

رویه قضایی
دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران
در امور مدنی

۹

بیع
سال (۱۳۸۸-۱۳۸۳)

تدوین: دکتر ممد رضا زندی

معاون آموزش دادگستری استان تهران

انتشارات جنگل

سرشناسه	: زندی، محمدرضا، ۱۳۴۱-گردآورنده
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی / تدوین: دکتر محمدرضا زندی.
مشخصات نشر	: تهران: جنگل، جاودانه ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	: ۶۰۸ ص.
شابک	: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۷۸۶-۶
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیپا
مندرجات	: ج. ۹. بیع سال ۱۳۸۸-۱۳۸۳
موضوع	: رویه قضایی - - ایران.
موضوع	: خرید و فروش - - ایران.
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۰ ۹۸۵ / ۹۷۴۰ / KM۴۴۰
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۹/۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۳۷۷۰۳۰

جنگل

عنوان کتاب: رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور امور مدنی ۹
(بیع سال ۱۳۸۸-۱۳۸۳)

تدوین: دکتر محمدرضا زندی

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

ویراستار: عالیه اکبری

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۰

قطع و تیراژ: وزیری، ۲۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۲۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۷۸۶-۶

email://Info@junglepub.org

تلفن: ۰۶۶۴۸۶۱۱۵-۹ ۰۶۶۴۸۲۸۳۰-۲۱

http:// www.junglepub.org

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

عنوان

صفحه

بخش اول: بیع سال ۱۳۸۳

- استدلال دادگاه به بطلان معامله به قصد فرار از دین، بدون احراز صوری نبودن آن مخالف ماده ۲۱۸ قانون مدنی است و نیز اعلام بی اعتباری معامله به موجب ماده ۵۶ قانون اجرای احکام و ۲۱۸ قانون مدنی دو امر مجزا است که هر یک شرایط خود را دارد..... ۳
- مطالبه قیمت ارزش روز مورد معامله ای که مستحق للغیر در آمده است محل قانونی ندارد و چون خواهان، دعوای طرح شده را مطابق قانون و واقعہ حقوقی مربوطه اقامه نکرده است قابلیت استماع نداشته به تبع آن رسیدگی به دعوای جلب ثالث نیز منتفی است..... ۴
- خوانندگان مالکیت رسمی بر آپارتمان متنازع فیه ندارند و خواهان دلیلی بر این که آپارتمان رسماً به آنان انتقال یافته باشد ارایه نداده - خوانده بیش از نیم دانگ مشاع از آپارتمان موضوع خواسته را مالک نیست و الزام وی به تنظیم سند مازاد بر نیم دانگ و جاهت قانونی ندارد..... ۶
- خریدار ملک، قائم مقام ید ما قبل خود محسوب می گردد..... ۹
- صدور حکم بر تسلیم مبیع که مشتمل بر سه دانگ مشاع از شش دانگ یک باب آپارتمان است..... ۱۰
- اعتبار آخرین اراده طرفین راجع به معامله در جلسه رسمی دادگاه و غیر قابل استناد بودن توافقات سابق..... ۱۱
- وکالتنامه رسمی و مبیاعه نامه عادی قبل از تاریخ توقیف سرقفلی تنظیم شده بنابراین دعوی معترض ثالث نسبت به رفع توقیف از ملک موجه می باشد..... ۱۳
- بازداشت ملکی که در اجرای قرار تأمین خواسته صورت گرفته مانع از تنظیم سند رسمی انتقال است... ۱۴

