

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

آثار شرط در قرارداد در رویه دادگاهها

قر حیدر زاده
وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	زینالی، توحید، ۱۳۶۳ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	آثار شرط در رویه دادگاه‌ها/توحید زینالی.
مشخصات نشر	تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری	۲۷۱ ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۱۰-۵
وضعیت فهرست نویسی	فیپا
موضوع	شروط (حقوق) -- ایران
رده بندی کنگره	۱۳۹۴ ۹۱۲/۵۰۵: KMH
رده بندی یوبی	۵۵/۳۴۶
شماره کتابت/سی ملی	۴۱۵۵۴۹۰

شناسنامه

عنوان کتاب: آثار شرط در رویه دادگاه‌ها

مؤلف: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: وزیری/ ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۸۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۱۰-۵

کد کتاب: ۴۸

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید. www.cheraghdaanesh.com

دفتر مرکزی: تهران، میدان بهمن، دفتر تیراژ و رودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۶، طبقه ۳، واحد ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۸۸۱۴۰۶۰۱

۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل آرمونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

۱۱	 مقدمه
۱۳	 معرفی ونمونه دادخواست دعوای آثار شرط
۱۵	 آثار شرط در قرارداد
۱۵	 مبحث اول: انواع شروط صحیح
۲۳	 مبحث دوم: آثار اسقاط و انحلال عقد بر شروط ضمن آن
۲۶	 مبحث سوم: شروط باطل
۳۵	 آثار شرط در آرای دیوان عالی کشور
۳۷	 مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور
۵۵	 مبحث دوم: آرای اصرار بر دیون مالی کشور
۸۶	 مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور
۱۰۷	 آثار شرط در آرای دادگاه ها
۱۰۹	 مبحث اول: آرای دادگاه های بدوی و تجد نظر
۱۸۱	 مبحث دوم: آرای دادگاه های انتظامی قضات
۱۸۷	 آثار شرط در نشست های قضائی
۲۲۷	 آثار شرط در نظریه های مشورتی
۲۴۳	 آثار شرط در قوانین و مقررات قانونی
۲۴۵	 از قانون مدنی
۲۶۷	 منابع و مآخذ

۱۱.....	مقدمه.....
۱۳.....	معرفی و نمونه دادخواست دعوی آثار شرط.....
۱۵.....	آثار شرط در قرارداد.....
۱۵.....	مبحث اول: انواع شروط صحیح.....
۱۷.....	گفتار دوم: شرط نتیجه.....
۱۹.....	گفتار سوم: شرط فعل.....
۲۳.....	مبحث دوم: آثار اسقاط و انحلال عقد بر شروط ضمن آن.....
۲۵.....	گفتار سوم: اثر اسقاط معامله بر شروط.....
۲۶.....	مبحث سوم: شروط باطل.....
۲۹.....	نمونه دادخواست ابطال به جهت شرط فعل به همراه مطالبه خسارت.....
۳۰.....	نمونه دادخواست الزام به انجام شرط فعل (تنظیم سند).....
۳۱.....	نمونه دادخواست فسخ قرارداد اجاره به جهت تخلف از شرط.....
۳۲.....	نمونه دادخواست تقاضای ابطال اجاره به جهت شرط باطل و مبطل عقد.....
۳۳.....	نمونه دادخواست ابطال شرط باطل نه به جهت.....
۳۵.....	آثار شرط در آرای دیوان عالی کشور.....
۳۷.....	مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور.....
۳۷.....	۱. عدم امکان اعمال وکالت زوجه از زوج در طلاق به دلیل ازدواج زوج در صورت عدم تمکین زوجه.....
۴۱.....	۲. درج شرط در قرارداد اجاره و درخواست صدور اجرائیه از مراجع.....
۴۴.....	۳. شرط اجازه ولی دختر باکره در ازدواج.....
۵۵.....	مبحث دوم: آرای اصراری دیوان عالی کشور.....
۵۵.....	۱. لزوم تحقق شرط مذکور در قرارداد.....
۵۸.....	۲. شرط خلاف مقتضای عقد.....
۶۹.....	۳. درج شرط الزام به تأدیه دو برابر بیعانه در صورت انجام تخلف در قول نامه.....
۸۶.....	مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور.....
۸۶.....	۱. شرط کردن تعمیرات بر عهده موجر و انجام آن توسط مستأجر.....
۸۶.....	۲. عدم لزوم درج شرط استحقاق مستأجر به مال الاجاره در صورت عدم تحویل مورد اجاره.....
۸۶.....	۳. تأثیر شرط تأدیه اجرت المثل به میزان مال الاجاره.....

