

**جهت تهیه این کتاب می‌توانید با شماره
تلفن‌های ذیل تماس حاصل نمایید.**

۰۲۵-۳۷۷۴۹۲۷۴

۰۹۱۲۶۵۲۵۰۷۰

**همچنین می‌توانید در شبکه‌های
اجتماعی ایتا و تلگرام با شماره فوق
سفارش خود را ثبت فرمایید.**

■ کانال ایتا: [nashrehoghoghepoya](#)

■ کانال تلگرام: [hoghoghepoyapub](#)

■ کانال پیام رسان بله: [pooya_law](#)

■ کانال پیام رسان سروش: [pooyalaw](#)

■ فروشگاه اینترنتی: [www.hpbook.ir](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

دستیار وکلا

جلد سوم

تشریح نحوه تنظیم دادخواست و لوایح

شامل مباحث:

بطلان، فسخ، انفساخ، اقاله، خسارت تأخیر تأدیه، تجویز انتقال منافع به غیر

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

هاجر گلشاد

(قاضی دادگستری تهران)

مریم محمدی

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

پیش گفتار ۸

مبحث اول: خسارت تأخیر تأدیه ۹

بخش اول: ارکان دعوای خسارت تأخیر تأدیه ۱۰

گفتار اول: شرط اول - تعیین مدت برای ایفای تعهد ۱۰

۱- خسارت تأخیر تأدیه دین ناشی از مسئولیت مدنی (اجرت المثل، خسارت و...) ۱۲

۲- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در صورت طرح دعوای خسارت تأخیر تأدیه ناشی از

دین مسئولیت مدنی ۲۷

گفتار دوم: شرط دوم - انقضاء مدت ۲۸

۱- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه در سفته ۲۹

۲- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه در چک ۳۱

۳- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه در مورد حواله‌های بانکی ۳۳

۴- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه در رد مال سرقت و کلاهبرداری ۳۵

گفتار سوم: شرط سوم - مطالبه دائن ۳۶

۱- اطلاع مدیون از مطالبه دائن در استحقاق خسارت تأخیر تأدیه ۳۷

۲- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه در صورت تقدیم دادخواست بعد از خواسته‌ی اصلی ۳۹

گفتار چهارم: شرط چهارم - مسلم بودن دین مورد مطالبه ۴۱

گفتار پنجم: شرط پنجم - رایج بودن دین موضوع دعوا ۴۲

۱- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه‌ی پول خارجی (ارز) ۴۲

۲- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در خصوص دین ۴۲

۳- دعوای مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در خصوص مهریه ۴۸

۴- مطالبه وجه التزام و خسارت تأخیر تأدیه به صورت توأمان ۵۰

۵- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه بعد از تعیین وجه التزام ۵۳

۶- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه در خسارت ۵۳

- گفتار ششم: شرط ششم - تمکن مدیون ۶۲
- گفتار هفتم: شرط هفتم - امتناع مدیون از پرداخت دین ۶۴
- ۱- دریافت خسارت تأخیر تادیه در صورت فوت مدیون ۶۵
- ۲- امکان محدودیت نهادهای دولتی و شهرداری در خصوص خسارت تأخیر تادیه ۶۷
- ۳- مطالبه خسارت تأخیر تادیه از ورشکسته ۷۳
- ۴- مطالبه خسارت تأخیر تادیه از ضامنین ۷۵
- گفتار هشتم: شرط هشتم - تغییر فاحش قیمت سالانه ۷۵
- بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۷۷**
- گفتار اول: نمونه دادخواست ۷۷
- ۱- نمونه دادخواست در خصوص دعوای مطالبه خسارت تأخیر تادیه ۷۷
- گفتار دوم: نمونه لوایح ۷۸
- ۱- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص دعوای مطالبه خسارت تأخیر تادیه در مورد دلار ۷۸
- ۲- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدم تمکن خواننده ۷۹
- ۳- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدم پرداخت بخشی از هزینه‌های دادرسی توسط خواهان در دعوای مطالبه خسارت تأخیر تادیه (نمونه اول) ۷۹
- ۴- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدم پرداخت بخشی از هزینه دادرسی توسط خواهان در دعوای مطالبه خسارت تأخیر تادیه (نمونه دوم) ۸۰
- ۵- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص مطالبه خسارت تأخیر تادیه نسبت به رد مال سرقت و کلاهبرداری ۸۱
- ۶- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص دعوای مطالبه خسارت تأخیر تادیه به علت عدم مطالبه داین ۸۲

