۴. شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به موجب رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۳۱ مورخ ۹۱/۱۰/۳۰^۴، رأی شماره ۵۴۷ مورخ

۹۱/۸/۲۴ شعبه ۱۰۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران را با این استدلال نقض نموده که در دعوی مطالبه غرامت ناشی از مستحق‌لغیر درآمدن مبیع، خواهان باید مصادیق خسارات و غرامات را مشخص نماید و الا دعوا قابل استماع نیست.

• تهافت آراء در مورد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مورد ملک توقیف شده (بازداشت شده)

دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در خصوص موضوع فوق، آراء متعدد و متفاوتی صادر نموده‌اند. این دادگاه‌ها دعوی الزام به تنظیم سند رسمی (بیع، اجاره و ...) در مورد ملک توقیف شده (بازداشت شده) را تا زمانی که رفع بازداشت صورت نگیرد قابل استماع نمی‌دانند. البته در اینکه آیا ذی‌نفع می‌تواند دعوی الزام متعهد به رفع بازداشت را طرح نماید یا باید دعوی اعتراض ثالث تقدیم کند نیز اختلاف نظر وجود دارد. همچنین تعیین خواندگان دعوی فوق نیز از مباحث مناقشه برانگیز به شمار می‌رود.

تفصیل ماجرا به شرح زیر است:

۱. عدم استماع دعوی تنظیم سند رسمی نسبت به ملک در بازداشت: به موجب آراء شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۸۳۹ مورخ ۹۱/۶/۲۶ صادره از شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای تأیید رأی شماره ۱۲۴ مورخ ۹۱/۲/۲۵ شعبه ۱۰۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران و شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۳۰۰۸۸۱ مورخ ۹۱/۷/۸ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در مقام ابرام رأی شماره ۹۴/۹۱ شعبه ۱۰۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران، نسبت به ملک توقیف شده و در بازداشت، امکان نقل و انتقال و تنظیم سند رسمی وجود ندارد. استدلال مندرج در رأی اخیر مستند به ماده ۵۶

۱. منبع پیشین، ص ۴۵۳-۴۵۲.

۲. منبع پیشین، ص ۳۹۲ - ۳۹۱.

۳. منبع پیشین، ص ۵۵۰.

۴. منبع پیشین، ص ۵۴۸ - ۵۴۷.

۱. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، پژوهشگاه قوه

قضاییه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، چاپ اول، ص ۱۱۰ - ۱۰۹.

۲. منبع پیشین، ص ۲۳۷ - ۲۳۶.

قانون اجرای احکام مدنی^۱ شده است. این دیدگاه مورد پذیرش شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۱۳۴۰ مورخ ۹۱/۱۱/۱۵^۲ که در مقام ابرام رأی شماره ۱۲۱۴ مورخ ۹۰/۱۰/۲۷ شعبه ۴۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران صادر شده، قرا گرفته است.

در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۷۷۵ مورخ ۹۱/۷/۲۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۳ در مقام نقض رأی شماره ۲۶۵ مورخ ۹۱/۳/۳۱ صادره از شعبه ۱۹۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران، آمده است که در صورت بازداشت ملک توسط ثالث، با توجه به اینکه بازداشت ملک مشتمل بر تمام اجزاء ملک اعم از عرصه و اعیان و منافع است. بنابراین تا قبل از بازداشت دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، اجاره و انتقال سرقفلی قابل استماع نیست.

۲. استماع دعوای الزام متعهد به رفع بازداشت از ملک و خواندگان این دعوا: به موجب رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۸۰۰۵۷۵ مورخ ۹۱/۶/۱۲ شعبه ۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۴ در مقام تأیید رأی شماره ۹۰۰۹۳۲ مورخ ۹۰/۱۰/۱۷ شعبه ۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران، دعوای الزام متعهد به رفع بازداشت از ملک به شرط آنکه خواهان، علاوه بر متعهد، بازداشت کنندگان را نیز طرف دعوا قرار دهد، قابل استماع است. شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران نیز، طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۷۰۱۳۱۵ مورخ ۹۱/۱۰/۱۹^۵ در مقام تأیید رأی شماره ۵۵۰ مورخ ۹۱/۸/۱۶ شعبه ۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران اظهار می‌دارد که در دعوای الزام به رفع بازداشت ملک، باید ذی‌نفع نیز طرف دعوا قرار گیرد. لازم به توضیح است که در رأی بدوی آمده است که دعوای رفع بازداشت قابل استماع نیست و باید دعوای اعتراض

۱. هر گونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال توقیف شده باطل و بلااثر است.

۲. منبع پیشین، ص ۶۶۷ - ۶۶۶.

۳. منبع پیشین، ص ۲۳۸ - ۲۳۷.