- الزام به تحویل مبیع با توجه به قبول طرفین و اقرار آنان به انجام معامله و اقرار صحت آن و به استناد مبیعه نامه عادی - چکهای پرداخت نشده مربوط به معامله نبوده و عدم پرداخت وجه آنها از موجبات فسخ قرارداد نیست. ۱۶
- دو دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع جمعاً ۳,۱۰۰,۰۰۰ ریال تقویم شده اند و طبق قاعده تنصیف هیچ کدام قابل تجدیدنظر نیستند. ۱۷
- دعوی الزام به تحویل مورد معامله قبل از انتقال رسمی ملک قابل استماع نمی‌باشد. ۱۸
- ملک بدون پارکینگ به فروش رفته و طرفین در هنگام تنظیم سند رسمی آخرین اراده خود را ابراز داشته‌اند بنابراین دعوی الزام به تحویل پارکینگ مردود است. ۱۹
- تأیید حکم به تحویل مبیع در قبال پرداخت باقیمانده ثمن و نقض حکم به تنظیم سند مشروط به پرداخت بقیه ثمن معامله. ۲۰
- به استناد سند عادی و به صراحت ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، دعوی تحویل مبیع در دادگاه قابل پذیرش نیست. ۲۲
- الزام خواننده به تحویل و تسلیم مبیع به استناد مبیعه‌نامه عادی صادر شده است. ۲۳
- در مورد درخواست مربوط به تحویل مبیع، قرار اناطه حقوقی صادر شده است تا به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال رسیدگی شود. ۲۴
- مشتري حق استرداد ثمن را از بايع فضولي دارد - چون معامله باطل می باشد تعهد به پرداخت خسارت عدم انجام تعهد ناشی از آن نیز باطل است. ۲۵
- دعوی بطلان بیع دعاوی مالی محسوب می‌شود و مستلزم پرداخت هزینه دادرسی دعاوی مالی است. ۲۷
- وجود چهل در مورد فرد کلی موجب بطلان معامله نمی‌شود و متعهد اجباری به ایفای فرد اعلی ندارد لیکن از فردی هم که عرفاً معیوب محسوب می‌شود نمی‌تواند بدهد. ۲۸
- اگر مبیع بیش از مساحت تعیین شده باشد بايع می‌تواند معامله را فسخ نماید مگر این که طرفین به محاسبه زیاده تراضی نمایند. ۲۹
- مساحت معین آپارتمان به عنوان شرط وصف معامله نبوده، از مصادیق فسخ معامله نمی‌باشد و خریدار استحقاق مطالبه بهای کسری مساحت آپارتمان را دارد. ۳۱
- اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین فروخته شده و بعد معلوم شود که کمتر از آن مقدار است مشتري حق فسخ معامله را خواهد داشت. ۳۲
- سند عادی در صورتی که به عنوان دلیل مالکیت ارایه گردد قابلیت تعارض با سند رسمی را ندارد لیکن اگر به عنوان دلیل اثبات وقوع معامله و قائم مقام قانونی بودن منتقل‌الیه ابراز گردد دعوا موجه و قابل پذیرش است. ۳۳
- فروش ملکی که بازداشت باشد قانونی نیست. ۳۵

- دریافت وجه باقیمانده از سوی یکی از فروشندگان موجب برای برائت ذمه خریدار در مقابل فروشنده
 ۳۷ دیگر نیست.
- مالکیت خوانده بدوی به قدرالسهم به موجب گواهی های ثبتی محرز بوده و همین میزان در توجه
 ۳۸ دادن دعوی بدوی و ملزم شدن دادگاه به ورود در ماهیت کفایت می نماید.
- با عنایت به تاریخ تحویل مورد معامله و تاریخ تعویض گارانتی و تاریخ طرح شکایت، خیار رویت و
 ۳۹ تخلف وصف اسقاط گردیده است.
- با توجه به فاصله زمانی اطلاع از عیب و تاریخ تسلیم دادخواست، خیار عیب ساقط شده است. ۴۰
- توجه به نظر کارشناس و نحوه پرداخت ثمن و شرایط معامله مصداق غبن فاحش تلقی نمی گردد. ۴۱
- خیار غبن بعد از علم به غبن، فوری است و خواهان، ثمن معامله را اقساطی دریافت کرده است ادعای عدم
 ۴۲ اطلاع از قیمت واقعی با توجه به تاریخ تقدیم دادخواست عرفاً مسموع نیست.
- شرط دانستن اطلاع طرف معامله از تحقق ایقاع برخلاف قواعد عمومی ایقاعات است و ماده ۶۹
 قانون ثبت اسناد و املاک اطلاع مراتب فسخ را به مراجع ثبت مقرر داشته است و ضرورتی به ابلاغ
 آن به طرف مقابل نیست. ۴۳
- در مبیعه نامه مستند دعوی حق فسخ قرارداد وجود ندارد و اعمال حق فسخ قانونی نیز مقدماً مستلزم
 ۴۵ اجبار فروشنده به تسلیم مبیع می باشد.
- اگر دو سبب فسخ در قرارداد وجود داشته باشد دادگاه فقط به موردی رسیدگی می نماید که مورد
 ۴۶ تقاضای خواهان باشد - دعوی به لحاظ وجود شرط داوری در قرارداد قابلیت استماع ندارد.
- تجدیدنظرخواه منکر هرگونه رابطه قراردادی و حقوقی با خواهان دعوی اصلی بوده و خواهان نیز
 دلیلی بر مباشرت به فروش اجناس مذکور در اوراق فروش ارایه ننموده است - فاکتور فروش به علت
 نبود امضای خریدار در ذیل آن که مؤید قبض مورد معامله می باشد قابلیت استناد ندارد. ۴۷
- در صورتی که شرط شده باشد با صدور گواهی عدم پرداخت، فروشنده بتواند بابت ثمن معامله (وجه
 چک) ملک مورد دعوی را به خود یا دیگری منتقل نماید و بعداً توافق دیگری در مورد تأدیه ثمن
 صورت گیرد، با تبدیل تعهد، تضمینات تعهد سابق به تعهد لاحق تعلق نمی گیرد. ۴۹
- مادامی که فسخ یا ابطال قرارداد به علت غیرقابل مصرف بودن و فساد مبیع یا کالا مطرح نگردد
 درخواست اعاده دادرسی در پرونده نسبت به یک فقره چک بابت ثمن قرارداد موصوف وجاهت قانونی
 ۵۰ ندارد.
- ایجاد اشکالات آسانسورها طبق نظر کارشناس بسته به نحوه بهره برداری، سرویس کار و استهلاک
 طبیعی قطعات مصرف شده بوده و شرکت تجدیدنظرخواه در انجام وظایف محوله و تحویل بدون
 عیب و نقص فنی آسانسورها مرتکب قصوری نشده است. ۵۲