۴.	درج شرط تحصیل اجازه از شوهر برای بیرون رفتن از خانه ضمن عقد	۸۷
۵.	تمهیدات موجد و مشروط	۸۷
۶.	استحقاق بایع شرطی در مطالبه عواید مال مورد مطالبه	۸۸
۷.	درج شرط اختیار خانه معین در نکاح نامه	۸۹
۸.	خسارت تأخیر تأدیه در معاملات بیع شرطی	۸۹
۹.	الزام بر انجام تعهد متخلف از شرط	۸۹
۱۰.	شروط اجبار زوج به طلاق	۹۰
۱۱.	مبدأ مرور زمان در مطالبه ثمن معامله شرطی	۹۰
۱۲.	مرور زمان دعای خواهان به عنوان مالکیت نسبت به ملک بیع شرطی	۹۱
۱۳.	شرط قبضه در حبس	۹۱
۱۴.	عدم پرداخت اجرت المثل نخله در فرض وجود شرط تنصیف	۹۱
۱۵.	دعای فسخ نکاح به دلیل پیش کردن ازدواج قبلی	۹۶
۱۶.	شرط تنصیف اموال خرد در ازدواج	۱۰۰
۱۷.	تقدم شروط ضمن عقد در خصوص امور مالی بر ضوابط قانونی راجع به اجرت المثل یا نخله	۱۰۳
آثار شرط در آرای دادگاه ها		۱۰۷
مبحث اول: آرای دادگاه های بدوی و تجدیدنظر		۱۰۹
۱.	اجاره به شرط تملیک	۱۰۹
۲.	اعتبار شرط داوری با وجود اتمام مدت قرارداد	۱۱۰
۳.	عدم مرتفع شدن شرط داوری در صورت انقضای مدت اصل قرارداد	۱۱۲
۴.	اعتبار تعیین میزان خسارات ناشی از مستحق للغیر درآمدن مبیع به شرط	۱۱۳
۵.	اختلاف وصف مبیع با شرط قراردادی به عنوان عیب یا تخلف وصف	۱۱۴
۶.	تجدید تاریخ تنظیم سند رسمی به عنوان تبدیل تعهد	۱۱۶
۷.	شرط مطالبه ارش البکاره	۱۱۹
۸.	پرداخت، شرط رجوع ضامن به مضمون عنه	۱۲۰
۹.	شرط مطالبه اجرت توسط دلال	۱۲۱
۱۰.	بطلان شرط واگذاری حق طلاق به زوجه	۱۲۳
۱۱.	صحت شرط اعطای وکالت در طلاق به زوجه به عنوان شرط نتیجه	۱۲۵
۱۲.	شروط صدور حکم بر تجویز ازدواج مجدد	۱۲۷
۱۳.	صرف استطاعت مالی زوج شرط تجویز ازدواج مجدد	۱۲۹
۱۴.	شرط احراز نشوز زوجه	۱۳۰

