

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

همیار دادگاه حقوقی

جلد دوم

مبحث: الزام به تنظیم سند
همراه با نمونه آرای کاربردی

دکتر علی رشیدی

(معاون قضایی رئیس کل دادگستری استان کردستان و رئیس دادگاه تجدید نظر)

مجید عطایی جنتی

(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

دکتر فاطمه واحدی کبیری

(قاضی دادگستری و مدرس دانشگاه)

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

مقدمه ۶

۱- رسیدگی شکلی به دعوای الزام به تنظیم سند ۷

۱-۱- صلاحیت ۷

۱-۱-۱ صلاحیت ذاتی ۷

۱-۱-۲ صلاحیت محلی ۱۰

۱-۱-۳ صلاحیت نسبی ۱۹

۱-۱-۳-۱ وجه التزام ۲۰

۱-۱-۳-۲ نمونه قرار عدم صلاحیت ۲۱

۱-۲- دادخواست ۲۳

۱-۲-۱ شرایط عمومی دادخواست ۲۳

۱-۲-۱-۱ خواندگان دعوا ۲۳

۱-۲-۱-۲ شرایط تقدیم دادخواست علیه وارث ۲۹

۱-۲-۱-۳ نمونه قرار عدم استماع به علت عدم ارائه گواهی حصر وراثت ۳۲

۱-۲-۱-۴ نمونه قرار عدم استماع به علت عدم ذکر کلیه خواندگان ۳۳

۱-۲-۲ شرایط اختصاصی دادخواست ۳۶

۱-۳- مالی یا غیر مالی بودن ۳۸

۱-۴- هزینه دادرسی ۴۲

۱-۵- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل ۴۶

۱-۶- دستور موقت ۴۶

۲- رسیدگی ماهوی به دعوای الزام به تنظیم سند ۴۹

۲-۱ احراز وجود قرارداد معتبر ۴۹

۲-۱-۱ اظهار انکار یا تردید و ادعای جعل ۵۰

۲-۱-۲ شفاهی یا کتبی بودن قرارداد ۵۲

۲-۱-۳ الزامی نبودن طرح دعوای تنفیذ معامله و اثبات وقوع معامله با

دعوای الزام به تنظیم سند ۵۲

۲-۱-۴ ذی نفع بودن خواهان در زمان طرح دعوا ۵۹

۲-۱-۵ توقیف و فروش ملک از طریق مزایده پس از انعقاد عقد بیع و قبل

از تنظیم سند رسمی ۶۱

۲-۱-۶ الزام به تنظیم سند به استناد یک فقره قرارداد عادی در مورد

زمین مجهول ۶۲

۲-۱-۷ ادعای انحلال یا بطلان قرارداد توسط خواننده ۶۴

۲-۱-۸ احراز صحت قرارداد مورد استناد خواهان توسط دادگاه ۶۶

۲-۱-۹ دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال در خصوص شخص

ممنوع معامله ۶۷

۲-۲ نقض تعهد ۷۰

۲-۲-۱ در رهن بودن ملک ۷۱

۲-۲-۲ عدم پرداخت ثمن معامله از ناحیه خریدار ۸۷

۲-۲-۳ شرط پرداخت بخشی از ثمن معامله هنگام تنظیم سند در مبیعه

نامه ۹۱

۲-۲-۴ در بازداشت بودن مال موضوع تنظیم سند ۹۵

۲-۲-۵ عدم اخذ مفاصا حساب، پایان کار و تفکیک ۱۱۱

۲-۲-۶ الزام خواننده به تنظیم سند مال فاقد پلاک و سند رسمی ۱۱۸

۲-۲-۷ الزام به تنظیم سند در خصوص اراضی کشاورزی ۱۲۰

۸-۲-۲ الزام به تنظیم سند در خصوص مال وقفی ۱۲۱

۳- متفرعات دعوای الزام به تنظیم سند ۱۲۴

۱-۳-۳ دعوای الزام به تنظیم سند اجاره ۱۲۴

۲-۳-۳ دعوای الزام به تنظیم سند در اموال مشاعی ۱۳۰

۳-۳-۳ محکومیت ایادی متعدد در دعوای الزام به تنظیم سند ۱۳۵

۴-۳-۳ نحوه اجرای حکم الزام به تنظیم سند در صورت فوت محکوم علیه ۱۳۷

۵-۳-۳ لزوم صدور اجرائیه در دعوای الزام به تنظیم سند ۱۳۹

۶-۳-۳ دعوای الزام به تنظیم سند در خصوص خودرو ۱۴۰

۷-۳-۳ الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلح نامه عادی ۱۴۲

۸-۳-۳ الزام به تنظیم سند سرقفلی ۱۴۳

۹-۳-۳ دادخواست ابطال سند به همراه الزام به تنظیم سند در دادخواست واحد ۱۴۴

۱۰-۳-۳ دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در خصوص اعطای وکالت نامه به

خواهان ۱۴۵

۴- نمونه آرا در خصوص الزام به تنظیم سند ۱۴۷

مقدمه

یکی از دعاوی که در محاکم حقوقی بسیار مطرح می شود دعاوی الزام به تنظیم سند می باشد.