مبحث دوم: انحلال معامله ۸۳

- بخش اول: فسخ ۸۳**
- گفتار اول: رکن اول - احراز باطل نبودن عقدی که تقاضای فسخ آن شده است.
- ۸۳
- گفتار دوم: رکن دوم - احراز بقاء عقد تا زمان تقدیم دادخواست ۸۴
- گفتار سوم: رکن سوم - احراز موجبات حق فسخ ۸۵

۸۶	۱-خيار مجلس
۸۶	۲-خيار حيوان
۸۶	۳-خيار شرط
۸۷	۴-خيار تاخير ثمن
۸۸	۵-خيار رويت و تخلف وصف
۸۸	۶-خيار غبن
۸۹	۷-خيار عيب
۸۹	۸-خيار تدليس
۹۰	۹-خيار تبعض صفقه
۹۰	۱۰-خيار تعذر تسليم
۹۰	۱۱-خيار تفليس
۹۱	گفتار چهارم: ركن چهارم- احراز قصد اعمال فسخ توسط خواهان
۹۱	بخش دوم: انفساخ (شرط فاسخ)
	گفتار اول: عدم پرداخت يك فقره چك از مجموع يازده فقره چك و تأثير آن بر
۱۰۴	انفساخ قرارداد
۱۰۵	گفتار دوم: اثر انفساخ قرارداد بر شروط ضمن عقد
۱۰۷	بخش سوم: اقاله (تفاسخ)
۱۰۸	گفتار اول: غيرقابل استماع بودن دعوای اثبات اقاله
۱۱۱	گفتار دوم: همزمان بودن رضایت و اراده طرفین در اقاله
۱۱۱	بخش چهارم: نمونه دادخواست و لوایح
۱۱۱	گفتار اول: نمونه دادخواست
۱۱۱	۱-نمونه دادخواست تأیید فسخ يك دستگاه خودروی تارا
۱۱۲	۲-نمونه دادخواست تأیید فسخ به استناد خيار تخلف وصف
۱۱۳	گفتار دوم: نمونه لوایح
۱۱۳	۱-نمونه لایحه دفاعیه وکیل خوانده در خصوص عدم صحت دعوای تأیید فسخ
۱۱۳	۲-نمونه لایحه وکیل خوانده در خصوص عدم احراز ارکان دعوای تأیید فسخ
۱۱۴	مبحث سوم: بطلان معامله
۱۱۴	بخش اول: جهات بطلان معامله

