

رأی بدوی

در خصوص دعوی خانم ف. ف. و آقای ن. م. به طرفیت شرکت منحل پ. با مدیر تصفیه آقای ح. م. دایر بر الزام به تنظیم سند شش دانگ یک دستگاه آپارتمان به انضمام پارکینگ و انباری با احتساب خسارات دادرسی با این توضیح که حسب مبیعه نامه عادی پیوست دادخواست آپارتمان موصوف قطعه ۳۹ تفکیکی و انباری ۳۰ و پارکینگ ۲۲ تفکیکی خریداری و از زمان خرید در تصرف ما می باشد لکن خواننده تاکنون نسبت به تنظیم سند اقدام نکرده است. خواننده با حضور در جلسه دادگاه اظهار داشت نقل و انتقال را قبول دارم لکن مطالباتی دارم که پس از دریافت، سند به نام ایشان می زنم. دادگاه با توجه به محتویات پرونده و اظهارات طرفین و پاسخ استعلام ثبتی خواسته به نظر دادگاه محرز است. به استناد مواد ۱۰ و ۲۱۹ الی ۲۲۳ قانون مدنی و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی حکم به الزام خواننده به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی آپارتمان به انضمام پارکینگ و انباری و پرداخت هزینه های دادرسی برابر تمبر ابطالی درحق خواهان صادر می نماید. رأی صادره، حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم تجدید نظر استان تهران می باشد.

رأی تجدیدنظر

در خصوص تجدیدنظرخواهی شرکت منحل (در حال تصفیه) پ. با مدیریت آقای ح. م. علیه آقای ن. م. و خانم ف. ف. از دادنامه شماره ۱۱۱۱ مورخ ۹۳/۱۰/۱۴ شعبه ۱۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر پایه آن با توجه به مفاد مبیعه نامه عادی مورخ ۷۷/۷/۲۰ مشعر بر فروش یک دستگاه آپارتمان مسکونی به متراژ پنجاه متر مربع واقع در پلاک ثبتی ۱۵۳۶/۴۸ بخش ۱۱ تهران به انضمام پارکینگ و انباری از سوی تجدیدنظرخواه به تجدیدنظر خواننده و پرداخت خسارات دادرسی حکم به محکومیت تجدیدنظرخواه نسبت به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال رسمی مورد معامله به تجدیدنظر خوانندگان و پرداخت خسارات دادرسی به نامبرندگان صادر گردیده است با دقت در محتویات پرونده هر چند به موجب دادنامه شماره ۲۴۷ مورخ ۳۱/۳/۸۸ شعبه ۱۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران با طرح دعوای تجدیدنظرخواه بعنوان فروشنده، تجدیدنظر خوانندگان بعنوان خریداران آپارتمان محکوم، به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند

قاعده اعتبار امر مختومه و جابجایی طرفین دعوا

زکيه نعيمی*

مشخصات رأی

شماره دادنامه بدوی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۴۲۴۰۱۱۱۱

تاریخ صدور رأی بدوی: ۱۳۹۳/۱۰/۱۴

مرجع رسیدگی بدوی: شعبه ۱۲۷ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع شهید باهنر تهران

شماره دادنامه تجدیدنظر: ۹۴۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۰۰۷۸

تاریخ صدور رأی تجدیدنظر: ۱۳۹۴/۰۱/۲۶

مرجع رسیدگی تجدیدنظر: شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

۱. وقایع پرونده:

در پرونده حاضر، خریداران آپارتمانی، دادخواست تنظیم سند رسمی علیه فروشنده مطرح نموده اند. خواننده بدون ایراد خدشه در حقانیت خواسته، آن را منوط به تحقق مطالبات خود دانسته است. دادگاه با محرز دانستن مالکیت خواهان، حکم به الزام خواننده به تنظیم سند رسمی نموده است. محکوم علیه از حکم مزبور تجدیدنظرخواهی کرده و با طرح ایراد امر مختومه، از صدور حکم قطعی دیگری خبر داده که به درخواست او در همین موضوع صادر گردیده است، اما دادگاه این ایراد را علی رغم وحدت اصحاب، موضوع و سبب دعوا، به جهت انقلاب محکوم له و محکوم علیه نپذیرفته و با نظر به موافقت نتیجه دو حکم، عدم تمایل محکوم علیه بر اجرای حکم پیشین و وضعیت دشواری که مجموعه این شرایط برای محکوم له ایجاد نموده، رأی تجدیدنظرخواسته را تأیید کرده است.

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه خوارزمی تهران.

