

**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



پرونده محور مبتنی بر ارکان دعاوی حقوقی
ویژه قضات، وکلای دادگستری
(با تجدید نظر و الحاقات بهار ۱۴۰۵-منطبق با سامانه‌ی ساغر)

دکتر جمال صالحی ذهابی
(رئیس شعبه دادگاه تجدید نظر استان کرمانشاه)

مجید عطایی جنتی
(رئیس شعبه دادگاه عمومی حقوقی)

فائزه حصاری
(معاون دادستان)

نشر حقوق پویا

فهرست مطالب

مقدمه.....	۳۹
فصل اول: اثبات حقوق و عقد (مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق، بیع).....	۴۰
۱- اثبات حق انتفاع.....	۴۲
۲- اثبات حق ارتفاق.....	۴۳
۳- اثبات وقوع عقد بیع.....	۴۳
فصل دوم: التزامات قراردادی (تنظیم سند، الزام به ایفای تعهد، وجه الالتزام،	
تحويل مبیع).....	۴۶
۱- الزام به تنظیم سند.....	۴۷
مقدمه.....	۴۷
۱-۱- رسیدگی شکلی به دعوای الزام به تنظیم سند.....	۴۷
۱-۱-۱- صلاحیت.....	۴۷
۱-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی.....	۴۷
۱-۱-۱-۲- صلاحیت محلی.....	۵۰
۱-۱-۱-۳- صلاحیت نسبی.....	۵۳
۱-۱-۲- دادخواست.....	۵۳
۱-۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست.....	۵۳
۱-۱-۲-۱-۱- خواندگان دعوا.....	۵۳
۱-۱-۲-۱-۲- شرایط تقدیم دادخواست علیه وارث.....	۵۶
۱-۱-۲-۱-۳- شرایط اختصاصی دادخواست.....	۵۸
۱-۱-۳- مالی یا غیر مالی بودن.....	۵۸
۱-۱-۴- هزینه دادرسی.....	۵۹
۱-۱-۵- حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل.....	۶۰
۱-۱-۶- دستور موقت.....	۶۰
۲- رسیدگی ماهوی به دعوای الزام به تنظیم سند.....	۶۱
۱-۲-۱- احراز وجود قرارداد معتبر.....	۶۲
۱-۲-۱-۱- احراز صحت قرارداد مورد استناد خواهان توسط دادگاه.....	۶۲
۱-۲-۱-۲- اظهار انکار یا تردید و ادعای جعل.....	۶۲
۱-۲-۱-۳- شفاهی یا کتبی بودن قرارداد.....	۶۳

- ۴-۱-۲-۱- الزامی نبودن طرح دعاوی تنفیذ معامله و اثبات وقوع معامله با دعاوی الزام به تنظیم سند ۶۵
- ۵-۱-۲-۱- ذی نفع بودن خواهان در زمان طرح دعوا ۷۰
- ۶-۱-۲-۱- توقیف و فروش ملک از طریق مزایده پس از انعقاد عقد بیع و قبل از تنظیم سند رسمی ۷۱
- ۷-۱-۲-۱- الزام به تنظیم سند به استناد یک فقره قرارداد عادی در مورد زمین مجهول ۷۲
- ۸-۱-۲-۱- ادعای انحلال یا بطلان قرارداد توسط خوانده ۷۳
- ۹-۲-۲-۱- نقض تعهد ۷۷
- ۱۰-۲-۲-۱- عدم اخذ مفاصا حساب، پایان کار و تفکیک ۷۸
- ۱۱-۲-۲-۱- الزام خوانده به تنظیم سند مال فاقد پلاک و سند رسمی ۸۳
- ۱۲-۲-۲-۱- الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلح نامه عادی ۸۳
- ۱۳-۲-۲-۱- موانع تنظیم سند ۸۴
- ۱۴-۲-۳-۱- در رهن بودن ملک ۸۴
- ۱۵-۳-۲-۱- شرط پرداخت بخشی از ثمن معامله هنگام تنظیم سند در مبیعه نامه .. ۹۶
- ۱۶-۳-۲-۱- در بازداشت بودن مال موضوع تنظیم سند ۹۷
- ۱۷-۳-۲-۱- دادخواست ابطال سند به همراه الزام به تنظیم سند در دادخواست واحد ۱۰۹
- ۱۸-۳-۲-۱- دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی در خصوص اعطای وکالت نامه به خواهان ۱۰۹
- ۱۹-۲-۴-۱- گونه‌هایی از دعاوی الزام به تنظیم سند ۱۰۹
- ۲۰-۴-۲-۱- الزام به تنظیم سند در خصوص اراضی کشاورزی ۱۱۰
- ۲۱-۴-۲-۱- الزام به تنظیم سند در خصوص مال وقفی ۱۱۱
- ۲۲-۴-۳-۱- دعاوی الزام به تنظیم سند اجاره ۱۱۲
- ۲۳-۴-۲-۱- الزام به تنظیم سند سرقتی ۱۱۳
- ۲۴-۴-۲-۱- دعاوی الزام به تنظیم سند در اموال مشاعی ۱۱۴
- ۲۵-۴-۲-۱- محکومیت ایادی متعدد در دعاوی الزام به تنظیم سند ۱۱۶
- ۲۶-۴-۲-۱- دعاوی الزام به تنظیم سند در خصوص خودرو ۱۱۷
- ۲۷-۲-۵- مسائل اجرایی تنظیم سند ۱۱۹

- ۱-۲-۵-۲- لزوم صدور اجرائیه در دعوای الزام به تنظیم سند ۱۲۰
- ۲- تحویل میب ۱۲۱
- ۳- الزام به ایفای تعهد ۱۲۵
- ۴- مطالبه وجه الالتزام ۱۲۵
- فصل سوم: دعوای فسخ، شرط فاسخ، انفساخ و اقاله (تفاسخ)..... ۱۲۶**
- ۱- رسیدگی شکلی به دعوای تایید فسخ ۱۲۷
- ۱-۱- صلاحیت ۱۲۷
- ۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی ۱۲۷
- صلاحیت رسیدگی داور در دعوای تایید فسخ قرارداد ۱۲۷
- ۲- صلاحیت محلی ۱۲۸
- ۲-۱- دادخواست ۱۲۹
- ۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست ۱۲۹
- ۲-۲-۱- شرایط اختصاصی دادخواست ۱۲۹
- ۱-۲-۲-۱- طریقت یا موضوعیت داشتن اظهارنامه ۱۲۹
- ۲-۲-۲-۱- خواندگان دعوی «تایید فسخ» ۱۳۰
- ۳-۲-۲-۱- تعدد اسباب در یک دادخواست ۱۳۰
- ۴-۲-۲-۱- ذکر واژه تایید در دعوای فسخ قرارداد ۱۳۱
- ۵-۲-۲-۱- طرح دعوای فسخ معامله در دادخواست بدون اضافه کردن قید واژه تایید ۱۳۳
- ۶-۲-۲-۱- اقامه دعوی «تایید فسخ» بدون مطالبه‌ی آثار ناشی از فسخ ۱۳۴
- ۷-۲-۲-۱- اقامه دعوی تایید فسخ به عنوان دعوی تقابل ۱۳۴
- ۸-۲-۲-۱- تبیین ماده ۱۴۲ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۵
- ۹-۲-۲-۱- خواسته فسخ و ابطال قرارداد در یک دادخواست ۱۳۶
- ۳-۱- مالی یا غیرمالی بودن دعوای تایید فسخ ۱۳۷
- ۴-۱- هزینه دادرسی ۱۳۸
- ۵-۱- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل ۱۳۸
- ۶-۱- دستور موقت ۱۳۸
- ۲- رسیدگی ماهوی به دعوای تایید فسخ ۱۳۹
- ۱-۲- باطل نبودن عقدی که تقاضای فسخ آن شده ۱۳۹

- ۲-۲- بقای عقد تا زمان تقدیم دادخواست ۱۴۱
- ۲-۳- موجبات حق فسخ (خیار) ۱۴۳
- ۲-۳-۱- خیار مجلس ۱۴۳
- ۲-۳-۲- خیار حیوان ۱۴۳
- ۲-۳-۳- خیار شرط ۱۴۴
- ۲-۳-۱- شرط فسخ از ناحیه بایع در مبیعه نامه در صورت عدم پرداخت چکهای پرداختی بابت ثمن ۱۴۵
- ۲-۳-۳-۲- شرط فسخ معامله توسط طرفین در صورت پرداخت وجه ۱۴۶
- ۲-۳-۳-۳- شرط پرداخت ثمن توسط مشتری در زمان معین و حق فسخ توسط بایع در صورت عدم پرداخت ثمن ۱۴۶
- ۲-۳-۳-۴- شرط فسخ برای بایع در صورت عدم حضور خریدار در موعد مقرر در دفترخانه ۱۴۷
- ۲-۳-۴- خیار تاخیر ثمن ۱۴۸
- ۲-۳-۴-۱- عدم پرداخت ثمن معامله و تکلیف بایع در این خصوص ۱۴۹
- ۲-۳-۴-۲- عدم امکان استفاده از خیار تاخیر ثمن در صورت ارائه چک مدت دار بابت ثمن ۱۵۰
- ۲-۳-۵- خیار رویت و تخلف وصف ۱۵۱
- ۲-۳-۶- خیار غبن ۱۵۲
- ۲-۳-۷- خیار عیب ۱۵۳
- ۲-۳-۷-۱- تاثیر اسقاط کافه خيارات بر خیار عیب ۱۵۵
- ۲-۳-۷-۲- اسقاط کافه خيارات من جمله خیار عیب در متن مبیعه نامه و شمول یا عدم شمول آن در خصوص حق ارش ۱۵۵
- ۲-۳-۷-۳- اسقاط کافه خيارات در صدر مبیعه نامه و درج شرط فسخ در ذیل مبیعه نامه ۱۵۷
- ۲-۳-۷-۴- فوریت یا عدم فوریت خیار عیب در مورد حق ارش ۱۵۸
- ۲-۳-۷-۵- ماهیت حقوقی گارانتی و تاثیر آن بر ساقط شدن خیار عیب ۱۵۹
- ۲-۳-۷-۶- دادخواست فسخ بیع با وجود مطالبه خسارت ناشی از عیب ۱۶۰
- ۲-۳-۷-۷- شرایط فسخ قرارداد به دلیل عیب میع در فرض تخصص خریدار .. ۱۶۱
- ۲-۳-۸- خیار تدلیس ۱۶۱

۱۶۳	۲-۳-۹-خيار تبعض صفقه.....
۱۶۶	۲-۳-۱۰-خيار تعذر تسليم.....
۱۶۸	۲-۳-۱۱-خيار تفليس.....
۱۶۸	۲-۴-قصدا اعلام حق خيار.....
۱۶۸	۲-۵-معناى فوريت فسخ.....
۱۶۹	۲-۶-تجزيه حق فسخ.....
۱۶۹	۲-۷-اعراض از حق فسخ.....
۱۶۹	۲-۸-اعمال حق فسخ در صورت اسقاط كافه خيارات.....
۱۷۰	۲-۹-فسخ معامله بدون اخذ رأى تايد فسخ از دادگاه.....
۱۷۳	۲-۱۰-مطالبه وجه چك از سوى دارنده آن (امضای فعلى معامله).....
۱۷۴	۳-طوارى دعوای تايد فسخ.....
۱۷۴	۳-۱-پرداخت يا عدم پرداخت دستمزد بنگاه دار در صورت فسخ معامله.....
۱۷۴	۳-۲-دادخواست تايد فسخ معامله و استرداد ثمن به نرخ روز.....
۱۷۵	۳-۳-امكان استرداد ثمن معامله به نرخ روز در فرض فسخ بيع.....
۱۷۶	۳-۴-عدم حضور فروشنده در دفترخانه و تاثير آن بر فسخ معامله.....
۱۷۷	۳-۵-استفاده بايع و مشترى از حق حبس در صورت فسخ بيع.....
۱۷۸	۳-۶-طرح دعوای تايد فسخ بعد از حكم به الزام به تنظيم سند.....
۱۷۸	۳-۷-ذيفع استرداد ثمن در فرض پرداخت آن توسط ثالث و فسخ معامله.....
۱۷۹	۳-۸-اثر انتساب عدم پرداخت وجه چك به دارنده بر تحقق حق فسخ.....
۱۷۹	۳-۹-فسخ بيع بدون نیاز به تقديم دادخواست ابطال سند.....
۱۸۰	۳-۱۰-اثر تعويض چك موضوع قرارداد بر حق فسخ فروشنده.....
۱۸۰	۳-۱۱-استرداد ثمن معامله قبل از دادخواست تايد فسخ معامله.....
۱۸۱	۴-آثار حكم فسخ عقد.....
۱۸۱	۴-۱-صدور يا عدم صدور اجرائيه در دعوای تايد فسخ.....
۱۸۱	۴-۲-تاثير فسخ قرارداد بر معاملات بعد از عقد و قبل از فسخ.....
۱۸۳	۴-۳-حكم به فسخ معامله و تعيين تكليف ثمن معامله.....
۱۸۴	۴-۴-وضعيت منصوبات ايجاد شده توسط خريدار زمين پس از فسخ معامله.....
۱۸۴	۴-۵-اسقاط كافه خيارات از جانب خريدار و فروشنده و اعتبار توافقات بعدى در اين خصوص.....
۱۸۵	

- ۴-۶- آثار فسخ معامله از زمان تحقق شرط فسخ یا زمان اعلام فسخ به طرف مقابل ۱۸۶
- ۵- اقاله (تفاسخ) ۱۸۷
- ۵-۱- غیرقابل استماع بودن دعوی اثبات اقاله به صورت علی حده و بدون مطالبه آثار آن ۱۸۷
- ۵-۲- مسترد نمودن ثمن از ناحیه بایع به مشتری و سکوت مشتری در این خصوص (اقاله عملی) ۱۸۸
- ۵-۳- همزمان بودن رضایت و اراده طرفین در اقاله ۱۸۸
- ۵-۴- امکان انتقال حق اقاله به قائم مقام ۱۸۹
- ۶- دعوی تایید انفساخ (شرط فاسخ) ۱۹۱
- ۶-۱- اقامه دعوی اعلام انفساخ قرارداد بدون مطالبه آثار آن ۱۹۲
- ۶-۲- عدم پرداخت یک فقره چک از مجموع یازده فقره چک و تاثیر آن بر انفساخ قرارداد ۱۹۳
- ۶-۳- اثر انفساخ قرارداد بر شروط ضمن عقد ۱۹۴
- فصل چهارم: دعوی بطلان عقد، استرداد ثمن و مطالبه غرامت ۱۹۵**
- ۱- دعوی بطلان معامله ۱۹۶
- ۱-۱- رسیدگی شکلی به دعوی بطلان معامله ۱۹۶
- ۱-۱-۱- صلاحیت ۱۹۶
- ۱-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی ۱۹۶
- ۱-۱-۱-۲- صلاحیت محلی ۱۹۷
- ۱-۱-۱-۳- صلاحیت نسبی ۱۹۸
- ۱-۱-۲- دادخواست ۱۹۸
- ۱-۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست ۱۹۸
- ۱-۱-۲-۲- شرایط اختصاصی دادخواست ۱۹۸
- ۱-۱-۲-۲-۱- خواننده دعوی بطلان معامله منعقد توسط وکیل ۱۹۹
- ۱-۱-۲-۲-۲- خواننده دعوی بطلان معامله صوری ۱۹۹
- ۱-۱-۲-۲-۳- ادعای بطلان قرارداد در مقام دفاع ۲۰۰
- ۱-۱-۲-۲-۴- دعوی بطلان عقد پس از اعلام فسخ آن ۲۰۰
- ۱-۱-۳- مالی یا غیرمالی بودن دعوا ۲۰۰
- ۱-۱-۴- هزینه دادرسی ۲۰۲

- ۱-۱-۵- حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل ۲۰۳
- ۱-۱-۶- دستور موقت ۲۰۳
- ۱-۲- رسیدگی ماهوی به دعوای بطلان معامله (نحوه رسیدگی به دعوای اعلام بطلان معامله) ۲۰۴
- ۱-۲-۱- فقدان یکی از شرایط اساسی صحت معاملات ۲۰۴
- ۱-۲-۱-۱- فقدان قصد ۲۰۴
- ۱-۲-۱-۲- صوری بودن معامله ۲۰۴
- ۱-۲-۱-۳- فقدان اهلیت احدی از متعاملین ۲۱۴
- ۱-۲-۱-۳-۱- وضعیت معامله صغیر ۲۱۴
- ۱-۲-۱-۳-۲- وضعیت معامله سفیه ۲۱۵
- ۱-۲-۱-۳-۳- غیر ممیز بودن احدی از متعاملین ۲۱۵
- ۱-۲-۱-۴- جنون یکی از متعاملین ۲۱۶
- ۱-۲-۱-۴- تصویب معامله اموال غیر منقول محجور توسط دادستان ۲۱۷
- ۱-۲-۱-۵- بررسی اقامه دعوای بطلان معامله محجور توسط دادستان ۲۱۸
- ۱-۲-۱-۶- تبیین مواد ۲۱۲ و ۲۱۳ قانون مدنی ۲۱۹
- ۱-۲-۱-۷- اکراه در معامله ۲۲۱
- ۱-۲-۱-۸- مستی بیهوشی یا در خواب بودن احدی از متعاملین ۲۲۱
- ۱-۲-۱-۹- اشتباه در معامله ۲۲۱
- ۱-۲-۱-۹-۱- اشتباه در نوع عقد ۲۲۱
- ۱-۲-۱-۹-۲- اشتباه در موضوع معامله ۲۲۱
- ۱-۲-۱-۹-۳- اشتباه در وصف اساسی موضوع معامله ۲۲۱
- ۱-۲-۱-۹-۴- اشتباه در شخص طرف عقد ۲۲۲
- ۱-۲-۱-۱۰- معین نبودن موضوع مورد معامله ۲۲۲
- ۱-۲-۱-۱۱- مالیت نداشتن مال مورد معامله ۲۲۲
- ۱-۲-۱-۱۲- معلوم نبودن مال مورد معامله ۲۲۲
- ۱-۲-۱-۱۳- موجود نبودن مورد معامله ۲۲۳
- ۱-۲-۱-۱۴- عدم مشروعیت جهت معامله ۲۲۴
- ۱-۲-۱-۱۵- تاثیر عدم رعایت غبطه موکل بر اعتبار معامله ۲۲۵
- ۱-۲-۲- شروط مفسد ۲۲۶

- ۱-۲-۲-۱- شرط خلاف مقتضای ذات عقد ۲۲۶
- ۱-۲-۲-۲- شرط مجهولی که موجب جهل به عوضین شود ۲۲۷
- ۱-۲-۲-۳- بررسی صحت یا عدم صحت معامله با خيار شرط بدون مدت ۲۲۷
- ۱-۲-۲-۴- اثر بطلان عقد بر شرط ۲۲۷
- ۱-۲-۳- شروط اختصاصی در بطلان بیع ۲۲۹
- ۱-۲-۳-۱- تملیک ۲۲۹
- ۱-۲-۳-۲- عین بودن مبیع ۲۳۰
- ۱-۲-۳-۳- معلوم و معین بودن ثمن معامله ۲۳۱
- ۱-۲-۳-۴- عدم قابلیت نقل و انتقال مال موضوع معامله ۲۳۲
- ۱-۲-۳-۵- عدم قابلیت تسلیم مال موضوع معامله ۲۳۳
- ۱-۲-۳-۶- دعوای بطلان بیع با وجود اقرار به دریافت ثمن ۲۳۳
- ۱-۲-۳-۷- وضعیت حقوقی معامله صوری در فرض عدم تناسب ثمن و مثن در بیع ۲۳۳
- ۱-۲-۳-۸- دعوای بطلان بیع به علت عدم امکان تنظیم سند رسمی ۲۳۴
- ۲- استرداد ثمن معامله ۲۳۵
- ۳- مطالبه غرامت با لحاظ رأی وحدت رویه ۸۱۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور ۲۳۵
- ۱-۳- رسیدگی شکلی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله و مطالبه غرامت ۲۳۵
- ۱-۳-۱- غرامات و محاسبه هزینه دادرسی ۲۳۷
- ۱-۳-۲- نحوه محاسبه هزینه دادرسی در دعوای اعلام بطلان معامله، استرداد ثمن معامله و مطالبه غرامت ۲۴۲
- ۱-۳-۲- رسیدگی ماهوی به دعوای اعلام بطلان معامله استرداد ثمن معامله و مطالبه غرامت ۲۴۳
- ۱-۲-۳- مفهوم غرامت موضوع ماده ۳۹۱ قانون مدنی ۲۴۳
- ۱-۲-۳- نحوه محاسبه غرامت ۲۴۵
- ۱-۲-۳- اثر جهل و علم مشتری بر نحوه محاسبه غرامت ۲۴۷
- ۱-۲-۳-۴- مطالبه خسارت ناشی از مستحق للغیر بودن مبیع پیش از اعلام بطلان آن .. ۲۵۰
- ۱-۲-۳-۵- اختلاف در میزان ثمن تادیه شده ۲۵۱

۳-۲-۶- عدم جواز رجوع خریدار به ایادی قبل از خود جهت دریافت ثمن و غرامت	۲۵۱
در صورت تعدد ایادی.....	
۳-۲-۷- نحوه محاسبه خسارت تاخیر تادیه در دعوای استرداد ثمن و مطالبه	۲۵۳
غرامت.....	
۳-۲-۸- تسری رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ و ۸۱۱ به بطلان قرارداد به جهتی غیر از	۲۵۷
مستحق للغير بودن مبیع.....	
۳-۲-۹- دادخواست اعلام بطلان معامله به دلیل تعرض شخص ثالث.....	۲۵۹
۳-۲-۱۰- نسبی بودن بطلان معامله مال توقیف شده.....	۲۵۹
۴- بطلان گزارش اصلاحی.....	۲۵۹
۴-۱- قابلیت استماع دعوای بطلان گزارش اصلاحی.....	۲۵۹
۴-۲- مرجع رسیدگی به دعوای بطلان گزارش اصلاحی.....	۲۶۲
۵- استماع یا عدم استماع دعوای ابطال مزایده.....	۲۶۲
فصل پنجم: خلع ید، قلع و قمع، اجرت المثل.....	۲۶۴
۱- خلع ید.....	۲۶۵
۱-۱- رسیدگی شکلی به دعوای خلع ید.....	۲۶۵
۱-۱-۱- صلاحیت.....	۲۶۵
۱-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی.....	۲۶۵
۱-۱-۱-۲- صلاحیت محلی.....	۲۶۵
۱-۲-۱- دادخواست.....	۲۶۶
۱-۲-۱-۱- شرایط عمومی دادخواست.....	۲۶۶
۱-۲-۱-۲- شرایط اختصاصی دادخواست.....	۲۶۶
۱-۲-۳- طرح دعوای خلع ید و قلع و قمع بنا به صورت همزمان.....	۲۶۶
۱-۲-۴- طرح همزمان دعوای خلع ید و رفع تصرف عدوانی.....	۲۶۷
۱-۲-۵- امکان طرح دعوای خلع ید نسبت به ملک بازداشتی.....	۲۶۸
۱-۲-۶- اقامه همزمان دعوای خلع ید و ابطال عملیات اجرایی.....	۲۶۸
۱-۲-۷- طرح دعوای الزام به تنظیم سند؛ خلع ید و قلع و قمع به صورت	
همزمان.....	۲۶۹
۱-۲-۸- طرح توأمان دعوای اثبات مالکیت و خلع ید.....	۲۶۹
۱-۳-۱- مالی یا غیرمالی بودن دعوای خلع ید.....	۲۷۰

- ۴-۱-۱- هزینه دادرسی ۲۷۱
- ۵-۱-۱- میزان حق الوکاله و تبر مالیاتی و کیل ۲۷۲
- ۶-۱-۱- دستور موقت ۲۷۳
- ۲-۱- رسیدگی ماهوی به دعوای خلع ید ۲۷۳
- ۱-۲-۱- مالکیت خواهان ۲۷۳
- ۱-۲-۱- ایراد به مالکیت خواهان توسط خوانده ۲۷۴
- ۳-۱-۲- صدور حکم خلع ید قبل از اتمام عملیات ثبتی ۲۷۵
- ۴-۱-۲-۱- تعارض حکم دادگاه و دفتر ثبت املاک درباره مالکیت خواهان در دعوای خلع ید ۲۷۷
- ۵-۱-۲-۱- خلع ید از ملک؛ در فرض اختلاف در محدوده ثبتی ۲۷۹
- ۶-۱-۲-۱- دعوای خلع ید به استناد سند اصلاحات اراضی ۲۸۰
- ۷-۱-۲-۱- دعوای خلع ید نسبت به ملک با عرصه موقوفه ۲۸۱
- ۸-۱-۲-۱- طرح دعوای خلع ید در صورت مالکیت خواهان بر منافع خواهان ۲۸۱
- ۹-۱-۲-۱- طرح دعوای خلع ید بعد از اتمام مدت اجاره ۲۸۳
- ۱۰-۱-۲-۱- انتقال مال موضوع دعوای خلع ید در جریان دادرسی از طرف خواهان به شخص دیگر ۲۸۳
- ۱۱-۱-۲-۱- در رهن بودن مال موضوع دعوای خلع ید ۲۸۴
- ۱۲-۱-۲-۱- طرح دعوای خلع ید توسط ورثه قبل از تقسیم ترکه ۲۸۴
- ۱۳-۱-۲-۱- دعوای خلع ید با وجود صلح عمری ۲۸۵
- ۱۴-۱-۲-۱- طرح دعوای خلع ید در صورت تحویل اشتباهی ملک در مرحله اجرای احکام ۲۸۶
- ۲-۲-۱- تصرف خوانده ۲۸۷
- ۱-۲-۲-۱- نحوه تصرف خوانده ۲۸۸
- ۲-۲-۲-۱- چگونگی احراز تصرف خوانده ۲۸۹
- ۳-۲-۲-۱- تصرف خوانده حین تقدیم دادخواست ۲۹۰
- ۴-۲-۲-۱- تصرفات جزئی و اشتباه خوانده ۲۹۱
- ۵-۲-۲-۱- انتقال مال مغضوب به دیگری (تعاقب ایادی) ۲۹۲
- ۶-۲-۲-۱- خلع ید علیه متصرف مال مورد مزایده ۲۹۳
- ۷-۲-۲-۱- دعوای خلع ید علیه متصرف منزل سازمانی ۲۹۴

۲۹۵	۱-۲-۳- عدوانی بودن تصرف خوانده.....
۲۹۵	۱-۲-۴- غیرمنقول بودن مال موضوع دعوای خلع ید.....
۲۹۶	۲- خلع ید مشاعی.....
۲۹۶	۱-۲-۱- تقدیم دادخواست خلع ید مشاعی علیه متصرف یا کلیه مالکین مشاعی.....
۲۹۷	۲-۲- خواهان و خوانده هر دو مالک مشاعی.....
۲۹۷	۲-۳- خواهان مالک مشاعی، خوانده غیرمالک مشاعی.....
۲۹۷	۲-۴- خلع ید در موارد مالکیت مشاعی زوجین.....
۲۹۹	۲-۵- دعوای خلع ید در مال مشاع در صورت عدم تحدید حدود پلاک ثبتی.....
۳۰۰	۲-۶- طرح دعوای خلع ید نسبت به مشاعات ساختمان.....
۳۰۰	۲-۷- وضعیت اموال در معرض تلف در خلع ید مشاعی.....
۳۰۱	۲-۸- دعوای وضع ید.....
۳۰۳	۳- قلع و قمع.....
۳۰۳	۳-۱- رسیدگی شکلی به دعوای قلع و قمع.....
۳۰۳	۳-۱-۱- صلاحیت.....
۳۰۳	۳-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی.....
۳۰۴	۳-۱-۱-۲- صلاحیت محلی.....
۳۰۴	۳-۱-۱-۳- صلاحیت نسبی.....
۳۰۴	۳-۱-۲- دادخواست.....
۳۰۴	۳-۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست.....
۳۰۴	۳-۱-۲-۲- شرایط اختصاصی دادخواست.....
۳۰۵	۳-۱-۲-۲-۱- خوانده دعوای قلع و قمع.....
۳۰۵	۳-۱-۲-۲-۲- لزوم طرح دعوی قلع و قمع به طرفیت متصرف.....
۳۰۵	۳-۱-۲-۲-۳- قابلیت استماع دعوای قلع و قمع در صورت تایید قرار منع تعقیب تصرف عدوانی در دادگاه کیفری.....
۳۰۶	۳-۱-۲-۲-۴- ارتباط دعوای قلع و قمع و دعوای خلع ید.....
۳۰۸	۳-۱-۲-۲-۵- طرح دعوای خلع ید بدون مطرح کردن دعوای قلع و قمع.....
۳۱۰	۳-۱-۳- مالی یا غیرمالی بودن دعوای قلع و قمع.....
۳۱۰	۳-۱-۴- هزینه دادرسی دعوای قلع و قمع.....
۳۱۱	۳-۱-۵- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل.....