۴. منبع پیشین، ص ۱۰۹ - ۱۰۸.

۵. منبع پیشین، ص ۵۵۱.

ثالث اجرایی طرح شود. استدلالی که نفیاً یا اثباتاً، در رأی دادگاه تجدیدنظر به آن توجه نشده است.

شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۱۶۲ مورخ ۹۱/۱۱/۱۴^۱ ضمن نقض رأی شماره ۸۱۰ مورخ ۹۱/۹/۲۹ شعبه ۱۸۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران، بیان می‌دارد در دعوای الزام به رفع بازداشت، نیازی نیست که مراجع بازداشت‌کننده ملک نیز طرف دعوا قرار گیرند.

• رویه قضایی در مورد شیوه طرح دعوایی مربوط به فسخ معاملات

رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در خصوص شیوه طرح دعوایی مربوط به فسخ معاملات به این شرح است که این دادگاه‌ها، هنگامی دعوای تنفیذ فسخ معاملات را استماع نموده و مورد رسیدگی قرار می‌دهند که صاحب حق فسخ، قبل از اقامه دعوای تنفیذ (یا تأیید یا اعلام) فسخ، اراده انشایی خویش مبنی بر فسخ معامله را اعلام نموده باشد. همچنین دعوای صدور حکم بر فسخ قرارداد، قابل استماع نیست، زیرا فسخ قرارداد در شمار ایقاعات و از حقوق ذوالفسخ و تابع اراده انشایی اوست و دادگاه نمی‌تواند رأساً نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید. به عبارت دیگر فسخ قرارداد از جمله اقدامات و اعمال قضایی نیست که دادگاه بتواند بدون توجه به اراده صاحب‌خيار، قرارداد را منحل نماید.

در این باره آراء زیر قابل ذکر است:

الف) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۵۰۰۱۴۰ مورخ ۹۱/۱۰/۱۰ صادره از شعبه ۴۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای تأیید دادنامه شماره ۹۱۰۶۲۴ مورخ ۹۱/۸/۲ شعبه ۱۹۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

۱. منبع پیشین، ص ۵۵۲ - ۵۵۱.

۲. مجموعه آرای قضایی دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، پژوهشگاه قوه

قضاییه، اداره انتشار رویه قضایی کشور، چاپ اول، ص ۵۴۴ - ۵۴۳.

ب) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۳۶۰ مورخ ۹۱/۱۰/۲۵ صادره از شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در مقام نقض دادنامه شماره ۹۱۰۰۶۴۷ مورخ ۹۱/۸/۱۶ شعبه ۲۸۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

ج) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۲۴۴ مورخ ۹۱/۱۰/۱۲ صادره از شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای تأیید دادنامه شماره ۳۹۲ مورخ ۹۱/۴/۲۴ شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

د) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۱۷۳۰ مورخ ۹۱/۱۲/۷ صادره از شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۳ در مقام نقض دادنامه شماره ۵۹۲ مورخ ۹۱/۷/۱۱ شعبه ۱۹۰ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

ه) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۱۵۲۴ مورخ ۹۱/۱۲/۲۶ صادره از شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۴ در مقام نقض دادنامه شماره ۳۲۲ و ۳۲۱ مورخ ۹۰/۴/۲۲ شعبه ۱۲۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

و) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۷۲۹ مورخ ۹۱/۷/۱۵ صادره از شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۵ در راستای تأیید دادنامه شماره ۱۲۴۱ مورخ ۹۰/۱۱/۱۲ شعبه ۴۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

ز) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۰۱۵ مورخ ۹۱/۸/۲۸ صادره از شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۶ در راستای تأیید دادنامه شماره ۱۹۶ مورخ ۹۱/۲/۱۷ شعبه ۲۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

ح) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۹۰۰۹۷۸ مورخ ۹۱/۸/۲۴ صادره از شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۱ در راستای نقض دادنامه شماره ۱۷۶/۹۱ شعبه ۱۶۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

۱. منبع پیشین، ص ۵۲۴.

۲. منبع پیشین، ص ۵۵۸.

۳. منبع پیشین، ص ۷۹۰ - ۷۸۹.

۴. منبع پیشین، ص ۷۹۲ - ۷۹۱.

۵. منبع پیشین، ص ۲۵۲.

۶. منبع پیشین، ص ۳۸۸ - ۳۸۷.

ط) رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۵۰۰۱۳۴۷ مورخ ۹۱/۹/۲۸ صادره از شعبه ۴۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران^۲ در راستای تأیید دادنامه شماره ۸۴۴ مورخ ۸۹/۹/۲۷ شعبه ۱۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران.

۱. منبع پیشین، ص ۳۸۸.

۲. منبع پیشین، ص ۴۶۴ - ۴۶۳.