آن چیزی که اهمیت این دعوا را چندین برابر می نماید این است که بسیاری از دعاوی که در دادگاه حقوقی مطرح می شود لازمه اش این است که سند رسمی وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به نام خواهان باشد. به عنوان مثال در دعاوی خلع ید مستلزم این است که طبق رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ سند رسمی به نام خواهان صادر شده باشد تا حکم بر خلع ید صادر شود.

در کتاب حاضر که به صورت پرونده محور می باشد، ابتدا امور شکلی رسیدگی به دعاوی الزام به تنظیم سند شامل: مبحث صلاحیت، دادخواست، مالی و غیر مالی بودن و ... و سپس امور ماهوی رسیدگی به دعاوی الزام به تنظیم سند پرداخته می شود.

مورد ادعا، مال دیگری دریافت نموده، چطور دادگاه حقوقی در موضوع پرداخت یا عدم پرداخت مهر، ورود کند.

۲-۱-۱- صلاحیت محلی

اگر خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند در خصوص مال غیرمنقول مطرح نموده باشد در چنین صورتی طبق ماده ۱۲ قانون آئین دادرسی مدنی دادگاه صالح در دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول در دادگاهی اقامه می‌شود که مال غیرمنقول در حوزه ی آن واقع است. به عنوان مثال خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند نسبت به یک باب مغازه که در شهرستان سنندج واقع شده است را تقدیم می‌نماید و خوانده مطابق سامانه ی ثنا اقامتگاه ایشان در شهرستان همدان بوده است که طبق قاعده عمومی صلاحیت مندرج در ماده ۱۱ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، دعوا می‌بایست در محل اقامتگاه خوانده که شهرستان همدان است مطرح می‌شد اما چون موضوع دعوا نسبت به یک مال غیرمنقول (مغازه) می‌باشد لذا طبق ماده ۱۲ قانون اخیرالذکر دادگاهی صالح به رسیدگی می‌باشد که مال غیرمنقول در حوزه ی آن واقع شده است که فرض مثال ما دادگاه عمومی حقوقی شهرستان سنندج صالح به رسیدگی خواهد بود.

اما اگر موضوع دعوی الزام به تنظیم سند نسبت به یک مال منقول باشد به عنوان مثال خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند نسبت به یک دستگاه خودرو را مطرح نموده باشد در چنین صورتی خواهان اختیار گزینش صلاحیت دارد بدین توضیح که می‌تواند وفق ماده ۱۱ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی در دادگاه محل اقامت خوانده یا وفق ماده ۱۳ قانون موصوف در دادگاه محل تنظیم قرارداد یا محل انجام تعهد اقامه دعوا نماید.

به عنوان مثال علی در شهرستان همدان یکدستگاه خودروی تارا را از حسین که اقامتگاه ایشان در شهرستان ساوه می‌باشد خریداری می‌نماید و حسین متعهد می‌شود که در تهران خودرو را تحویل علی نماید اما به تعهد خود عمل نمی‌کند و علی قصد دارد که دادخواستی به عنوان الزام به تنظیم سند به طرفیت حسین مطرح نماید در

چنین صورتی علی مختار است در دادگاه محل قرارداد که شهرستان همدان باشد یا دادگاه محل انجام تعهد که شهرستان تهران باشد یا دادگاه محل اقامت خوانده که شهرستان ساوه باشد اقامه دعوا نماید.

در خصوص صلاحیت محلی به نشست های ذیل اشاره می شود:

موضوع: دعاوی بطلان، فسخ یا انفساخ بیع، خسارت و الزام به تنظیم سند رسمی انتقال راجع به مال غیرمنقول
پرسش: کدام یک از دعاوی زیر منقول و کدام غیر منقول است؟ الف) دعوی اثبات بطلان، فسخ یا انفساخ بیع مال غیر منقول ب) دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال مال غیر-منقول (الزام به تنظیم بیع نامه رسمی)^۱

نظر هیات عالی

اولاً - دعاوی بطلان، فسخ یا انفساخ بیع مال غیر منقول و خسارت راجع به غیر منقول در غیر مورد عقود و قراردادها در زمره دعاوی غیر منقول است. ثانیاً - دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال مال غیر منقول از جمله دعاوی غیر منقول است. آنچه که در مواد ۲۰ و ۲۱ قانون مدنی تصریح شده من جمله از حیث صلاحیت، در حکم منقول است. با این توضیح که با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۳۱ مورخ ۱۳۶۳/۹/۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، بین دعوی مطالبه وجوه مربوط به غیر منقول ناشی از عقود و قراردادها و دعاوی مطالبه وجوه مربوط به غیر منقول و نیز اجرت المثل آن در غیر مورد عقود و قراردادها قائل به تفصیل شده و قسم اول را در حکم منقول و دعاوی قسمت دوم را غیر منقول دانسته است.

نظر اتفاقی

الف - در این گونه دعاوی خواهان قصد دارد با اثبات انحلال بیع و یا بطلان آن مالکیت کنونی خود را بر مال غیر منقول اثبات کند یا مال غیر منقولی را که به دیگری منتقل ساخته است دوباره تملک کند. بنابراین، موضوع دعوی به نحو

۱. برگزار شده توسط استان گلستان/ تاریخ برگزاری ۱۳۹۱/۷/۸.