- ۳-۱-۶- دستور موقت..... ۳۱۲
- ۳-۲-۲- رسیدگی ماهوی به دعاوی قلع و قمع..... ۳۱۴
- ۳-۲-۱- مالکیت خواهان..... ۳۱۵
- ۳-۲-۱-۱- ذینفع طرح دعاوی قلع و قمع مستحداثات در مشاعات..... ۳۱۵
- ۳-۲-۱-۲- استماع دعاوی قلع و قمع مستحداثات از سوی احدی از مالکین
مشاع..... ۳۱۷
- ۳-۲-۱-۳- تقدیم دادخواست قلع و قمع از سوی اداره جهاد کشاورزی و منابع
طبیعی..... ۳۱۷
- ۳-۲-۱-۴- طرح دعوی قلع و قمع قبل از اثبات مالکیت و ابطال سند مالکیت .. ۳۱۹
- ۳-۲-۱-۵- قلع و قمع مستحداثات در اراضی موضوع نسق زارخانه..... ۳۱۹
- ۳-۲-۱-۶- تکلیف دادگاه حقوقی به تبعیت از رأی دادگاه کیفری به شرط موثر
بودن در ماهیت امر حقوقی..... ۳۲۰
- ۳-۲-۲- احداث ابنیه، اعیان یا غرس اشجار در ملک توسط خوانده..... ۳۲۰
- ۳-۲-۱- استناد به قاعده استحسان در دعاوی قلع و قمع در صورت تخریب
مستحداثات..... ۳۲۰
- ۳-۲-۲- انتقال مال موضوع دعاوی قلع و قمع از محکوم له مشاعی به محکوم
علیه در مرحله اجرای حکم..... ۳۲۱
- ۳-۲-۲-۳- اجرای حکم خلع ید و وجود اعیانی در زمین موضوع دعاوی خلع
ید..... ۳۲۲
- ۳-۲-۲-۴- مستند قانونی دعاوی قلع و قمع در مورد بنا و زراعت..... ۳۲۴
- ۳-۲-۲-۵- تبیین لایحه قانون راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به املاک
مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷..... ۳۲۵
- ۳-۲-۳- عدوانی بودن احداث مستحداثات یا غرس اشجار..... ۳۲۶
- ۳-۲-۳-۱- تقاضای قلع و قمع بنای غیر مجاز در محل کسب استیجاری..... ۳۲۶
- ۳-۲-۳-۲- قلع و قمع در فرض اذن متصرف در احداث بنا..... ۳۲۷
- ۳-۲-۳-۳- احداث اعیانی در عرصه مشاعی بدون اذن شریک دیگر..... ۳۲۹
- ۳-۲-۳-۴- توافق طرفین مبنی بر عدم ایجاد مستحداثات در ملک و تاثیر آن بر
اشخاص دیگر..... ۳۳۰
- ۳-۲-۳-۵- احداث بنا توسط غاصب با کسب مجوز از شهرداری..... ۳۳۲

- ۳-۲-۳-۶- عدم نیاز به احراز مالکیت خواهان در دعوی رفع تصرف عدوانی و قلع و قمع مستحدثات ۳۳۲
- ۳-۲-۳-۷- غاصبانه نبودن تصرفات به علت تملک اراضی توسط شهرداری در اجرای قانون نوسازی و عمران شهری ۳۳۲
- ۳-۲-۳-۸- عدم قلع و قمع تیرهای برق به علت وجود حق ارتفاق ۳۳۲
- ۳-۲-۳-۹- عدم امکان اجرای حکم قلع و قمع به علت تعذر اجرا ۳۳۳
- ۳-۲-۳-۱۰- منوط بودن قلع و قمع مستحدثات دولتی به ابطال اقدامات و تصمیمات و اسناد دستگاه‌های دولتی از سوی دیوان عدالت اداری ۳۳۳
- ۳-۲-۴- غیرمنقول بودن موضوع دعوای قلع و قمع ۳۳۴
- ۳-۲-۴-۱- اعیانی جدید در عرصه وقفی و قلع و قمع آن ۳۳۵
- ۳-۲-۴-۲- تجاوز به فضای محاذی پیاده رو با ایجاد شیروانی جلو مغازه ۳۳۶
- ۴- اجرت المثل ۳۳۸
- ۴-۱- رسیدگی شکلی به دعوای اجرت المثل ۳۳۸
- ۴-۱-۱- صلاحیت ۳۳۸
- ۴-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی ۳۳۸
- ۴-۱-۱-۲- صلاحیت محلی ۳۴۱
- ۴-۱-۲- دادخواست ۳۴۲
- ۴-۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست ۳۴۲
- ۴-۱-۲-۲- شرایط اختصاصی دادخواست ۳۴۲
- ۴-۱-۲-۳- احراز سمت و کیل خواهان ۳۴۲
- ۴-۱-۲-۴- طرح دعوای تسلیط ید و اجرت المثل به صورت همزمان ۳۴۳
- ۴-۱-۲-۳- دادخواست تقسیم ترکه، خلع ید به همراه اجرت المثل به صورت همزمان ۳۴۴
- ۴-۱-۲-۴- اجرت المسمی و تفاوت آن با اجرت المثل ۳۴۷
- ۴-۱-۲-۵- عدم نیاز به طرح دعوی ابطال قراردادی که بطلان آن به موجب حکم دادگاه احراز شده است، قبل از اقامه دعوی خلع ید و مطالبه اجرت المثل ۳۴۸
- ۴-۱-۲-۶- تقویم یا عدم تقویم خواسته در خصوص مطالبه اجرت المثل موضوع ماده ۴۸ قانون اجرای احکام مدنی ۳۴۸
- ۴-۱-۳- مالی یا غیر مالی بودن دعوای اجرت المثل ۳۴۹

- ۴-۱-۴- هزینه دادرسی ۳۵۰
- ۴-۱-۵- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل ۳۵۲
- ۴-۱-۶- تامین خواسته ۳۵۳
- ۴-۱-۷- تغییر خواسته ۳۵۵
- ۴-۱-۸- افزایش خواسته در دعاوی مطالبه اجرت المثل ۳۵۵
- ۴-۲- رسیدگی ماهوی به دعاوی اجرت المثل ۳۵۷
- ۴-۲-۱- ذینفعی خواهان ۳۵۷
- ۴-۲-۱-۱- مالکیت خواهان در حین تقدیم دادخواست ۳۵۸
- ۴-۲-۱-۲- ایراد به مالکیت خواهان توسط خوانده ۳۵۸
- ۴-۲-۱-۳- طرح دعاوی مطالبه اجرت المثل از ناحیه صغیر به طرفیت ولی قهری ۳۵۹
- ۴-۲-۱-۴- ذینفع در طرح دعاوی مطالبه اجرت المثل در منزل سازمانی ۳۵۹
- ۴-۲-۱-۵- طرح دعاوی مطالبه اجرت المثل به استناد سند عادی ۳۶۰
- ۴-۲-۱-۶- مطالبه اجرت المثل در مال مشاعی توسط برخی از شرکا ۳۶۰
- ۴-۲-۱-۷- طرح دعاوی مطالبه اجرت المثل توسط مالک سرقفلی مشاعی ۳۶۲
- ۴-۲-۱-۸- مطالبه اجرت المثل توسط شهرداری در مورد تخلفات سد معبر ۳۶۲
- ۴-۲-۱-۹- مطالبه اجرت المثل توسط ورثه متوفی ۳۶۵
- ۴-۲-۱-۱۰- تقاضای مطالبه اجرت المثل به طرفیت دستگاه‌های اجرایی به علت تصرف در ملک غیر ۳۶۵
- ۴-۲-۱-۱۱- مطالبه اجرت المثل در خصوص اتمام قرارداد مال مورد رهن ۳۶۶
- ۴-۲-۲- تصرف خوانده ۳۶۷
- ۴-۲-۲-۱- نحوه تصرف خوانده ۳۶۷
- ۴-۲-۲-۲- نحوه احراز تصرف خوانده ۳۶۸
- ۴-۲-۲-۳- استناد به نظریه کارشناسی در پرونده دیگر ۳۷۰
- ۴-۲-۲-۴- تصرف ملک توسط مالک سابق بعد از برگزاری مزایده ۳۷۲
- ۴-۲-۲-۵- مسئولیت غاصب در پرداخت اجرت المثل حتی بدون استفاده از مال مغضوب ۳۷۵
- ۴-۲-۲-۶- مطالبه اجرت المثل ایام تصرف خودور در پارکینگ ۳۷۶
- ۴-۲-۲-۷- دعاوی مطالبه اجرت المثل در فرض تصرف دو طرف دعوا ۳۷۷

- ۴-۲-۸- طرح دعوای مطالبه اجرت المثل توسط مالک عرصه علیه متصرف ۳۷۸
- ۴-۲-۹- مطالبه اجرت المثل تصرف در مشاعات آپارتمان ۳۷۸
- ۴-۲-۱۰- عدم لزوم طرح دعوی به طرفیت اداره اوقاف در دعوی مطالبه اجرت المثل مالک منافع بر علیه متصرف ملک ۳۷۹
- ۴-۲-۱۱- مطالبه اجرت المثل به جهت تصرف شهرداری بر ملک موضوع طرح ۳۷۹
- ۴-۲-۳- عدوانی بودن تصرف خواننده ۳۸۰
- ۴-۲-۳-۱- ممانعت موجد از پرداخت مبلغ ودیعه و تصرفات مستاجر در مال الاجاره ۳۸۰
- ۴-۲-۳-۳- جواز مطالبه اجرت المثل منافع در زمان تصرف عدوانی ۳۸۴
- ۴-۲-۳-۴- مطالبه اجرت المثل ایام محرومیت از منافع ملک ۳۸۵
- ۴-۲-۳-۶- دعوای مطالبه اجرت المثل به طرفیت سرایدار ۳۸۶
- ۴-۲-۳-۷- دعوای مطالبه اجرت المثل بعد از انقضاء مدت اجاره ۳۸۷
- ۴-۲-۳-۸- طرح دعوای مطالبه اجرت المثل از شریک مشاعی در فرض وجود توافق ۳۸۷
- ۴-۲-۳-۹- دعوای مطالبه اجرت المثل اموال شرکت از سوی وراث سهامدار .. ۳۸۸
- ۴-۲-۳-۱۰- دعوای مطالبه اجرت المثل به علت عبور خط انتقال برق ۳۸۸
- ۴-۲-۳-۱۱- طرح دعوای مطالبه اجرت المثل از ناحیه خریدار در صورت عدم تحویل مبیع ۳۸۹
- ۴-۲-۳-۱۲- تاثیر عدم تصرف ملک بر پرداخت اجرت المثل توسط غاصب ... ۳۸۹
- ۴-۲-۳-۱۳- طرح دعوای مطالبه اجرت المثل از ناحیه مالک بطرفیت مشتری برای تصرف مازاد بر ملک خریداری شده ۳۹۰
- ۴-۲-۳-۱۴- درخواست مطالبه اجرت المثل با وجود درج شرط وجه التزام ۳۹۰
- ۴-۲-۳-۱۵- تعارض دادنامه مقدم با دادنامه موخر در دعوای مطالبه اجرت المثل ۳۹۱
- ۴-۲-۴- میزان استحقاق ۳۹۳
- ۴-۲-۴-۱- مبدأ محاسبه اجرت المثل ایام تصرف مازاد متوفی ۳۹۳
- ۴-۲-۴-۲- مبدأ مطالبه اجرت المثل در صورت فسخ قرارداد اجاره به شرط تملیک ۳۹۴

- ۴-۲-۳-۴-۳- مبدأ محاسبه اجرت المثل در صورت فسخ معامله به تقاضای بایع .. ۳۹۵
- ۴-۲-۴-۴-۴- مطالبه اجرت المثل لغایت اجرای حکم یا تا زمان نظر کارشناسی ... ۳۹۶
- ۴-۲-۴-۵-۴-۵- اختلاف نظر کارشناس یک نفره با هیات کارشناسی سه نفره ۳۹۷
- ۴-۲-۴-۶-۴-۶- حدود مسئولیت خواندگان متعدد در دعاوی مطالبه اجرت المثل ایام تصرف ۳۹۹
- ۴-۲-۴-۷-۴-۷- ملاک محاسبه اجرت المثل ۳۹۹

فصل ششم: دعاوی ثلاث (تصرف عدوانی، ممانعت از حق، مزاحمت) ۴۰۲

- ۱- رسیدگی شکلی به دعاوی ثلاث ۴۰۳
- ۱-۱- صلاحیت ۴۰۳
- ۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی ۴۰۳
- ۱-۱-۲- صلاحیت محلی ۴۰۳
- ۲-۱- دادخواست ۴۰۴
- ۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست ۴۰۴
- ۱-۲-۱- شرایط اختصاصی دادخواست ۴۰۵
- ۱-۲-۱-۱- طرح دعوی تصرف عدوانی، مزاحمت از حق و ممانعت به صورت همزمان ۴۰۶
- ۲-۱-۲-۱- طرح دعاوی ثلاث از ناحیه منتقل الیه به اعتبار سابقه تصرفات انتقال دهنده ۴۰۷
- ۱-۲-۳-۱- طرح توأمان دعاوی خلع ید و رفع تصرف عدوانی ۴۰۸
- ۳-۱- مالی یا غیر مالی بودن دعاوی ثلاث ۴۱۰
- ۴-۱- هزینه دادرسی ۴۱۱
- ۵-۱- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل ۴۱۱
- ۶-۱- دستور موقت ۴۱۱
- ۷-۱- اظهار نظر قطعی قاضی دادرسی در دعاوی ثلاث و تغییر سمت ایشان و تاثیر آن در رسیدگی به دعاوی ثلاث حقوقی ۴۱۴
- ۸-۱- قواعد مشترک در رسیدگی ۴۱۵
- ۱-۸-۱- طرح دعاوی ثلاث به قائم مقامی از طرف مالک ۴۱۵
- ۲-۸-۱- خواننده یا خواهان مراجع دولتی در دعاوی ثلاث ۴۱۶
- ۳-۸-۱- رسیدگی به اصالت سند در دعاوی ثلاث ۴۱۶

- ۱-۸-۴- طرح دعاوی ثلاث در اموال مشاع ۴۱۶
- ۱-۸-۵- نحوه‌ی اتخاذ تصمیم در دعاوی ثلاث (بیحقی، بطلان، عدم استماع) ۴۱۸
- ۱-۸-۶- اجرای فوری حکم در دعاوی ثلاث ۴۱۹
- ۲- تصرف عدوانی ۴۲۲
- ۲-۱- ارکان دعاوی تصرف عدوانی ۴۲۲
- ۲-۱-۱- تبیین ارکان دعاوی تصرف عدوانی ۴۲۲
- ۲-۱-۲- تاثیر تقدم دعاوی مالکیت بر تصرف عدوانی (ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی) ۴۲۳
- ۲-۱-۳- نسخ یا عدم نسخ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶ ۴۲۵
- ۲-۲- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۴۲۶
- ۲-۲-۱- ملاک بازه زمانی سبق تصرف ۴۲۸
- ۲-۲-۳- نحوه‌ی احراز، کیفیت و اوصاف سبق تصرف ۴۲۸
- ۲-۲-۴- ابراز سند مالکیت در دعاوی تصرف عدوانی ۴۳۰
- ۲-۲-۵- نامشروع بودن سبق تصرف ۴۳۲
- ۲-۲-۶- طرح دعاوی جزائی و مدنی تصرف عدوانی به صورت همزمان ۴۳۵
- ۲-۲-۷- لزوم یا عدم لزوم تبعیت از رأی تصرف عدوانی کیفری در دعاوی حقوقی ۴۳۶
- ۲-۲-۸- ضمانت اجرای طرح دعاوی رفع تصرف بدون درج عنوان عدوانی ۴۳۷
- ۲-۲-۹- نمونه رأی بطلان دعوا به علت عدم مستمر بودن، علنی بودن و غیرمبهم بودن تصرف خواهان ۴۳۸
- ۲-۳-۱- لحوق تصرف خوانده ولو مالک باشد ۴۳۹
- ۲-۳-۱- عدوانی بودن تصرف لاحق ۴۳۹
- ۲-۳-۲- تصرف خوانده در زمان تقدیم دادخواست ۴۴۱
- ۲-۳-۳- تصرف عدوانی امین (سرایدار، کارگر، خادم) ۴۴۲
- ۲-۴-۱- غیرمنقول بودن مال موضوع تصرف ۴۴۴
- ۲-۴-۱- قلع و قمع بنا و اشجار در تصرف عدوانی ۴۴۶
- ۲-۴-۲- تصرف عدوانی کوچه ۴۴۷
- ۳- دعاوی ممانعت از حق ۴۴۸

- ۳-۱- بنیان دعوا ۴۴۸
- ۳-۱-۱- تعریف حق انتفاع ۴۴۸
- ۳-۱-۲- تعریف حق ارتفاق ۴۴۹
- ۳-۲- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۴۴۹
- ۳-۲-۱- تفاوت دعوی ممانعت از حق با مزاحمت ۴۵۰
- ۳-۲-۲- ممانعت اشخاص از ورود به اماکن عمومی ۴۵۱
- ۳-۲-۳- طرح دعوی ممانعت از حق به جهت مسدودی پارکینگ ۴۵۲
- ۳-۲-۴- ممانعت از حق عبور به لحاظ تبدیل زمین کشاورزی به زمین مسکونی ۴۵۲
- ۳-۲-۵- تاثیر مالکیت در دعوی رفع ممانعت از حق ۴۵۳
- ۳-۲-۶- ضمانت اجرای طرح همزمان دعوی ممانعت از حق و مزاحمت ۴۵۴
- ۳-۲-۷- ممانعت از دسترسی به کنتورهای مشترک آب و برق ۴۵۴
- ۳-۲-۸- مسدود نمودن و تغییر مسیر دودکش شومینه ۴۵۵
- ۳-۳- لحوق ممانعت خوانده ولو مالک باشد ۴۵۵
- ۳-۴- عدوانی بودن ممانعت خوانده ۴۵۶
- ۳-۵- غیر منقول بودن مال موضوع ممانعت ۴۵۶
- ۴- دعوی مزاحمت ۴۵۶
- ۴-۱- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد ۴۵۷
- ۴-۱-۱- طرح دعوی مزاحمت ملکی در دادگاه همزمان با طرح این ادعا در کمیسیون ماده صد شهرداری ۴۵۸
- ۴-۱-۲- دعوی رفع مزاحمت در رویه قضایی ۴۵۹
- ۴-۲- لحوق مزاحمت خوانده ولو مالک باشد ۴۵۹
- ۴-۲-۱- ایجاد مزاحمت ملکی از طریق ایجاد سرو صدا ۴۶۰
- ۴-۲-۲- مزاحمت ملکی از طریق نصب دوربین در قسمت مشاعات آپارتمان ۴۶۱
- ۴-۲-۳- ایجاد مزاحمت از طریق ممانعت از فروش ملک ۴۶۳
- ۴-۳- عدوانی بودن مزاحمت ۴۶۴
- ۴-۴- غیر منقول بودن مال موضوع دعوی مزاحمت ۴۶۴
- فصل هفتم: دعاوی تخلیه ۴۶۵**
- ۱- اسباب تخلیه ۴۶۶
- ۱-۱- دعوی تخلیه به علت تغییر شغل ۴۶۶

۴۶۷	۲-۱- دعوی تخلیه به علت عدم پرداخت اجاره بها.....
۴۶۸	۳-۱- تخلیه به علت تعدی یا تفریط.....
۴۶۸	۴-۱- تخلیه به علت تجدید بنا.....
۴۶۹	۵-۱- تخلیه به علت نیاز شخصی.....
۴۷۰	۶-۱- تخلیه به جهت نیاز به سکونت.....
۴۷۱	۷-۱- تخلیه به علت انتقال به غیر.....
۴۷۱	۲- تجویز انتقال منافع مورد اجاره.....
۴۷۱	۱-۲- دعوی تجویز انتقال منافع به غیر موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶.....
۴۷۱	۲-۶- دعوی تجویز انتقال منافع به غیر در خصوص قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۷۶.....
۴۷۳	۳-۶- خواندگان دعوی تجویز انتقال منافع به غیر.....
۴۷۴	۴-۶- صدور حکم به تجویز انتقال منافع به غیر و تغییر شغل مستأجر جدید.....
۴۷۴	۵-۶- تکلیف و کیل دادگستری به مراجعه به مالک قبل از طرح دعوی تجویز انتقال منافع به غیر.....
۴۷۵	۴۷۵- منافع به غیر.....
۴۷۸	فصل هشتم: مطالبه خسارت.....
۴۷۹	۱- ارکان دعوی مطالبه خسارت.....
۴۷۹	۱-۱- فعل ضرری.....
۴۷۹	۲-۱- ورود ضرر.....
۴۷۹	۱-۲-۱- ضرر باید مسلم بوده و احتمالی نباشد.....
۴۸۰	۱-۲-۱-۱- منافع قطعی الحصول.....
۴۸۱	۱-۲-۱-۲- منافع ممکن الحصول.....
۴۸۱	۱-۲-۱-۳- عدم النفع.....
۴۸۴	۱-۲-۱-۴- مطالبه خسارت توقیف خودرو در پارکینگ.....
۴۸۹	۱-۲-۱-۵- مطالبه خسارت به جهت از کارافتادگی.....
۴۹۲	۱-۲-۱-۶- مطالبه خسارت خواب خودرو.....
۴۹۴	۱-۲-۲- مستقیم بودن زیان.....
۴۹۴	۱-۲-۳- وارد شدن ضرر به حقوق مشروع.....
۴۹۴	۱-۲-۴- عدم جبران ضرر.....

- ۴۹۵ ۱-۲-۵- قابل پیش‌بینی بودن ضرر
- ۴۹۷ ۱-۲-۶- ضرر ناشی از اقدام خود زیان‌دیده نباشد
- ۴۹۷ ۱-۳-۳- رابطه سببیت
- ۴۹۸ ۱-۳-۱- وحدت اسباب
- ۴۹۹ ۱-۳-۲- تعدد اسباب
- ۴۹۹ ۱-۳-۲-۱- تعدد اسباب طولی
- ۴۹۹ ۱-۳-۲-۲- تعدد اسباب عرضی
- ۵۰۰ ۲- خسارت تأخیر تأدیه
- ۵۰۰ ۲-۱- رسیدگی شکلی به دعاوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه
- ۵۰۰ ۲-۱-۱- صلاحیت
- ۵۰۰ ۲-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی
- ۵۰۰ ۲-۱-۱-۱-۱- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه محکوم به موضوع حکم مراجع قضایی
- ۵۰۰ ۲-۱-۱-۱-۲- مطالبه خسارت تأخیر تأدیه محکوم به موضوع حکم مرجع غیرقضایی
- ۵۰۱ ۲-۱-۱-۲- صلاحیت محلی
- ۵۰۲ ۲-۱-۲- دادخواست
- ۵۰۳ ۲-۱-۲-۱- شرایط عمومی دادخواست
- ۵۰۳ ۲-۱-۲-۲- شرایط اختصاصی دادخواست
- ۵۰۳ ۲-۱-۳- مالی یا غیر مالی بودن دعاوی خسارت تأخیر تأدیه
- ۵۰۳ ۲-۱-۴- هزینه دادرسی
- ۵۰۵ ۲-۱-۵- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل
- ۵۰۵ ۲-۱-۶- تامین خواسته
- ۵۰۵ ۲-۲- رسیدگی ماهوی به دعاوی مطالبه خسارت تأخیر تأدیه
- ۵۰۶ ۲-۲-۱- تعیین مدت برای ایفاء تعهد
- ۵۰۷ ۲-۲-۲- انقضاء مدت
- ۵۰۷ ۲-۲-۳- مطالبه دائن
- ۵۰۸ ۲-۳-۱- نقش اطلاع مدیون از مطالبه دائن در استحقاق خسارت تأخیر تأدیه

۲-۳-۲-۲- تأثیر رضایت دائن نسبت به اصل طلب بر مطالبه خسارت تاخیر تادیه	۵۰۸
۲-۲-۴- مسلم بودن دین مورد مطالبه	۵۰۹
۲-۲-۵- رایج بودن دین موضوع دعوی	۵۱۰
۲-۲-۵-۱- مطالبه خسارت تاخیر تادیه پول خارجی (ارز)	۵۱۰
۲-۲-۵-۲- مطالبه خسارت تاخیر تادیه در خصوص دیه	۵۱۰
۲-۲-۵-۳- دعوی مطالبه خسارت تاخیر تادیه در خصوص مهریه	۵۱۱
۲-۲-۵-۴- مطالبه وجه التزام و خسارت تاخیر تادیه به صورت توامان	۵۱۲
۲-۲-۵-۵- مطالبه خسارت تاخیر تادیه بعد از تعیین وجه التزام	۵۱۳
۲-۲-۵-۶- مطالبه خسارت تاخیر تادیه در خسارت	۵۱۴
۲-۲-۶- ممکن مدیون	۵۲۰
۲-۲-۷- امتناع مدیون از پرداخت دین	۵۲۱
۲-۲-۷-۱- دریافت خسارت تاخیر تادیه در صورت فوت مدیون	۵۲۲
۲-۲-۷-۲- محدودیت نهادهای دولتی و شهرداری در خصوص خسارت تاخیر تادیه	۵۲۳
۲-۲-۷-۳- مطالبه خسارت تاخیر تادیه از ورشکسته	۵۲۸
۲-۲-۷-۴- مطالبه خسارت تاخیر تادیه از ضامن ورشکسته	۵۳۱
۲-۲-۷-۵- مطالبه خسارت تاخیر تادیه از ضامنین	۵۳۳
۲-۲-۷-۶- مسئولیت ضامن و ظهرنویس در پرداخت خسارت تاخیر تادیه در اسناد تجاری	۵۳۳
۲-۲-۷-۷- مسئولیت ضامن در خسارت تاخیر تادیه در قراردادهای بانک‌ها	۵۳۹
۲-۲-۷-۸- مسئولیت ضامن در پرداخت خسارت تاخیر تادیه در مورد سایر دیون	۵۴۰
۲-۲-۸- تغییر فاحش قیمت سالانه	۵۴۱
۲-۲-۹- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه	۵۴۳
۲-۲-۹-۱- خسارت تاخیر تادیه در دین بدون سررسید	۵۴۳
۲-۲-۹-۲- خسارت تاخیر تادیه در دین دارای سررسید	۵۴۳
۲-۲-۹-۳- خسارت تاخیر تادیه دین ناشی از مسئولیت مدنی (اجرت المثل، خسارت ...)	۵۴۳