۱۵.	تمکین با شرط تهیه مسکن و اثاث‌البیت متناسب.....	۱۳۱
۱۶.	شرط تمکین، امنیت روانی زوجه.....	۱۳۳
۱۷.	فسخ مبایعه‌نامه به علت تحقق شرط فاسخ.....	۱۳۴
۱۸.	رای داوری به بطلان عقدی که مبنای داوری بوده است.....	۱۳۶
۱۹.	قلمرو شرط داوری.....	۱۳۹
۲۰.	داوری نسبت به اموال عمومی و دولتی.....	۱۴۰
۲۱.	عدم تسری شرط داوری به خسارات خارج از قرارداد.....	۱۴۲
۲۲.	فسخ قرارداد به دلیل ممتنع شدن شرط ضمن عقد.....	۱۴۴
۲۳.	شرط اسقاط حق اقامه دعوا بر دعوا ناظر بر اجرای عقد صلح متضمن این شرط.....	۱۴۸
۲۴.	تقریر سنگین شرط مسئولیت.....	۱۵۱
۲۵.	شرط حق تمکین توسط زوجه.....	۱۵۴
۲۶.	پذیرش خروج از کشور زوجه در ضمن عقد نکاح و لغو ممنوع‌الخروجی زوجه.....	۱۵۶
۲۷.	شرط محقق بودن بن‌بای مطالبه خسارت تأخیر تأدیه.....	۱۵۷
۲۸.	مطالبه، شرط تقاضای خسارت تأخیر تأدیه.....	۱۶۳
۲۹.	شرایط پرداخت وجه مستأجر به‌سبب حسن انجام تعهدات.....	۱۶۵
۳۰.	عدم تعلق اجرت‌المثل در صورت رد شرط تنصیف دارایی.....	۱۶۸
۳۱.	تهیه مسکن مناسب شرط الزام به تمکین.....	۱۷۰
۳۲.	تقاضای تخلیه ملک به دلیل تخلف از شرایط قراردادی.....	۱۷۲
۳۳.	تخلف مستأجر از شرط اجاره.....	۱۷۳
۳۴.	انحصار موارد فسخ و تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۷۵
۳۵.	شرط عدم انتقال ملک موقوفه در قرارداد اجاره.....	۱۷۶
۳۶.	تغییر شغل، تخلف از شرط قرارداد اجاره.....	۱۷۷
۳۷.	غیر قانونی بودن شروط برخلاف قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶.....	۱۷۹
مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات		
۱.	تخلیه مورد اجاره به لحاظ تخلف از شرط مندرج.....	۱۸۱
۲.	تغییر شغل برخلاف شرط مندرج در اجاره‌نامه.....	۱۸۱
۳.	عدم جواز درج شروط خلاف قانون در قراردادهای خصوصی.....	۱۸۲
۴.	بیع شرط بر اساس سند رسمی.....	۱۸۳
۵.	استرداد ادعای جعل وصیت‌نامه مشروط به انجام و تحقق امری دیگر.....	۱۸۴
۶.	تخلف مستأجر از شرط اجاره راجع به واگذاری مورد اجاره به غیر بدون اذن موجر.....	۱۸۶

آثار شرط در نشست‌های قضائی ۱۸۷

۱. درج شرط فسخ معامله در صورت بلا محل بودن چک‌های تسلیمی ۱۸۹
۲. تقاضای صدور اجراییه جهت دریافت مهر پس از انصراف زوج از طلاق زوجه ۱۹۰
۳. وکالت افراد عادی در تعقیب دعاوی ۱۹۱
۴. جواز وکالت مطلق زوج به زوجه در طلاق دادن خود ۱۹۳
۵. ملاک تعیین میزان خسارت احتمالی در مورد اسناد رسمی و تجاری ۱۹۴
۶. شرط ضمن عقد اجاره اراضی موقوفه ۱۹۵
۷. شرط کسر مبلغ قرارداد به ازای تأخیر و ادعای فورس‌ماژور ۱۹۶
۸. حساب‌های قرض بحسنه و تأدیه اصل پول و خسارت تأخیر تأدیه ۱۹۷
۹. آثار قرارداد فروش اقساطی و عدول از انجام تعهد ۱۹۹
۱۰. اثر و ضمانت اجرای شرط یک قرارداد بیع ۲۰۰
۱۱. تبعات عدم حضور خریدار در موعد مقرر در دفترخانه ۲۰۲
۱۲. شرایط اسقاط حق افراز خریدار ملک مشاعی در عقد بیع ۲۰۳
۱۳. استفاده از حق فسخ برای مالک به منزله بیعت از حق نیست ۲۰۵
۱۴. وضعیت معامله در صورت موکول کردن بیع به بخشی از ثمن به آینده ۲۰۷
۱۵. واگذاری یک قطعه زمین به فرزند به شرط نگرانی از وی ۲۰۸
۱۶. مال الصلح قرار دادن حقی که محقق نشده ۲۱۱
۱۷. وثیقه قرار دادن مازاد وثیقه در قبال وثیقه مجدد ۲۱۳
۱۸. تعیین سهمیه وراثت در بیمه عمر توسط بیمه‌گذار ۲۱۴
۱۹. اثبات وقایع حقوقی و ثبت آن‌ها ۲۱۴
۲۰. نقض الزام به تنظیم سند رسمی قبل از پرداخت ثمن معامله ۲۱۶
۲۱. صدور حکم به پرداخت مابقی ثمن بدون توجه به تنظیم سند رسمی ۲۱۷
۲۲. نحوه تصمیم‌گیری محاکم در خصوص عدم ایفای تعهد فروشنده در انتقال سند رسمی ۲۱۸
۲۳. شرط حق فسخ معامله در صورت عدم تأدیه ثمن موحل در موعد مقرر ۲۲۰
۲۴. صلح مهریه در مقابل حق حضانت فرزندان ۲۲۱
۲۵. شرط عقد دائم در پایان مدت متعه ۲۲۲
۲۶. شرط تحقق حق دلالتی ۲۲۳
۲۷. انتقال مورد اجاره خود از طرف یکی از مستأجرین ۲۲۳
۲۸. اسقاط حق کسب و پیشه از خود به موجب شرط ۲۲۴
۲۹. شرط خسارت تأخیر تأدیه در قراردادهای بانکی ۲۲۴