رسمی آپارتمان به نام خود گردیده‌اند اما با توجه به اینکه مطابق ماده ۲ قانون اجرای احکام مدنی صدور اجرائیه موقوف است به تقاضای محکوم‌له و تجدیدنظرخواندگان محکوم‌له دادنامه موصوف نبوده‌اند لذا با عدم حضور تجدیدنظرخواه جهت تنظیم سند در دفترخانه و عدم موقیبت قانونی تجدیدنظرخواندگان جهت تقاضای اجرای آن دادنامه قطعی صادرشده از سوی شعبه ۱۲۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران بلااجرا باقی مانده است. بر این پایه، با توجه به اینکه اولاً دادنامه تجدیدنظرخواسته در تعارض با دادنامه قطعیت یافته قبلی نیست بالعکس در جهت تثبیت نتیجه آن و خارج شدن اصحاب دعوی از بلا تکلیفی است به‌ویژه آنکه محکوم‌له دادنامه قبلی درصدد تعقیب اجرای آن نیست و ثانیاً هر چند اصحاب دو دعوی واحد هستند اما شخصی که در دادنامه قبلی ملزم به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی شد طبق دادنامه تجدیدنظرخواسته ذی نفع و متقاضی این امر بوده و شکل صحیح دعوا نیز مقتضی طرح این خواسته از سوی آنان (تجدیدنظرخواندگان) بوده است و محکوم‌علیه دادنامه تجدیدنظرخواسته (فروشنده) محکوم‌علیه دادنامه قبلی نبوده است. بنابراین، موضوع خارج از شمول قاعده اعتبار امر مختومه‌ها بوده دادنامه تجدیدنظرخواسته در نتیجه صحیح مبتنی بر موازین قانونی تشخیص به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی با رد تجدیدنظرخواهی دادنامه تجدیدنظرخواسته تأیید می‌گردد.

۲. نقد و بررسی:

یکی از شرایط جریان قاعده اعتبار امر مختومه، اتحاد طرفین دعواست. در باب معنای این اتحاد و متفرعات آن سخن بسیار است، اما شاید به جهت دور از ذهن بودن جابجایی طرفین در دعوا این فرض مغفول مانده است. از آنجا که یک دعوا طبیعتاً از تعارض منافع طرفین نشأت می‌گیرد در اثبات موضوعی واحد، یکی از طرفین ذی نفع است و با نظر به لزوم طرح دعوا از سوی ذی نفع، امکان طرح یک دعوا از سوی هر دو طرف وجود ندارد.

با این وجود، وقوع این فرض نیز غیرممکن نیست چنانکه در پرونده حاضر روی داده است. تنظیم سند رسمی برای خریدار متضمن منفعتی آشکار است، اما

گاه می‌توان فروشنده را نیز منتفع از این امر دانست. چنانکه در صورت وضع وجه التزام برای تأخیر در انتقال، فروشنده ممکن است تحت شرایطی، علی‌رغم توانایی و تمایل به انتقال سند، ملزم به پرداخت خسارت گردد. همچنین مسئولیت‌های ناشی از مالکیت نیز وی را منتفع در طرح این دعوا می‌سازد.

حال، مسئله آن است که اگر به دعوی یکی از طرفین رسیدگی شد، سپس دیگری همان دعوا را مطرح نمود موضوع، مشمول قاعده اعتبار امر مختومه می‌گردد یا خیر؟ اهمیت بحث در آنجاست که حکم اول، تنها از سوی محکوم‌له قابل اجراست لذا در صورتی که محکوم‌له علی‌رغم ابتکار دعوی نخست، از اجرای آن خودداری نماید محکوم‌علیه در شرایطی بغرنج قرار می‌گیرد. از یک‌سو توان اجرای حکم را نخواهد داشت و از سوی دیگر، طرح مجدد دعوا ممکن است با ایراد امر مختومه مواجه شود.

برای حل چنین مسئله‌ای دو راه حل متصور است: (۱) اعمال تفسیری موسع از ماده ۲ قانون اجرای احکام؛ (۲) اتخاذ تعبیری مضیق از قاعده اعتبار امر مختومه. در رأی حاضر قاضی تجدیدنظر، اختیاری بر اعمال راه حل نخست نداشته اما از بکارگیری راه دوم بهره برده است. استدلال وی در عدم پذیرش جریان قاعده، آن است که هر چند اصحاب دو دعوی واحد هستند اما شخصی که در دادنامه قبلی ملزم به حضور در دفترخانه جهت تنظیم سند شده، در دادنامه تجدیدنظرخواسته، متقاضی این امر است و شکل صحیح دعوا نیز مقتضی طرح این خواسته از سوی وی می‌باشد. محکوم‌علیه دو دادنامه، یکی نیست و جابجایی اصحاب دو دعوا موضوع را از شمول قاعده اعتبار امر مختومه خارج می‌کند. سایر استدلال‌ات مطروحه، مؤثر در جریان یا عدم جریان قاعده نمی‌باشند و جهت تشریح مصلحت امر و تصمیم مقتضی بیان شده‌اند، لذا به نظر می‌رسد سبب عدم جریان قاعده، انقلاب طرفین دعواست.

هر چند با نظر به تنگنای حاصل از امتناع محکوم‌له حکم قبل از اجرای آن، مصلحت‌اندیشی قاضی جهت حل بن‌بست حقوقی پیش روی خریداران قابل تقدیر است به نظر می‌رسد در استدلال حاضر، بیش از تدقیق حقوقی در چارچوب قاعده مورد بحث، احقاق حق خریداران و رهایی آنان از بلا تکلیفی لحاظ شده است که البته با نظر به رسالت امر قضاء در حل عادلانه اختلاف، نتیجتاً مورد تأیید است.