- ۲-۲-۹-۴- مبدا خسارت تاخیر تادیه در رد مال سرقت و کلاهبرداری ۵۴۵
- ۲-۲-۹-۵- مبدا خسارت تاخیر تادیه در سفته ۵۴۶
- ۲-۲-۹-۶- مبدا خسارت تاخیر تادیه در چک ۵۴۷
- ۲-۲-۹-۷- مبدا خسارت تاخیر تادیه در مورد حواله‌های بانکی ۵۵۰
- ۲-۲-۹-۸- مبدا خسارت تاخیر تادیه در صورت تقدیم دادخواست بعد از خواسته اصلی ۵۵۰
- ۲-۲-۹-۹- ملاک محاسبه خسارت تأخیر تادیه شاخص سالانه می باشد یا ماهانه؟ ۵۵۱
- ۳- نکات قانون بیمه اجباری خسارات وارده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه ۵۵۳
- بخش اول: تسری بند الف ماده ۱۵ قانون بیمه اجباری به صدمات بدنی عمدی ۵۵۵
- بخش دوم: اعتبار یا عدم اعتبار رضایت‌نامه از زیان‌دیده توسط شرکت بیمه ۵۵۶
- بخش سوم: امکان طرح دادخواست دعوای مطالبه خسارت زیان‌دیده توسط مسبب حادثه به طرفیت بیمه ۵۵۹
- بخش چهارم: بررسی عطف به ماسبق شدن برخی مقررات قانون بیمه اجباری مصوب ۱۳۹۵ ۵۶۸
- بخش پنجم: مصادیق حوادث رانندگی ۵۶۹
- بخش ششم: امکان مطالبه مابه تفاوت دیه زن تا سقف دیه مرد از راننده مقصر حادثه توسط صندوق تأمین خسارت‌های بدنی در موارد فقدان بیمه‌نامه ۵۷۰
- بخش هفتم: امکان یا عدم امکان رجوع مقصر حادثه که فاقد بیمه‌نامه بوده به صندوق تأمین خسارت‌های بدنی ۵۷۱
- بخش هشتم: ورود صدمه به راننده خارج از خودرو و اطلاق شخص ثالث به ایشان ... ۵۷۲
- بخش نهم: موارد رجوع شرکت بیمه برای دریافت خسارت به مقصر حادثه ۵۷۳
- فصل نهم: اسناد تجاری ۵۷۶**
- ۱- اسناد تجاری ۵۷۷
- ۱-۱- رسیدگی شکلی به اسناد تجاری ۵۷۷
- ۱-۱-۱- دادخواست ۵۷۷
- ۱-۱-۱-۱- شرایط عمومی دادخواست ۵۷۷
- ۱-۱-۱-۲- شرایط اختصاصی دادخواست ۵۷۷

۵۷۷	 چک ۱-۲-۱-۱-۱
۵۸۳	 سفته ۲-۲-۱-۱-۱
۵۸۴	 حواله‌های بانکی ۳-۲-۱-۱-۱
۵۸۷	 مالی یا غیر مالی بودن دعوای اسناد تجاری ۲-۱-۱
۵۸۷	 چک، سفته، حواله‌های بانکی ۱-۲-۱-۱
۵۸۷	 استرداد لاشه چک ۲-۲-۱-۱
۵۸۸	 ابطال اجرائیه موضوع ماده ۲۳ قانون صدور چک ۳-۲-۱-۱
۵۸۹	 مالی یا غیر مالی بودن دعوای ابطال اجرائیه ۴-۲-۱-۱
۵۹۰	 هزینه دادرسی ۳-۱-۱
۵۹۱	 میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل موضوع ماده ۹ ۴-۱-۱
۵۹۱	 صلاحیت ۵-۱-۱
۵۹۵	 تبیین رأی وحدت رویه شماره ۶۶۸ مورخه ۱۳۸۵/۵/۲۳ ۱-۵-۱-۱
۵۹۶	 تسری رأی وحدت رویه ۶۸۸ در خصوص اجرای چک موضوع ماده ۲۳ قانون صدور چک ۲-۵-۱-۱
۵۹۶	 صدور چک ۳-۵-۱-۱
۵۹۷	 صدور اجرائیه چک از صلاحیت شورای حل اختلاف خارج است ۳-۵-۱-۱
۶۰۰	 صدور دستور موقت در اسناد تجاری ۶-۱-۱
۶۰۴	 صدور قرار تأمین خواسته در موارد صدور اجرائیه بنابر ماده ۲۳ اصلاح قانون چک ۷-۱-۱
۶۰۵	 دستور توقف اجرائیه چک موضوع ماده ۲۳ اصلاحی ۸-۱-۱
۶۱۱	 دادگاه صالح در خصوص خسارت تأخیر تأدیه موضوع ماده ۲۳ قانون صدور چک ۹-۱-۱
۶۱۳	 صدور چک ۱۱-۱
۶۱۳	 ارکان دعوای اسناد تجاری ۲-۱
۶۱۴	 وجود سند تحت عنوان چک، سفته: ۱-۲-۱
۶۱۴	 حلول موعد اسناد تجاری: ۲-۲-۱
۶۱۵	 عدم سقوط تعهد مدیون ۳-۲-۱
۶۱۶	 شرایط برخورداری از امتیازات اسناد تجاری ۳-۱
۶۱۸	 رعایت شرایط صدور ۱-۳-۱
۶۱۸	 شرایط صدور مندرجات سفته ۱-۱-۳-۱
۶۲۶	 شرایط صدور مندرجات چک ۲-۱-۳-۱

- ۳-۱-۳-۱- شرایط صدور برات ۶۴۱
- ۳-۱-۴-۱- شرایط ظهرنویسی ۶۴۱
- ۳-۱-۵-۱- شرایط ماهوی صدور چک، سفته، ظهرنویسی ۶۴۷
- ۳-۱-۶-۱- صدور سند تجاری به نمایندگی ۶۴۹
- ۳-۱-۷-۱- صدور اسناد تجاری ۶۵۰
- ۳-۱-۸-۱- صدور اسناد تجاری در وجه حامل ۶۵۲
- ۳-۱-۹-۱- اعتبار مهر و امضا در اسناد تجاری ۶۵۲
- ۳-۱-۱۰-۱- اختلاف دیدگاه‌ها در خصوص خط خوردن حواله کرد توسط صادرکننده ۶۵۲
- ۳-۲-۱- رعایت مواعد ۶۵۶
- ۳-۲-۱- مواعیدی که دارنده چک برای مراجعه به بانک جهت وصول چک باید اقدام کند: ۶۵۸
- ۳-۲-۳-۱- مواعیدی که دارنده سفته باید برای مراجعه به دادگستری اقدام به وخواست یا اعتراض عدم تادیه سفته نماید ۶۶۶
- ۳-۲-۵-۱- مرور زمان طرح دعوی در اسناد تجاری ۶۶۸
- ۳-۲-۶-۱- شرایط مرور زمان موضوع ماده ۲۳ قانون صدور چک ۶۷۰
- ۳-۳-۱- ویژگی‌های مشترک اسناد تجاری (اسناد براوتی) ۶۷۰
- ۳-۳-۱- وصف تجریدی بودن اسناد تجاری (اصل غیر قابل استناد بودن ایرادات در مقابل دارنده) ۶۷۰
- ۳-۳-۱-۱- دارنده حسن نیت نداشته باشد ۶۷۱
- ۳-۳-۱-۲- دارنده بلافضل باشد ۶۷۵
- ۳-۳-۱-۳- متعهد اثبات کند که هنگام امضاء اهلیت نداشته یا امضاء متعهد جعل شده و یا سند تجاری شرایط شکلی صدور و اعتبار را دارا نباشد ۶۷۶
- ۳-۳-۱-۴- قاعده تبعیت محاکم حقوق از آراء کیفری (موضوع ماده ۱۸ قانون آیین دادرسی کیفری) ۶۸۰
- ۳-۳-۱-۲- وصف تنجیزی بودن اسناد تجاری ۶۸۲
- ۳-۳-۳-۱- مسئولیت تضامنی صادرکنندگان اسناد تجاری (ماده ۲۴۹ قانون تجارت) ۶۸۸
- ۳-۳-۱-۱- متعهدان اسناد تجاری ۶۹۱
- ۳-۳-۲-۱- مستند قانونی مسئولیت تضامنی در اسناد تجاری ۶۹۲

- ۳-۳-۳-۱- مسئولیت ضامن در اسناد تجاری..... ۶۹۲
- ۳-۳-۴- نحوه مطالبه وجه و خسارت تاخیر تادیه از ضامن و ظهرنویس چک..... ۶۹۳
- ۳-۴-۱- عدم امکان درخواست تامین دعوای واهی در خصوص اسناد تجاری ۶۹۵
- ۳-۵-۱- عدم امکان دریافت تامین از اتباع بیگانه..... ۶۹۵
- ۳-۶-۱- اصل استقلال امضاها..... ۶۹۵
- ۳-۷-۱- اصل جایگزینی..... ۶۹۶
- ۳-۷-۱- اماره مدیونیت..... ۶۹۶
- ۳-۷-۲- تبدیل تعهد..... ۶۹۷
- ۴-۱- اقسام ظهرنویسی..... ۶۹۸
- ۴-۱-۱- ظهرنویسی برای انتقال..... ۶۹۸
- ۴-۱-۲- انتقال کلی حقوق در اسناد تجاری..... ۷۰۳
- ۴-۱-۳- ظهرنویسی برای وکالت..... ۷۰۴
- ۴-۱-۴- ظهرنویسی برای وثیقه..... ۷۰۵
- ۵-۱- خسارت تاخیر تادیه در اسناد تجاری..... ۷۰۸
- ۵-۱-۱- مسئول پرداخت خسارات تاخیر تادیه و دادرسی در اسناد تجاری..... ۷۰۸
- ۵-۱-۲- مستند قانونی خسارت تاخیر تادیه در اسناد تجاری..... ۷۱۱
- ۵-۱-۳- مبدا محاسبه تاخیر تادیه در اسناد تجاری..... ۷۱۲
- ۲-۱-۲- نکات قانون صدور چک (اصلاحی ۱۳۹۷/۸/۲۳)..... ۷۱۴
- ۱-۱-۲-۱- اهمیت تغییرات قانون صدور چک (اصلاحی ۱۳۹۷/۸/۳)..... ۷۱۴
- ۲-۱-۲- نکات اجرایی قانون صدور چک (اصلاحی ۱۳۹۷/۸/۲۳) علیه شعب بانک‌ها برای جبران خسارت اشخاص ثالث..... ۷۱۵
- ۲-۱-۳- آیا ظهر نویسی چک بر اساس قانون جدید منع شده است؟..... ۷۱۵
- ۲-۲- صدور اجرائیه برای وصول وجه چک..... ۷۲۱
- ۲-۲-۱- توافق طرفین نسبت به درج خسارت تأخیر تادیه در اجرائیه چک..... ۷۳۰
- ۲-۲-۲- ضمانت اجرای عدم ثبت چک‌های صیادی در سامانه بانکی..... ۷۳۰
- ۲-۲-۳- انتقال مال بعد از صدور اجرایی چک بزه فرار از دین نیست..... ۷۳۱
- ۲-۲-۴- اشتباه در صدور اجرائیه..... ۷۳۲

- ۲-۲-۷- امکان بازداشت یا عدم بازداشت نسبت به اجرائیه‌های ماده ۲۳ قانون صدور چک ۷۳۳
- ۲-۳- مرجع رفع سوء اثر از چک ۷۳۸
- ۲-۴- طرح دعوی ابطال اجرائیه چک ۷۳۹
- ۲-۵- صدور قرار تأمین خواسته در موارد صدور اجرائیه بنابر ماده ۲۳ اصلاح قانون چک ۷۴۶
- ۲-۶- مالی یا غیر مالی بودن دعوی ابطال اجرائیه ۷۴۷
- ۲-۷- اشتباه در صدور اجرائیه ۷۴۷
- ۲-۸- شرایط مرور زمان موضوع ماده ۲۳ قانون صدور چک ۷۴۸
- ۲-۹- ضمانت اجرای عدم ثبت چک‌های صیادی در سامانه بانکی ۷۴۸
- ۲-۱۰- توافق طرفین نسبت به درج خسارت تأخیر تأدیه در اجرائیه چک ۷۵۱
- ۲-۱۱- دادگاه صالح در خصوص خسارت تأخیر تأدیه موضوع ماده ۲۳ قانون صدور چک ۷۵۱
- ۲-۱۲- تسری رأی وحدت رویه ۶۸۸ در خصوص اجرای چک موضوع ماده ۲۳ ۷۵۳
- ۲-۱۳- استماع یا عدم استماع دادخواست الزام صادرکننده چک صیادی به ثبت چک در سامانه صیاد ۷۵۵
- ۲-۱۴- امکان یا عدم امکان صدور دستور موقت در خصوص چک‌های صیادی ۷۵۵
- ۲-۱۵- عدم تطبیق امضا در گواهی عدم پرداخت جهت صدور اجرائیه چک موضوع ماده ۲۳ ۷۵۶
- ۲-۱۶- مبدأ خسارت تأخیر تأدیه در چک‌های صیادی در صورت عدم ثبت چک ... ۷۶۰
- ۲-۱۷- تغییر رقم چک صیادی بعد از اخذ گواهی عدم پرداخت ۷۶۱
- ۲-۱۸- اخذ تأمین در اجرائیه موضوع ماده ۲۳ قانون اصلاحی چک با توجه به ابلاغ قانونی ۷۶۲
- ۲-۱۹- میزان تمبر مالیاتی و حق الوکاله وکیل در خصوص اجرایی چک موضوع ماده ۲۳ ۷۶۳
- ۲-۲۰- امکان صدور اجرائیه چک موضوع ماده ۲۳ علیه ورثه‌ی صادرکننده ۷۶۴
- ۲-۲۱- امکان دادخواست مطالبه وجه چک صیادی و درخواست اجرائیه به صورت همزمان ۷۶۵

۲۲-۲- عدم ثبت چک در سامانه‌ی صیاد و مسئولیت ظهن‌نویس و ضامن در این خصوص.....	۷۶۶
۲۳-۲- نحوه‌ی ضمانت در چک‌های صیادی.....	۷۶۷
۲۴-۲- عدم ثبت چک در سامانه‌ی صیاد و طریقه‌ی دادخواست مطالبه‌ی وجه چک.....	۷۶۸
فصل دهم: تقسیم ترکه.....	۷۶۹
۱- تقسیم ترکه.....	۷۷۰
۱-۱- رسیدگی شکلی به دعوای تقسیم ترکه.....	۷۷۰
۱-۱-۱- صلاحیت.....	۷۷۰
۱-۱-۱-۱- صلاحیت ذاتی.....	۷۷۰
۱-۱-۱-۲- صلاحیت محلی.....	۷۷۲
۱-۱-۲- دادخواست.....	۷۷۴
۱-۱-۱-۱- شرایط عمومی دادخواست.....	۷۷۵
۱-۱-۲-۱-۱- تقسیم ترکه مال مشاع و تقدیم دادخواست به طرفیت وراثت متوفی یا کلیه مالکین مشاعی.....	۷۸۰
۱-۱-۲-۱-۲- خواندگان دعوای تقسیم ترکه.....	۷۸۱
۱-۱-۲-۱-۳- تقاضای تقسیم ترکه توسط قیم محجور.....	۷۸۳
۱-۱-۲-۱-۴- صحت یا عدم صحت دادخواست تقسیم ترکه و در صورت قابل تقسیم نبودن، فروش ترکه.....	۷۸۳
۱-۱-۲-۱-۵- صحت یا عدم صحت دادخواست تقسیم ترکه و در صورت عدم تقسیم دستور فروش ملک.....	۷۸۴
۱-۱-۲-۱-۶- صحت یا عدم صحت دادخواست تقسیم ترکه و مطالبه اجرت المثل به صورت توأمان.....	۷۸۴
۱-۱-۲-۱-۸- دادخواست تقسیم ترکه و مطالبه سهم الارث.....	۷۸۵
۱-۱-۲-۱-۹- دادخواست مطالبه سهم الارث بدون طرح دعوای تقسیم ترکه.....	۷۸۵
۱-۱-۲-۱-۱۰- اثرات حقوقی عدم قید نام احدی از ورثه در گواهی انحصار وراثت در دعوای تقسیم ترکه.....	۷۸۶
۱-۱-۱- مالی یا غیرمالی بودن دعوای تقسیم ترکه.....	۷۸۸
۱-۲- هزینه دادرسی.....	۷۹۰
۱-۳- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل.....	۷۹۰

- ۷۹۱-۱-۴-تامین خواسته..... ۷۹۱
- ۷۹۱-۱-۵-دستور موقت..... ۷۹۱
- ۷۹۲-۲-رسیدگی ماهوی به دعاوی تقسیم ترکه..... ۷۹۲
- ۷۹۲-۱-۲-لزوم وجود ترکه..... ۷۹۲
- ۷۹۲-۱-۲-۱-احراز ترکه..... ۷۹۲
- ۷۹۲-۲-۱-۲-نمونه استعلامات در دعاوی تقسیم ترکه..... ۷۹۲
- ۷۹۳-۲-۱-۳-شرط وجود سند رسمی به نام متوفی در تقسیم ماترک..... ۷۹۳
- ۷۹۳-۱-۲-۴-دعاوی تقسیم ترکه در خصوص بخشی از اموال..... ۷۹۳
- ۷۹۴-۲-۱-۵-تمایز ترکه از وقف..... ۷۹۴
- ۷۹۴-۲-۱-۶-دعاوی تقسیم ترکه نسبت به منافع عین مستاجر..... ۷۹۴
- ۷۹۵-۲-۱-۷-دادخواست تقسیم ترکه در خصوص حق آبه..... ۷۹۵
- ۷۹۵-۲-۱-۸-دادخواست تقسیم ترکه در خصوص صلح عمری منافع..... ۷۹۵
- ۷۹۶-۲-۱-۹-درخواست تقسیم ترکه با موضوع سرقفلی..... ۷۹۶
- ۷۹۶-۲-۱-۱۰-درخواست تقسیم ترکه با موضوع حق کسب و پیشه و تجارت..... ۷۹۶
- ۷۹۷-۲-۱-۱۱-بیمه عمر و عدم صدق ماترک به آن..... ۷۹۷
- ۷۹۷-۲-۱-۱۲-دادخواست تقسیم ترکه نسبت به عین مرهونه..... ۷۹۷
- ۷۹۸-۲-۲-۲-مقدمات تقسیم ترکه..... ۷۹۸
- ۷۹۸-۲-۲-۱-مهر و موم ترکه..... ۷۹۸
- ۸۰۰-۲-۲-۲-تحریر ترکه..... ۸۰۰
- ۸۰۰-۲-۲-۳-صحت یا عدم صحت دادخواست تقسیم ترکه قبل از مهر و موم و تحریر ترکه..... ۸۰۰
- ۸۰۲-۲-۲-۴-وضعیت حقوقی بیع توسط ورثه نسبت به ترکه قبل از تقسیم..... ۸۰۲
- ۸۰۲-۲-۳-روش های تقسیم..... ۸۰۲
- ۸۰۲-۲-۳-۱-تقسیم به افراز..... ۸۰۲
- ۸۰۳-۲-۳-۲-تقسیم به تعدیل..... ۸۰۳
- ۸۰۳-۲-۳-۳-تقسیم به رد..... ۸۰۳
- ۸۰۴-۲-۳-۴-فروش..... ۸۰۴
- ۸۰۴-۲-۴-حالت هایی که در جلسه اول دادرسی دعاوی تقسیم ماترک قابل تصور می باشد..... ۸۰۵

۱-۴-۲-۱- استرداد دادخواست در دعوای تقسیم ترکه از سوی یکی از وراث در جلسه دادرسی.....	۸۰۵
۱-۴-۲-۲- تکلیف قاضی در خصوص وصیتنامه ارائه شده در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۰۶
۱-۴-۲-۳- رابطه وصیت نامه با تقسیم ترکه.....	۸۰۷
۱-۴-۲-۴- تنظیم وصیتنامه، قرار داد مجعول و استفاده از آن به عنوان دلیل دعوا در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۰۸
۱-۴-۲-۵- تکلیف قاضی در خصوص وکالتنامه‌ی تقسیم ترکه.....	۸۰۹
۱-۴-۲-۶- لزوم یا عدم لزوم طرح دعوای مالکیت توسط وراث در جریان دعوای تقسیم ترکه.....	۸۰۹
۱-۴-۲-۷- تاثیر میزان ترکه در گواهی انحصار وراثت در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۱۰
۱-۴-۲-۸- تحصیل دلیل توسط قاضی دادگاه در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۱۲
۱-۴-۲-۵- تصمیم دادگاه در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۱۲
۱-۴-۲-۱- تقدم پرداخت دین بر تقسیم ترکه.....	۸۱۲
۱-۴-۲-۳- نمونه قرار توقف دادرسی در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۱۴
۱-۴-۲-۴- محکومیت به پرداخت هزینه دادرسی در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۱۵
۱-۴-۲-۵- قابلیت یا عدم قابلیت تجدیدنظر دستور فروش ماترک.....	۸۱۶
۱-۴-۲-۶- فرجام خواهی از رأی صادره در دعوای تقسیم ترکه.....	۸۱۸
۱-۴-۲-۷- حکم تقسیم و حجّت امر قضاوتی.....	۸۱۹
۲- درخواست دستور فروش املاک مشاع.....	۸۱۹
۱-۲- دستور فروش املاک مشاع.....	۸۱۹
۲-۲- نمونه قرار قبول درخواست فروش ملک مشاع.....	۸۲۰
۳-۲- نمونه قرار رد دستور فروش ملک مشاع.....	۸۲۰
فصل یازدهم: اعسار از پرداخت محکوم به.....	۸۲۲
۱- اعسار از پرداخت محکوم به.....	۸۲۳
۱-۱- رسیدگی شکلی به دعوای اعسار.....	۸۲۳
۱-۱-۱- صلاحیت.....	۸۲۳
۱-۱-۱-۱- آرای صادره از سوی مراجع قضایی.....	۸۲۳
۱-۱-۱-۱-۱- دادگاه حقوقی.....	۸۲۳

- ۱-۱-۱-۱-۲- دادگاه کیفری ۸۲۶
- ۱-۱-۱-۳- دادگاه صلح ۸۲۷
- ۱-۱-۲- آرای صادره از سوی مراجع غیر قضایی ۸۲۷
- ۱-۱-۲- آراء هیئت‌های تشخیص و حل اختلاف کار ۸۲۸
- ۱-۱-۲- آرای داوری ۸۲۹
- ۱-۱-۲- آرای سازمان تعزیرات حکومتی ۸۳۱
- ۱-۱-۲- اجراییه ثبتی ۸۳۲
- ۱-۱-۲- جریمه کمیسیون ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ۸۳۲
- ۱-۱-۲- پذیرش یا عدم پذیرش اعسار از وجه اجراییه های ثبتی ۸۳۳
- ۱-۲- دادخواست ۸۳۴
- ۱-۲- شرایط عمومی دادخواست ۸۳۴
- ۱-۲- شرایط اختصاصی دادخواست ۸۳۴
- ۱-۲- انضمام صورت اموال ۸۳۴
- ۱-۲- نظریه اخطار رفع نقص ۸۳۶
- ۱-۲- نظریه عدم استماع در صورت عدم ضمیمه نمودن صورت اموال ۸۳۷
- ۱-۲- ضمانت اجرای عدم ذکر صورت اموال توسط محکوم علیه ۸۳۷
- ۱-۲- انضمام شهادتنامه ۸۴۳
- ۱-۲- صدور اخطار رفع نقص ۸۴۳
- ۱-۲- صدور قرار عدم استماع ۸۴۳
- ۱-۲- تشکیل جلسه و دعوت اصحاب دعوا و شهود ۸۴۴
- ۱-۲- دادخواست اعسار از طرف تاجر و شخص حقوقی ۸۴۹
- ۱-۳- غیرمالی بودن دعوای اعسار از پرداخت محکوم به ۸۵۹
- ۱-۴- هزینه دادرسی ۸۵۹
- ۱-۵- میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل ۸۶۰
- ۱-۲- رسیدگی ماهوی به دعاوی اعسار از پرداخت محکوم به ۸۶۰
- ۱-۲- تعیین وقت رسیدگی خارج از نوبت ۸۶۰
- ۱-۲- استعلام از مراجع ذیربط همزمان با دستور تعیین وقت رسیدگی ۸۶۰
- ۱-۳- دادخواست اعسار از سوی ورثه نسبت به دین مورث ۸۶۲

- ۱-۲-۴- تقدیم دادخواست اعسار از سوی کارمند دولت ۸۶۳
- ۱-۲-۵- همزمانی دادخواست اعسار و معرفی مال ۸۶۶
- ۱-۲-۶- تکلیف دادگاه در مورد پذیرش شهادت غیر افراد معرفی شده در
استشهادیه ۸۶۸
- ۱-۲-۷- بار اثبات دعوی اعسار از پرداخت محکوم به بر عهده خواهان یا خوانده ۸۷۰
- ۱-۲-۸- دعوی اعسار در صورت تلف محکوم به ۸۷۶
- ۱-۲-۹- اسقاط اعسار در گزارش اصلاحی ۸۷۹
- ۱-۲-۱۰- ادعای اعسار از پرداخت مهریه در دعوی طلاق از ناحیه زوج ۸۸۱
- ۱-۲-۱۱- تاثیر نسبت فامیلی شهود بر اثبات اعسار ۸۸۲
- ۱-۲-۱۲- استفاده مدعی اعسار از وکیل ۸۸۲
- ۱-۲-۱۳- اعسار زوج در زمان انجام خدمت وظیفه ۸۸۴
- ۱-۲-۱۴- تاثیر تعیین مهریه غیر متعارف بر دعوی اعسار ۸۸۴
- ۱-۲-۱۵- دعوی تقابل اعسار از پرداخت مهریه ۸۸۴
- ۱-۳-۳- حکم اعسار ۸۸۵
- ۱-۳-۱- ملاک‌های تعیین اقساط توسط قاضی ۸۸۵
- ۱-۳-۲- امکان تعیین اقساط با مبالغ متفاوت ۸۸۵
- ۱-۳-۳- وضعیت مبالغ پرداختی پیش از صدور حکم اعسار ۸۸۶
- ۱-۳-۴- اقساط در دعوی اعسار از پرداخت محکوم به از نوع سکه ۸۸۶
- ۱-۳-۵- حضوری یا غیابی بودن رأی اعسار ۸۸۶
- ۱-۳-۶- تصمیم دادگاه در دعوی اعسار از پرداخت محکوم به ۸۸۷
- ۱-۳-۷- صدور حکم اعسار مطلق و نسبی ۸۸۷
- ۱-۳-۸- تاثیر حکم اعسار بر مطالبه خسارت تاخیر تادیه ۸۸۷
- ۱-۳-۹- اعتبار یا عدم اعتبار امر مختومه در دعوی اعسار ۸۸۸
- ۱-۳-۱۰- دعوی رفع اعسار ۸۸۸
- ۱-۳-۱۱- طرح مجدد دعوی اعسار در صورت پذیرش تقسیط محکوم به ۸۸۹
- ۱-۴-۴- تعدیل اقساط ۸۸۹
- ۱-۴-۱- تعدیل اقساط معوقه ۸۹۰
- ۱-۴-۲- قابلیت استماع دعوی تعدیل جزای نقدی ۸۹۱

فصل دوازدهم: ابطال سند ۸۹۳

- فصل اول: رسیدگی شکلی به دعاوی ابطال سند ۸۹۴
- مبحث اول: صلاحیت ۸۹۴
- بخش اول: صلاحیت ذاتی ۸۹۴
- گفتار اول: صلاحیت اداره ثبت نسبت به صدور ابطال سند ۸۹۴
۱. ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و... بر روی سند ۸۹۴
۲. مشاعی بودن ملک و انتقال ملک مشاع از سوی یکی از مالکین به شخص دیگر: ۸۹۴
۳. صدور سند مالکیت المثنی و یافتن سند مالکیت اصلی ۸۹۵
۴. ابطال سند مالکیت معارض ۸۹۵
- گفتار دوم: صلاحیت اداره ثبت نسبت به اصلاح سند مالکیت ۸۹۵
۱. عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت یا اشتباه قلمی در دفتر املاک ۸۹۵
۲. مغایر بودن سند مالکیت با حکم نهایی دادگاه ۸۹۶
۳. اشتباهات در جریان عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت ۸۹۶
۴. اشتباهاتی که در عملیات تفکیکی واقع شده است ۸۹۶
۵. اضافه مساحت پس از وقوع معامله ۸۹۷
- گفتار سوم: صلاحیت دادگاه نسبت به صدور ابطال سند ۸۹۷
۱. ثبت ملک بدون رعایت مقررات قانونی ۸۹۸
۲. تعارض در صدور اسناد مالکیت و مراجعه دارنده سند مالکیت معارض به دادگاه ۸۹۸
۳. ابطال سند مالکیت که بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت صادر شده باشد ۸۹۸
۴. دعاوی ابطال سند رسمی موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبت اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ ۸۹۸
۵. دعاوی ابطال سند که بر اساس قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صادر شده است ۸۹۸
- گفتار چهارم: صلاحیت دادگاه نسبت به صدور اصلاح سند: ۸۹۸
۱. نظر هیئت نظارت بر وقوع اشتباه در عملیات مقدماتی ثبتی و اخلال در حقوق دیگران ۸۹۹