مستقیم، مال غیر منقول است و بر همین اساس به موجب ماده ۱۷ قانون مدنی که اعلام می‌دارد: «... دعاوی راجع به اموال غیر منقول ... غیر منقول است» دعاوی مذکور، غیر منقول محسوب می‌شوند. ب - تعهد فروشنده مبنی بر تنظیم بیع نامه رسمی در زمره تعهدات منقول است؛ زیرا به موجب ماده ۳۳۹ قانون مدنی، به مجرد وقوع عقد، خریدار مالک می‌شود و تعهد فروشنده مبنی بر انتقال سند (مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک) مربوط به انتقال مالکیت نیست. پس موضوع تعهد او انجام دادن کاری است که فقط با مال غیر منقول ارتباط دارد و به موجب ماده ۲۰ قانون مدنی «کلیه دیون... در حکم منقول است؛ ولو اینکه مبیع یا عین مستأجره از اموال غیر منقوله باشد».

موضوع: دادگاه صالح رسیدگی به دعاوی راجع به مال غیر منقول
پرسش: خواهان برای اجرت‌المثل ایام تصرف ملکش که دارای سند رسمی نیز می‌باشد به طرفیت خوانده در محل اقامت نامبرده که در سیرجان به سر می‌برد، اقامه دعوا کرده است در حالی که محل وقوع مال غیر منقول شهرستان کرمان است. الف. آیا دادگاه شهرستان سیرجان صالح به رسیدگی است یا خیر؟ ب. چنانچه قرارداد اجاره‌ای در کرمان راجع به مال غیر منقول فوق‌الذکر تنظیم شود در صورت حدوث اختلاف، دعاوی مطالبه مال الاجاره در صلاحیت کدام دادگاه است؟^۱

نظر هیات عالی

در خصوص سؤال مطروحه با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۳۱ مورخ ۱۳۶۳/۹/۵ دادگاه محل وقوع مال غیر منقول، صالح به رسیدگی است. زیرا دعوا راجع به مطالبه وجوه مربوط به غیر منقول است و مطابق ماده ۲۰ قانون مدنی هم اگر دعوا مربوط به مال الاجاره عین مستأجره باشد از حیث صلاحیت محاکم در حکم منقول است ولو اینکه عین مستأجره در حکم اموال غیر منقول باشد؛ ولی مطالبه اجرت‌المثل با توجه به طبیعت آن باید در دادگاهی مطرح شود که مال

۱. برگزار شده توسط: استان کرمان / شهر سیرجان تاریخ برگزاری: ۱۳۸۰/۱۱/۱۰.

نظر انفاقی

منع قانونی وجود ندارد و به هر طریقی که رابطه وراثت احراز شود کفایت می نماید.

شماره نظریه ۷/۹۵/۲۶۹۶ شماره پرونده ۱۶۸۶-۱۲۷/۱ تاریخ نظریه ۱۳۹۵/۱۰/۲۲

الف دعوی الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت ب و ج اقامه و مدعی است با مبیعه نامه عادی ملک را از مورث خواندگان (ج) ابتیاع نموده است. دادگاه از الف می خواهد گواهی حصر وراثت مورث خواندگان (ج) را ارایه کند الف اظهار می دارد گواهی حصر وراثت ندارد درخواست استعلام از اداره ثبت احوال جهت تعیین وراثت ج را دارد با توجه به اینکه اداره ثبت احوال مرجع صدور گواهی حصر وراثت نمی باشد آیا دادگاه مکلف به اجابت درخواست خواهان است؟

تقدیم دادخواست و اقامه دعوا به طرفیت وراثت یا برخی از آنها و رسیدگی به آن منوط به ارائه گواهی حصر وراثت نیست و اگر برخی از خواندگان ایراد عدم توجه دعوا مطرح نمایند، دادگاه به آن رسیدگی می کند و در هر حال رأی صادره تنها نسبت به آن تعداد از وراثت که طرف دعوا قرار گرفته اند واجد اثر می باشد. در فرض سؤال چنانچه دادگاه در توجه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی به خواندگان و وراثت آنها از فروشنده تردید داشته باشد با توجه به ماده ۱۹۹ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی می تواند هر گونه تحقیقی را که در این خصوص لازم می داند از جمله استعلام از اداره ثبت احوال معمول دارد.

۳-۱-۲-۱ نمونه قرار عدم استماع به علت عدم ارائه گواهی حصر وراثت

به تاریخ در وقت فوق العاده جلسه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان سنندج به تصدی اینجانب امضاکننده ذیل تشکیل است. پرونده کلاسه فوق از طریق دفتر واصل و تحت نظر است. دادگاه با توجه به محتویات پرونده ختم دادرسی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به صدور رای می نماید.