گفتار اول: فقدان یکی از شرایط اساسی صحت معاملات ۱۱۴

۱-فقدان قصد و رضا ۱۱۴

۱-۱- صوری بودن معامله ۱۱۵

۱-۲- مجنون بودن احدی از متعاملین ۱۱۶

۱-۳- صغیر غیر ممیز بودن صغیر غیر ممیز بودن احدی از متعاملین ۱۱۷

۱-۴- اکراه مادی احدی از متعاملین ۱۱۷

۱-۵- مست بودن یا بیهوش بودن یا در خواب بودن احدی از متعاملین ۱۱۸

۱-۶- اشتباه در قصد نمودن مورد معامله ۱۱۸

۱-۶-۱- اشتباه در نوع عقد ۱۱۸

۱-۶-۲- اشتباه در موضوع معامله ۱۱۸

۱-۶-۳- اشتباه در وصف اساسی موضوع معامله ۱۱۸

۱-۶-۴- در شخص طرف عقد ۱۱۹

۱-۲- فقدان اهلیت احدی از متعاملین ۱۱۹

۱-۲-۱- انشاء معامله توسط صغیر ممیز ۱۱۹

۱-۲-۲- انشاء معامله توسط سفیه ۱۲۰

۱-۲-۳- تصویب و تنفیذ معامله اموال غیرمنقول محجور توسط دادستان ۱۲۰

۱-۲-۴- صحت یا عدم صحت دادخواست دادستان مبنی بر بطلان معامله محجور ۱۲۲

۱-۲-۵- تبیین مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون مدنی ۱۲۵

۱-۳- معین نبودن موضوع مورد معامله ۱۲۷

۱-۳-۱- مالیت نداشتن مال مورد معامله ۱۲۷

۱-۳-۲- معلوم نبودن مال مورد معامله ۱۲۷

۱-۳-۳- معین نبودن مال مورد معامله ۱۲۸

۱-۳-۴- موجود نبودن مورد معامله ۱۲۸

۱-۳-۵- عدم قابلیت نقل و انتقال مال موضوع معامله ۱۳۲

۱-۳-۶- عدم قابلیت تسلیم مال موضوع معامله ۱۳۵

۱-۴- عدم مشروعیت مال موضوع معامله ۱۳۵

۱-۵- خلاف نظم عمومی و اخلاق حسنه ۱۳۶

گفتار دوم: فقدان یکی از شرایط اختصاصی صحت عقد واقع شده (عقد بیع)

..... ۱۳۶

۱-تملیک ۱۳۷

۲-عین بودن مبیع ۱۳۷

۳-معلوم و معین بودن ثمن معامله ۱۳۸

..... ۱۳۸ **گفتار سوم: شروط مفسد**

- ۱- شرط خلاف مقتضای ذات عقد ۱۳۹
- ۲- شرط مجهولی که موجب جهل به عوضین شود ۱۳۹
- ۳- شرط نا مشروعی که جهت معامله را نا مشروع می نماید ۱۴۰
- ۴- درج خیار شرط به صورت بدون مدت در مبیعه نامه ۱۴۰
- بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۱۴۱**
- گفتار اول: نمونه دادخواست ۱۴۱**
- ۱- نمونه دادخواست بطلان معامله ۱۴۱
- ۲- نمونه دادخواست اعلام بطلان معامله به جهت مستحق للغير بودن ۱۴۱
- گفتار دوم: نمونه لوایح ۱۴۲**
- ۱- نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص عدم باطل بودن معامله ۱۴۲
- مبحث چهارم: دعوای تجویز انتقال منافع مورد اجاره ۱۴۳**
- بخش اول: نکات دعوای تجویز انتقال منافع به غیر ۱۴۳**
- گفتار اول: دعوای تجویز انتقال منافع به غیر موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۱۴۳**
- گفتار دوم: دعوای تجویز انتقال منافع به غیر در خصوص قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶ ۱۴۵**
- گفتار سوم: خواندگان دعوای تجویز انتقال منافع به غیر ۱۴۷**
- گفتار چهارم: صدور حکم به تجویز انتقال منافع به غیر و تغییر شغل مستأجر جدید ۱۴۸**
- گفتار پنجم: تکلیف وکیل دادگستری به مراجعه به مالک قبل از طرح دعوای تجویز انتقال منافع به غیر ۱۴۹**
- بخش دوم: نمونه دادخواست و لوایح ۱۵۱**
- گفتار اول: نمونه دادخواست دعوای تجویز انتقال منافع به غیر، موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۱۵۱**
- گفتار دوم: نمونه لایحه دفاعیه وکیل خواننده در خصوص دعوای تجویز انتقال منافع به غیر ۱۵۲**

یا وکیل
به نام یگانه دادگر هستی بخش

پیش گفتار

حمد و سپاس خداوند عزّ و جل که توفیق نگارش کتاب حاضر را نصیبمان کرد، این کتاب هدیه به پیشگاه مقدس حضرت فاطمه زهرا(س) شد، امید است که مقبول حضرت یار و توشه آخرت‌مان قرار گیرد؛ خداوندا عزت و توفیق بندگی خالصانه‌ات را نصیب ما بگردان و بر محمد و آل محمد درود فرست و ما را از رهروان راستین ائمه اطهار قرار ده؛ آمین یا رب العالمین.