۲. نظر هیئت نظارت بر وقوع اشتباه در عملیات تفکیکی پس از انتقال رسمی یا ثبت در دفتر املاک به شرط اخلاف در حقوق دیگران.....	۸۹۹
۳. ماده واحده لایحه قانونی راجب رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به املاک مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷.....	۸۹۹
بخش دوم: صلاحیت محلی.....	۹۰۰
مبحث دوم: دادخواست.....	۹۰۰
مبحث چهارم: هزینه دادرسی دعوی ابطال سند.....	۹۰۱
مبحث پنجم: میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی و کیل.....	۹۰۱
فصل دوم: رسیدگی ماهوی به دعوی ابطال سند.....	۹۰۲
مبحث اول: ابطال سند مالکیت موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.....	۹۰۲
بخش اول: تشریح و تبیین صدور سند مالکیت بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.....	۹۰۳
گفتار اول: دعوی اعتراض به رأی هیات حل اختلاف موضوع ماده ۱۴۸.....	۹۰۳
۱. غیر مالی بودن دعوی اعتراض یا ابطال رأی هیات حل اختلاف ثبتی به ثبت ملک موضوع ماده ۱۴۸ قانون ثبت.....	۹۰۴
۲. مهلت اعتراض به ثبت ملک.....	۹۰۵
۳. نحوه تصمیم دادگاه در صورت اعتراض به رأی هیات حل اختلاف ثبتی ثبت ملک در خارج از موعد قانونی.....	۹۰۶
۴. عنوان دادخواست اعتراض به ثبت ملک.....	۹۰۸
۵. نکات رسیدگی ماهوی به دعوی اعتراض به ثبت ملک.....	۹۱۰
گفتار دوم: ابطال سند مالکیت موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.....	۹۱۰
۱. عنوان دادخواست صحیح در این خصوص.....	۹۱۰
۲. خواندگان دعوی ابطال سند موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.....	۹۱۴
۳. صدور حکم بر بطلان دعوی ابطال سند موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت و طرح دعوی مجدد با خواسته اثبات مالکیت.....	۹۱۶
۴. اخذ سند بر اساس مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت بدون تفکیک قانونی.....	۹۱۸
۵. نحوه رسیدگی ماهوی در دادخواست ابطال سند موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت.....	۹۱۹

- مبحث دوم: دعاوی ابطال سند موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی
 و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ ۹۲۰
- گفتار اول: دعاوی اعتراض به درخواست ثبت ملک ۹۲۵
- گفتار دوم: دعاوی اعتراض به رأی هیات حل اختلاف مستقر در اداره ثبت موضوع
 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ۹۲۶
- گفتار سوم: دعاوی ابطال سند مالکیت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی
 اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ ۹۲۷
۱. مهلت طرح دعاوی ابطال سند مالکیت موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت
 ثبتی اراضی و ۹۲۸
۲. لزوم یا عدم لزوم خواسته ابطال رأی هیات به همراه خواسته ابطال سند
 رسمی ۹۲۸
۳. رجوع در قالب دعاوی عینی و دادخواست ابطال سند رسمی یا رجوع در
 قالب دعاوی عینی و دادخواست مطالبه ضرر و زیان ۹۲۹
۴. خواندگان دعاوی ابطال سند موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی
 و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ ۹۴۷
- مبحث سوم: دعاوی ابطال سند در صورت ثبت ملک بر خلاف قانون ۹۵۰
- بخش اول: تشریح عبارت ملکی که برخلاف قانون و مقررات به ثبت رسیده و تسری
 این موضوع به خواسته ابطال سند ۹۵۰
- بخش دوم: خواندگان دعاوی ابطال سند ۹۵۷
- گفتار دوم: طرح دعا به طرفیت خوانده و انتقال سند توسط خوانده حین رسیدگی
 یا بعد از اجرای حکم ۹۷۱
- گفتار سوم: دادخواست ابطال سند به استناد محکومیت خوانده به اتهام فروش مال
 غیر و استناد به ماده ۱۸ قانون آیین دادرسی کیفری ۹۷۳
- مبحث چهارم: دعاوی ابطال سند به علت وجود سند معارض (تعارض اسناد) ۹۷۹
- بخش اول: تعریف سند معارض ۹۷۹
- بخش دوم: مرجع صالح در خصوص احراز تعارض اسناد ۹۸۰
- بخش سوم: تشریح وظایف هیات نظارت در خصوص وقوع تعارض در صدور اسناد
 (سند معارض) ۹۸۰
- بخش چهارم: نحوه صدور رأی توسط هیات نظارت در صورت تعارض اسناد ۹۸۱

بخش پنجم: وظیفه دارنده سند معارض بعد از ابلاغ رأی توسط هیات نظارت یا شورای عالی ثبت به ایشان.....	۹۸۲
بخش ششم: وظیفه دارنده سند مقدم الصدور در صورت اتمام مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ رأی هیات نظارت یا شورای عالی ثبت.....	۹۸۲
بخش هفتم: وظیفه دادگاه در صورت طرح دادخواست ابطال سند به جهت تعارض در اسناد.....	۹۸۲
گفتار اول: نکات رسیدگی شکلی به دعوای ابطال سند به جهت تعارض در اسناد توسط قاضی دادگاه.....	۹۸۲
گفتار دوم: نکات رسیدگی ماهوی به دادخواست ابطال سند به جهت تعارض در اسناد توسط قاضی دادگاه.....	۹۸۴
بخش هشتم: وضعیت صحت یا بطلان معاملات دو سند معارض.....	۹۸۵
گفتار اول: وضعیت معامله دارنده سند موخر الصدور (دارنده سند معارض).....	۹۸۵
گفتار دوم: وضعیت معامله دارنده سند مقدم الصدور.....	۹۸۵
مبحث پنجم: دعوای ابطال سند رسمی به جهت عدم وجود اسباب تملک.....	۹۸۵
بخش اول: ذکر خواسته اعلام بطلان معامله به همراه ابطال سند در یک دادخواست.....	۹۸۶
بخش سوم: جهات بطلان معامله مبنای تنظیم صدور سند.....	۹۹۱
مبحث ششم: دعوای ابطال سند مالکیت موضوع قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸.....	۹۹۱
مبحث هفتم: عدم استماع دعوا به علت عدم ثبت ادعا در سامانه ساغر قبل از طرح دعوا.....	۹۹۶
فصل سیزدهم: داوری و مراجع شبه قضایی.....	۹۹۸
۱- داوری.....	۹۹۹
۱-۱- تعیین داور.....	۹۹۹
۱-۱-۱- درخواست تعیین داور.....	۱۰۰۰
۱-۱-۲- ضرورت یا عدم ضرورت تعیین وقت رسیدگی برای درخواست تعیین داور.....	۱۰۰۲
۱-۱-۳- تکلیف دادگاه در صورت ادعای جعلیت نسبت به قرارداد داوری.....	۱۰۰۴
۱-۱-۴- مهلت تعیین داوری.....	۱۰۰۴
۱-۱-۵- نوع داوری و تاثیر آن در تصمیم دادگاه.....	۱۰۰۵
۱-۱-۶- نمونه قرار تعیین داور.....	۱۰۱۱

- ۱-۲- درخواست ابلاغ رأی داور ۱۰۱۲
- ۱-۳- درخواست اجرای رأی داور ۱۰۱۵
- ۱-۴- ابطال رأی داور ۱۰۲۲
- ۱-۵- لزوم ثبت ادعا در سامانه ی ساغر قبل از ارجاع اختلاف به داوری ۱۰۲۳
- ۲- مراجع شبه قضایی ۱۰۲۴
- ۲-۱- درخواست اجرای رأی هیات حل اختلاف کارگر و کارفرما ۱۰۲۴
- ۲-۲- اعتراض به تصمیم واحد ثبتی در خصوص افراز ۱۰۲۷
- منابع ۱۰۲۸

مقدمه

در خصوص مباحث حقوقی کتابی که به صورت پرونده محور و مبتنی بر ارکان دعوای حقوقی به مباحث چالشی و کاربردی پرداخته باشد به صورت مفصل تالیف و تدوین نشده است؛ که قضات دیوان عالی کشور؛ تجدید نظر و... از سال ۱۳۹۵ شروع به تألیف مجموعه کتاب‌های دستیار دادگاه حقوقی در قالب ۱۶ جلد و مجموعه کتاب‌های همیار دادگاه حقوقی در قالب ۱۶ جلد نموده‌اند؛ که مجموعه کتاب‌های دستیار دادگاه حقوقی امور شکلی دعوای حقوقی را بیان می‌نماید و مجموعه کتاب‌های همیار دادگاه حقوقی مباحث ماهوی را اشاره نموده است؛ که این کتب با استقبال قضات و وکلا مواجه گردیده است اما با توجه به درخواست قضات و وکلا مبنی بر اینکه کلیه دعوای حقوقی اعم از شکلی و ماهوی نیز در یک مجلد تالیف گردد؛ این مولفین در صدد برآمده‌اند که کلیه دعوای حقوقی پر کاربرد در محاکم حقوقی را در یک مجلد که کتاب حاضر باشد؛ تالیف نمایند.

این کتاب برای اولین بار در کشور به سبکی تالیف گردیده است که پرونده محور بوده و بر اساس ارکان دعوای حقوقی می‌باشد و از ذکر مباحث تئوری در این کتاب خودداری گردیده و صرفاً به مباحث چالشی و کاربردی که یک وکیل یا قاضی دادگستری در طول دوران خدمت خود با آن مواجه می‌گردد اشاره شده است.

۱۳۰۹ اصلاحی بعدی در موارد مذکور در ماده ۱ این قانون و همچنین به قوانین خاص که لزوم رایه گواهی حصر وراثت را مورد تأکید قرار داده اند توجه کنند.

نظر اتفاقی

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

۱-۲-۲- 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 را که بایع است 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 گواهی را از دفترخانه اخذ نموده و ضمیمه دادخواست نماید.

عنوان: اثر گواهی عدم حضور در دفتر اسناد رسمی بر ایفاء تعهدات

صرف ارائه گواهی عدم حضور (در دفتر اسناد رسمی) طرف مقابل، دلیل بر آمادگی متعهد، جهت انجام تعهدات نیست بنابراین شخص نمی تواند به استناد این گواهی مدعی وجه التزام قراردادی شود بلکه می بایست دلایلی مبنی بر آمادگی پرداخت ثمن در آن زمان ارائه نماید.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۰۰۱۰۰۰۵۰۴/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۵/۲۹

مستشاران شعبه ۵۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران فلکی - کرمی

۱-۳-۱- مالی یا غیر مالی بودن

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به رویه ای که در دفاتر خدمات الکترونیک قضایی مطرح می باشد این دعوا یک دعوی مالی است و می توان علت آن را چنین بیان نمود که یکی از ملاک های تشخیص مالی یا غیر مالی بودن دعوا نتیجه حاصل از آن دعوا می باشد که در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نتیجه ای که حاصل می شود انتقال مالکیت بوده که دارای ارزش مالی است چرا که ملکی که سند رسمی نداشته باشد عموم مردم رغبتی نسبت به خرید آن ندارند و احیاناً اگر رغبت خرید نسبت به آن باشد ارزش مالی آن نسبت به ملکی که دارای سند رسمی است کمتر است. رأی اصراری شماره ۳۵۴۷ مورخ ۱۳۴۱/۱۱/۳۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز دعوی تعهد به حضور در دفتر اسناد رسمی و تبدیل سند عادی ببع به سند رسمی دعوی مالی بیان نموده است و در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: مالی بودن دعوای الزام به تنظیم سند رسمی سرقفلی

پرسش: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی سرقفلی با مبلغ معین، از جمله دعوای مالی است یا غیرمالی؟

نظریات عالی

در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی سرقفلی با مبلغ معین، با توجه به تعریفی که از دعوای مالی و غیرمالی شد، اولاً: محکوم‌له صاحب مالی می‌شود. ثانیاً: دعوای مذکور قابل تقویم به وجه رایج است. بنابراین، دعوای سرقفلی، دعوای مالی است.

۱-۴-۱- هزینه دادرسی

در خصوص دعوای الزام به تنظیم سند اینکه هزینه دادرسی به چه میزان باید پرداخت شود بستگی به مال موضوع دعوای الزام به تنظیم سند دارد. بدین توضیح که اگر مال موضوع دعوای الزام به تنظیم سند رسمی مال منقول باشد هزینه دادرسی تابع ارزش گذاری و تقویم خواهان است اما اگر موضوع مال دعوای الزام به تنظیم سند رسمی مال غیرمنقول باشد هزینه دادرسی بر اساس ارزش منطقه‌ای املاک محاسبه می‌شود. اما در خصوص بهای خواسته و بحث صلاحیت هزینه دادرسی بر اساس و تابع ارزش گذاری و تقویم خواهان خواهد بود. مستند مطلب فوق الذکر در مورد مال منقول بند ۴ ماده ۶۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ می‌باشد و در خصوص مال غیرمنقول بند ج از فراز ۱۲ ماده ۳ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ می‌باشد که بیان نموده است در دعوای مالی غیرمنقول و خلع ید از اعیان غیر منقول از نقطه نظر صلاحیت ارزش خواسته همان است که خواهان در دادخواست خود تعیین می‌نماید لکن از نظر هزینه دادرسی باید مطابق ارزش معاملاتی املاک در هر منطقه هزینه دادرسی پرداخت شود.

جهت تبیین موضوع به دو مثال به شرح ذیل اشاره می‌شود:

مثال ۱: خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند یکدستگاه خودو پژو پارس را به طرفیت خواننده تقدیم دادگاه می‌نماید. در چنین صورتی مطابق ماده‌ی ۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی هزینه‌ی دادرسی تابع ارزش گذاری و تقویم خواهان است و خواهان در مثال فوق الذکر می‌تواند قیمت پژو پارس را ۳۰ میلیون تومان، قیمت پژو پارس را ۲۰ میلیون تومان و یا ۱۵ میلیون تومان تقویم نماید در چنین صورتی هزینه دادرسی بر اساس همان مبلغ از خواهان اخذ می‌شود. البته لازم به ذکر است در مثال فوق الذکر که خواهان قیمت خودرو را ۱۵ میلیون تومان ارزش گذاری نموده است قاضی شورای حل اختلاف بر اساس تبصره ماده‌ی ۹ قانون شورای حل اختلاف موظف است که قیمت مال را بر اساس قیمت واقعی آن ارزش گذاری نماید در چنین صورتی اگر برای قاضی شورای حل

اختلاف به سبب نظریه کارشناسی یا... احراز شود که قیمت مال بیش تر از ۱۵ میلیون تومان ارزش دارد می‌بایست پرونده را با صدور قرار عدم صلاحیت به دادگاه ارسال نماید اما در خصوص این مطلب که اگر خواهان ارزش مال منقول را که در مثال خودرو باشد بیش تر از ۲۰ میلیون تومان ارزش گذاری نماید در چنین صورتی دادگاه نمی‌تواند نسبت به تقویم خواهان ایراد نماید اما خوانده می‌تواند با وجود شرایطی که در ماده ۶۲ و ۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی بیان شده است به تقویم خواهان ایراد نماید که توضیحات بیشتر در این خصوص در کتاب دستیار حقوقی جلد دوم اشاره شده است.

مثال ۲: خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند به یک باب مغازه را به طرفیت خوانده مطرح می‌نماید در چنین صورتی وفق بند ج از فراز ۱۲ ماده ۳ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت مصوب ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ هزینه دادرسی بر اساس ارزش منطقه‌ای املاک محاسبه می‌شود که از طریق کمیسیون در اداره دارایی تعیین می‌گردد. در خصوص مبحث صلاحیت و بهای خواسته: تقویم خواسته تابع ارزش گذاری و تقویم خواهان خواهد بود.

۱-۱-۵- حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل

در خصوص میزان حق الوکاله و تمبر مالیاتی وکیل در دعوی الزام به تنظیم سند به صورت مفصل در کتاب دستیار دادگاه حقوقی جلد دوم مبحث دادخواست اشاره شده است.

۱-۱-۶- دستور موقت

همان طور که در مباحث آتی اشاره می‌شود یکی از ارکان دعوی الزام به تنظیم سند نقض تعهد می‌باشد با این توضیح که دادگاه شخصی را محکوم به الزام به تنظیم سند می‌کند که مالک رسمی مال موضوع دعوی الزام به تنظیم سند باشد. حال اگر خواهان دادخواستی را به طرفیت خوانده مطرح نماید ممکن است که خوانده مالک مال موضوع تنظیم سند باشد اما بعد از تقدیم دادخواست خوانده مال را به دیگری انتقال دهد در نتیجه قاضی دادگاه با توجه به عدم مالکیت خوانده و تغییر مالکیت در حین رسیدگی حکم به نفع خواهان صادر نمی‌نماید و خواهان می‌بایست مجدداً طرح دادخواست نموده و مالک رسمی را طرف دعوا قرار دهد. به خاطر این مطلب که چنین مشکلی برای خواهان ایجاد نشود او می‌تواند درخواست دستور موقت مبنی بر جلوگیری از نقل و انتقال مال موضوع دعوا را درخواست نماید هرچند که برخی از قضات در این خصوص قائل بر این هستند که خواهان درخواست تامین خواسته را نیز می‌تواند مطرح نماید اما رویه قضات بر این است که جهت جلوگیری از نقل و انتقال ملک دستور موقت را مورد پذیرش قرار می‌دهند که در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

موضوع: صدور دستور موقت یا قرار تأمین خواسته در دعوای الزام به تنظیم سند
پرسش: در دعوی الزام به تنظیم سند، خواهان (خریدار) برای اینکه از فروش ملک توسط فروشنده (خوانده) جلوگیری کند، باید تأمین خواسته یا دستور موقت مبنی بر منع نقل و انتقال ملک مطرح گردد؟^۱

نظریات عالی

دستور موقت یا دادرسی فوری ناظر بر اموری است که مستلزم تعیین تکلیف فوری نسبت به خواسته دعوی است و برخلاف قرار تأمین خواسته در توقیف عین مال که نیاز به صورت‌برداری یا ارزیابی و... می‌باشد و پس از صدور جهت اجرا به اجرای احکام مدنی ارسال می‌گردد، دستور موقت با ارسال نامه‌ای که متضمن دستور مرجع صادرکننده می‌باشد به مبادی ذی‌ربط به مرحله‌ی اجرا در می‌آید و اجرای آن مستلزم موافقت رئیس حوزه قضایی است.

نظریه مشورتی شماره: ۱۴۹۲/۱۴۰۰/۷ مورخه ۱۴۰۰/۱۲/۰۱

استعلام: چنانچه خواهان به عنوان فروشنده وسیله نقلیه، دعوای الزام به فک پلاک و الزام به تنظیم سند رسمی وسیله نقلیه را به همراه توقیف فیزیکی یا سیستمی وسیله نقلیه فروخته شده مطرح کند و حسب استعلام از راهور، پلاک وسیله نقلیه به نام خواهان باشد، آیا دادگاه می‌تواند در قالب قرار تأمین خواسته و بدون اخذ خسارت احتمالی، وسیله نقلیه را توقیف فیزیکی یا سیستمی کند؟

پاسخ: در فرض سؤال، نظر به این که عنوان دعوای اصلی، الزام به فک پلاک خودرو و یا الزام به تنظیم سند رسمی وسیله نقلیه (انجام عمل) است؛ صدور قرار تأمین خواسته که با توجه به مقررات ماده ۱۲۱ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ عبارت است از توقیف اموال اعم از منقول و غیر منقول، امکان‌پذیر 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.

۱-۲- 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 می‌نماید و همزمان با دستور تعیین وقت رسیدگی جهت جلوگیری از اطاله دادرسی قاضی دادگاه از اداره ثبت اسناد و املاک نیز می‌تواند استعلام نماید که پلاک ثبتی موضوع دعوا وفق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک به نام چه شخصی صادر شده است.

۱. برگزار شده توسط استان فارس / شهر خرم بید تاریخ برگزاری ۱۳۹۹/۶/۱۹.

ارکان دعاوی الزام به تنظیم سند دو رکن می‌باشد ۱: وجود قرارداد معتبر ۲- نقض تعهد که قاضی دادگاه می‌بایست در رسیدگی به چنین دعوی این دو رکن را احراز نماید و در مباحث آتی به صورت مفصل بدان اشاره می‌گردد.

۱-۲-۱- احراز وجود قرارداد معتبر

هنگامی که خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند را مطرح می‌نماید در اغلب موارد برای احراز حقانیت خود به مبیعه نامه استناد می‌نماید و گاهی از اوقات هم ممکن است مبیعه نامه‌ای 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 رابطه‌ی قراردادی به سبب شهادت شهود و سایر ادله احراز شود. حال اولین نکته‌ای که قاضی در جلسه رسیدگی به دعاوی الزام به تنظیم سند می‌بایست رعایت نماید این است که از خواهان سوال پرسیده شود که رابطه‌ی قراردادی با خوانده یا خواندگان دارد یا خیر در صورت مثبت بودن پاسخ رابطه‌ی قراردادی چگونه می‌باشد 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 دعا به صورت مفصل به مباحثی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

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

نکته‌ای که قاضی دادگاه در جلسه اول دادرسی در خصوص دعاوی الزام به تنظیم سند همان گونه که اشاره شد بایستی توجه نماید احراز صحت قرارداد می‌باشد که در این خصوص دادگاه باید دقیقاً شرایط عمومی متعاهدین برای انعقاد عقد را که در ماده ۱۹۰ قانون مدنی آمده است احراز نماید و همچنین سایر شرایط اختصاصی عقد را بررسی و در صورت احراز صحت آن با وجود سایر شرایط که در ادامه بیان می‌شود حکم به الزام به تنظیم سند را صادر نماید.

۱-۲-۱-۲- 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 نامه‌ی خواهان اظهار انکار یا تردید یا ادعای جعل مطرح نماید. در پاسخ ادعای خوانده، خواهان بیان دارد که شهودی ذیل مبیعه نامه‌ها را امضا نموده اند و حاضر است شهود را در دادگاه

حاضر نماید یا ممکن است خواهان بیان نماید که برای اصالت مبیعه نامه‌ها 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 ماده‌ی 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، بهتر 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 رأی 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.

۱-۲-۳- شفاهی یا کتبی بودن قرارداد

در خصوص اثبات وقوع عقد ناقل مالکیت در دعوی الزام به تنظیم سند وجود قرارداد کتبی موضوعیت ندارد و ممکن است عقد ناقل مالکیت به سبب شهادت شهود و دیگر امارات قضایی اثبات گردد.

۳- الزامی نبودن طرح دعوی تنفیذ معامله و اثبات وقوع معامله با دعوی الزام به تنظیم سند همچنان که در مباحث گذشته اشاره شد کتبی بودن قرارداد شرط نمی‌باشد. حال سوالی که مطرح است این است که آیا خواهان در صورتی که قرارداد کتبی نداشته باشد می‌بایست دعوی اثبات وقوع عقد بیع به همراه الزام به تنظیم سند را خواستار باشد و در صورتی که خواهان قرارداد کتبی دارد اما خوانده منکر قرارداد خواهان می‌باشد آیا خواهان می‌بایست درخواست تنفیذ معامله به همراه الزام به تنظیم سند را در دادخواست قید نماید و یا اینکه صرف دادخواست الزام به تنظیم سند کافی است و نیازی به طرح دعوی با عنوان اثبات وقوع معامله یا تنفیذ معامله نیست؟ آن چیزی که رویه قضایی می‌باشد این است که نیاز به طرح دعوی اثبات وقوع عقد بیع و تنفیذ معامله نمی‌باشد چرا که دو دعوی فوق الذکر از دعوی آلی بوده نه اصالی و دادگاه زمانی که به دعوی الزام به تنظیم سند رسیدگی می‌نماید از باب مقدمه‌ی ضروری به دو دعوی فوق الذکر نیز رسیدگی می‌نماید که در این خصوص به نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

موضوع: الزامی بودن طرح دعوی تنفیذ معامله با دعوی الزام به تنظیم سند
پرسش: آیا طرح دعوی تنفیذ معامله یا اثبات وقوع معامله به همراه دعوی الزام به تنظیم سند ضرورت دارد؟^۱

نظریات عالی

با توجه به ماده ۲۲۳ قانون مدنی اصل بر صحت معامله است و ضرورتی به طرح دعوی تنفیذ یا اثبات وقوع معامله در املاک و اموالی که به ثبت رسیده و سابقه ثبت دارند، نیست، زیرا وقتی دادگاه به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی رسیدگی می‌کند، ناگزیر از احراز صحت وقوع عقد و انتقال شرعی و عرفی مالکیت است.

نظراکثریت

باید قائل به تفصیل شد؛ اگر خواننده همان فروشنده‌ای باشد که مالک رسمی بلاواسطه است نیازی به تنفیذ یا اثبات وقوع معامله نداریم. اما اگر فروشنده ملک به خواهان، مالک رسمی نباشد و بین آخرین خریدار و مالک رسمی یک یا چند واسطه وجود داشته باشد در این صورت خواهان باید دعوی را به طرفیت مالک رسمی و ایادی ماقبل خود مطرح نماید و دعوی علیه ایادی ماقبل باید تحت عنوان تنفیذ معامله یا اثبات وقوع معامله باشد. چون دعوی تنظیم سند رسمی علیه ایادی ماقبل به لحاظ اینکه مالک رسمی نیستند، مسموع نیست.

نظراقلیت

ضرورتی به طرح دعوی تنفیذ یا اثبات وقوع معامله نیست. زیرا وقتی دادگاه می‌خواهد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی را بررسی کند باید معامله بین آنها را احراز کند و ضرورتی به طرح دعوی ندارد.

عنوان: دعاوی تنفیذ معامله

اصل بر لزوم و صحت معاملات اشخاص است و مدعی خلاف اصل، باید مبادرت به طرح دعوا نماید؛ بنابراین دعوی تنفیذ معامله مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۵/۳۱ تاریخ دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۸۰۲۴۱۳۰۱۴۰۲

مستشاران شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مسعود اقتصادی - احمد رضا حسین خانی

۱. برگزار شده توسط استان هرمزگان/ شهر رودان تاریخ برگزاری ۱۳۹۸/۰۶/۰۴.

عنوان: عدم استماع دعوای تنفیذ معامله و اثبات مالکیت

با توجه به اصل صحت قراردادها دعوای اثبات مالکیت و تنفیذ معاملات توافقی نبوده و مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۱۰۰۳/۲۲۰۷۰۲۲۰۹۹۷۰۹۱/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۱/۰۹/۲۹

رئیس شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه شامانی - نامدار

عنوان: دعوای اثبات وقوع بیع

دعوی اثبات وقوع معامله بیع، توافقی نبوده و مسموع نیست و ذینفع فقط می تواند پیرو وقوع

معامله مال غیرمنقول، ادعای الزام طرف مقابل به تنظیم سند با رعایت سایر آثار بیع را بخواهد.