در خصوص دعوای آقای ... با وکالت آقای به طرفیت خانم ... به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی ملک و مطالبه خسارت دادرسی با این توضیح که وکیل خواهان در ایضاح خواسته بیان نموده است خواندگان محترم جملگی از وراثت مرحوم ... می باشند . حسب مفاد مبایعه نامه مرحوم مورث خواندگان شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۳۰۰ متر مربع و با حدود اربعه مشخص و در مقابل دریافت ثمن معین به موکل واگذار نموده اند دادگاه با عنایت به جمیع اوراق و محتویات پرونده نظر به اینکه وکیل خواهان گواهی حصر وراثت را ضم پرونده ننموده و علیرغم ابلاغ اخطاریه در این خصوص مجدداً گواهی حصر وراثت را ارائه نداده است (ملاک صلاحیت و ارائه مدارک و ادله تاریخ تقدیم دادخواست می باشد) و پذیرش دعوی به کیفیت مطروحه فعلی به لحاظ عدم لحاظ حقوق اشخاصی که دعوی به طور مستقیم موثر در حقوق آنهاست برای دادگاه احراز نگردیده است و از طرفی مورد از موارد اخطار رفع نقص به شرح مذکور در ماده ۵۳ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ نمی باشد بنابراین دعوی مطروحه مطابق قانون مطرح نگردیده و در شرایط کنونی قابلیت استماع ندارد و این دادگاه مستنداً به مواد ۲ و ۳۳۲ قانون موصوف قرار عدم استماع دعوی مطروحه را صادر و اعلام می نماید . رای صادره ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان کردستان می باشد.

۴-۱-۲-۱ نمونه قرار عدم استماع به علت عدم ذکر کلیه خواندگان

به تاریخ در وقت فوق العاده جلسه شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان سنندج به تصدی اینجانب امضاکننده ذیل تشکیل است. پرونده کلاسه فوق از طریق دفتر واصل و تحت نظر است. دادگاه با توجه به محتویات پرونده ختم دادرسی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به صدور رای می نماید.

در خصوص دعوای آقایان ... به طرفیت خانم ... به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی ملک و انتقال سند یک باب منزل مسکونی با این توضیح که خواهان در ایضاح خواسته بیان نموده است به نظر این دادگاه دعوا مطابق قانون مطرح نگردیده است. چرا که در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی تمام ایادی قبلی از جمله آخرین فروشنده و نیز کسی که سند رسمی به نام اوست باید طرف دعوا قرار گیرند. زیرا آخرین خریدار ملک به عنوان قائم مقام ید قبلی، دعوا طرح می نماید و باید رابطه حقوقی بین خریدار با کسی که سند رسمی به نام اوست برقرار شود و این رابطه در صورتی برقرار می شود که همه ایادی قبلی طرف دعوا قرار گیرند و الا اگر یکی از ایادی قبلی طرف دعوا قرار نگیرد، رابطه حقوقی بین آخرین خریدار با دارنده سند رسمی قطع می شود و چه بسا دارنده سند رسمی منکر وجود هرگونه رابطه بین خود و آخرین خریدار شود، در حالی که اگر تمام ایادی قبلی طرف دعوا قرار گیرد با احراز وقوع معاملات بین ایادی نهایتاً آخرین خریدار قائم مقام ایادی قبلی شده و می تواند تقاضای الزام دارنده سند رسمی را به انتقال سند به نام خود بنماید و انگهی چه بسا در قراردادهایی که بین ایادی قبلی منعقد شده است، شرط فاسخ و یا اختیاراتی وجود داشته که با اعمال آنها ایادی بعدی حق انجام معامله یا انعقاد قرارداد نسبت به مال موضوع قرارداد را نداشته اند. در صورت عدم طرح دعوا به طرفیت تمام ایادی قبلی، ممکن است حکمی هم به نفع خریدار صادر گردد ولی با طرح دعوای اعتراض ثالث از سوی ایادی قبلی حکم صادره لغو شود و زحمات متقبله توسط آخرین خریدار و دادگاه به هدر رود. مع هذا جهت احراز رابطه حقوقی بین آخرین خریدار با کسی که سند رسمی به نام اوست، لازم است که تمام ایادی قبلی طرف دعوی قرار گیرند. بنابراین دعوی مطروحه مطابق قانون مطرح نگردیده و در شرایط کنونی قابلیت استماع را ندارد و این دادگاه مستنداً به مواد ۲ و ۳۳۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار عدم استماع دعوی مطروحه خواهان را صادر و اعلام می نماید. رای صادره ظرف مدت

بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان کردستان می‌باشد.

عنوان: نحوه طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در صورت وجود سلسله نقل و انتقالات

در صورتی که چندین نقل و انتقال عادی در خصوص مبیع صورت گرفته باشد، خریدار نهایی باید در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی که علیه مالک اولیه طرح می‌کند، سلسله نقل و انتقالات تا مالک رسمی را اثبات کند در غیر این صورت دعوا قابلیت استماع ندارد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۴۶۶

تاریخ دادنامه قطعی ۱۳۹۲/۱۰/۲۴

رئیس شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه ذکائی - خشنودی

عنوان: خواندگان دعوای الزام به تنظیم سند رسمی

در صورت تعدد ایادی، دعوی الزام به تنظیم سند رسمی باید به طرفیت همه ایادی مطرح شود و الا قابل استماع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۴۰۹۹۸۲۱۶۰۷۰۰۰۰۵

تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۹/۸

شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار احمد کرمی - سلیمان

حیدری حویق

عنوان: محکوم علیه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و مقدمات آن در فرض

تعاقب ایادی

در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، اخذ پایانکار و صورتمجلس تفکیکی، در فرض تعاقب ایادی، چنانچه فروشنده (ید آخر) مالک رسمی ملک نباشد، وی محکوم به اخذ پایان کار و صورتمجلس تفکیکی شده و مالک رسمی، محکوم به تنظیم سند رسمی آپارتمان می‌شود.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۸۰۰۱۱۰۰۰۱۰۴ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۷/۰۴

شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشارسید عباس
موسوی - مجتبی نوروزی

عنوان: خوانده دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی تنها به طرفیت مالک قابل پذیرش است و
اگر دلیلی بر مالکیت خواندگان ارایه نشود الزام به تنظیم سند رسمی و متفرعات
آن قابلیت اجابت را ندارد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۸۰۲۴۱۵۰۰۱۰۰

تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۳/۱۹

رئیس و مستشار شعبه ۳۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران قمری - نوری نجفی

۲-۱-۲- شرایط اختصاصی دادخواست

گاهی از اوقات بایع و مشتری در قرارداد شرط می نمایند که چنانچه بایع در
مورخه ۱۴۰۱/۰۲/۰۲ در دفتر اسناد رسمی شماره حضور پیدا نکند بابت هر روز
تاخیر بایع می بایست مبلغ پانصد هزار تومان پرداخت نماید. حال خواهان که مشتری
باشد دادخواستی با عنوان الزام به تنظیم سند و مطالبه وجه التزام از مورخه
۱۴۰۱/۰۲/۰۲ بابت هر روز تاخیر به مبلغ پانصد هزار تومان مطرح می کند در چنین
صورتی برخی از قضات قائل بر این هستند که خواهان اگر مشتری باشد می بایست
گواهی عدم حضور خوانده که بایع است را در دفتر اسناد رسمی ارائه نماید. به
عبارت دیگر خواهان می بایست از دفتر اسناد رسمی که خوانده در مورخه
۱۴۰۱/۰۲/۰۲ در آنجا جهت تنظیم سند حضور پیدا می کرد را از دفترخانه اخذ
نموده و ضمیمه دادخواست نماید.

در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: قابلیت مطالبه وجه التزام قراردادی بعد از تاریخ تعیین شده در قرارداد

جهت تنظیم سند رسمی

منقول و غیر منقول، امکان پذیر نیست؛ اما درخواست صدور دستور موقت مبنی بر منع از به حرکت درآوردن خودرو با پلاک متعلق به خواهان یا توقیف آن، فاقد منع قانونی است.

۲- رسیدگی ماهوی به دعوای الزام به تنظیم سند

هنگامی که خواهان دادخواستی را به طرفیت خوانده یا خواندگان مطرح نمود قاضی دادگاه بعد از احراز شرایط شکلی دادخواست الزام به تنظیم سند در راستای ماده ۶۴ قانون آیین دادرسی مدنی دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر می نماید و همزمان با دستور تعیین وقت رسیدگی جهت جلوگیری از اطاله دادرسی قاضی دادگاه از اداره ثبت اسناد و املاک نیز می تواند استعلام نماید که پلاک ثبتی موضوع دعوا وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به نام چه شخصی صادر شده است .

ارکان دعوای الزام به تنظیم سند دو رکن می باشد ۱: وجود قرارداد معتبر ۲- نقض تعهد که قاضی دادگاه می بایست در رسیدگی به چنین دعوایی این دو رکن را احراز نماید و در مباحث آتی به صورت مفصل بدان اشاره می گردد.

۱-۲ احراز وجود قرارداد معتبر

هنگامی که خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند را مطرح می نماید در اغلب موارد برای احراز حقانیت خود به مبیعه نامه استناد می نماید و گاهی از اوقات هم ممکن است مبیعه نامه ای نداشته باشد و برای احراز شرایط قرارداد معتبر به شهادت شهود و سایر ادله استناد نماید. به عبارت دیگر وجود قرارداد کتبی موضوعیت ندارد و ممکن است رابطه ی قراردادی به سبب شهادت شهود و سایر ادله احراز شود. حال اولین نکته ای که قاضی در جلسه رسیدگی به دعوای الزام به تنظیم سند می بایست رعایت نماید این است که از خواهان سوال پرسیده شود که رابطه ی قراردادی با خوانده یا خواندگان دارد یا خیر در صورت مثبت بودن پاسخ رابطه ی قراردادی چگونه می باشد و خواهان در مقام پاسخ ممکن است بیان دارد که قرارداد کتبی دارد

یا ممکن است بیان دارد که شاهد در این خصوص دارد یا اینکه از قاضی دادگاه درخواست نماید که خوانده یا خواندگان را سوگند دهد و خواندگان در مقام پاسخ به ادعای خواهان ممکن است بیان نمایند که قرارداد کتبی خواهان را قبول ندارد و نسبت به آن ادعای جعل، یا اظهار انکار یا تردید نمایند یا اینکه اگر خواهان به شهادت شهود استناد نموده باشد خوانده یا خواندگان بیان دارند که نسبت به شهود خواهان ادعای جرح دارند و یا اگر خواهان درخواست اتیان سوگند خوانده یا خواندگان را نموده باشد خواندگان در مقام پاسخ بیان نمایند که حاضر به اتیان سوگند هستند.