آموزش به همه کارآموزان قضاوت و وکالت و همچنین وکلای دادگستری، امری سخت و گاهی غیرممکن می‌باشد و آموزش علمی و عملی امور حقوقی در صنف وکالت، ضرورتی انکارناپذیر است و با توجه به محدودیت‌های موجود، اعضای این نهاد صنفی باید خودشان به دنبال راهی جهت فراگیری مطالب کاربردی حقوقی باشند تا در دفاع از موکل با شکست مواجه نشوند. تصمیمات جزئی بر مبنای استراتژی کلان در هر پرونده باید توسط وکیل دادگستری، اتخاذ شود و همین دقت در تصمیم مناسب است که سبب ایجاد تفاوت بسیار بین وکلاء گردیده و موجب تمیز وکیل حرفه‌ای و مبتدی از یکدیگر می‌شود. این کتاب بر آن است تا مرجعی جهت مراجعه کارآموزان و وکلای دادگستری و سایر علاقمندان به مباحث حقوقی در راستای فراگیری نکات کاربردی حقوقی باشد.

مبحث اول: خسارت تأخیر تأدیه

یکی از دعاوی پرکاربرد در محاکم حقوقی، دعاوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه است که وکیل دادگستری باید در این خصوص از شخص مراجعه کننده، سوالات خود را در راستای ارکان دعاوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه اخذ نماید، که ابتدا به چند مثال به شرح ذیل اشاره می‌شود:

مثال اول: سهراب به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می‌دارد که از امید مبلغ ۱۰۰ میلیون تومان طلب دارد و به مدت ۲ سال است که امید طلب ایشان را پرداخت ننموده است و در این خصوص به ایشان ضرر وارد شده است. سهراب از وکیل دادگستری درخواست دارد که در این خصوص دادخواست متناسب حقوقی را مطرح نماید.

مثال دوم: بهنام به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می‌کند که اکبر به خودروی تارای ایشان خسارت وارد نموده و مقصر می‌باشد، و کارشناس مبلغ خسارت را به مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان تعیین نموده است و با این اوصاف، اکبر از پرداخت خسارت امتناع می‌نماید. بهنام از وکیل دادگستری درخواست می‌کند که به دلیل امتناع اکبر از پرداخت طلب، دادخواست متناسب حقوقی را مطرح نماید.

وکیل دادگستری باید دقت نماید که اگر شخص مراجعه کننده بیان می‌دارد که به ایشان خسارتی وارد شده است، ابتدا از شخص مراجعه کننده این سوال را مطرح کند که شغل ایشان چیست و چه خسارتی به وی وارد شده است؟ به عنوان مثال شخص مراجعه کننده بیان می‌دارد که شغل ایشان خرید و فروش خودرو است و با مبلغ ۵۰۰ میلیون تومانی که به خواننده قرض داده است و به مدت ۲ سال طلب ایشان را پرداخت ننموده، می‌توانست یک خودرو خریداری نموده و از این طریق سود مضاعفی را کسب نماید.

در این صورت، وکیل دادگستری نباید دعاوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه، وفق ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی را مطرح کند، بلکه باید دعاوی مطالبه خسارت،

وفق قواعد عام مسئولیت مدنی را مطرح نموده، که در این خصوص به صورت مفصل در جلد‌های آتی اشاره خواهد شد.

در این مبحث، به خسارت تأخیر تأدیه، موضوع ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی پرداخته می‌شود، که ابتدا وکیل دادگستری باید در راستای ارکان دعوا که به شرح ذیل به صورت مفصل اشاره می‌شود، سوالات خود را از شخص مراجعه‌کننده اخذ نماید.

بخش اول: ارکان دعوای خسارت تأخیر تأدیه

ارکان دعوای خسارت تأخیر تأدیه به صورت خلاصه بدین شرح می‌باشد:

- ۱- برای ایفاء تعهد مدت معینی مشخص شده باشد.
 - ۲- مدت معین، منقضی شده باشد.
 - ۳- مطالبه دائن صورت گرفته باشد.
 - ۴- موضوع دعوا دین باشد.
 - ۵- موضوع دعوا از نوع وجه رایج باشد.
 - ۶- مدیون، متمکن از ادای دین باشد.
 - ۷- مدیون از ادای دین امتناع نماید.
 - ۸- قیمت سالانه تغییر فاحش کرده باشد.
- حال وکیل دادگستری برای طرح چنین دعوایی باید این ۸ رکن را احراز نماید، که به شرح ذیل به صورت مفصل به آن اشاره می‌شود:

گفتار اول: شرط اول- تعیین مدت برای ایفاء تعهد

اولین رکنی که وکیل دادگستری در دعوای مطالبه خسارت تأخیر تأدیه، باید دقت نماید، این است که آیا برای ایفاء تعهد، مدت معینی از ناحیه طرفین مقرر شده است یا خیر. این شرط از مواد ۲۲۶ و ۲۲۸ قانون مدنی قابل برداشت می‌باشد. بدین توضیح که وکیل دادگستری باید از شخص مراجعه‌کننده این سوال را مطرح نماید که آیا برای پرداخت طلب خود، مدتی معین نموده است یا خیر؟ اگر شخص

مراجعه‌کننده بیان دارد که برای طلب خود مدتی مشخص کرده است، در این صورت، وکیل دادگستری می‌تواند با احراز سایر شرایط ارکان مطالبه خسارت تأخیر تأدیه، از تاریخ انقضاء مدت، دادخواست مطالبه خسارت تأخیر تأدیه را تقدیم کند.

اما اگر شخص مراجعه‌کننده بیان دارد که برای دریافت طلب خود از بدهکار، مدتی مشخص نکرده است، در این صورت، وکیل دادگستری باید مطالبه خسارت تأخیر تأدیه را از تاریخ مطالبه که تاریخ تقدیم دادخواست یا اظهارنامه یا... می‌باشد، مطرح نماید. جهت تبیین موضوع به دو مثال به شرح ذیل اشاره می‌شود:

مثال اول: بهنام به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می‌دارد که از امید، مبلغ ۲۰۰ میلیون تومان طلب دارد و قرار بر این بوده است که امید در تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱ بدهی خود را پرداخت نماید؛ اما پرداخت نکرده و از وکیل دادگستری درخواست دارد که علاوه بر دادخواست مطالبه اصل طلب، خسارت تأخیر تأدیه را نیز از ایشان مطالبه نماید. در این صورت، وکیل دادگستری باید دقت کند که چون طرفین، مدت معینی را برای ایفای تعهد مشخص کرده‌اند، با احراز سایر شرایط ارکان دعوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه، در درخواست خود، مطالبه این خسارت را از تاریخ انقضاء مهلت (یعنی از تاریخ ۱۴۰۲/۰۱/۰۱) تصریح نماید.

مثال دوم: محمد به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می‌دارد که مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان به ناصر قرض داده است و در خصوص این که ناصر چه زمانی طلب ایشان را پرداخت نماید، مدتی را مشخص ننموده‌اند. همچنین محمد بیان می‌کند که به ناصر مراجعه نموده و طلب خود را مطالبه کرده ولی ناصر از پرداخت دین خود، استنکاف می‌نماید. حال محمد از وکیل دادگستری درخواست دارد که دادخواست متناسب را همراه با درخواست خسارت تأخیر تأدیه، مطرح نماید. در این صورت، با توجه به این که برای ایفای تعهد، مدت معینی بین طرفین مقرر نشده است، وکیل دادگستری باید خسارت تأخیر تأدیه را از تاریخ تقدیم دادخواست یا اظهارنامه یا... مطرح نماید. اما باید توجه داشت که وکیل دادگستری زمانی می‌تواند دعوی مطالبه

خسارت تأخیر تأدیه را مطرح نماید که از محمد سؤال نماید که برای دریافت طلب خود به شخص بدهکار مراجعه نموده است یا خیر؟ و در این خصوص شهودی دارد یا خیر؟ یا اظهارنامه‌ای برای شخص بدهکار ارسال نموده است یا خیر؟ که چنین سوالاتی در راستای ارکان دعوای مطالبه خسارت تأخیر تأدیه بوده و در خصوص این ارکان در مباحث آتی به صورت مفصل اشاره خواهد شد.