شماره دادنامه قطعی: ۰۹۸۷/۲۲۰۶۰۰۹۹۷۰۲۲۰۹۳/ تاریخ دادنامه قطعی ۱۳۹۳/۰۹/۲۵

رئیس شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران فارسیجانی - رضایی

عنوان: جایگاه اثبات مالکیت در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی

با توجه به آنکه در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال به استناد اسناد عادی انتقال، مقدماً

انتقال مالکیت به عنوان مقدمه لازم مورد رسیدگی قرار می گیرد، طرح عنوان اثبات مالکیت به

عنوان خواسته ای مستقل ضروری نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۰۶۰۹/۲۲۱۷۰۰۹۹۷۰۲۲۰۹۳/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۵/۱۹

رئیس شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مستشار دادگاه صیدی - امامی

۴-۱-۲-۱- الزامی نبودن طرح دعوای تنفیذ معامله و اثبات وقوع معامله با دعوای الزام به**تنظیم سند**

همچنان که در مباحث گذشته اشاره شد کتبی بودن قرارداد شرط نمی باشد. حال سوالی که

مطرح است این است که آیا خواهان در صورتی که قرارداد کتبی نداشته باشد می بایست دعوای

اثبات وقوع عقد بیع به همراه الزام به تنظیم سند را خواستار باشد و در صورتی که خواهان قرارداد

کتبی دارد اما خوانده منکر قرارداد خواهان می باشد آیا خواهان می بایست درخواست تنفیذ معامله

به همراه الزام به تنظیم سند را در دادخواست قید نماید و یا اینکه صرف دادخواست الزام به تنظیم

سند کافی است و نیازی به طرح دعوای با عنوان اثبات وقوع معامله یا تنفیذ معامله نیست ؟ آن

چیزی که رویه قضایی می باشد این است که نیاز به طرح دعوای اثبات وقوع عقد بیع و تنفیذ

معامله نمی باشد چرا که دو دعوای فوق الذکر از دعوای آلی بوده نه اصلی و دادگاه زمانی که به

دعوای الزام به تنظیم سند رسیدگی می نماید از باب مقدمه ی ضروری به دو دعوای فوق الذکر نیز

رسیدگی می نماید که در این خصوص به نشست های قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: الزامی بودن طرح دعوی تنفیذ معامله با دعوی الزام به تنظیم سند
 پرسش: آیا طرح دعوی تنفیذ معامله یا اثبات وقوع معامله به همراه دعوی الزام به تنظیم سند ضرورت دارد؟^۱

نظریات عالی

با توجه به ماده ۲۲۳ قانون مدنی اصل بر صحت معامله است و ضرورتی به طرح دعوی تنفیذ یا اثبات وقوع معامله در املاک و اموالی که به ثبت رسیده و سابقه ثبت دارند، نیست، زیرا وقتی دادگاه به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی رسیدگی می کند، ناگزیر از احراز صحت وقوع عقد و انتقال شرعی و عرفی مالکیت است.

نظراکثریت

باید قائل به تفصیل شد؛ اگر خوانده همان فروشنده‌ای باشد که مالک رسمی بلاواسطه است نیازی به تنفیذ یا اثبات وقوع معامله نداریم. اما اگر فروشنده ملک به خواهان، مالک رسمی نباشد و بین آخرین خریدار و مالک رسمی یک یا چند واسطه وجود داشته باشد در این صورت خواهان باید دعوی را به طرفیت مالک رسمی و ایادی ماقبل خود مطرح نماید و دعوی علیه ایادی ماقبل باید تحت عنوان تنفیذ معامله یا اثبات وقوع معامله باشد. چون دعوی تنظیم سند رسمی علیه ایادی ماقبل به لحاظ اینکه مالک رسمی نیستند، مسموع نیست.

نظراقلیت

ضرورتی به طرح دعوی تنفیذ یا اثبات وقوع معامله نیست. زیرا وقتی دادگاه می خواهد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی را بررسی کند باید معامله بین آنها را احراز کند و ضرورتی به طرح دعوی ندارد.

موضوع: طرح دعوی اثبات بیع ضمن دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی
 پرسش: شخص الف و شخص ب در قالب سند عادی، بیعی را منعقد نمودند و تمام ثمن معامله در زمان انعقاد معامله پرداخت گردید. ذیل این سند را شاهدانی مهر و امضاء کرده اند؛ حال با توجه به اینکه بعد از گذشت چند سال فروشنده حاضر به انتقال سند رسمی به خریدار نمی باشد؛ سوال اینجاست که آیا در دادخواست علیه فروشنده علاوه بر الزام به تنظیم سند رسمی باید اثبات بیع نیز مطرح شود یا خیر؟ علاوه بر آن اگر مبیع موصوف (یک قطعه زمین) حدود چند دانگ آن متعلق به اداره اوقاف باشد آیا باید اداره اوقاف را به عنوان خوانده طرف دعوا قرار داده شود یا خیر؟^۲

۱. برگزار شده توسط استان هرمزگان / شهر رودان تاریخ برگزاری ۱۳۹۸/۰۶/۰۴.

۲. برگزار شده توسط استان گلستان / شهر آق قلا تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۰۵/۲۵.

نظریات عالی

اولاً: در معاملاتی که ظهور عرفی در انعقاد آن وجود دارد، اصل بر صحت قرارداد منعقد شده است و مدعی خلاف اصل باید اقامه دعوی نماید؛ بنابراین دعوای اثبات عقد بیع یا تنفیذ معامله قابلیت استماع ندارد، چه محاکم دادگستری مرجع رسمیت بخشیدن به اسناد عادی اشخاص نمی‌باشد، بلکه مطابق مقررات و تشریفات قانونی اقدام می‌نماید و در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی نیازی به طرح دعوی اثبات عقد بیع نیست؛ چون الزام به تنظیم سند رسمی از آثار عقد است و در مقام رسیدگی به شرایط و ارکان تحقق عقد بیع نیز پرداخته می‌شود. ثانیاً: اگر دعوای الزام به تنظیم سند رسمی نسبت به سهم فروشنده (غیر از سهم موقوفه) باشد، نیازی به طرح دعوی به طرفیت اداره اوقاف یا متولی موقوفه نمی‌باشد.

نظراکثریت

مطابق اصل صحت قراردادها، دعوای اثبات وقوع بیع امری عبث و غیر ضروری است؛ زیرا دادگاه می‌بایست به امور توافقی رسیدگی نماید و این دعوی امری غیر توافقی است؛ به عبارت دیگر دعوای اثبات وقوع بیع یا تصدیق صحت اعتبار مبیعه نامه عادی یا اثبات مالکیت در مورد املاکی که سابقه ثبتی و صدور سند مالکیت داشته اند قابلیت استماع را ندارد؛ آنچه در مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی بدان تصریح شده اصل صحت نفوذ معاملات است که از باب تحکیم قانونی است؛ بنابراین صدور حکم اعلامی بر صحت معامله اثر تملیکی ندارد و ذی نفع باید در اجرای مقررات مواد ۴۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت با طرح دعوی، الزام به وفای به عهد و تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به ملک مورد معامله را خواستار شود تا با رعایت تشریفات قانونی ضمن احراز وقوع بیع انتقال رسمی یابد. در مورد قسمت دوم سوال چون سهم اوقاف منتقل نمی‌شود طرف دعوا قرار دادن اداره اوقاف لازم نیست، زیرا طرف دعوی قرار دادن یک خواننده مستلزم صدور حکم به طرفیت آن خواننده است در حالیکه در فرض سوال نیاز به حضور و محکومیت اداره اوقاف برای انتقال سهم مشاع نمی‌باشد.

نظر اقلیت

باید ابتدا وقوع عقد اثبات شود تا سپس دادگاه بتواند شخص فروشنده را به انتقال رسمی سند ملزم کند؛ در فرض سوال خواهان ابتدا باید این قسمت از خواسته را بخواهد تا دادگاه احراز کند بیع واقع شده و سپس طرفین را به انتقال ملزم کند. در قسمت دوم سوال اداره اوقاف باید طرف دعوی قرار گیرد تا از امر انتقال سند به نام شخص جدید خریدار مطلع شود و تنها به صرف اطلاع در پرونده وجود داشته باشد هرچند دعوی به طرفیت وی رد خواهد شد.

موضوع: طرح دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی قبل از اعلام تنفیذ بیع نامه عادی

پرسش: آیا طرح دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی قبل از اعلام تنفیذ بیع نامه عادی وجهه قانونی دارد و دادگاه می تواند ضمن احراز صحت بیع نامه عادی و تنفیذ آن حکم مقتضی صادر نماید؟^۱

نظریات عالی

نشست قضایی (۴) مدنی: معامله با سند عادی با توجه به مقررات ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی که مقرر می دارد: اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی پیدا می کند یکی این که اگر طرفی که سند عادی علیه وی اقامه شده صدور آن را تصدیق نماید و دیگر این که صحت و اصالت مستند در محکمه به اثبات برسد، مورد قبول قانونگذار است لیکن چون سند عادی است و ممکن است مورد انکار و تردید فروشنده واقع شود رویه متداول در شرایط فعلی این است که خریدار دادخواستی علیه فروشنده به الزام وی به تنظیم سند رسمی به دادگاه تقدیم و دادگاه با رسیدگی به دعوا در صورتی که صحت و اصالت مستند را احراز نماید حکم به الزام مالک به تنظیم سند رسمی انتقال به خریدار می دهد و دیگر نیازی به درخواست تنفیذ مبایعه نامه عادی نیست.

نظر اکثریت

با توجه به متن ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی که به صراحت اعلام داشته است که «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته، درباره طرفین و وراث و قائم مقام آنان معتبر است: ۱- اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب الیه تصدیق نماید. ۲- هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی الواقع امضا یا مهر کرده است» و در مانحن فیه خواسته الزام به تنظیم سند رسمی بوده، دادگاه به موضوع رسیدگی و حکم مقتضی صادر خواهد کرد و نیازی به اعلام تنفیذ بیع ندارد.

نظر اقلیت

چون بیع نامه عادی است و برابر ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که تصریح شده است «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد» لذا در سؤال طرح شده اگر طرفین اقرار به وقوع بیع داشته باشند یا با دلایل دیگری وقوع بیع ثابت شود به خواسته الزام به تنظیم سند رسیدگی و حکم صادر می گردد اما اگر اقرار و دلایل مثبت دیگری نباشد چون سند عادی ارائه شده قابل قبول در دادگاه نمی باشد بدو باید راجع به صحت بیع و تنفیذ بیع نامه رسیدگی و حکم صادر شود سپس نسبت به خواسته الزام به تنظیم سند رسیدگی شود.

۱. برگزار شده توسط استان همدان/ شهر همدان تاریخ برگزاری ۱۳۸۶/۱۱/۹.

موضوع: دعوی اثبات وقوع بیع در املاکی که سابقه ثبتی دارند
پرسش: آیا دعوی اثبات وقوع بیع در املاک دارای سابقه ثبتی قابلیت استماع دارد؟^۱

نظریات عالی

نظر به اینکه خواهان با طرح دعوی اثبات وقوع بیع املاکی که دارای سابقه ثبتی دارند، قصد دارد از آثار آن که اثبات انتقال مالکیت است، بهره بگیرد، در حالی که مطابق مواد ۲۲، ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت، ایجاد و انتقال مالکیت رسمی املاک ثبت شده، با ثبت در دفتر املاک محقق می شود و آرا وحدت رویه شماره های ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ و ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ صحت این استدلال را ثابت می کند؛ به علاوه برای خریدار امکان طرح دعوی «الزام به تنظیم سند رسمی» وجود دارد، لذا دعوی اثبات وقوع بیع املاک دارای سابقه ثبتی به کیفیت مذکور قابلیت استماع ندارد.

نظراکثریت

چون نتیجه دعوی، اثبات وقوع ایجاب و قبول است با دعوی اثبات مالکیت متفاوت است و فرقی ندارد که ملک موضوع بیع دارای سابقه ثبتی است یا خیر. از طرفی اثبات وقوع بیع منصرف از صحیح یا ناصحیح بودن عقد بیع دارد. چه بسا ایجاد و قبول بیعی محرز شود و لیکن بیع فاسد باشد.

نظراقلیت

چون دعوی اثبات مالکیت نسبت به املاکی که دارای سابقه ثبتی است به سبب اینکه حاصل شده است قابلیت استماع ندارد. دعوی اثبات وقوع بیع نیز همان نتیجه اثبات مالکیت است و در نتیجه قابلیت استماع ندارد.

عنوان: دعوی تنفیذ معامله

اصل بر لزوم و صحت معاملات اشخاص است و مدعی خلاف اصل، باید مبادرت به طرح دعوا نماید؛ بنابراین دعوی تنفیذ معامله مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۱۴۰۲/۱۳۰۲۴۱۳۰۹۹۸۰۹۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۵/۳۱

مستشاران شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مسعود اقتصادی - احمد رضا حسین خانی

عنوان: عدم استماع دعوی تنفیذ معامله و اثبات مالکیت

با توجه به اصل صحت قراردادها دعوی اثبات مالکیت و تنفیذ معاملات توافقی نبوده و مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۱/۰۹/۲۹/۱۰۰۳/۲۲۰۷۰۹۹۷۰۹۱۰ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۱/۰۹/۲۹

رئیس شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه شامانی - نامدار

عنوان: دعوی اثبات وقوع بیع

دعوی اثبات وقوع معامله بیع، ترافیعی نبوده و مسموع نیست و ذینفع فقط می تواند پیرو وقوع معامله مال غیر منقول، ادعای الزام طرف مقابل به تنظیم سند با رعایت سایر آثار بیع را بخواهد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۰۹۸۷/ تاریخ دادنامه قطعی ۱۳۹۳/۰۹/۲۵

رئیس شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران فارسیجانی - رضایی

عنوان: جایگاه اثبات مالکیت در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی

با توجه به آنکه در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال به استناد اسناد عادی انتقال، مقدمتاً انتقال مالکیت به عنوان مقدمه لازم مورد رسیدگی قرار می گیرد، طرح عنوان اثبات مالکیت به عنوان خواسته ای مستقل ضروری نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۷۰۰۶۰۹/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۵/۱۹

رئیس شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مستشار دادگاه صیدی - امامی

۱-۲-۵- ذی نفع بودن خواهان در زمان طرح دعوا

مطابق ماده ۲ و بند ۱۰ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی خواهان هر دعوایی می بایست در زمان تقدیم دادخواست ذی نفع باشد که این قاعده در مورد دعوای الزام به تنظیم سند نیز صدق می نماید لذا ملک موضوع خواسته خواهان می بایست مستقیماً یا مع الواسطه از مالک ملک یا قائم مقام قانونی ایشان خریداری شده باشد و در زمان تقدیم دادخواست ملک کماکان در مالکیت خواهان باشد اگر شخص ب ملک را از شخص الف خریده باشد و شخص ب ملک را به شخص ج فروخته باشد و بعد از مدتی شخص ب دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت الف را مطرح نماید قاضی دادگاه می بایست به استناد ماده ۸۹ ناظر به بند ۱۰ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوا صادر نماید چرا که در زمان تقدیم دادخواست شخص ب مالک ملک نبوده و ملک را به شخص ج انتقال داده است و شخص ج می تواند دادخواست الزام به تنظیم سند را مطرح نماید که در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع بررسی ذینفع بودن خواهان دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در صورت واگذاری ملک به دیگری

پرسش: در صورتی که خریدار، ملکی را که خریده است به دیگری واگذار نموده و سپس با طرح دعوا الزام فروشنده به انتقال رسمی و تحویل ملک را درخواست نماید؛ آیا علیرغم واگذاری، خواهان ذینفع در دعوا شناخته می‌شود؟^۱

نظریات عالی

در صورت اثبات انتقال ملک از طرف خریدار به ثالث، مشارالیه دیگر ذینفع در طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نبوده و این حق به منتقل الیه اخیر انتقال یافته است.

نظراکثریت

با عنایت به اینکه پس از انعقاد عقد بیع حسب ماده ۳۶۲ قانون مدنی آثاری بر آن عارض می‌گردد و به محض انعقاد عقد بیع طرفین می‌بایست تعهد و تکلیفی که وفق ماده فوق‌الذکر بر عهده دارند ایفاء نمایند و در فرض سؤال نیز اگرچه که خواهان دعوی (خریدار سابق) ملک را فروخته، اما مانع از اجرای تعهدات فروشنده اولی (صاحب سند) نمی‌باشد. مضاف بر آنکه صاحب سند هیچ رابطه و تعهدی نسبت به شخص ثالث (خریدار فعلی و متصرف) ندارد و می‌بایست تعهد خود مبنی بر انتقال سند و تحویل مبیع را به ید بعدی انجام دهد و ذینفع تلقی نمودن خریدار اول بدین خاطر است که ایشان طرف قرارداد و متعهد نسبت به خریدار دوم است.

۱-۲-۶- توقیف و فروش ملک از طریق مزایده پس از انعقاد عقد بیع و قبل از تنظیم سند

رسمی

خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت خوانده به استناد مبایعه نامه ۱۴۰۱/۱/۱ تقدیم دادگاه می‌نماید و قاضی در جلسه رسیدگی در خصوص بررسی رکن اول الزام تنظیم سند که قرارداد معتبر باشد متوجه می‌شود که در مورخه ۱۴۰۱/۰۳/۱ افرادی از طریق اجرای احکام مدنی ملک مورد تنازع را به این علت که صاحب سند رسمی که خوانده باشد بدهکار افراد فوق‌الذکر بوده است، توقیف نموده‌اند. حال در این خصوص این سوال مطرح می‌شود که آیا توقیف ملک که بعد از انعقاد مبایعه نامه بین خواهان و خوانده اتفاق افتاده است مانع صدور حکم دادگاه مبنی بر الزام به تنظیم سند می‌شود یا خیر که در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

۱. برگزار شده توسط استان اصفهان / شهر دهاقان تاریخ برگزاری ۱۳۹۸/۳/۲۱.

موضوع: توقیف و فروش ملک از طریق مزایده پس از انعقاد عقد بیع و قبل از

تنظیم سند رسمی

پرسش: (الف) یک قطعه زمین را از (ب) خریداری کرده و دو ماه بعد دادخواست الزام (ب) به تنظیم سند رسمی را تقدیم دادگاه می‌کند. حدود یک ماه پس از انعقاد عقد بیع و قبل از تنظیم سند رسمی، طلبکاران (ب) این زمین را از طریق واحد اجرای احکام توقیف و تقاضای فروش ملک را از طریق مزایده می‌کنند. اگر شما قاضی رسیدگی کننده به پرونده باشید در مورد دادخواست تقدیمی (الف) مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی چه تصمیمی اتخاذ می‌کنید؟^۱

نظریات عالی

نشست قضایی (۱) مدنی: به هر تقدیر خریدار که دارای سند عادی مبیعه‌نامه است باید در پرونده اجرایی، اعتراض ثالث اقامه و ادله اثبات ادعای خود را با استناد به پرونده‌ای که متضمن دعوای الزام به تنظیم سند است طرح نماید در این صورت دادگاه در صورت احراز تقدم تاریخ مبیعه ضمن ابطال و الغای عملیات اجرایی نسبت به ملک موضوع معامله مقدم، رأی بر الزام فروشنده صادر خواهد نمود.

۱-۲-۷- الزام به تنظیم سند به استناد یک فقره قرارداد عادی در مورد زمین مجهول

قاضی دادگاه هنگامی که جلسه اول دادرسی را تشکیل داد و مبیعه‌نامه مورد استنادی خواهان از ادعای جعل، انکار و تردید از ناحیه خوانده یا خواندگان مصون ماند می‌بایست در خصوص ملک یا زمین مورد ادعا ارکان و اوصاف مبیع را از لحاظ قانونی احراز نماید که چون موضوع جنبه تخصصی غیر قضایی دارد قضات این امر را به کارشناسی ارجاع می‌دهند. حال سوالی که مطرح می‌باشد این است که اگر زمینی که در مبیعه‌نامه اوصاف آن با زمینی که در عالم خارج وجود دارد مطابقت نداشته باشد آیا قاضی می‌تواند حکم به الزام به تنظیم سند صادر نماید یا خیر؟ در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می‌گردد:

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/ شهر گلوگاه تاریخ برگزاری ۱۳۹۲/۱/۱۷.

موضوع: اثبات مالکیت به استناد یک فقره قرارداد عادی در مورد زمین مجهول

پرسش: خواهان به استناد یک فقره قرارداد عادی دادخواست اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند و الزام به تحویل مبیع را مطرح کرده است. خوانده منکر انجام معامله است ولی برای دادگاه انجام معامله محرز شده است. کارشناسان با مراجعه به محل اعلام داشته‌اند که حدود اربعه دو هزار متر زمین مورد معامله که در قرارداد قید شده دقیقاً با زمین موجود تطبیق نمی‌کند. با توجه به این که خوانده در همان محل زمینی به مساحت دو هزار و سیصد متر مربع دارد، دادگاه می‌تواند برخلاف نظر کارشناسان انعقاد بیع را احراز و حکم به الزام به تنظیم سند به میزان دو هزار متر مربع صادر کند؟^۱

نظریات عالی

نشست قضایی (*۳) مدنی: در سؤال قید شده خوانده منکر انجام معامله است اما دادگاه انجام معامله را احراز کرده و معلوم نیست دادگاه چگونه و از چه طریق انجام معامله را احراز کرده است. زیرا در سؤال آمده است کارشناسان با مراجعه به محل اعلام کرده‌اند حدود اربعه دو هزار متر مربع زمین مورد معامله که در قرارداد قید شده دقیقاً با زمین موجود تطبیق نمی‌کند. مستفاد از نظریه کارشناسان مبیع مجهول است و در صورت مجهول بودن مبیع بیع واقع نشده است. زیرا مطابق ماده ۳۴۲ قانون مدنی مقدار و جنس و وصف مبیع باید معلوم باشد تا تسلیم آن ممکن شود و در فرض سؤال محل زمین مورد معامله مشخص نیست تا با صدور حکم و قطعیت آن بتوان حکم صادره را به موقع اجرا گذاشت. بنابراین، صدور حکم بر الزام به تنظیم سند و یا تحویل مبیع و جاهت قانونی ندارد.

نظر اتفاقی

مبیع مجهول نیست و نظریه کارشناسان سبب مجهول بودن مبیع نمی‌شود و صدور حکم به میزان خواسته مانع قانونی ندارد.

۱-۲-۱-۸- ادعای انحلال یا بطلان قرارداد توسط خوانده

هنگامی که خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند به استناد یک فقره قرارداد کتبی یا شفاهی به طرفیت خوانده مطرح می‌نماید ممکن است خوانده بیان نماید که قرارداد مورد استناد خواهان فسخ یا باطل شده است در چنین صورتی آیا ادعای خوانده مبنی بر بطلان یا فسخ نیاز به تقدیم دادخواست تقابل دارد یا اینکه به صرف اظهارات ایشان در جلسه دادرسی مقام قضایی مکلف به رسیدگی می‌باشد. در کتاب دستیار دادگاه حقوقی جلد ۶ و ۷ به صورت مفصل به این موارد اشاره شده است که دادخواست تقابل چه شرایطی دارد و در ماده ۱۴۲ قانون آیین دادرسی مدنی در خصوص دعوای

۱. برگزار شده توسط استان لرستان/ شهر خرم آباد تاریخ برگزاری ۱۳۸۳/۰۷/۰۹.

متقابل بیان نموده است که به موجب دادخواست می‌بایست اقامه شود لکن دعاوی تهاثر، صلح، فسخ، رد خواسته و امثال آن که برای دفاع از دعاوی اصلی اظهار می‌شود دعاوی متقابل محسوب نمی‌شود و نیاز به دادخواست جداگانه ندارد لذا با توجه به ماده‌ی فوق‌الذکر در صورتی که خواننده ادعای فسخ نماید دادگاه نسبت به این موضوع به صرف درخواست خواننده در جلسه اول دادرسی رسیدگی می‌نماید اما اگر خواننده ادعای بطلان قرارداد را مطرح نماید در چنین صورتی خواننده می‌بایست دادخواستی وفق ماده‌ی ۵۱ قانون آیین دادرسی مدنی مطرح نماید حال در صورتی که دادگاه احراز نماید که قرارداد مورد استناد خواهان باطل یا فسخ شده است در چنین صورتی با توجه به اینکه رکن اول دعاوی الزام به تنظیم سند که وجود قرارداد معتبر باشد مفقود است لذا حکم بر بی حقی خواهان صادر می‌شود در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود:

موضوع: فسخ قرارداد به جهت غبن افحش

پرسش: به تاریخ ۱۳۹۸/۱/۱۸ معامله‌ای فی‌مابین آقای الف و خانم ب به مبلغ ۶۸۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال انجام گرفته و در ضمن آن کلیه اختیارات از جمله خیار غبن اسقاط می‌شود. سپس آقای الف دادخواستی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی و تسلیم مبیع به طرفیت خانم ب مطرح نموده است و خانم ب دعوی تقابل به خواسته تایید فسخ قرارداد به جهت غبن افحش مطرح نموده و در تاریخ ۱۳۹۸/۱/۲۰ نیز با ارسال اظهارنامه اعلام فسخ را به اطلاع الف می‌رساند. کارشناس سه نفره ارزش ملک را در زمان معامله ۹, ۷۵۱, ۵۰۰, ۰۰۰ ریال اعلام می‌نمایند. حال سوالی که مطرح می‌شود این است: آیا اساساً فسخ بابت غبن افحش می‌تواند مطرح شود؟ در صورت مثبت بودن پاسخ در چه صورتی و با چه تفاوت قیمتی، غبن افحش صادق است؟^۱

نظر هیات عالی

با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۸۲۱ مورخ ۱۴۰۱/۲/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور درباره رسیدگی به ادعای غبن افحش، با اسقاط کلیه اختیارات یا خیار غبن فاحش، خیار غبن افحش ساقط نمی‌شود و عرفاً اشخاص چنین شرط غیر معقول و نامتعارفی را در دامنه قصد واقعی خود قرار نمی‌دهند، مگر اینکه به آن تصریح نموده باشند. بنابراین غبن افحش مشمول شرط اسقاط کافه اختیارات ولو خیار غبن نمی‌باشد.

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/ شهر عباس آباد تاریخ برگزاری ۱۳۹۸/۲/۱۹.

عنوان: وصف رأی دادگاه در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در صورت پذیرش ادعای فسخ خواننده

در صورت پذیرش ادعای خواننده مبنی بر فسخ مورد معامله در دعوای الزام به تنظیم سند، صدور قرار عدم استماع دعوا صحیح نیست و دادگاه باید در ماهیت حکم صادر کند.

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۷۲۱۳۰۶۰۱۲۷۴/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۲/۱۱/۲۹

رئیس شعبه ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه نورزاد - صداقتی

۱-۲-۹- دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال در خصوص شخص ممنوع معامله
گاهی از اوقات خواهان دادخواستی را به طرفیت خواننده مطرح می نماید که قاضی دادگاه بعد از اخذ اظهارات طرفین در جلسه دادرسی متوجه می شود شخص فروشنده که در مثال ما خواهان باشد بنابر دلایلی ممنوع معامله بوده است حال این سوال مطرح است که آیا قاضی دادگاه می تواند حکم به الزام به تنظیم سند صادر نماید یا خیر که در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال در خصوص شخص ممنوع معامله

پرسش: چنانچه شخصی به موجب تصمیم دادرای انقلاب ممنوع معامله باشد، سپس یک قطعه زمین را به موجب عقد بیع به دیگری انتقال دهد و خریدار دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی انتقال تقدیم نماید، آیا دعوا قابلیت رسیدگی دارد؟ چه تصمیمی اتخاذ می گردد؟ نهی قانونگذار در صحت قراردادهای و تخلف از اوامر و نواهی در درستی معامله تا چه اندازه اثر دارد؟^۱

نظر هیات عالی

نظر به این که موضوع سؤال ناظر به موردی است که خواننده پس از تصمیم مرجع قضایی به ممنوعیت در انجام معامله، یک قطعه زمین را به دیگری فروخته است؛ اولاً: به نوعی، اهلیت نداشته و معامله مخدوش و فاسد است و به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی؛ «بیع فاسد اثری در تملک ندارد». ثانیاً: بر فرض ثبوت، طبق بند (۷) ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، اثر قانونی ندارد. لذا استماع دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال در مانحن فیه، فاقد وجهت قانونی است. در نتیجه اتفاق نظر مورد تأیید است.

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/ تاریخ برگزاری ۱۳۸۹/۶/۲۴.

نظر اتفاقی

۱- گاهی انعقاد قرارداد جنبه کیفری پیدا می‌کند؛ مثل ماده ۲۴۹ قانون مجازات عمومی فروش اجناس که دارای علامت معجول و همچنین محصولی که فاقد علامت اجباری است، جرم است.