حال در خصوص رکن اول دعوا به صورت مفصل به مباحثی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

۱-۱-۲ اظهار انکار یا تردید و ادعای جعل

زمانی که خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند مطرح می‌نماید ممکن است وی در خصوص رابطه قراردادی با خوانده یا خواندگان به مبیعه نامه استناد نماید و خوانده در جلسه اول دادرسی نسبت به مبیعه نامه ی خواهان اظهار انکار یا تردید یا ادعای جعل مطرح نماید. در پاسخ ادعای خوانده، خواهان بیان دارد که شهودی ذیل مبیعه نامه ها را امضا نموده اند و حاضر است شهود را در دادگاه حاضر نماید یا ممکن است خواهان بیان نماید که برای اصالت مبیعه نامه ها قرار کارشناسی صادر شود. حال دادگاه مختار است قرار استماع شهادت شهود را صادر یا اینکه در خصوص رسیدگی به اصالت سند قرار کارشناسی صادر نماید و یا اینکه مختار است هر دو دستور را همزمان انجام دهد.

از دیدگاه نگارندگان نظر به اینکه مطابق ماده ۲۴۱ قانون آیین دادرسی مدنی تشخیص ارزش و گواهی گواه با دادگاه است و همچنین با توجه به ماده ی ۲۶۵ مذکور که بیان نموده است در صورتی که نظر کارشناس با اوضاع و احوال محقق و معلوم مورد کارشناسی مطابقت نداشته باشد دادگاه به آن ترتیب اثر نخواهد داد، به‌ترتیب این می‌باشد که قرار کارشناسی و قرار استماع شهادت شهود همزمان صادر

گردد. چرا که با توجه به مواد فوق الذکر ارزیابی دلیل در هر حال با قاضی صادر کننده رای می‌باشد. لازم به ذکر می‌باشد اینکه اظهار انکار یا تردید و ادعای جعل و ارزیابی دلایل چه شرایطی باید داشته باشد در کتاب دستیار حقوقی جلد ۶ و ۷ و ۸ به صورت مفصل به این مباحث پرداخته شده است.

موضوع: ادعای جعل نسبت به سندی که سابقاً مبنای صدور حکم دیگری بوده است

پرسش: شخص الف با ادعای خرید ملکی از ب مبادرت به تقدیم دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی ملک نموده که دادگاه پس از رسیدگی با این استدلال (... و در واقع مالکیت خواهان از تاریخ ... بر منزل مسکونی مورد نزاع استقرار و قطعیت یافته است و تصرف خواهان بر منزل مورد دعوا خود اماره مالکیت وی و صحت وقوع عقد بیع می‌باشد...) حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی ملک صادر و اعلام می‌نماید، در پرونده مذکور رای صادره غیابی بوده و واخواهی نیز به علت طرح آن در خارج از مهلت قانونی رد می‌شود، حال فروشنده با تقدیم دادخواست مستقل دعوای ابطال معامله به استناد جعل سند را ارائه نموده، آیا دعوای اخیر قابلیت استماع دارد؟ (نکته قابل ذکر این که در دعوای فوق خواهان ملک را با وکالت نامه از برادر خوانده خریداری نموده است)^۱

نظر هیات عالی

در فرض سوال، دادگاه در دعوی معنونه حق ورود به ماهیت را ندارد. زیرا محکوم علیه دعوای سابق، ضمن ارائه لایحه واخواهی، دفاعی در خصوص جعلی بودن سند دلیل اثباتی ارائه ننموده است.

نظر اکثریت

۱. برگزار شده توسط استان کرمان / شهر کرمان تاریخ برگزاری ۱۳۹۸/۸/۱۴.

اختلاف است. همچنین ممکن است خواننده یا خوانندگان در جلسه دادرسی بیان نمایند که علت نقض تعهد این می باشد که خواهان ثمن معامله را پرداخت ننموده است و در صورت پرداخت ثمن سند به نام ایشان صادر می شود.

مباحث فوق الذکر را می توان در دو عنوان خلاصه نمود یا اینکه نقض تعهد به علت مانع قانونی باشد یا به علت عدم انجام تعهد از سوی طرف مقابل باشد که به این موارد در مباحث آتی اشاره می شود.

۱-۲-۲- در رهن بودن ملک

هنگامی که قاضی دادگاه بعد از وصول استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک مشاهده نمود که ملک موضوع دعوی در رهن می باشد در این خصوص آیا حکم به الزام به تنظیم سند صادر می شود یا خیر؟ بین قضات اختلاف نظر شدیدی وجود دارد. این اختلاف از آنجا نشأت می گیرد که برخی از قضات معامله نسبت به مال مرهون را صحیح می دانند و برخی از قضات معامله نسبت به مال مرهون را غیر نافذ می دانند. همین اختلاف نظر سبب شد که رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۰ صادر شود که در این رای وحدت رویه معامله نسبت به مال مرهون را غیر نافذ اعلام نمود. به سبب اختلاف نظرهایی که بعد از صدور رای وحدت رویه مجدداً حاصل شد در رای اصراری شماره ۲۱ هیات عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۱۲ معامله ی نسبت به مال مرهون را صحیح شماردند همچنین رای اصراری شماره ۳۱ آن هیات در تاریخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱ معامله ی مال مرهونه را صحیح اعلام نمودند که به شرح ذیل به این آرا اشاره می شود:

رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور مطابق مواد قانون مدنی اگرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت رهن نمی شود لکن مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می نماید که می تواند از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفا کند و معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافعی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود اعم از اینکه معامله رهن بالفعل منافعی حق مرتهن باشد یا بالقوه. بنا به مراتب مذکور در

جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف رهن داده است اقدام رهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست در نتیجه رای شعبه چهاردهم دیوان عالی کشور که با این نظر موافقت دارد به اکثریت آرا صحیح و قانونی تشخیص داده می شود. این رای وفق ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

رای اصراری شماره ۲۱ مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۱۲ هیات عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور (نظر به اینکه به شرح دادخواست ابتدائی، خواهان علاوه بر الزام خواندگان به تنظیم سند رسمی انتقال، الزام آنان را هم به انجام شرایط و مفاد مبیعه نامه مورخ ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ و تخلیه و تحویل مبیع مورد لحوق دعوی قرار داده است و نظر به اینکه به شرح بند ۵ شرایط ضمنی معامله، فروشنده پرداخت کلیه دیون قبلی مورد معامله به اشخاص حقیقی و حقوقی و همچنین تهیه مدارک لازم را به منظور تنظیم سند رسمی انتقال تعهد نموده است و نظر به اینکه از جمله دیون مربوط به مورد معامله دینی است که با رهن گذاردن ملک از بانک ملی اصفهان به عنوان وام اخذ گردیده، بنا بر مراتب با لحاظ کیفیت طرح دعوی و تعهدات خواننده (تجدیدنظر خواه) دادنامه شماره ۱۱۲۴۱۲ مورخ ۱۳۷۵/۱۱/۱۱ شعبه ششم دادگاه عمومی شهرستان اصفهان که در عین حال متضمن الزام خواننده به فک رهن و همچنین الزام وی به تنظیم سند رسمی انتقال می باشد با رعایت حقوق مرتهن و مقررات ماده ۷۹۳ قانون مدنی منافات ندارد و با اقتضا مدارک پرونده و موازین قانونی تطبیق می کند و به اکثریت آرا تایید و ابرام می شود.

رای اصراری شماره ۳۱ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱ هیات عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور:

نظر به اینکه وقوع عقد بیع بین طرفین دعوی با توجه به قبض مبیع و پرداخت ثمن مورد معامله و احراز مالکیت خواننده محقق می باشد و با توجه به اینکه به موجب سند

رسمی رهنی حق استفاده از مورد رهن به رهن تفویض شده و ملک در اختیار وی قرار داشته و به علاوه به او اجازه داده شده که از منافع ملک بهره مند گردد و تلویحا به منظور استهلاک بدهی به بانک اجازه فروش آپارتمان ها نیز به رهن داده شده است بنابراین اعتراضات تجدیدنظر خواهان غیر موثر تلقی و دادنامه شماره ۳۰۶ الی ۳۳۱ مورخ ۱۳۷۶/۰۹/۱۵ شعبه ۱۸ دادگاه عمومی کرج که وفق مقررات اصدار یافته است به نظر اکثریت اعضای هیات عمومی دیوان عالی کشور بلا اشکال و خالی از منقصد قانونی تشخیص و ابرام می شود.

با توجه به آرای فوق الذکری که صادر گردید باعث شد اداره حقوقی قوه قضائیه نیز در این خصوص نظریه مشورتی را صادر نماید که به این نظریه مشورتی به شرح ذیل اشاره می شود:

نظریه مشورتی شماره ۷/۹۸/۷۵۶ به تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۲۱

مستفاد از ماده ۷۹۳ قانون مدنی بیع مال مرهون غیر نافذ است و همان گونه که در رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور آمده است همین که معامله مذکور بالقوه نافی حق مرتهن باشد کافی است اما از آنجا حفظ حقوق مرتهن مبنای این حکم است به نظر می رسد پذیرش دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال رهنه با حفظ حقوق مرتهن فاقد اشکال است. رای اصراری شماره ۳۱ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱ دیوان عالی کشور موید این دیدگاه است.

با توجه به توضیحات فوق الذکر برخی از قضات زمانی که ملک موضوع دعوای الزام به تنظیم سند در رهن باشد بر این نظر قائل هستند که حکم به الزام به تنظیم سند با حفظ حقوق مرتهن صادر می شود اما برخی از قضات قائل بر این نظر هستند که خواهان می بایست دادخواست الزام به تنظیم سند به همراه الزام به فک رهن را همزمان مطرح نماید که در ادامه به نشست های قضایی و نمونه آرای قضات در این خصوص اشاره می شود:

چنانچه با قرارداد عادی، ملکی واگذار شود و سپس قسمتی از پلاک ثبتی بازداشت شود، دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال، از طرف منتقل الیه، حتی بدون خوانده قرار گرفتن ذینفع بازداشت سند، قابل استماع است.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۸۲۴

تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۶/۲۹

رئیس شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه امانی
شلمزاری - کریمی

۵-۲-۲ عدم اخذ مفاصا حساب، پایان کار و تفکیک

گاهی از اوقات بعد از اخذ اظهارات طرفین با ملاحظه ی استعلام واصله از اداره ی ثبت مشخص می شود که ملک مورد درخواست تنظیم سند پایان کار و تفکیک آن واقع نشده است در چنین صورتی تکلیف قاضی دادگاه چیست. مقدمتاً اینکه قاضی زمانی می تواند حکم به الزام تنظیم سند صادر نماید که مفاصا حساب، پایان کار و تفکیک آن ملک انجام شده باشد اما اگر این موارد واقع نشده باشد این سوال مطرح می شود آیا قاضی دادگاه می بایست قرار عدم استماع صادر نماید یا اینکه به این موارد نیز رسیدگی نماید.