با توافق صورت گرفته تاریخ تحویل جدید ملاک جریمه تأخیر خواهد بود و قید این که سایر شرایط و خسارات طبق قرارداد به قوت خود باقی است در خصوص پرداخت خسارت از این تاریخ جدید است نه این که خسارات سابق به قوت خود باقی باشد. ۵۴.....

گواهی دفترخانه مشعر به عدم حضور هر دو طرف معامله بوده و این امر موجب سقوط حق آنان در مراجعه به یکدیگر برای مطالبه خسارت می‌گردد. ۵۶.....

از طرف تجدیدنظر خواهان دلیلی بر حضور به موقع آنان در دفترخانه ارایه نگردیده است بلکه مدارک پرونده دال بر حضور تجدیدنظر خوانده در تاریخ مقرر در دفترخانه می‌باشد و هر یک از طرفین قرارداد متعهد شده اند که چنانچه در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشود ۱۰٪ قیمت مورد معامله را به طرف دیگر بپردازد. ۵۸.....

بخش دوم: بیع سال ۱۳۸۴

مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مالک از نظر دولت کسی است که ملک به نام او ثبت یا رسماً به وی منتقل شده باشد. ۶۳.....

بازداشت ملک در تاریخ مؤخر بر انتقال آن مانع از وضع ید خریدار نخواهد شد. ۶۴.....

موضوع دعوی خواهان تحویل مبیع می‌باشد و الزام به تنظیم سند رسمی انتقال نیست تا مخل حقوق بازداشت کننده باشد. ۶۵.....

چون مورد معامله مال غیر منقول است تا قبل از تنظیم سند رسمی انتقال، دعوی تحویل مبیع قابل رسیدگی نیست. ۶۶.....

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی بدون خواسته تفکیک قابلیت استماع ندارد و تحویل مبیع قبل از تنظیم سند رسمی انتقال قابل رسیدگی نیست. ۶۷.....

تحویل مبیع به صورت ناقص و با تأخیر، تأثیری در پرداخت مابقی ثمن معامله ندارد. ۶۸.....

الزام بایع به تسلیم مبیع از آثار بیع صحیح است و قبل از تنظیم سند رسمی انتقال و مالکیت رسمی خریدار موقعیت قانونی ندارد. ۶۹.....

طرح دعوای تحویل مبیع و گرفتن گواهی پایان کار فرع بر احراز و اثبات مالکیت بوده و قبل از اثبات مالکیت تحویل مبیع در واقع خلع ید از مالک قانونی می‌باشد. ۷۱.....

تحویل مبیع مستلزم اثبات مالکیت است - خسارت تأخیر در تحویل مبیع و وجه التزام تعیین شده قابل مطالبه است. ۷۲.....

تحویل مبیع فرع بر احراز مالکیت ملک است. ۷۳.....

دعوی تحویل و تسلیم مبیع از نوع دعوای خلع ید محسوب و مستلزم وجود مالکیت رسمی است. ۷۴.....