۲- در بسیاری از مواد قانون مدنی شرط صحت معاملات با الفاظ "باید و نباید" و "مسموع است" همراه است بدون این که ضمانت اجرای تخلف از آن معین شده باشد؛ مثل کارمندی که در دو محل استخدام شود (مواد ۲۱۶-۹۵۸-۹۷۰-۱۰۴۵ به بعد و ۱۲۴۰ تا ۱۲۴۱ قانون مدنی). در علم اصول فقه دو نظر وجود دارد: ۱- اثبات دلالت نهی بر فساد معامله گفته شده است و فلسفه وضع قانون توسط هر قانونگذار عاقل این است که با اوامر و نواهی خود اشخاص را به مصالح و مفاسد اعمالشان ارشاد کند. به همین جهت در نهی هر معامله نیز حکمی است که با رفع تمام آثار آن به دست می‌آید. پس همان گونه که اثر امر صحت معامله است، مقتضای نهی نیز باید ضد آن، یعنی فساد معامله باشد (میرزای نایینی در فواید الاصول). ۲- برعکس، در نفی این دلالت استدلال شده است که به طور مسلم نهی قانونگذار موجب تحریم عمل حقوقی و لزوم عقاب و مجازات است ولی دلالت بر فساد معامله نمی‌کند، زیرا مانعی ندارد که قانون آثار حقوقی عملی را زائل نکند و در عین حال نیز مرتکب آن را کیفر دهد و بر پایه پندار و گمان نیز نمی‌توان اصل آزادی اراده را محدود ساخت، پس صحت معاملاتی که در قانون امر به آن شده است با فساد عقد مورد نهی ملازمه ندارد (میرزای قمی، قوانین ج). علی‌الاصول تعارض بین کاوش‌های عقلی و تجربی این است که قانونگذار نیز مانند سایر خردمندان هدف معینی را در اوامر و نواهی دنبال می‌کند. نتیجه مصلحت‌گرایی است که اشخاص را از بستن قراردادی منع می‌کند و گریز از مفسده‌ای او را بدین اقدام بر می‌انگیزد. پس در چه مورد وصول به هدف قانونگذار با بطلان عقد و رفع تمام آثار آن ملازمه دارد و در کجا می‌توان با حفظ معامله نیز به هدف منظور رسید؟ به آسانی نمی‌توان برای دلالت نهی بر فساد معامله، قاعده‌ای وضع کرد. به نظر می‌رسد در مواردی که نهی قانون ناظر به یکی از ارکان و شرایط صحت معامله است، قرینه بر فساد آن است، زیرا مقصود اصلی از قراردادها ایجاد اثر حقوقی بین دو طرف است و نهی از معامله نیز ارتباط به همین مقصود اصلی دارد نه لوازم تبعی آن، پس هر جا که قانون معامله با اشخاص معین با موضوع و با جهت خاص را منع می‌کند، اصل بطلان یا عدم نفوذ آن است مگر این که قراین و دلایل دیگری خلاف آن را برسانند. همچنین در جایی که ایجاد تعهد یا انتقال حق به طور مسلم با حکم قانون منافات دارد، چاره‌ای جز قبول بطلان معامله نیست. (مثال: به موجب مواد ۲۴-۲۵-۲۶ قانون مدنی، این نهی ناظر به نفی اثر حقوقی معامله احتمالی است که درباره این اموال انجام می‌شود، به همین علت بیع و معاوضه و صلح این گونه اموال در نتیجه ملازمه با اطاعت از حکم قانونگذار باطل است. بر عکس جایی که مورد نهی ارتباطی با ارکان معامله ندارد یا به صراحت اثر آن را منع نمی‌کند،

حکم به بطلان معامله ضرورتی ندارد، زیرا در این موارد آن چه به طور مستقیم موضوع نهی قرار گرفته، امر خارجی است و مجازات مرتکب آن با نفی آثار معامله ملازمه‌ای ندارد. به بیان دیگر، آثار حقوقی عقد نتیجه موضوع نهی نیست تا گفته شود در اثر منع آن موضوع آثار عقد را نیز باید منتفی دانست. برای مثال در مواد ۱۰۶۲ تا ۱۰۷۰ قانون مدنی، عقد نکاح با ایجاب و قبول زن و شوهر واقع می‌شود و نیاز به هیچ تشریفات خاصی نیست. ولی مطابق ماده ۱ قانون ازدواج مصوب ۲۳ مرداد ۱۳۱۰ (اصلاح شده در اردیبهشت ۱۳۱۶) شوهری که نکاح را در دفاتر رسمی ازدواج و طلاق به ثبت نرساند، به یک تا شش ماه حبس تأدیبی محکوم می‌شود. ثبت نکاح جزء ارکان عقد نیست و به همین جهت فساد ناشی از عدم ثبت آن به آثار خود عقد سرایت نمی‌کند. مطابق مواد ۱۶۰ و ۱۶۱ قانون خدمت نظام وظیفه؛ هرکس مشمولین احضار شده و نفرت آماده به خدمت را عالمأ و عامداً استخدام کند، به حبس تأدیبی از یک تا دو ماه محکوم خواهد شد ولی چون امری که موضوع نهی قانونگذار قرار گرفته شود جزء ارکان قرارداد استخدام نیست کارگر و کارفرما نمی‌توانند به استناد این مواد از اجرای تعهدات خود امتناع ورزند. مبنای بطلان حق غیر بودن موضوع معامله نیست بلکه ممنوعیت قانونی انعقاد این گونه معاملات است که موجبات بطلان آنها را فراهم می‌نماید و معامله ممنوعه در حقیقت معامله نامشروع بوده همان گونه که قمار و گرویندی باطل است. بنابراین، باطل بودن معامله مربوط به ممنوع‌المعامله بودن را می‌توان ناشی از حکم قانونگذار آنها به لحاظ ارتباط موضوع با نظم عمومی تلقی نمود و بطلان مذکور مطلق است و نسبی نیست و چنین شخصی نه تنها شخصاً بلکه از طریق نمایندگان قانونی خود مجاز به معامله نخواهد بود و الا باطل خواهد بود. هریک از بایع و مشتری باید به موجب ماده ۳۴۵ قانون مدنی، اهلیت قانونی برای معامله داشته باشند. (اهلیت تصرف).

۱-۲-۲- نقض تعهد

بعد از این که قاضی دادگاه رکن اول دعوای الزام به تنظیم سند را که وجود قرارداد معتبر باشد احراز نمود می‌بایست در خصوص رکن دوم دعوا که نقض تعهد خوانده می‌باشد تحقیقات مقتضی را انجام دهد. بدین توضیح که چنانچه در مباحث قبل اشاره شد قاضی دادگاه جهت جلوگیری از اطاله دادرسی می‌تواند در هنگامی که دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر می‌نماید از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام کند تا مشخص شود پلاک ثبتی ملک مورد تنازع به نام چه شخصی می‌باشد. چرا که در صورتی که در جواب واصله از اداره ثبت اسناد و املاک مشخص شود که پلاک ثبتی مورد تنازع به نام خوانده یا خواندگان نمی‌باشد در چنین صورتی قاضی دادگاه دعوای خواهان را رد می‌نماید چرا که نقض تعهدی از ناحیه خوانده یا خواندگان اتفاق نیفتاده است.

لازم به ذکر می‌باشد که ممکن است در جواب واصله از اداره ثبت اسناد و املاک ملک مورد تنازع به نام خوانده یا خواندگان باشد اما در جوابیه استعلام ثبتی قید شده است که پلاک ثبتی در رهن یا بازداشت می‌باشد در چنین صورتی آیا امکان صدور حکم بر الزام به تنظیم سند وجود دارد یا خیر؟ بین حقوق دانان اختلاف است. همچنین ممکن است خوانده یا خواندگان در جلسه دادرسی بیان نمایند که علت نقض تعهد این می‌باشد که خواهان ثمن معامله را پرداخت ننموده است و در صورت پرداخت ثمن سند به نام ایشان صادر می‌شود.

۱-۲-۲-۱- عدم اخذ مقاصد حساب، پایان کار و تفکیک

گاهی از اوقات بعد از اخذ اظهارات طرفین با ملاحظه‌ای استعلام واصله از اداره‌ی ثبت مشخص می‌شود 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 می‌تواند حکم به الزام تنظیم سند صادر نماید که مقاصد حساب، پایان کار و تفکیک آن ملک انجام شده باشد اما اگر این موارد واقع نشده باشد این سوال مطرح می‌شود آیا قاضی دادگاه می‌بایست 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 اصلی بودن دعاوی می‌باشد و خواهان می‌بایست در دادخواست خود مقاصد حساب، پایان کار و تفکیک و الزام به تنظیم سند را مجموعاً نیز ذکر نماید اما برخی از قضات بر این باور هستند که خواسته‌های مقاصد حساب، پایان کار و تفکیک از باب آلی بودن دعاوی بوده و در دادخواست نیاز به تصریح نمی‌باشد و اگر خواهان خواسته الزام به تنظیم سند را مطرح نماید دادگاه به این موارد نیز رسیدگی می‌نماید. با توجه به اختلافی که بین قضات وجود دارد در این خصوص ابتدائاً به نشست‌های قضایی و سپس به نظریات اداره حقوقی قوه قضائیه و آرای قضات اشاره می‌گردد.

موضوع: لزوم اخذ صورت مجلس تفکیکی در تنظیم سند رسمی

پرسش: در دعاوی 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

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

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.

نظراکثريت

با توجه به اینکه اخذ صورت مجلس تفکیکی مقدمه الزام به تنظیم سند رسمی است و در صورتی که 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.

نظراقليت

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 ذی ربط (شهرداری و ثبت اسناد) با غیر مالک همکاری نمی‌کنند، بایستی این خواسته به صورت مجزا مطرح و حکم به آن صادر شود.

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

نظرهيات عالی

با توجه به این که انتقال اولیه با سند عادی بوده و این موضوع از متن سؤال به دست می‌آید، چنانچه فروشنده قصد بر تفکیک رسمی نموده باشد، این دعوا قابلیت استماع خواهد داشت. بدیهی است در غیر این صورت خریدار می‌تواند بدو 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

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

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 و مثبت بودن موضوع استعلام، حکم به الزام خواننده به تفکیک و سپس انتقال رسمی صادر می نماید و در مرحله اجرای حکم، چنانچه محکوم علیه نسبت به اجرای حکم (تعقیب مراحل تفکیک) اقدام نماید بحثی نیست و حکم اجرا می شود. لیکن اگر محکوم علیه نسبت به انجام عملیات تفکیک، از طریق مراجع قانونی اقدام نکند، ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی راهگشا خواهد بود.

نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه شماره ۷/۹۲/۲۱۷۹ مورخ ۱۳۹۲/۱۱/۱۵ با توجه به اینکه صدور حکم الزام به تنظیم سند رسمی انتقال یک واحد آپارتمان از یک مجموعه منوط به این است که آپارتمان مذکور به طور رسمی تفکیک شده و حدود اربعه آن با مشاعات مشخص و معین باشد. بنابراین دادگاه بر اساس خواسته خواهان باید نسبت به اخذ پایان کار و الزام به تفکیک ملک مبادرت به صدور رأی نماید. به عبارت دیگر دعاوی الزام فروشنده به اخذ پایان کار شهرداری و الزام به تفکیک ملک قابل استماع می باشد و دادگاه مکلف به رسیدگی است.

نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه شماره ۷/۹۸/۱۳۴۰ مورخ ۱۳۹۸/۱۲/۰۶ دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال قسمتی از ملک به نحو مفروز قبل از تفکیک غیر قابل استماع است و در هر حال تنظیم صورت مجلس تفکیکی باید وفق مقررات مربوط و از سوی مرجع ذی ربط انجام گیرد.

نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضائیه شماره ۷/۹۲/۲۰۱۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۱۶ با توجه به اینکه صدور حکم به الزام به تنظیم سند رسمی یک آپارتمان از یک مجموعه منوط به این است که آپارتمان مذکور به طریق رسمی تفکیک شده حدود اربعه و مشاعات آن مشخص شده باشد، بنابراین چنانچه خواهان متقاضی الزام به اخذ صورت مجلس تفکیکی و اخذ پایان کار شهرداری باشد، دادگاه باید بر اساس خواسته خواهان نسبت به اخذ پایان کار و تفکیک نیز مبادرت به صدور رأی نماید.

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی قبل از تفکیک پلاک ثبتی

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نسبت به یکی از قطعات پلاک ثبتی، مادام که پلاک ثبتی مورد ترافع تفکیک نشده و شماره خروجی به پلاک مادر تعلق نگرفته، محکوم به رد است.

شماره دادنامه قطعی: ۹۴۰۹۹۸۰۲۲۷۶۰۰۰۳/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۸/۳۰

شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار سیدعباس موسوی - مجتبی نوروزی

عنوان: مقدمه دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ملک

تنظیم سند رسمی انتقال ملک، مستلزم اخذ صورت مجلس تفکیکی است و قبل از تعیین و اختصاص پلاک ثبتی، دعوای الزام به تنظیم سند رسمی قابل استماع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۱۲۰۰۸۸۳/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۷/۰۸

شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار علی حاجی حسنی - حمید سلیمانی

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی پیش از اخذ صورت مجلس تفکیکی و فک رهن

انتقال مالکیت به موجب سند رسمی فرع بر اخذ صورت مجلس تفکیکی و فک رهن است؛ بنابراین دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پیش از تعیین تکلیف موارد مذکور مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۲۱۳۰۶۰۱۲۲۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۹/۲۹

رئیس و مستشار شعبه ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مجتبی نورزاد - عبدالله جلالوند

عنوان شرط رسیدگی به دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان

دعوای الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان بدون وجود صورت مجلس تفکیکی قابل استماع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۲۰۱۶۱۳/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۲/۱۱/۲۷

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

عنوان: افزایش خواسته در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال

در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، افزودن خواسته‌های الزام به اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و رفع بازداشت به خواسته اولیه از مصادیق افزایش خواسته نیست. زیرا افزایش خواسته در چارچوب افزایش میزان خواسته مصرح در دادخواست قابل پذیرش می‌باشد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۴۲۵/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۲/۰۴/۲۲

رئیس شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه قربان وند - فهیمی گیلانی

عنوان: لزوم تقاضای انجام مقدمات برای الزام به تنظیم سند رسمی

چنانچه در خصوص ملکی پایان کار صادر نشده و صورت مجلس تفکیکی نیز اخذ نگردیده باشد، چون صدور سند رسمی مستلزم دو مقدمه فوق است، دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی بدون تقاضای الزام به اخذ مجوزهای لازم مذکور قابلیت استماع ندارد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۱۷۰۱۴۶۱/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۱/۱۰/۰۹

رئیس شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه صیدی - موسوی

عنوان: لزوم همراهی انجام مقدمات انتقال و دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی

بدون تقاضای خواهان دایر بر الزام خواندگان به انجام تفکیک و اخذ پایانکار، رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی مقدور نخواهد بود.

شماره دادنامه قطعی: ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۱۰۲۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۱/۰۸/۳۰

رئیس شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه باقری - رشیدی

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی پیش از اخذ صورت مجلس تفکیکی و فک رهن

انتقال مالکیت به موجب سند رسمی فرع بر اخذ صورت مجلس تفکیکی و فک رهن است؛ بنابراین دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پیش از تعیین تکلیف موارد مذکور مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۲۱۳۰۶۰۱۲۲۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۹/۲۹

رئیس و مستشار شعبه ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مجتبی نورزاد - عبدالله جالوند

عنوان: دعاوی الزام به اخذ صورت مجلس تفکیکی و پایان کار بدون الزام به

تنظیم سند رسمی

دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی و تهیه صورت مجلس تفکیکی و پایان کار، دو دعوی مستقل نیستند؛ بلکه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یک دعوی اصلی و دعوی اخذ صورت مجلس تفکیکی و پایان کار مقدمه آن است که هر دو دعوی باید با هم طرح شود؛ چون اگر دعوی مقدمه‌ای بدون طرح دعوی اصلی مطرح شود، ممکن است بعدها دادگاه نتواند آن را با دعوی اصلی یعنی تنظیم سند رسمی جمع نماید. بنابراین دعوی مقدمه‌ای به تنهایی مورد پذیرش واقع نمی‌شود.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۱۲۰۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۹/۱۲

مستشاران شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران صادقی - حسینی

عنوان: درخواست الزام به تنظیم سند رسمی بدون انجام مقدمات

عوی الزام به تنظیم سند رسمی بدون انجام مقدمات آن مثل اخذ پایانکار و تفکیک، مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۸/۰۴ تاریخ دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۸۰۲۱۰۱۰۰۸۳۱

شعبه ۴۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار احمد شیخ علیا لواسانی - احمد کرمی

۱-۲-۲- الزام خواننده به تنظیم سند مال فاقد پلاک و سند رسمی

گاهی از اوقات خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند را مطرح می نماید که بعد از تحقیقات دادگاه مشخص می شود که مال موضوع تنظیم سند اعم از اینکه منقول باشد یا غیر منقول فاقد پلاک و سند رسمی است در چنین صورتی خواننده دعوا نقض تعهدی انجام نداده است. چرا که مال فاقد پلاک بوده و در چنین حالتی قاضی دادگاه دعوای خواهان را با توجه به اینکه وارد ارکان دعوا شده است در صورت مالی بودن حکم بر بی حقی و در صورت غیر مالی بودن دعوا حکم به بطلان دعوا صادر می نماید که در این خصوص به نشست قضایی به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: الزام بایع به نقل و انتقال املاک و اعیان غیرمنقول فاقد پلاک و سند رسمی

پرسش: آیا می توان در نقل و انتقال املاک و اعیان غیرمنقول فاقد پلاک و سند رسمی طرف دعوا را الزام به تنظیم سند و انتقال رسمی کرد؟^۱

نظریات عالی

در سؤال مطروحه الزام مالک به انتقال رسمی ملک امکان پذیر نیست. زیرا بایع فاقد سند رسمی است و قدرت انتقال رسمی ملک را ندارد. ماده ۸۸ قانون ثبت هم در تأیید این نظر است. به موجب مقررات ماده قانونی مرقوم اگرچه معاملات رسمی افراد یا تعهد به اسناد عادی تجویز شده لیکن اثر قانونی این گونه اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده به رسمیت شناخته می شود. به عبارت دیگر این گونه اسناد نسبت به دیگران رسمیت ندارد بلکه طرفین معامله با قبول سند عادی و در حدود آن سند رسمی تنظیم کرده اند.

۱-۲-۳- الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلح نامه عادی

در صورتی که مال موضوع تنظیم سند از اموالی باشد که سابقه ی ثبتی دارد و خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلح نامه ی عادی در خصوص چنین مالی را مطرح نماید در چنین صورتی مطابق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک چنین دعوایی مسموع نمی باشد که در این خصوص به آرای به شرح ذیل اشاره می شود:

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/ شهر آمل تاریخ برگزاری ۱۳۸۶/۱۰/۱۰.

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلح نامه عادی

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلح نامه عادی، با توجه به اینکه در مناطقی که ثبت اسناد و املاک اجباری شده است صلح نامه عادی در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود، مسموع نیست.

مستندات: مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک

شماره دادنامه قطعی: ۹۴۷۰۹۹۸۲۱۶۳۱۰۰۹۴۷/۹۲۰ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۸/۳۰

شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشاران سیدمحمد فاضل حسینی - داود صادقی

عنوان: استناد به سند عادی در الزام به تنظیم سند رسمی

تنظیم سند رسمی از شرایط اساسی صحت معاملات نیست و صرفاً از شرایط شکلی آن محسوب می شود؛ بنابراین عدم ثبت صلح نامه دلالت بر بطلان یا فقدان اعتبار عقد ندارد؛ لذا دعوی الزام به تنظیم سند رسمی به استناد صلحنامه عادی قابل استماع است.

شماره دادنامه قطعی: ۹۴۰۹۹۷۰۲۶۹۴۰۰۷۴۳/۹۴۰ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۷/۲۵

شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار محمد حسن امی - اصلاان بدیهه اقدام

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی در فرض تعدد انتقال

در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی صلح سرقفلی، در فرض تعدد انتقال، بدون احراز رابطه صحیح قراردادی فروشنده با ید ماقبل خود، امکان صدور رأی وجود ندارد و قرار رد دعوی صادر می شود.

شماره دادنامه قطعی: ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۶۶۷/۹۴۰ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۶/۰۲

مستشار شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران سیدفرخ مرتضوی - مجتبی شفیع

۱-۲-۳- موانع تنظیم سند**۱-۳-۲-۱- 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 رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۰۸/۲۰ صادر شود که در این رأی وحدت رویه معامله نسبت به

مال مرهون را غیر نافذ اعلام نمود. به سبب اختلاف نظرهایی که بعد از صدور رأی وحدت رویه مجدداً حاصل شد در رأی اصراری شماره ۲۱ هیات عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور مورخ ۱۳۷۶/۱۲/۱۲ معامله‌ی نسبت به مال مرهون را صحیح شماردند همچنین رأی اصراری شماره ۳۱ آن هیات در تاریخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱ معامله‌ی مال مرهونه را صحیح اعلام نمودند که به شرح ذیل به این آرا اشاره می‌شود:

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 نمی‌شود لکن مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می‌نماید که می‌تواند 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 رأی شعبه چهاردهم دیوان عالی کشور که با این نظر موافقت دارد به اکثریت آرا صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود. این رأی وفق ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع 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 مبایعه‌نامه مورخ ۱۳۷۳/۱۲/۲۸ و تخلیه و تحویل مبیع مورد حقوق 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 می‌باشد با رعایت حقوق مرتهن و مقررات ماده ۷۹۳ قانون مدنی منافات ندارد و با اقتضا مدارک پرونده و موازین قانونی تطبیق می‌کند و به اکثریت آرا تایید و ابرام می‌شود.

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 می‌باشد و با توجه به اینکه به موجب سند رسمی رهنی حق استفاده از مورد رهن به راهن 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 استهلاك بدهی به بانک اجازه فروش آپارتمان‌ها نیز به راهن داده شده است بنابراین اعتراضات تجدیدنظر خواهان غیرموثر 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 بلااشکال و خالی از منقصد قانونی تشخیص و ابرام می‌شود.

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 می‌شود:

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 رأی 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 می‌رسد پذیرش دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال رهنه با حفظ حقوق مرتهن فاقد اشکال است. رأی 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 دعوی الزام به تنظیم سند در رهن باشد بر این نظر قائل هستند که حکم به الزام به تنظیم سند با حفظ حقوق مرتهن صادر می‌شود اما برخی از قضات قائل بر این نظر هستند که خواهان می‌بایست دادخواست الزام به تنظیم سند به همراه الزام به فک رهن را همزمان مطرح نماید که در ادامه به نشست‌های قضایی و نمونه آرای قضات در این خصوص اشاره می‌شود:

موضوع: معامله ملکی که در رهن است

پرسش: خانم (الف) با سند عادی ملک خود را به آقای (ب) فروخته است و با سند رسمی و کالت نامه تمام اختیارات قانونی از قبیل انتقال سند اقدام جهت رهن ملک را به وی تفویض کرده است. آقای (ب) ملک را به رهن بانک گذاشته و تمام اختیارات قانونی خود را با وکالت نامه جدید به آقای (ج) واگذار و در واقع ملک را به وی فروخته است ولی هنوز سند رسمی به نام خانم (الف) می باشد و ملک در قبال بدهی (ب) در رهن بانک است.

۱- وضعیت معامله (ب) و (ج) به لحاظ این که ملک در رهن بانک بوده و آن را فروخته است، چیست؟

۲- چون (ب) در برابر (ج) تعهد به انتقال سند و فک رهن نموده در حال حاضر از پرداخت بدهی های خود به بانک امتناع می کند (ج) دعوای خود را با چه خواسته یی باید طرح کند؟

۳- اگر دعوا صرفاً به طرفیت (ب) از سوی (ج) به خواسته انتقال سند رسمی و فک رهن طرح شده باشد دادگاه چه تصمیمی اتخاذ می کند؟

۴- در صورتی که دعوای فک رهن را دادگاه بپذیرد آیا صدور حکم کلی به محکومیت (ب) به فک رهن کافی است یا دادگاه باید شیوه فک رهن از قبیل تعیین میزان بدهی ها به بانک را مورد لحوق حکم قرار دهد؟^۱

نظریات عالی

۱- ماده ۷۹۳ قانون مدنی مصرح است که راهن نمی تواند در رهن تصرفی کند که منافی حق مرتهن باشد لیکن معامله ملکی که در رهن است به شرط رعایت حقوق مرتهن بلامانع است. زیرا حق مرتهن نسبت به عین مرهونه حق عینی است نه دینی و در صورت انتقال ملک، خللی به حق مرتهن وارد نمی شود. ۲- با توجه به سند عادی انتقال ملک از طرف آقای (ب) به آقای (ج)، آقای (ج) می تواند دادخواستی علیه خانم (الف) و آقای (ب) به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی و فک رهن به دادگاه عمومی تقدیم کند. ۳- آقای (ج) نمی تواند علیه آقای (ب) به انتقال سند رسمی ملک دادخواست تقدیم کند چون ملک به نام وی در دفتر املاک ثبت نشده است برحسب مقررات ماده ۲۲ قانون ثبت دولت کسی را مالک می شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. بنا به مراتب در خصوص سؤال مطروحه دعوا قابل استماع نیست. ۴- بدیهی است در صورت صدور حکم به فک رهن بانک مبلغ مورد مطالبه را احتساب و با دریافت آن با فک رهن موافقت می کند.

۱. برگزار شده توسط استان لرستان/تاریخ برگزاری ۱۳۸۳/۰۶/۰۵.

نظر اتفاقی

۱- در صورت رعایت مفاد ماده ۷۹۳ قانون مدنی معامله انجام شده صحیح است. ۲- تعیین خواسته و طرح عنوان دعوا به تشخیص خواهان بستگی دارد. ۳- دعاوی انتقال سند رسمی و فک رهن با توجه به ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد قابلیت استماع ندارد. ۴- در فرض پذیرش دعاوی فک رهن تعیین میزان بدهی موضوعیت ندارد مگر آن که از دادگاه خواسته شود و در قرارداد هم قید شده باشد.

موضوع: الزام به تنظیم سند رسمی با توجه به در رهن بودن مورد معامله

پرسش: الف: در دعاوی الزام خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال با فرض تحقق بیع چنانچه مورد معامله در رهن بانک باشد دادگاه چه تصمیمی باید بگیرد؟ ب: در صورتی که مرتهن و مالک هر دو طرف دعوا قرار گیرند آیا امکان الزام مالک و بانک به انتقال بیع وجود دارد؟^۱

نظریات عالی

الف: با توجه به رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور و ماده ۷۹۳ قانون مدنی، نظر به این که راهن نمی تواند در رهن تصرفی کند که منافای حق مرتهن باشد مگر به اذن مرتهن و فروش مالی که در رهن بانک است، اجلی^۱ دلیل تصرف در رهن است که با حقوق بانک منافات دارد، در نتیجه علی الاصول دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن بانک قرار دارد، مسموع نبوده و اقتضای مورد، صدور قرار عدم استماع دعوا و رد آن است.

ب: با عنایت به مقررات ذیل ماده ۷۹۳ قانون مدنی، چنانچه بانک مرتهن با حفظ حقوق رهن با انتقال مرهونه موافقت کند و منتقل^۲ الیه کماکان به ادامه رهن تراضی کند نظر به مراعات حاصله صدور حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی انتقال با حفظ حقوق مرتهن نسبت به رهن امکان پذیر خواهد بود. در عین حال چنانچه از مفاد و مدلول قرارداد تنظیمی بین طرفین (فروشنده و خریدار) استنباط شود که طرفین معامله در هنگام انعقاد قرارداد به رهن بودن ملک نزد بانک آگاه و واقف بوده اند و بنابر صراحت قرارداد یا اطلاق آن، تعهد قطعی فروشنده بر آزاد نمودن ملک و سپس انتقال رسمی آن به خریدار احراز شود، منعی وجود ندارد که خواهان دعوا مقدماً الزام فروشنده را به وفای به عهد و فک رهن از ملک و آزاد کردن آن و پس از فک رهن انتقال رسمی ملک به خود، تقاضا کند.