۱- خسارت تأخیر تأدیه دین ناشی از مسئولیت مدنی (اجرت المثل، خسارت و...)
علی به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می‌دارد که مالک یک باب منزل مسکونی در شهرستان سنندج، خیابان ادب، کوچه... می‌باشد و بیان می‌دارد که اکبر به مدت دو سال است که ملک مسکونی ایشان را تصرف نموده و از وکیل دادگستری درخواست می‌کند که در این خصوص دادخواست متناسب حقوقی را مطرح نماید.

همان‌طور که در جلد اول کتاب دستیار و کلا اشاره گردید، وکیل دادگستری در این خصوص باید دادخواست خلع‌ید و اجرت المثل را مطرح نماید. حال برخی از وکلا دادخواست مطالبه خسارت تأخیر تأدیه را نیز در این خصوص مطرح می‌نمایند. (به عنوان مثال، دادخواست خود را چنین مطرح می‌نمایند: خلع‌ید، اجرت المثل، مطالبه خسارت تأخیر تأدیه)

حال در خصوص این که طرح چنین دادخواستی با عنوان مطالبه خسارت تأخیر تأدیه، صحیح می‌باشد یا خیر و این که در صورت صحت چنین دعوایی، قاضی دادگاه از چه تاریخی باید حکم به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه صادر نماید، بین قضات اختلاف نظر وجود دارد. ممکن است برخی از قضات به صدور خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ تقدیم دادخواست، برخی از تاریخ نظریه کارشناس، برخی دیگر از تاریخ صدور رای بدوی و برخی نیز از تاریخ صدور رای قطعی، حکم به پرداخت خسارت تأخیر تأدیه صادر و اعلام نمایند؛ که در خصوص این اختلاف نظر، به نظریات مشورتی و نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود. همچنین جهت اطلاعات بیشتر به کتاب همیار دادگاه حقوقی، جلد هفتم، مراجعه گردد.

آن شده است؛ ۲- احراز بقاء عقد تا زمان تقدیم دادخواست؛ ۳- احراز موجبات حق فسخ؛ ۴- احراز قصد اعمال فسخ توسط موکل) می باشد و رکن اول دعوا که احراز باطل نبودن عقد است در پرونده مانحن فیه محرز نبوده، چرا که عقدی که خواهان تقاضای فسخ آن را نموده است، به سبب حکم دادگاه به شماره دادنامه... باطل شده است، لذا درخواست صدور حکم بر بی حقی خواهان را خواستارم.

مبحث سوم: بطلان معامله

اکبر به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می دارد که یک باب منزل مسکونی را از امید خریداری نموده است، اما ملکی که خریداری کرده، مال شخص دیگری می باشد و امید مالک ملک نبوده است و از وکیل دادگستری درخواست دارد که دادخواست متناسب را مطرح نماید. در این مبحث به مواردی که باعث می شود که عقد باطل گردد، به صورت مفصل به شرح ذیل اشاره می شود:

بخش اول: جهات بطلان معامله

هنگامی که شخصی به دفتر وکیل دادگستری مراجعه و بیان می دارد که معامله ای را منعقد نموده است که این معامله از دیدگاه شخص مراجعه کننده باطل است، وکیل دادگستری در این خصوص باید به جهاتی که باعث می شود یک معامله باطل گردد، دقت نماید، که در یک تقسیم بندی برای این که معامله فاقد شرایط صحت باشد، می توان به ۳ حالت ذیل اشاره نمود:

گفتار اول: فقدان یکی از شرایط اساسی صحت معاملات

۱- فقدان قصد و رضا

در خصوص این موضوع که بایع هنگام معامله با مشتری قصد نداشته باشد در مواد ۱۹۱ قانون مدنی الی ۱۹۵ به تناسب به این موضوع اشاره شده است که در این مجلد با توجه به کاربردی بودن آن صرفاً به بیان مواردی که بایع قصد انجام معامله را نداشته یا از ابتدا فاقد قصد بوده است به صورت مفصل اشاره می شود و از ذکر مباحث تئوری در این خصوص خودداری می گردد.