- تحويل مبيع بدون احرار و اثبات مالکیت مغایر مواد ۴۸-۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک است. ۷۵
- دعوی تحويل مبيع بدون ارایه سند رسمی مالکیت مسموع نیست. ۷۶
- دعوی تحويل مال مشاع باید به طرفیت کلیه شرکای مشاعی اقامه شود. ۷۷
- خسارت تأخیر در تحويل مبيع به میزان تعیین شده در قرارداد قابل مطالبه می باشد - ملاک محاسبه تاریخ تحويل مبيع است نه تاریخ تودیع الباقی ثمن. ۷۹
- دعوی مربوط به تحويل آپارتمان، مستلزم ثبت ملک به نام مالک در دفتر املاک می باشد. ۸۰
- حکم به تحويل مبيع موضوع قرارداد عادی و پرداخت اجرت المثل ایام تصرف. ۸۱
- مطابق مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد املاکی که سابقه ثبتی دارند مالک کسی است که ملک به نام وی به ثبت و یا رسماً به وی منتقل شده است - تحويل مورد معامله فرع بر تنظیم سند رسمی انتقال می باشد. ۸۲
- در صورتی که خریدار از عدم قدرت فروشنده بر تسلیم مورد معامله مطلع باشد، مستحق دریافت خسارت ناشی از عدم تحويل مبيع نیست. ۸۳
- اگر تحويل مبيع موکول به تنظیم سند رسمی انتقال گردیده و سند رسمی تنظیم نشده باشد در این صورت خسارت تأخیر در تحويل مبيع قابل مطالبه نیست. ۸۵
- فساد معامله به علت مجهول بودن عوضین و عدم وجود شرایط اساسی صحت معاملات. ۸۶
- معامله نسبت به آپارتمان صحیح و نسبت به پارکینگ باطل بوده و چون پارکینگ به تنهایی قابل انتقال نیست مشتری می تواند تمام معامله را فسخ و یا آن را قبول نماید و نسبت به پارکینگ که معامله باطل است ثمن را تقسیت و یا قیمت آن را مطالبه نماید. ۸۸
- طرح دعوی با عنوان ابطال قرارداد، مبتنی بر مسامحه است زیرا بطلان نسبی (عقد قابل ابطال) با نظام حقوقی ایران سازگار نیست. ۸۹
- چون پلاک در رهن بانک قرار دارد و بانک طرف دعوی قرار نگرفته از این جهت رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی خالی از اشکال قانونی نیست - درخواست بطلان معامله مال مشاع از سوی یکی از شرکا موجه نمی باشد. ۹۱
- دعوی ابطال معامله مربوط به ملک، بدون این که مالکیت خواهان احرار شود، به دلیل ذی نفع نبودن قابل استماع نیست. ۹۲
- دادگاه مکلف است به دعوی بطلان معامله که توسط وارد ثالث مطرح شده است ماهیتاً رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید و صدور قرار رد به علت رهن و بازداشت بودن آن صحیح نیست. ۹۳
- هیچ دلیلی بر مکره بودن فروشنده ارایه نگردیده است. ۹۵
- چون ثمن تعیین نشده و دلیلی از ناحیه شاکی بر پرداخت ثمن ارایه نگردیده است لذا بیع فاسد بوده اثری در مالکیت ندارد. ۹۶