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/تاریخ برگزاری ۱۳۸۴/۹/۱۰.

نظراکثریت

الف: چون مبیع در رهن بوده معامله غیرنافذ است و دعوا به کیفیت طرح شده قابلیت استماع ندارد قرار عدم استماع صادر می شود. ب: در صورتی که بانک اجازه انتقال را داد، عقد بیع نافذ و دعوا قابلیت استماع دارد و دادگاه حکم به الزام تنظیم سند رسمی را صادر و اعلام می کند.

نظراقلیت

در صورتی که بانک اجازه انتقال نداد عقد بیع غیرنافذ و دعوا در وضعیت حاضر قابلیت استماع را ندارد. با حفظ حقوق مرتهن انتقال و صدور حکم به تنظیم سند رسمی انتقال اشکالی ندارد.

موضوع: حکم به فک رهن جهت معامله ملکی که در رهن است

پرسش: آیا دادگاه می تواند حکم به الزام به امری کند که آن امر خلاف قانون می باشد؟ به عنوان مثال معامله ملکی که در رهن باشد، دادگاه حسب درخواست حکم به فک رهن می دهد.^۱

نظرهیات عالی

طبق ماده ۳ از قانون آیین دادرسی مدنی، صدور احکام توسط دادگاهها باید موافق قوانین باشد؛ یعنی دادگاهها مکلفند طبق قانون و موافق قانون رسیدگی نمایند و لاغیر.

نظراتفاقی

چون قرارداد بیع منعقدہ بین مالک (راهن) و خریدار بدون تنفیذ آن از ناحیه مرتهن بی اثر است، بنابراین الزام بایع (راهن) به انتقال مبیع در حق خریدار مستلزم اعتبار دادن به قرارداد غیرنافذ و بلااثر است و این امر موقعیت قانونی ندارد زیرا عقد بیع غیرنافذ نمی تواند آثار انتقال مبیع را به دنبال داشته باشد. رأی وحدت رویه، نیز متضمن همین معناست. ماده ۷۹۳ قانون مدنی مؤید نظریات مذکور می باشد.

موضوع: الزام فروشنده به فک رهن و تنظیم سند رسمی

پرسش: آیا الزام فروشنده به فک رهن و تنظیم سند رسمی امکان پذیر است؟^۲

نظرهیات عالی

نشست قضایی (۱) مدنی: دعوی الزام فروشنده به فک رهن و سپس تنظیم سند رسمی انتقال هیچ گونه مغایرتی با حقوق مرتهن نداشته بلکه محکومیت فروشنده به فک رهن متضمن تأدیه حقوق مرتهن می باشد. رویه قضایی محاکم، خصوصاً رأی اصراری شماره ۱۲ مورخه ۱۳۷۶/۱۲/۱۲ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور، الزام فروشنده را به فک رهن و

۱. برگزار شده توسط استان گیلان/ شهر رشت مورخ ۱۳۸۰/۱۲/۱۰.

۲. برگزار شده توسط استان مازندران/ شهر چالوس ۱۳۹۲/۱۱/۵.

همچنین الزام وی را به تنظیم سند رسمی انتقال مورد شناسایی قرار داده و به همین اعتبار هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور رأی دادگاه بدوی را تأیید و ابرام نموده است با این ترتیب از حیث نتیجه نظر اکثریت مورد تأیید است.

نظراکثریت

فروشنده را می‌توان با صدور حکم به تأدیه حقوق مرتهن ملزم به فک رهن کرد. فک رهن به نحو مذکور، اسباب پذیرش خواسته الزام به تنظیم سند را فراهم می‌نماید و در صورت تأدیه حقوق مرتهن توسط محکوم‌له می‌تواند جهت مطالبه مبلغ تأدیه شده (با استنباط از مواد ۲۶۷ و ۷۹۳ قانون مدنی) به رهن رجوع نماید.

نظر اقلیت

چنانچه شرط الزام در قرارداد نشده باشد، الزام به فک رهن و سپس تنظیم سند رسمی موجه نیست. چنانچه شرط شده باشد امکان فک رهن و الزام تنظیم سند رسمی متصور است.

موضوع: بررسی صحت یا بطلان بیع عین مرهونه پرسش: آیا بیع عین مرهونه باطل است؟^۱

نظر هیات عالی

با توجه به ماده ۷۹۳ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، معاملات مالک نسبت به مال مرهونه صرفاً در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ خواهد بود. لذا اولاً: چنین معامله‌ای صحیح بوده و صرفاً می‌توان آن را غیر نافذ تلقی کرد. ثانیاً: عدم نفوذ آن نیز در صورتی است که منافی حق مرتهن باشد و بیع عین مرتهن، منافی حق مرتهن نخواهد بود و حقوق وی همچنان باقی است. رویه محاکم نیز مؤید همین استنباط بوده و بیع عین مرتهن را باطل نمی‌داند. در نتیجه نظر اتفاقی در نشست قضایی شهرستان نور مورد تأیید است.

نظر اتفاقی

فتاویٰ فقهای عظام در رابطه با وضعیت بیع عین مرهونه سه دسته است:
گروه اول- گروهی حکم به بطلان چنین بیعی به طور مطلق داده اند و معتقد به عدم استقلال مالک در بیع عین مرهونه و نیز مرسل نبوی (ص) (الراهن و المرتهن ممنوعان من التصرف فی الرهن کله) هستند و نیز به قاعده سلطنت بر حق و تنافی آن بیع با سلطنت مرتهن بر حق خویش در عین مرهونه استناد کرده‌اند. عموم متقدمین از فقها دارای چنین نظری بوده‌اند.

۱. برگزار شده توسط استان مازندران/ شهر نور ۱۳۹۱/۰۵/۱۵.

گروه دوم- بعضی از فقها به صحت چنین بیعی به صورت مطلق نظر داده اند و چنین استدلال کرده اند: ۱- اجماع مورد استناد و اجماع تبعیدی، کاشف از رأی معصوم (ع) نیست و منافی حق مرتهن است. بیع عین مرهونه فی نفسه منافاتی با حق مرتهن ندارد؛ کما این که تمامی فقها به جواز استعاره عین مرهونه نظر داده اند. با انتقال عین مرهونه، حق مرتهن کماکان در عین باقی است و انتقال، موجب زوال حق وی نیست و در صورت جهل مشتری، خیار فسخ برای وی ثابت می شود.

۲- بین تصرف اعتباری و تصرف خارجی تفاوت است؛ به علاوه این که نهی در معاملات مقتضی فساد نیست. ۳- بیع منافاتی با سلطنت مرتهن با حق وی ندارد و مشارئالیه می تواند حق خویش را از عین مرهونه در هر زمان و در اختیار هر کسی که باشد، استیفاء کند. ۴- حقیقت رهن، ایجاد حق عینی است که برای مرتهن در عین ایجاد می شود و با انتقال آن کماکان این حق باقی است.

گروه سوم- این گروه نیز به صحت بیع مشروط به اذن یا اجازه مرتهن نظر داده اند. مبنای استدلال این است که حقیقت رهن را حبس مال و کوتاه کردن دست مالک از تصرفات بدون اذن مرتهن می دانند نه مجرد ایجاد حق برای مرتهن. در خصوص نظر سوم، گروهی از فقها مبنای حکم خویش را اتلاف عین مرهونه یا ایجاد نقص در آن و یا کاهش ارزش اقتصادی آن قرار داده اند. گروهی بر مبنای مرتهن در عین مرهونه و بر مبنای تحریک و تحرک رهن در ادای دین خویش به لزوم اذن یا لحوق اجازه مرتهن در بیع نظر داده اند و گروهی صحت بیع را منوط به اذن یا اجازه مرتهن دانسته اند. اگرچه بین فقها و دکترین حقوقی در رابطه با وضعیت بیع عین مرهونه اختلاف نظر وجود دارد و در ماده ۷۹۳ قانون مدنی نیز ابهام است و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور صادر شده است؛ اما می توان گفت که این رأی وحدت رویه در رابطه با سرقفلی صادر شده و در مورد مذکور و موارد مشابه در خصوص سرقفلی لازم الاجرا و لازم الوفا است و لا غیر. لذا به نظر می رسد عقد بیع نسبت به مال مرهونه صحیح است؛ زیرا مطابق قانون مدنی خصوصاً ماده ۷۹۳ آن، تصرفاتی مدنظر است که منافات با عقد رهن داشته باشد و در فرض سؤال، عقد بیع نوعی تصرف اعتباری و غیر مادی و حقوقی است و منافاتی با عقد و حقوق مرتهن ندارد و با عقد رهن برای مرتهن حق عینی و حق تقدم ایجاد شده است و از آثار حق عینی، حق تعقیب است و مرتهن از مال مرهونه نزد هر کس که باشد می تواند استیفای طلب کند و در این صورت، بیع عین مرهونه واقعاً نمی تواند منافی حق مرتهن تلقی شود. بنابراین، با پذیرش نظر به صحت بیع عین مرهونه، حق مالکیت رهن رعایت خواهد شد. از طرفی با وجود حق عینی مرتهن، حق وی نیز محفوظ می ماند؛ زیرا تراضی رهن و خریدار دارای اثر نسبی است و به حق مرتهن خللی وارد نخواهد آورد.

لازم به ذکر است در خصوص این موضوع که آیا در دعوی الزام به تنظیم سند و الزام به فک رهن خواهان می بایست مرتهن را نیز به عنوان خوانده طرف دعوی قرار دهد یا خیر؟ به نظریه مشورتی به شرح ذیل اشاره می شود:

چکیده: در دعوی خریدار دایر بر فک رهن و الزام به تنظیم سند رسمی علیه فروشنده (راهن)، طرف دعوا قرار نگرفتن مرتهن، مانع استماع دعوا و صدور رأی نیست؛ در نهایت رأی با حفظ حقوق مرتهن صادر می شود.

نظریه مشورتی تاریخ نظریه: ۱۴۰۰/۱۱/۲۰ شماره نظریه: ۷۵۷/۱۴۰۰/۷ شماره پرونده: ۱۴۰۰-

ح ۷۵۷-۱۲۷

در دعاوی الزام به فک رهن خریدار باید راهن (فروشنده ملک) و مرتهن (بانک) را طرف دعوا قرار دهد یا صرف طرف دعوا قرار دادن راهن کافی است؟

پاسخ: هرگاه مقصود از دعوی خریدار علیه فروشنده ملک (راهن) دایر بر فک رهن و الزام به تنظیم سند رسمی، الزام خوانده به انجام تعهدات خود و ایجاد مقدمات لازم برای فک رهن باشد، این دعوا قابل استماع است و طرف دعوا قرار نگرفتن مرتهن، مانع استماع دعوا و صدور رأی نیست؛ در نهایت رأی با حفظ حقوق مرتهن صادر می شود.

عنوان: شرط صدور حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی

صدور حکم الزام به تنظیم سند رسمی انتقال، مستلزم رفع موانع و تهیه مقدمات آن از جمله فک رهن و رفع بازداشت های ملک است؛ بنابراین مادامی که از اسناد مذکور رفع بازداشت و فک رهن به عمل نیاید، دعوی مذکور قابلیت پذیرش و استماع ندارد.

شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۷/۲۸/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۷/۲۸

شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

رئیس و مستشار عزت اله امانی شلمزاری- علی کرمی صادق آبادی

عنوان: دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی خودرو رهنی

با توجه به اینکه انتقال رسمی خودرو منافاتی با حقوق مرتهن ندارد زیرا لازمه انتقال رسمی خودرو فک رهن از عین مرهونه با پرداخت حقوق مرتهن است و از آن جا که مقدمه واجب خود نیز واجب است، نیازی نیست تا در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی خودرو، فک رهن مورد خواسته قرار گیرد نیست، بنابراین دادگاه حکم به انتقال رسمی خودرو موضوع نزاع صادر می نماید.

شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۵/۰۷/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۵/۰۷

شعبه ۶۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

رئیس و مستشار سید قاسم بنا خسروی- یوسف یعقوبی محمود آبادی

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی ملک مرهونه

تقاضای صدور حکم مبنی بر الزام به تنظیم و انتقال سند مالکیت، نسبت به ملکی که در رهن قرار دارد، مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۰۰۹۹۸۰۲۲۷۳۰۰۷۳۸/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۳/۱۸

مستشاران شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران سیدفرخ مرتضوی - مجتبی شفيعی

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی ملک مرهونه

انتقال مالکیت عین مرهونه از مصادیق تصرفات منافی حق مرتهن است و دعوای الزام به تنظیم سند رسمی قبل از فک رهن، مسموع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۸۰۲۲۸۴۰۰۹۳۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۳/۰۴

رئیس و مستشار شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

محمدباقر قربان وند - سیدوجیح الله فهیمی گیلانی

عنوان: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال املاک رهنی

در رهن بودن مبیع، مانع طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال نیست و نیازی به طرف دعوا قرار دادن مرتهن نیز وجود ندارد. بلکه کافی است طرح دعوا، با حفظ حقوق مرتهن صورت پذیرد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۴۶۰۰۴۵۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۴/۳۱

رئیس شعبه ۴۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه حمیدی راد - عاشورخانی

عنوان: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ملک در رهن

طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مورد ملکی که در رهن یا بازداشت است، قابلیت استماع ندارد.

شماره دادنامه قطعی: ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۲۰۲/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۲/۳۱

رئیس شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه حسینی - احمدی

عنوان: الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک مرهونه

چنانچه خریدار در بیع نامه عادی تعهد به فک رهن از ملک مبیع کرده باشد، نمی تواند قبل از انجام این تعهد و فک رهن از ملک، تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی توسط فروشنده را طرح نماید.

شماره دادنامه قطعی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۶۹۵۰۰۳۶۷/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۲/۰۴/۰۱

رئیس شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه قربان وند - فهیمی گیلانی

عنوان: در رهن بودن ملک مانع استماع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی می‌باشد

چنانچه ملکی در رهن بانک باشد، تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی مطروحه به لحاظ در رهن بودن قابل استماع نیست.

شماره دادنامه قطعی: ۹۷۰۲۶۹۵۰۰۰۹۷/۹۱۰ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۱/۱۱/۲۳

رئیس شعبه ۵۲ دادگاه تجدیدنظر تهران - مستشار دادگاه قربان وند - فهمی گیلانی

عنوان: دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی ملک در رهن

در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، صرف مرهونه بودن ملک مانع تعهد فروشنده به تنظیم سند رسمی نبوده و بر مبنای قاعده وجوب مقدمه واجب، فک رهن از تکالیف مقدماتی بایع نسبت به تنظیم سند رسمی است.

شماره دادنامه قطعی: ۹۷۰۲۲۱۲۰۰۰۸۴۰/۹۳۰ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۷/۱۴

رئیس و مستشار شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران دوبری - قیصری

موضوع: دعوی الزام به فک رهن بطرفیت فروشنده مال مرهونه قابل پذیرش است: سرانجام و باتوجه به اختلاف رویه‌های یادشده، هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رأی وحدت رویه شماره ۸۳۲-۱۴۰۲،۳،۳۰ چنین تصمیم گرفت:

نظر بر اینکه با تحقق عقد رهن، مالکیت عین، کماکان متعلق به راهن است و مرتهن به تبع طلب خود نسبت به عین مرهونه، حق عینی دارد و به استناد این حق، می‌تواند از محل فروش آن با رعایت تشریفات قانونی طلب خود را استیفاء نماید، چنانچه حقوق مرتهن به نحوی از انحاء، تأمین یا طلب وی تأدیه شود، انجام بیع نسبت به عین مرهونه توسط راهن، منافاتی با حقوق مرتهن و ماده ۷۹۳ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰-۲۰/۸/۱۳۷۶ هیأت عمومی دیوان عالی کشور ندارد و دعوی الزام به فک رهن به طرفیت فروشنده مال مرهونه قابلیت پذیرش را دارد. بنا به مراتب، رأی شعبه پنجاه و دوم دادگاه تجدیدنظر استان تهران که با این نظر انطباق دارد با اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود و طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور، دادگاه‌ها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم الاتباع است.

۱-۲-۳-۲- عدم پرداخت ثمن معامله از ناحیه خریدار

گاهی از اوقات خواهان دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت خوانده مطرح می‌نماید و خوانده در جلسه دادرسی در مقام دفاع بیان می‌دارد که خواهان ثمن معامله را پرداخت ننموده است

نبودن، قاضی دادگاه حکم بر بطلان و در دعاوی مالی حکم بر بیحقی صادر و اعلام می‌نماید. در این خصوص به نظریه مشورتی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه ۱۳۹۸/۰۷/۰۳ شماره پرونده ۷/۹۸/۳۶۱ شماره پرونده: ۳۶۱-۱۲۷-۹۸ ح

استعلام: در دعاوی ثلاث چنانچه دادگاه با رسیدگی ماهیتی دعوی را ثابت تشخیص ندهد، آیا باید حکم بر بطلان دعوی صادر کند یا قرار عدم استماع دعوی (به لحاظ فقدان ارکان و شرایط و تعریف دعاوی ثلاث رفع تصرف عدوانی، رفع ممانعت از حق و رفع مزاحمت ملکی)؟ بازگشت به استعلام فاقد شماره مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۰۷ به شماره ثبت وارده ۳۶۱ مورخ ۱۳۹۸/۰۳/۱۲، نظریه مشورتی کمیسیون آیین دادرسی مدنی این اداره کل به شرح زیر اعلام می‌گردد: تفاوت دعاوی تصرف و دعاوی مالکیت از نظر ارکان، مانع صدور حکم ماهوی در دعاوی تصرف نیست؛ بلکه با عنایت به ماده ۲۹۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی ۱۳۷۹، در دعاوی تصرف عدوانی موضوع مواد ۱۵۸ و بعد قانون یادشده نیز هرگاه دادگاه پس از رسیدگی ماهوی، ارکان این دعاوی را احراز نکند، باید حکم بر بطلان دعوا یا بیحقی خواهان صادر کند.

۱-۸-۶- اجرای فوری حکم در دعاوی ثلاث

طبق قاعده کلی، هر رأی که از سوی دادگاه صادر می‌شود می‌بایست در مورد آن رأی اجراییه صادر گردد. بدین توضیح که مطابق ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی، آرای محاکم با صدور اجراییه شروع می‌شود. اما در ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی در دعاوی ثلاث نیاز به صدور اجراییه نمی‌باشد و به محض اینکه قاضی دادگاه رأی صادر نمود به دستور قاضی شعبه صادر کننده رأی، باید اجرا شود و در خواست تجدیدنظر نیز مانع اجرا نمی‌شود.

شماره نظریه: ۱۸۵۷/۹۶/۷ شماره پرونده: ۱۴۵۰-۱/۳-۹۶ تاریخ نظریه: ۱۳۹۶/۰۸/۱۴

استعلام: آیا احکام صادر شده راجع به دعاوی ثلاث مبنی بر رفع تصرف عدوانی ممانعت از حق و مزاحمت ملکی صادر شده و به لحاظ انقضای مدت اعتراض یا پس از تجدید نظرخواهی و واخواهی قطعی می‌یابند در راستای ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی جهت اجرا نیاز به صدور اجرائیه دارند یا اینکه وفق ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی بدون صدور اجرائیه با ارسال رأی به اجرای احکام مدنی و یا کلاتری رأساً اجرا می‌شود؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

نظر به اینکه ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی اجرای بلافاصله رأی صادره مبنی بر رفع تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق را مقرر داشته و با

عنایت به اینکه آراء مزبور قبل از قطعیت هم به دستور مرجع صادر کننده رأی توسط اجرای دادگاه یا ضابطین دادگستری قابل اجراء است، این آراء مشمول استثناء صدر ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی است و پس از قطعیت نیز اجرای آن به ترتیب مقرر در ماده ۱۷۵ یادشده انجام می‌شود و نیاز به صدور اجرائیه نیست.

نکات:

نکته ۱- با توجه به ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی که واژه «بلافاصله» آمده است، بین صدور رأی و اجرای آن نباید هیچگونه فاصله‌ای اتفاق بیفتد.

نکته ۲- در صورتی که قاضی دادگاه بلافاصله توسط اجرای احکام یا ضابطین دادگستری، رأی را اجرا نمود و خوانده نسبت به رأی صادره درخواست تجدیدنظرخواهی را تقدیم نموده باشد، در چنین صورتی اگر توسط مرجع تجدیدنظر رأی بدوی فسخ گردد، اقدامات اجرایی به دستور دادگاه اجرا کننده حکم به حالت قبل از اجرا اعاده می‌شود و در صورتی که محکوم به عین معین بوده و استرداد آن ممکن نباشد مثل یا قیمت آن وصول و تادیه خواهد شد.

«احکامی که دایر بر جلوگیری از تصرف عدوانی صادر می‌گردد بایستی بلافاصله به موقع اجرا گذارده شود و جلوگیری از اجراء این گونه احکام قبل از فسخ آنها به هیچ نحوی از انحاء ولو با دادن تأمین جایز نمی‌باشد.» (رای شماره ۳۲۲۵-۱۳۲۰/۱/۳۱- دادگاه عالی انتظامی قضات)

«هرچند در قانون رفع تصرف عدوانی تکلیف موردی که محکوم علیه، ملک مورد تصرف عدوانی را به دیگری بدهد، تعیین نشده است ولی با استفاده از روح قانون که عبارت است از رفع تصرف عدوانی و دادن ملک تصرف شده به متصرف سابق و حفظ نظام و انتظامات مالی و با تنقیح مناط و استفاده از ملاک سایر مقررات موضوعه که از آن جمله است، تبصره یک ماده ۱۹ قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ و ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی، می‌توان استنباط نمود که نظر قانونگذار این است که احکام تخلیه و خلع ید و مشابه آنها علیه محکوم علیه و هر متصرف غیرقانونی دیگر قابل اجراء است، به ویژه که در مورد سوال چون محکوم علیه پس از صدور حکم رفع تصرف عدوانی مبادرت به تحویل ملک به شخص ثالث نموده و تصرف شخص ثالث در حقیقت ادامه تصرف غیرمجاز و غیرقانونی محکوم علیه است و نمی‌تواند حقی برای متصرف مذکور ایجاد نماید، اجرای حکم رفع تصرف عدوانی علیه او با مقایسه موارد مذکور در قانون روابط موجر و مستاجر و قانون اجرای احکام مدنی به طریق اولی جایز خواهد بود، در مورد مستحذات موجر نیز ماده ۱۷ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی معطوفاً به ماده ۳۳۳ قانون آیین دادرسی مدنی (ماده ۱۶۴ قانون فعلی) تعیین تکلیف نموده است.»

(نظریه شماره ۷/۶۴۰۳-۱۳۶۱/۱۲/۲۱- اداره حقوقی دادگستری)

شماره نظریه: ۷/۹۸/۷۴۹ شماره پرونده: ح ۹۴۷-۷۲۱-۸۹ تاریخ نظریه: ۱۳۹۸/۱۲/۰۵
استعلام: چنانچه شعبه بدوی در پرونده رفع تصرف عدوانی حقوقی بنا به تصریح ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی بلافاصله پس از صدور حکم از متصرف رفع تصرف به عمل آورد و پس از طرح پرونده در مرجع تجدید نظر متعاقب اعتراض خواننده قرار اناطه صادر گردد وظیفه اعاده وضع به حال سابق به عهده چه مرجعی است؟ مرجع بدوی یا تجدید نظر؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی در امور مدنی ناظر به اجرای آراء صادره مبنی بر رفع تصرف عدوانی یا مزاحمت یا ممانعت از حق و با توجه به این که در رسیدگی به دعاوی مذکور اصولاً مالکیت خوانده و یا خواهان مورد رسیدگی قرار نمی گیرد و صرفاً سبق تصرفات مورد ارزیابی قرار می گیرد علت صدور قرار توقف رسیدگی (اناطه) معلوم نیست. با این حال در فرضی که دادگاه بدوی در خصوص موارد فوق حکم صادر کرده باشد ولی دادگاه تجدیدنظر اتخاذ تصمیم در این خصوص را منوط به احراز امری دیگر نماید و پیش از صدور قرار اناطه، الزاماً باید حکم صادره از محکمه بدوی را نقض نماید و اعاده به وضع سابق در چنین صورتی بر عهده دادگاه بدوی است.

تحلیل:

در خصوص اجرای فوری حکم، بین قضات اختلاف وجود دارد و تعدادی معتقدند با توجه به اینکه در دعاوی ثلاث، اجرای فوری وجود دارد، صدور اجرائیه لازم نیست که این نظر قابل قبول است. زیرا صدور اجرائیه برای این است که محکوم علیه ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه، برای اجرای حکم اقدام کند. اما این مدت ده روز اجرائیه، با فوریت اجرای حکم در دعاوی ثلاث و خصوصاً آن کلمه «بلافاصله» در ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی مغایر می باشد. برای همین بسیاری از قضات در بحث موارد عدم لزوم صدور اجرائیه، یک مورد ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی و مورد دوم همین ماده ۱۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی و دعاوی ثلاث را بیان می کنند. اما تعداد دیگری معتقدند که از جمله اداره حقوقی هم همین نظر را اعلام کرده است بعد از صدور اجرائیه، دادنامه اجرا می شود و مثلاً اگر حکم صادره بر تخریب تصرفات باشد، بعد از صدور اجرائیه، اجرا می شود. برخی هم عقیده دارند صدور اجرائیه ضرورت دارد و بعد از اینکه اجرائیه ابلاغ شد بلافاصله ما باید حکم را اجرا کنیم. به نظر می رسد با توجه به موارد توضیح داده شده، نظر اول صحیح است.

۲- تصرف عدوانی

مقدمه: هنگامی که خواهان دادخواستی را به طرفیت خوانده یا خواندگان مطرح نمود، قاضی دادگاه بعد از احراز شرایط شکلی دادخواست دعاوی ثلاث در راستای ماده ۶۴ قانون آیین دادرسی مدنی دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر می‌نماید و همزمان با دستور تعیین وقت رسیدگی جهت جلوگیری از اطاله دادرسی، قاضی دادگاه می‌تواند استعلاماتی که مرتبط با ارکان دعاوی ثلاث می‌باشد را اخذ نماید. حال ارکان دعاوی ثلاث به ترتیب به شرح ذیل می‌باشد.

۲-۱- ارکان دعاوی تصرف عدوانی

۲-۱-۱- تبیین ارکان دعاوی تصرف عدوانی

در خصوص ارکان دعاوی تصرف عدوانی که سبق تصرف خواهان، لحوق تصرف خوانده، عدوانی بودن و غیرمنقول بودن مال موضوع دعاوی تصرف عدوانی باشد جهت تبیین این ارکان به نمونه آراء و نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

موضوع: کاربرد ارکان دعاوی رفع تصرف عدوانی مقید در ماده ۱۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی

پرسش: در دعاوی حقوقی رفع تصرف عدوانی چنانچه ارکان تصرف عدوانی موضوع ماده ۱۶۱ قانون آیین دادرسی مدنی اخذ نشود و خوانده یا خواندگان در محل، تصرف آبا و اجدادی داشته باشند و اختلاف در مالکیت باشد آیا دادگاه باید به اثبات مالکیت هم رسیدگی کند؟ آیا رأی وحدت رویه ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ در خصوص خلع ید قابل تسری به این دعوا هم هست؟ ارکان دعاوی رفع تصرف عدوانی ماده ۱۶۱ در کجا کاربرد دارد؟^۱

نظر هیئت عالی

با توجه به تعریفی که ماده ۱۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌ها... در امور مدنی از دعاوی تصرف عدوانی به عمل آورده، دعاوی تصرف عدوانی عبارت است از ادعای متصرف سابق مبنی بر اینکه دیگری بدون رضایت او مال غیرمنقول را از تصرف وی خارج کرده است و اعاده تصرف خود را نسبت به آن مال درخواست کند لذا رسیدگی دادگاه در خصوص مورد احراز تصرفات سابق مدعی و تصرف و استیلا ی دیگری بدون مجوز قانونی و بدون اذن متصرف سابق بر مال غیرمنقول است. در فرض سؤال چنانچه خواهان نتواند ثابت کند که موضوع دعوا قبل از خارج شدن ملک از تصرف وی، در تصرف و مورد استفاده او بوده و بدون رضایت وی و به غیر وسیله قانونی از تصرف او خارج شده است و از آن سو دادگاه احراز کند خوانده در محل،

۱. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان ایلام / تاریخ برگزاری ۱۳۸۴/۰۶/۲۳.