مواردی که ممکن است بایع، فاقد قصد باشد به شرح ذیل است:

۱-۱- صوری بودن معامله

یکی از مباحث مطروح و مبتلابه در محاکم حقوقی، مبحث معامله صوری است که در این خصوص ابتدا به چند نمونه پرونده به شرح ذیل اشاره می‌شود:

پرونده اول

الف دادخواستی مطرح و بیان می‌دارد که با شخص ب معامله ای نموده که به صورت صوری واقع شده است؛ بدین توضیح که کارمند اداره ... می‌باشد و با توجه به این که بند ج ایشان سبز بوده و یکی از شرایط سبز بودن این بند، عدم ثبت رسمی منزل مسکونی به نام وی است، جهت استفاده از امتیاز این بند (در راستای تملک منازل سازمانی) و برای این که بند ج ایشان قرمز نشود معامله‌ای را با شخص ج انجام می‌دهد و سپس به صورت صوری، همان معامله را با شخص ب انجام می‌دهد و عنوان می‌کند که معامله با شخص ب به صورت صوری و صرفاً جهت جلوگیری از قرمز شدن بند ج انجام گرفته است. لذا دادخواست بطلان این معامله را (معامله با شخص ب) مطرح می‌نماید.

پرونده دوم

الف دادخواستی مبنی بر اعلام بطلان معامله به طرفیت ب مطرح نموده و در شرح دادخواست خود بیان می‌دارد که همسر ایشان قصد توقیف اموال وی را داشته است و جهت جلوگیری از توقیف اموال، منزل خود را به نام شخص ب نموده، بدون این که قصد انجام معامله را داشته باشد. حال شخص ب منکر صوری بودن بوده این انتقال شده فلذا الف دادخواستی با عنوان اعلام بطلان معامله به طرفیت وی مطرح می‌نماید.

پرونده سوم

آقای الف قصد دارد از امتیازات مسکن ملی استفاده نماید با این حال از آن جایی که دارای یک باب آپارتمان بوده و سند رسمی نیز بنام ایشان می‌باشد و همین امر مانعی برای ثبت نام وی در طرح مسکن ملی است، آپارتمان خویش را به مبلغ

نود میلیون تومان به صورت صوری به همسر خود می فروشد و فی الحال بعد از مدتی دادخواستی را با عنوان بطلان معامله فوق الذکر به علت صوری بودن مطرح می نماید. با توجه به نمونه پرونده هایی که ذکر شد، حال این سوال مطرح می شود که بار اثبات دعوا در این که چنین معامله ای صوری بوده بر عهده ی خواهان است یا خوانده؟

در کتاب دستیار دادگاه حقوقی جلد هشتم مبحث ادله اثبات دعوا به صورت مفصل به این مبحث پرداخته شده است. خلاصه مباحث مطروحه بدین شرح است که اصل بر قصد جدی طرفین بر وقوع قرارداد بوده و عدم قصد جدی نیاز به اثبات دارد. همان طور که در ماده ۲۲۳ قانون مدنی بیان شده است که هر معامله ای که واقع شده محمول بر صحت است؛ مگر این که فساد آن معلوم شود. فلذا با توجه به اصل صحت اثبات صوری بودن معامله بر عهده خواهان خواهد بود.

۲-۱- مجنون بودن احدی از متعاملین

یکی دیگر از مواردی که به علت فقدان قصد ممکن است موجب بطلان معامله گردد مجنون بودن احدی از متعاملین می باشد. در خصوص معاملات مجنون می توان دو حالت برای شخص مجنون طبق ماده ۱۲۱۳ قانون مدنی تصور نمود: حالت اول: معامله در دوره ی جنون واقع شده باشد. معامله ای که در دوره جنون واقع شده باشد، به علت فقدان قصد باطل است.

حالت دوم: معامله شخص مجنون در دوره افاقی ایشان واقع شده باشد که در چنین صورتی این معامله صحیح خواهد بود. در صورتی که پرونده ای با عنوان بطلان معامله به علت مجنون بودن نزد مقام قضایی مطرح شود، قاضی رسیدگی کننده ممکن است با دو حالت مواجه شود:

حالت اول زمانی است که حکم جنون شخص صادر شده باشد.

حالت دوم مربوط به زمانی است که هنوز حکم جنون صادر نشده است. در چنین صورتی با توجه به اصل صحت در معاملات، عمل حقوقی ای که شخص انشا نموده را در حال افاقه فرض و معامله صورت گرفته را حمل بر صحت تلقی