در این خصوص برخی از قضات بر این مطلب قائل هستند که اصل بر اصالی بودن دعوای می باشد و خواهان می بایست در دادخواست خود مفاصا حساب، پایان کار و تفکیک و الزام به تنظیم سند را مجموعاً نیز ذکر نماید اما برخی از قضات بر این باور هستند که خواسته های مفاصا حساب، پایان کار و تفکیک از باب آلی بودن دعوای بوده و در دادخواست نیاز به تصریح نمی باشد و اگر خواهان خواسته الزام به تنظیم سند را مطرح نماید دادگاه به این موارد نیز رسیدگی می نماید.

با توجه به اختلافی که بین قضات وجود دارد در این خصوص ابتدائاً به نشست های قضایی و سپس به نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه و آرای قضات اشاره می گردد.

موضوع: لزوم اخذ صورت مجلس تفکیکی در تنظیم سند رسمی
پرسش: در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، آیا الزام به اخذ صورت مجلس
تفکیکی نیز باید مطرح شود؟^۱

نظر هیات عالی

با توجه به اینکه برای اخذ صورت مجلس تفکیکی و تفکیک املاک دارای سابقه ثبت در قانون شهرداری و قانون ثبت مقررات خاصی وضع شده و تابع شرایطی است که قانوناً آثاری بر آن مترتب می‌باشد؛ بنابراین طرح دعوی الزام به تفکیک یا اخذ صورت مجلس تفکیکی ملک توأم با دعوی الزام به تنظیم سند رسمی قابل استماع و رسیدگی می‌باشد.

نظر اکثریت

با توجه به اینکه اخذ صورت مجلس تفکیکی مقدمه الزام به تنظیم سند رسمی است و در صورتیکه حکم به الزام خوانده به تنظیم سند رسمی صادر شود، مراجع مربوطه، در این خصوص اقدامات مقتضی را به عمل می‌آورند، نیازی به اینکه این خواسته مستقلاً به عنوان خواسته مطرح شود وجود ندارد و چنانچه محکوم‌له از این باب متحمل برداشت هزینه شود، می‌تواند آن را وصول کند.

نظر اقلیت

نظر به اینکه صورت مجلس تفکیکی دارای تشریفات خاص و پیچیده خود می‌باشد و در این راستا در صورتی که خوانده (مالک) محکوم‌به و موفق به اخذ آن نشود، ممکن است با این استدلال که وی فقط موظف به انتقال سند رسمی است و اخذ خدمات تفکیکی بر عهده محکوم‌له قرار دارد از سوی ادارات ذی‌ربط (شهرداری و ثبت اسناد) با غیر مالک همکاری نمی‌کنند، بایستی این خواسته به صورت مجزا مطرح و حکم به آن صادر شود.

۱. برگزار شده توسط استان یوشهر / شهر عسلویه تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۶/۱۴.

موضوع: الزام به تنظیم سند رسمی توسط یکی از خریداران ملکی که بدون مجوز قانونی تفکیک شده است

پرسش: ملکی با متراژ دو هزار متر مربع بدون مجوز قانونی به قطعات مختلف تفکیک شده و یکی از خریداران دادخواستی به خواسته الزام به تفکیک سند رسمی و انتقال سند ملک مطرح کرده است، آیا این دعوا قابلیت استماع دارد؟^۱

نظر هیات عالی

با توجه به این که انتقال اولیه با سند عادی بوده و این موضوع از متن سؤال به دست می آید، چنانچه فروشنده قصد بر تفکیک رسمی نموده باشد، این دعوا قابلیت استماع خواهد داشت. بدیهی است در غیر این صورت خریدار می تواند بدو^۲ به نسبت زمین خریداری شده از کل پلاک، تقاضای الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی انتقال مشاعی ملک را بنماید و پس از اخذ سند از طریق واحد ثبتی محل، در صورتی که مراحل ثبتی کامل باشد و به استناد قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب سال ۱۳۵۶، تقاضای افراز یا تفکیک نماید و اگر عملیات ثبتی خاتمه نیافته و یا محجور بین مالکین باشد، تصمیم با دادگاه خواهد بود. بنابراین، اتفاق نظر تا حدودی که با این نظر مطابقت دارد، مورد تأیید است.

نظر اتفاقی

چنانچه موضوع خواسته الزام به تفکیک توسط دادگاه باشد، با استناد به ماده ۱۵۰ قانون ثبت، موضوع در صلاحیت واحد ثبتی است. ولی اگر موضوع خواسته الزام به ایفای تعهد خواننده مبنی بر تفکیک ملک موضوع قرارداد و سپس انتقال رسمی آن باشد، موضوع در محدوده ماده ۱۰ قانون مدنی و مبحث تعهدات، قابلیت استماع در دادگاه را دارد و قابل رسیدگی خواهد بود. دادگاه پس از استعلام ثبت محل مبنی بر این که ملک موضوع دعوا قابلیت تفکیک را دارا می باشد یا خیر، در صورت صحت

۱. برگزار شده توسط استان آذربایجان غربی / شهر بوکان تاریخ برگزاری ۱۳۸۸/۱۲/۱۵.