تصرف آبا و اجدادی داشته، موردی برای رسیدگی به مالکیت و اختلاف در آن وجود ندارد و دعاوی مطروحه تحت عنوان تصرف عدوانی به لحاظ عدم تحقق شرایط اثبات دعوا، رد خواهد شد. مقررات این فصل از قانون آیین دادرسی مدنی مربوط به نظم عمومی بوده ملاک تصرف قانونی و مسبوق به اذن متصرف است و مالکیت غیرمنقول به تنهایی مورد نظر نیست. مطابق مواد ۱۶۳ و ۱۶۴ قانون فوق الذکر، کسی که راجع به مالکیت اقامه دعوا کرده نمی تواند نسبت به تصرف عدوانی طرح دعوا کند. رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور که در خصوص خلع ید و دعاوی ماهیتی و لزوماً احراز مالکیت خواهان دعواست، قابل تسری به دعاوی مزبور نیست.

نظر اتفاقی

نظر به اینکه در دعاوی تصرف عدوانی دلالت ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی ابراز سند مالکیت دلیل بر سبق تصرف است مگر اینکه طرف دیگر سبق تصرف خود را به طریق دیگر ثابت کند، لذا دادگاه به موضوع مالکیت رسیدگی نمی کند. رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱ نیز در این دعوا قابل تسری نیست چرا که دعاوی تصرف عدوانی جهت برقراری نظم و جلوگیری از اقدامات خودسرانه افرادی است که خود را مالک می دانند و در دعاوی خلع ید، تکلیف مالکیت اشخاص مشخص می شود.

۲-۱-۲- **تأثیر تقدم دعاوی مالکیت بر تصرف عدوانی (ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی)**
طبق ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی کسی که راجع به مالکیت یا اصل حق ارتفاق و انتفاع اقامه دعوا کرده باشد نمی تواند نسبت به تصرف عدوانی و ممانعت از حق طرح دعوا نماید که در این خصوص به نشست های قضایی و نمونه آرا به شرح ذیل اشاره می شود:

پرسش: با توجه به حکم مقرر در ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی که مقرر داشته: «کسی که راجع به مالکیت یا اصل حق ارتفاق و انتفاع اقامه دعوی کرده است، نمی تواند نسبت به تصرف عدوانی و ممانعت از حق، طرح دعوی نماید.» در پرونده های متعددی مشاهده می شود که خواهان خواسته اثبات مالکیت را با یکی از دعاوی ثلاث (رفع تصرف عدوانی، رفع ممانعت از حق و رفع مزاحمت) توأم مطرح کرده است حال با توجه به ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی که مفاد آن حکایت از این دارد که دادخواست راجع به دعوی ثلاث از ناحیه دارنده سند رسمی هم قابل قبول است حتی داشتن سند رسمی را دلیل سبق تصرف خواهان دانسته آیا می توان گفت که خواسته اثبات مالکیت هم بر فرض ثبوت همان آثار سند رسمی را دارد و در فرضی که اثبات مالکیت احراز می شود دعاوی رفع تصرف یا رفع ممانعت از حق یا رفع مزاحمت هم قابل پذیرش است و حکم ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی ناظر به جنبه منفی قضیه یعنی وقتی است که دعوی اثبات مالکیت رد می شود؟^۱

نظر هیئت عالی

مطابق ماده ۱۶۳ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی، در صورتی که ذینفع در خصوص مالکیت یا اصل حق ارتفاق و یا انتفاع مبادرت به اقامه دعوا نماید دیگر تحت عنوان دعاوی ثلاث از جمله رفع تصرف عدوانی نمی تواند طرح دعوا نماید. بنابراین نظریه اتفاقی مورد تأیید هیات عالی است.

نظر اتفاقی

با توجه به ماده قانون ۱۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی کسی که راجع به مالکیت یا اصل حق ارتفاق و انتفاع اقامه دعوی کرده است نمی تواند نسبت به تصرف عدوانی و ممانعت از حق طرح دعوی نماید در صورت تقدیم چنین دادخواستی از سوی خواهان دادگاه در صورت عدم استرداد دعوی از سوی خواهان نسبت به رسیدگی به دعوی مالکیت اقدام و نسبت به دعوی رفع تصرف عدوانی یا ممانعت از حق حسب مورد نسبت به صدور قرار عدم استماع دعوی به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی اقدام می نماید.

۱. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان خراسان شمالی / شهر بجنورد تاریخ برگزاری ۱۴۰۰/۰۹/۲۴.

۲-۱-۳- نسخ یا عدم نسخ قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶

سوالی که در این خصوص در مبحث تصرف عدوانی مطرح می‌شود این است که آیا قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶ نقض شده است یا خیر؟ در این خصوص به نشست‌های قضائی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

موضوع: قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۰۶
پرسش: آیا قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶ نسخ شده است؟^۱

نظر هیئت عالی

قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲، مبانی با دعاوی تصرف عدوانی، یا ممانعت از حق و مزاحمت مندرج در فصل هشتم از قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ نداشته و نسخ صریح نشده است و چون از زمره مقررات شکلی است با تصویب قانون اصلاح قانون دادگاه‌های عمومی و انقلاب و اعاده‌ی دادسرا به تشکیلات قضایی، به نظر می‌رسد عمل به قانون مذکور بلامانع باشد.

نظر اتفاقی

با توجه به حذف دادسراها از نظام حقوقی کشور و تصویب باب هشتم از قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹، قانون اصلاح قانون جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲/۱۲/۶ نسخ شده است و رسیدگی به اینگونه دعاوی وفق باب هشتم از قانون آیین دادرسی مدنی به عمل می‌آید.

موضوع: عدم نسخ قانون اصلاح جلوگیری از تصرف عدوانی

پرسش: ۱. آیا با توجه به مقررات و مواد آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی «ذیل فصل هشتم راجع به دعاوی تصرف عدوانی، ممانعت از حق و مزاحمت» ماده اول قانون اصلاح جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲ راجع به اموال منقول به قوت خود باقی است یا خیر؟ ۲. آیا با نسخ ماده ۳۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی سابق نظریه شورای محترم نگهبان به شماره ۴۸۸-۹/۵/۱۳۶۳ به قوت خود باقی است یا خیر؟^۲

۱. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان آذربایجان غربی / شهر ارومیه تاریخ برگزاری ۱۳۸۵/۰۵/۰۶.

۲. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان کرمان / شهر بردسیر تاریخ برگزاری ۱۳۸۱/۰۵/۱۸.

نظرهیئت عالی

اولاً: با عنایت به اینکه مقررات ماده یک قانون اصلاح جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب سال ۱۳۵۲ که ناظر به موضوع تصرف عدوانی اموال منقول است، مغایرتی با مواد ۱۵۸ و بعد قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ که در مورد تصرف عدوانی و ممانعت و مزاحمت از حق نسبت به اموال غیر منقول است ندارد، ماده یک قانون اصلاح جلوگیری از تصرف عدوانی مصوب ۱۳۵۲ کما کان به قوت خود باقی و لازم الاجراست. ثانیاً: با توجه به اینکه قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ جانشین مقررات قانون آیین دادرسی مدنی سابق التصویب مصوب ۱۳۱۸ و الحاقات و اصلاحات بعدی آن شده است و ماده ۵۲۹ قانون ذکر شده هم صراحتاً قانون آیین دادرسی مدنی سابق را لغا کرده است و با التفات به اینکه مواد ۱۵۸ لغایت ۱۷۷ قانون مذکور در مبحث دعاوی تصرف عدوانی، ممانعت و مزاحمت از حق جانشین مواد ۳۲۳ لغایت ۳۳۴ قانون آیین دادرسی مدنی سابق در مبحث عناوین یاد شده است و به لحاظ اینکه قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ در تاریخ ۱/۲۸/۱۳۷۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده و عدم مغایرت آن با مقررات شرع انور اعلام شده است، با نسخ ماده ۳۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۱۸ و نظریه شماره ۱۴۸۸-۶۳/۵/۹ شورای محترم نگهبان هم موضوعاً منتفی شده است.

۲-۲- سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد

در خصوص رکن اول دعاوی تصرف عدوانی، قاضی دادگاه می‌بایست سبق تصرف خواهان ولو مالک نباشد را احراز نماید. که در این خصوص معیار سبق تصرف چه می‌باشد و سند مالکیت دال بر سبق تصرف خواهد بود یا خیر؟ و... به صورت مفصل به شرح ذیل به این مباحث پرداخته می‌شود.

تحلیل:

این سه عنصر مهم دعاوی ثلاث یعنی سبق تصرف، لحوق تصرف و عدوانی بودن تصرف از کدام مواد قانونی به دست می‌آیند؟ چه دلیلی بر مطرح بودن این عناصر و عدم تاثیر مالکیت در دعاوی ثلاث وجود دارد؟ از جمله دلایل سوال مطروحه اول اینکه ظاهر مواد ۱۶۱ و ۱۵۸ و ۱۷۴ قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد. در تعریف عنوان تصرف عدوانی، قانونگذار فقط این سه رکن را بیان کرده است و اگر اراده قانونگذار بر مطرح شدن مالکیت می‌بود، اشاره‌ای به آن می‌کرد. اما علاوه بر عدم قید ملاک مالکیت در مواد مذکور، فقط همان سه عنصر در این مواد بیان شده است. نکته دیگر اینکه در ماده ۱۶۱ قانون مذکور از دیدگاه خواهان، موضوع را بررسی و این سه عنصر را بیان می‌کند و خواهان باید این سه عنصر سبق تصرف و لحوق تصرف و عدوانی بودن تصرف را ثابت کند. در ماده ۱۷۴ مذکور تکلیف دادگاه بر احراز این سه عنصر و صدور حکم پس از آن بیان شده است.

دوم در دعاوی حقوقی باید به عناوین و ارکان و آثار آن توجه شود. اگر کسی دعاوی خلع ید مطرح نماید، که مهمترین رکن این عنوان دعوا احراز مالکیت خواهان می باشد که باید اثبات شود و بعد از اثبات آن حکم صادر گردد. اما اگر کسی دعاوی تصرف عدوانی را مطرح کرد، ارکان دعاوی تصرف عدوانی همان عناصر سه گانه می باشد که در فوق ذکر گردید. لذا هر دعوا باید با ارکان خاص خود مورد رسیدگی و صدور حکم قرار گیرد و در دعاوی تصرف عدوانی به احراز مالکیت رسیدگی نمی شود.

سوم ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی می باشد که از دو جهت باید بررسی شود. این ماده جایگزین ماده ۳۳۱ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸ می باشد در ماده ۳۳۱ قانون قبلی آمده بود که دعاوی مذکور (دعاوی ثلاث) در مواد فوق در صورتی که مخالف با سند مالکیت باشد پذیرفته نمی شود. قانونگذار ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی را جایگزین ماده ۳۳۱ قانون قبلی نمود و اگر قانونگذار اراده اش بر احراز مالکیت در دعاوی ثلاث بود ماده مذکور را از قانون جدید حذف نمی کرد. دومین جهت این است که ارائه سند مالکیت باید دال بر سبق تصرف خواهان باشد. در تحلیل ماده ۱۶۲ قانون مذکور باید گفت که کلمه «دلیل» در این ماده به معنی اماره و قرینه است، چون در ادامه آمده است مگر اینکه به هر وسیله ای آن را بتوان از بین برد که دلیل به معنای واقعی را فقط با دلیل می توان از بین برد و هیچ اماره یا قرینه ای نمی تواند مانعی برای دلیل ایجاد کند. ماده ۱۶۲ مذکور بار اثبات دعوا را از خواهان به خواننده منتقل می کند و خواهان با ارائه سند مالکیت، سبق تصرف خود را ثابت می کند و خواننده باید خلاف آن را اثبات کند.

چهارم سابقه تاریخی مقررات دعاوی ثلاث می باشد. قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ در واقع تلفیقی از قانون آیین دادرسی مدنی مصوب سال ۱۳۵۲ و ۱۳۱۸ می باشد. در قانون مصوب سال ۱۳۵۲ قانونگذار اختیار صدور حکم را به دادیار داده بود و توجه این مطلب مبنی بر این بود با اینکه دادیار فقط در امور کیفری رسیدگی و اظهارنظر می کرد به این دعاوی رسیدگی می کرد، اما در این مورد هم اجازه ورود در ماهیت دعوا را نداشت و فقط در مورد احراز یک امر شکلی یعنی سبق تصرف و لحوق تصرف دادیار اتخاذ تصمیم می نمود و ورود به ماهیت و رسیدگی به ادعاهایی که در این موضوع مطرح می شود از جمله احراز مالکیت باید در دادگاه صالح صورت می گرفت. این سابقه تاریخی هم نشان می دهد که قانونگذار فقط احراز امر شکلی و اثبات این سه عنصر یعنی سبق تصرف و لحوق تصرف را بدون ورود در ماهیت بیان کرده است. با این دلایل ملاحظه می گردد که در دعاوی ثلاث رسیدگی به سه مورد سبق تصرف و لحوق تصرف و عدوانی بودن تصرف بدون ورود به احراز مالکیت انجام می گردد.

۲-۲-۱- ملاک بازه زمانی سبق تصرف

در خصوص این موضوع که خواهان دعاوی تصرف عدوانی مطرح می‌نماید چه مدت زمانی می‌بایست در ملک مورد تنازع تصرف نموده باشد، قانون آیین دادرسی مدنی سابق بیان شده بود که خواهان باید حداقل یک سال قبل از تصرف خوانده در مال مورد تنازع تصرف کرده باشد و بعد از تصرف خوانده نیز بیش از یک سال نگذشته باشد اما در قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹ در این خصوص نص صریحی وجود ندارد.

حال سوالی که در این خصوص مطرح می‌شود این است که در خصوص سبق تصرف خواهان از لحاظ بازه‌ی زمانی چه مدتی باید گذشته باشد تا سبق تصرف ایشان احراز گردد. از دیدگاه این نگارندگان، با توجه به اینکه قانون سابق منسوخ می‌باشد و در خصوص معیار تصرف قانونگذار بازه‌ی زمانی را مشخص نکرده است، در این خصوص به عرف قاضی دادگاه می‌بایست مراجعه نماید. در ادامه به نمونه آرا و نشست‌های قضایی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

عنوان: مدت لازم جهت عدوانی تلقی شدن تصرف

پیام: در قانون رفع تصرف عدوانی ۱۳۵۲، مدت تصرف عدوانی، یک ماه تعیین شده بود و در قانون آیین دادرسی مدنی سابق، یک سال تعیین و در قانون آیین دادرسی مدنی جدید، مهلت‌های مزبور، ملغی و مهلتی تعیین نگردیده است. با این حال، مسلم است که تصرفات شخص، پس از قریب به ۴۰ سال نمی‌تواند عنوان عدوانی پیدا کند.

مستندات: شماره دادنامه قطعی ۹۳۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۴۰۱/ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۳/۲۷
رئیس شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه اصلا ن پور - رحیمی

۲-۲-۳- نحوه‌ی احراز، کیفیت و اوصاف سبق تصرف

قاضی دادگاه در دعاوی تصرف عدوانی می‌بایست در خصوص سبق تصرف خواهان، تصرف را به گونه‌ای تفسیر نماید که از نظر عرف خواهان؛ متصرف شناخته شود. بدین توضیح که تصرف خواهان مستقر، مستمر، علنی، غیرمبهم و کامل باشد. بنابراین در صورتی که تصرف خواهان، در نظر عرف چنین حائثیه‌ای را نداشته باشد، مورد حمایت قانونگذار نخواهد بود. بنابراین در نمونه پرونده‌ای که در مباحث فوق الذکر اشاره گردید اگر خواهان در زمین کشاورزی که خریداری نموده است، تصرفاتی نظیر کاشت، شخم، غرس نهال اقدام نموده باشد، با توجه به اینکه تصرف خواهان به صورت مستقر و مستمر نبوده، در نتیجه از لحاظ عرف دارنده این زمین کشاورزی متصرف شناخته نمی‌شود. در این خصوص به نشست قضایی و نمونه آرا و نظریه مشورتی به شرح ذیل اشاره می‌شود.

موضوع: سبق تصرفات شاکی در مال غیر منقول

پرسش: سبق تصرفات شاکی در مال غیر منقول باید به چه صورت باشد؟^۱

نظر هیئت عالی

نحوه و چگونگی تصرف سابق شاکی در مال غیر منقول امری عرفی است، بعضاً متصرف با انجام عملیاتی که در عرف آباد کردن تلقی می شود نظیر احیای اراضی، احداث بنا، غرس اشجار، کشت و کار در اراضی اعمال تصرف می نماید، گاهی با سکونت در محل مسکونی و استقرار در محل کار و کسب، مباشرة یا مع الواسطه و به وسیله غیر، تصرفات خود را اعمال می نماید و در پاره ای از موارد هم از طریق خرید مال غیر منقول به صرف تنظیم سند مالکیت که ظهور در تصرف عرفی خریدار به عنوان مالک دارد اعمال تصرف می کند.

عنوان: سبق تصرف در دعاوی تصرف عدوانی

پیام: در دعاوی تصرف عدوانی، صرف درج این مطلب در قرارداد که "مورد معامله تحویل خریدار گردید"، مثبت تحویل واقعی مورد معامله و سبق تصرف نیست.
شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۳/۰۹ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۳/۰۹
رئیس و مستشار شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران محمد حسن امی - علی مداح

عنوان: شرایط سبق تصرفات خواهان در دعاوی رفع تصرف عدوانی

پیام: در دعاوی رفع تصرف عدوانی علاوه بر اینکه لازم است سبق تصرفات خواهان ثابت گردد، این سبق تصرفات باید مستقر، مستمر، علنی، غیر مبهم و کامل باشد.
شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۲/۰۸ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۴/۰۲/۰۸
شعبه ۶۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار و مستشار سید قاسم بنا خسروی - منصور فلکی

عنوان: مدت لازم جهت عدوانی تلقی شدن تصرف

پیام: در قانون رفع تصرف عدوانی ۱۳۵۲، مدت تصرف عدوانی، یک ماه تعیین شده بود و در قانون آیین دادرسی مدنی سابق، یک سال تعیین و در قانون آیین دادرسی مدنی جدید، مهلت های مزبور، ملغی و مهلتی تعیین نگردیده است. با این حال، مسلم است که تصرفات شخص، پس از قریب به ۴۰ سال نمی تواند عنوان عدوانی پیدا کند.
شماره دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۳/۲۷ تاریخ دادنامه قطعی: ۱۳۹۳/۰۳/۲۷
رئیس شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران / مستشار دادگاه اصلا ن پور - رحیمی

۱. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان اصفهان / شهر آران و بیدگل تاریخ برگزاری ۱۳۸۱/۰۵/۱۹.

استعلام: ملاک سبق تصرف در دعاوی تصرف عدوانی چیست؟

شماره نظریه: ۷/۹۹/۱۵۷۵ شماره پرونده: ۹۹-۱۲۷-۱۵۷۵ ح- تاریخ نظریه: ۱۳۹۹/۱۱/۱۳

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه

احراز تصرف با توجه به وضعیت ملک و عرف محل حسب مورد بر عهده مرجع قضایی رسیدگی کننده است.

۲-۲-۴- ابراز سند مالکیت در دعاوی تصرف عدوانی

سوالی که در این خصوص مطرح می شود این است که اگر خواهان برای سبق تصرف خود به سند رسمی مالکیت استناد نماید تکلیف قاضی دادگاه در این خصوص چه می باشد؟ با توجه به ماده ۱۶۲ قانون آیین دادرسی مدنی که بیان می دارد در دعاوی تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق ابراز سند مالکیت دلیل سبق تصرف و استفاده از حق می باشد مگر آنکه طرف دیگر، سبق تصرف و استفاده از حق خود را به طریق دیگر ثابت نماید؛ نتیجه گرفته می شود که ابراز سند مالکیت توسط خواهان اماره و قرینه بر سبق تصرف ایشان می باشد و واژه دلیل که در ماده ۱۶۲ قانون فوق الذکر آمده است به معنای اماره و قرینه می باشد در نتیجه سبق تصرف خواهان با توجه به ارائه سند مالکیت محرز می باشد و این خواننده خواهد بود که می بایست عدم سبق تصرف خواهان را ثابت نماید. لازم به ذکر است هدف قانونگذار در دعاوی ثلاث حمایت از تصرف به عنوان واقعیت عینی و واقعی و منع دخالت اشخاص از تصرفات دیگران و برقراری نظم عمومی و جلوگیری از احقاق شخصی بوده است. به همین علت به مالکیت افراد توجهی نداشته و دادگاه وارد بحث مالکیت نمی شود. در این خصوص به نشست های قضائی و نمونه آرا به شرح ذیل اشاره می شود:

موضوع: تاثیر مالکیت طرفین یا ثالث بر منافع ملک اوقافی در دعاوی تصرف عدوانی

پرسش: آیا در رسیدگی به دعاوی حقوقی رفع تصرف عدوانی در اعیان یا منافع عرصه ملک وقفی، مالکیت طرفین یا ثالث بر منافع ملک اوقافی تأثیر دارد؟ چنانچه با قبول فرض تأثیر مالکیت بر منافع یا اعیان ملک فوق در رسیدگی به دعاوی تصرف عدوانی قرار اناطه صادر و هر یک از طرفین دلایل و مدارک و شهودی بیاورند که در ساخت اعیان مشارکت نموده و مبالغی خرج کرده اند، نحوه صدور رأی و رسیدگی در تعیین سهم هر یک از طرفین در مالکیت بر اعیان چگونه خواهد بود؟^۱

۱. صورت جلسه نشست قضائی / برگزار شده توسط استان فارس / شهر استهبان تاریخ برگزاری ۱۳۹۷/۰۳/۲۴.

ارجاع شده است که طی دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۸۸۷۲۸۷۰۰۲۰۸ مورخ ۱۳۹۴/۹/۲۵ چنین رأی صادر گردیده:

«با توجه به آگهی مورخ ۲۱/۱۱/۹۳ اداره ثبت اسناد و املاک که در اجرای ماده ۱۰ آئین نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ که از جمله مستند خواهانها در دادخواست نخستین بوده و با استفاده از وحدت ملاک رأی وحدت رویه شماره ۶۲۳ مورخ ۱۸/۳/۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور رسیدگی به موضوع در صلاحیت مرجع قضائی تشخیص و ضمن نقض قرارعدم صلاحیت صادره از سوی شعبه ۲ دادگاه عمومی م.، پرونده جهت ادامه رسیدگی به دادگاه صادر کننده رأی منقوض اعاده می گردد».

مبحث هفتم: عدم استماع دعوا به علت عدم ثبت ادعا در سامانه ساغر قبل از طرح دعوا

همانطور که در مباحث قبل اشاره شد هر دعوایی که مطرح می شود می بایست در قالب دادخواست باشد و در خصوص دعاوی ناشی از اموال غیر منقول موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول دادخواستی که مطرح می شود یک شرط اختصاصی دارد و آن این می باشد که گواهی ثبت ادعا در سامانه «ساغر» پیش از طرح دعوا ضمیمه دادخواست شده باشد بدین توضیح که از تاریخ ۱ خرداد ۱۴۰۵ با راه اندازی رسمی سامانه «ساغر»، هر شخص حقیقی یا حقوقی که ادعایی نسبت به مال غیر منقول داشته باشد (اعم از مالکیت عین، منافع بیش از دو سال، حق انتفاع یا حق ارتفاق) و این ادعا مستند به سند رسمی نباشد، موظف است ابتدا ادعای خود را در سامانه «ساغر» ثبت کند و مستند چنین مطلبی این می باشد که در اجرای تکلیف مقرر در تبصره (۱۱) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و در راستای ساماندهی ادعاها و مستندات غیر رسمی در خصوص مالکیت عین اموال غیر منقول، منافع بیش از دو سال اموال مذکور، حق ارتفاق و انتفاع راجع به این اموال، «آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره های (۱) و (۲) آن» تصویب شد.

ماده ۲۰ آیین نامه فوق الذکر چنین بیان می دارد:

پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) تا پایان مهلت درج ادعا، پذیرش هر گونه اقدام از مدعی در مراجع قانونی اقدام جهت اخذ سند رسمی موضوع ماده (۱۰) منوط به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) خواهد بود.

ماده ۲۵ آیین نامه چنین بیان می دارد:

«مراجع قانونی موظفند کد رهگیری ادعا را از مدعی دریافت کرده و صحت آن را از سامانه استعلام کنند».

نتیجتاً قاضی دادگاه می‌بایست کد رهگیری ثبت ادعا را که پیوست دادخواست شده است ملاحظه نماید و شرط لازم برای استماع دعوا محسوب می‌شود.

لازم به ذکر می‌باشد، سند رسمی حدنگار مال غیر منقول می‌بایست از تاریخ ۱۳۹۶/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۲/۳۱ صادر شده باشد تا مشمول مباحث فوق الذکر گردد، در غیر این صورت اگر در سامانه ساغر چنین مطالبی که بیان شد رعایت نگردد دعوا مطابق قانون مطرح نشده است و قاضی دادگاه به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی ناظر به ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مواد ۲۰ و ۲۵ آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره های (۱) و (۲) آن مصوب ۱۴۰۴، ۰۱، ۱۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی قرار عدم استماع صادر و اعلام می‌گردد.

دادخواست ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ رأی می‌بایست باشد در صورتی که این رکن محرز گردید قاضی دادگاه می‌بایست رکن دوم که آیا رأی داور مشمول کدام یک از بندهای مادی ۴۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد را احراز نماید. لازم بذکر می‌باشد در صورت تقدیم دادخواست ابطال رأی داور اجرای رأی داور متوقف نمی‌شود مگر اینکه به نظر دادگاه دلایل اعتراض قوی باشد که در چنین صورتی قاضی دادگاه می‌تواند قرار توقف اجرای رأی داور را صادر نماید و طبق نظریه مشورتی ۷/۱۴۰۰/۳۰۶ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۳ اعراض به رأی داور باید در قالب دادخواست مطرح شود.

۵-۱- لزوم ثبت ادعا در سامانه ی ساغر قبل از ارجاع اختلاف به داوری

با توجه به ماده ی ۲۴ آیین نامه اجرایی ماده ی ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که چنین بیان می‌دارد:

ماده ۲۴- در صورتی که اقدام مدعی، مراجعه به داوری باشد، وی مکلف است پس از درج ادعا، درخواست رجوع به داور را به موجب اظهارنامه رسمی به داور ابلاغ و تصویر آن را به عنوان مدرک اقدام در سامانه موضوع ماده (۱۰) درج نماید. در صورت صدور اجرائیه در خصوص رأی داور، دفتر دادگاه صادرکننده اجرائیه، مکلف است گواهی صدور اجرائیه را به عنوان نتیجه اقدام همراه با تصویر رأی داور در سامانه موضوع ماده (۱۰) درج کند.

تبصره ۵- چنانچه داور، از قبول داوری امتناع نماید یا در مهلت مقرر رأی خود را صادر نکند و یا رأی داور باطل شود، مدعی موظف است جهت طرح دعوا به دادگاه مراجعه نماید (هرچند مهلت اقدام وی تمام شده باشد) و این امر ادامه اقدام محسوب می‌شود. پذیرش دعوا در این فرض نیز منوط به درج ادعا در مهلت مقرر قانونی و اقدام مذکور در این ماده است.

در مواردی که ارجاع به داوری از سوی دادگاه صورت بگیرد، گواهی دفتر دادگاه به عنوان مدرک اقدام در سامانه درج می‌شود.

پس با توجه به ماده فوق الذکر در خصوص املاکی که سند مالکیت آنها از مورخ ۱۳۹۶/۰۱/۰۱ تا ۱۴۰۵/۰۲/۳۱ صادر شده باشد، هرگاه در قرارداد، اختلافات از طریق داوری شرط شده باشد که رسیدگی خواهد شد، خواهان مکلف است قبل از ارجاع موضوع به داوری، ادعای خود را در سامانه ی ساغر ثبت نماید.