اشاره به لزوم خروج خریداران از بلا تکلیفی، توجه دادن به یکسانی نتیجه دو حکم، همچنین تأکید بر عدم تمایل محکوم‌له به اجرای حکم، مؤید این ادعاست. اما به نظر می‌رسد علی‌رغم آنکه در حکم نخست، صرفاً خریداران، محکوم‌علیه و ملزم به حضور در دفتر اسناد رسمی شده‌اند، محتوای حقیقی این حکم، الزام «طرفین» به تنظیم سند انتقال می‌باشد و صرفاً طرح دعوا از سوی فروشنده، اقتضای انشای حکم را به نحوی که طرف مقابل را مورد خطاب و الزام قرار دهد فراهم آورده است. درحقیقت آنچه در پرونده پیش، مورد بررسی و قضاوت قرار گرفته است «حقانیت و لزوم انتقال سند رسمی آپارتمان از فروشنده به خریدار» است که امری دوجانبه بوده و الزام یکی و اختیار دیگری در اجرا یا عدم اجرای این حکم، منطقی به نظر نمی‌رسد. دعوای دوم نیز در مقام بررسی همین امر، با نظر به اینکه این بار خریداران، مبدع طرح دعوا بوده‌اند الزام را خطاب به فروشنده مطرح نموده است.

ممکن است تصور شود جابجایی طرفین دعوا حتی اگر منجر به تغییر موضوع دعوا نشود، بیانگر تغییر سبب دعوا خواهد بود؛ چراکه مسلماً هر کدام از طرفین از طرح دعوای خود در جستجوی منفعتی متفاوت از دیگری هستند، اما باید توجه داشت آنچه پذیرش آن غیرقابل اجتناب است، نهایتاً تفاوت در اغراض و منافع است که طرفین در این دو دعوا دنبال می‌کنند و این منافع و اغراض شخصی نباید با سبب قانونی طرح دعوا به معنایی که در قاعده اعتبار امر مختومه مدنظر است، خلط گردد. بنا به تعریف، سبب دعوا عبارت است از: «عمل یا واقعه حقوقی که مبنا و اساس حق مورد مطالبه را تشکیل می‌دهد»^۱. این امر ماهیتاً متفاوت با منافع متوقع طرفین از طرح دعواست، لذا هیچ تفسیر موسعی نیز توان گنجاندن این مفهوم، ذیل عنوان سبب را نخواهد داشت. در موضوع مورد بحث، سبب قانونی طرح هر دو دعوا، قرارداد بیعی است که منشأ حقوقی درخواست انتقال رسمی مالکیت مبیع است. در نتیجه، اشتراک در سبب دو دعوا محقق است، لذا موضوعی

واحد، بدون تغییر طرفین و یا سبب دعوا دوبار مورد رسیدگی و صدور حکم قرار گرفته است و قاعداً مشمول اعتبار امر مختومه می‌شود.

در نهایت، برای اجتناب از موقعیت‌های اینچنینی، باید تفسیری وسیع‌تر از ماده ۲ قانون اجرای احکام مدنی ارائه نمود و با نظر به قطعیت و لازم‌الاجرا بودن حکم دادگاه به عنوان یک سند رسمی، امکان تقاضای اجرای حکم از سوی محکوم‌علیه چنین پرونده‌ای را نیز پذیرفت. ممکن است ایراد شود، امکان اجرای حکم، توسط شخصی که محکوم‌علیه حکم می‌باشد و در واقع آن را نخواست است، با اصول اجرا هماهنگی ندارد؛ چراکه براساس قاعده عام ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی تنها کسی که ذی‌نفع امری باشد می‌تواند آن را از دادگاه تقاضا کند، اما چنین ایرادی در امر حاضر وارد نیست، زیرا با مسئله‌ای روبرو هستیم که اصل آن از سوی هر دو طرف پرونده خواسته شده است. اجرای حکم قطعی دادگاه از آن رو منوط به درخواست محکوم‌له شده، که در اکثر قریب به اتفاق موارد، وی ذی‌نفع از اجرای حکم است. حال، در فرضی که طرف مقابل نیز در اجرای حکم و یا بخشی از آن ذی‌نفع باشد می‌توان مسامحتاً وی را نیز محکوم‌له آن حکم تلقی نمود و امکان تقاضای اجرای حکم را برای او نیز فراهم دانست. حتی شاید بتوان گفت شناخت واقعی محکوم‌له منوط به پیگیری مرحله اجراست؛ چراکه هر کس حقیقتاً موضوع مورد ادعای خود را خواستار باشد صرفاً به أخذ حکم اکتفا نمی‌کند و خواستار اجرای آن نیز خواهد بود.

بدین ترتیب، علاوه بر جلوگیری از ایجاد بن‌بست حقوقی، از اتلاف وقت دادگاه و طرفین نیز جلوگیری می‌شود.

۱. امیرناصر کاتوزیان، اعتبار امر قضاوت‌شده در دعوای مدنی، (نشر میزان، چاپ ششم ۱۳۸۳)،