آثار شرط در نظریه‌های مشورتی ۲۲۷

۱. شرط ضمن العقد واگذاری حق سکنی به زوجه ۲۲۹
 ۲. شرط ضمن عقد نکاح ۲۲۹
 ۳. مرجع اعطای معافیت از شرط سن ازدواج ۲۳۰
 ۴. اثر شرط افزایش اجاره‌بها در صورت عدم تخلیه ملک ۲۳۰
 ۵. اثر اسقاط حق کسب و پیشه در اجاره‌نامه ۲۳۱
 ۶. تخلف مستأجر از شروط ضمن عقد ۲۳۱
 ۷. شرط بلاعزل بودن وکیل ۲۳۲
 ۸. شرط ازمان زمین شهری مبنی بر قابل انتقال بودن ملک تنها به شریک ۲۳۳
 ۹. ابر ماده زوجه از وکالت، در صورت تحقق شرط وکالت ۲۳۳
 ۱۰. شرط تنزیف در این زوج در صورت درخواست طلاق از جانب زوج ۲۳۴
 ۱۱. شرط تنزیف، رایحه صورت شرط ضمن عقد ۲۳۴
 ۱۲. تحصیل اجازه ارجاع و اوج مجامد نافی شروط ضمن عقد نیست ۲۳۵
 ۱۳. عدم امکان ارجاع به داور در طلاق در خصوص غایب بودن زوجه ۲۳۵
 ۱۴. شرط حق انتخاب زوجه ۲۳۶
 ۱۵. شرط بکارت در هنگام عقد ۲۳۷
 ۱۶. جواز درج هر شرطی ضمن عقد از زوج ۲۳۸
 ۱۷. شرط در خصوص امور مالی ضمن عقد ازدواج ۲۳۸
 ۱۸. وجود خيار فسخ در مدت عمر فروشنده در عقد بیعت دار ۲۳۹
 ۱۹. شرط رجوع به داور در قرارداد مربوط به اموال عینی ۲۳۹
 ۲۰. شرط ارجاع امر به داور در قراردادهای بین باشگاه‌های ورزشی دولتی ۲۴۰
 ۲۱. انتفاء شروط قرارداد به سبب فسخ یا اقاله ۲۴۱
 ۲۲. تکلیف دادگاه در درج شرط داور در قراردادی که اصل آن فسخ یافته ۲۴۱
- ## آثار شرط در قوانین و مقررات قانونی ۲۴۳

از قانون مدنی ۲۴۵

منابع و مأخذ ۲۶۷

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند. یکی اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصدیقات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی درواقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندن از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منسجم به هر فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوائی... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره به عنوان نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان به مراجعہ کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجلد؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان حریز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و پنج