- در صورتی که شرط مساحت به عنوان وصف ملک مورد تراضی طرفین قرار گرفته باشد با کسر یا نقصان مساحت فقط حق فسخ برای خریدار ایجاد می‌شود. ۹۸
- تفاوت مترائ زمین و اعیانی مورد معامله با میزان واقعی آن از موجبات فسخ می‌باشد — مطالبه مابه‌التفاوت بدون تراضی طرف معامله برخلاف موازین قانونی و مفاد ماده ۳۸۴ قانون مدنی است. ۹۹
- آنچه به عنوان عهده‌شکنی یا توصیف غیر واقعی مبیع به فروشنده نسبت داده شده است خریدار را مستحق دریافت مابه‌التفاوت قیمت ملک خریداری شده و ملک توصیف شده به عنوان جبران ضرر نمی‌نماید. ۱۰۱
- چنانچه ملکی به شرط مقداری معین فروخته شود و بعد معلوم شود که مترائ ملک کمتر یا بیشتر از آن است، برای هر یک از طرفین صرفاً حق فسخ ایجاد می‌شود و مطالبه بهای کسری مساحت آپارتمان مورد معامله مبنای قانونی ندارد. ۱۰۲
- خواهان از حق فسخ خود به علت کسری مساحت مورد معامله استفاده ننموده و سند رسمی انتقال به نام وی تنظیم شده است پس مطالبه کسری مساحت مورد معامله، مردود است. ۱۰۳
- تجدیدنظر خواه دلیلی بر تمهید مقدمات تنظیم سند رسمی یا تفویض وکالت و تنظیم وکالتنامه رسمی ارایه نکرده است. ۱۰۵
- دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملکی که از طرف مراجع قضایی در بازداشت است محکوم به رد می‌باشد. ۱۰۶
- با توجه به این که تاریخ حضور در دفتر خانه موکول به دریافت پروانه ساختمانی توسط خریداران شده و مطالبه خسارت تأخیر در تحویل که ناشی از تخلف صرف فروشنده نمی‌باشد و خریداران نیز در این زمینه به تکلیف خود عمل نکرده‌اند، موجه نیست. ۱۰۷
- ذکر وجه التزام عدم حضور به موقع در دفتر اسناد رسمی نوعاً برای تحکیم قرارداد بوده و به دلالت امارات و قرائین در این بحث موضوعاً منتفی است. ۱۰۹
- دستگاه مورد معامله معیوب بوده و در زمان گارانتی به فروشنده مسترد گردیده و با تحقق فسخ معامله حکم به استرداد ثمن صادر می‌شود. ۱۱۰
- با توجه به قیمت اعلامی توسط کارشناسان منتخب دادگاه بدوی، تفاوت قیمت خریداری با قیمت واقعی ملک عرفاً در حد غبن نیست و دلیلی که موجبات فسخ را فراهم آورد ارایه نشده است. ۱۱۱
- اعمال خیار غبن فوری است. ۱۱۳
- تجدیدنظر خواهان کلیه خیارات را خصوصاً خیار غبن را اسقاط نموده‌اند مضافاً این که اعمال خیار غبن فوری است. ۱۱۴

- دادگاه مرجع فسخ نیست بلکه وقوع یا عدم وقوع فسخ را احراز می‌نماید - علتی که خواهان برای فسخ مطرح کرده نه تنها از نظر قانونی فسخ نیست بلکه در صورت ثبوت به ارکان توافق خلل وارد می‌کند..... ۱۱۵
- معاملات اضطراری دارای اعتبار است - به لحاظ کامل بودن دعوی، دادگاه می‌بایست پس از ورود در ماهیت مبادرت به صدور حکم نماید و رد دعوی و جاهت قانونی ندارد..... ۱۱۶
- حق فسخ با جبران ضرر زایل می‌گردد - دریافت وجه چک ۱۸ ماه بعد از صدور چک دلیل بر انصراف ضمنی فروشنندگان از حق فسخ می‌باشد..... ۱۱۸
- حق فسخ قرارداد به دلیل تخلف از شرایط مقرر در قرارداد..... ۱۱۹
- با توجه به نوع و کیفیت شرط مقرر بین طرفین، ابتدای شرط از تاریخ مقرر بین طرفین و انتهای مدت آن انجام شرط است و هرط مذکور نه مخالف اخلاق حسنه و نه نظم عمومی است و وفق ماده ۱۰ قانون مدنی لازم‌الاجرا می‌باشد..... ۱۲۱
- فسخ یک عمل حقوقی از نوع ایقاع بوده و یک جانبه اعمال می‌شود و طرف مقابل می‌تواند در صورتی که چنین حقی برای طرف قایل نیست از پذیرش آن خودداری و آن را به داوری مراجع ذی‌صلاح واگذار کند..... ۱۲۲
- در صورت اسقاط کافه اختیارات، استناد به خیال مبنی بر فسخ معامله و جاهت قانونی ندارد..... ۱۲۳
- در صورت مستحق للغیر در آمدن کل یا بعض از مبیع، بایع باید ثمن را مسترد نماید و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، بایع باید از عهده غرامات مشتری نیز برآید..... ۱۲۴
- طرفین عملاً در قرارداد فی‌مابین خیال تخلف شرط را از کافه اختیارات مستثنی کرده‌اند و با توجه به ارسال اظهارنامه از سوی فروشنده مبنی بر حضور وی در دفترخانه در تاریخ معین و عدم حضور خریدار به گواهی دفترخانه مربوط، دادگاه دادخواست تجدیدنظر خواه را انشای فسخ تلقی می‌نماید..... ۱۲۵
- انتقال رسمی ملک مرهونه با حفظ حقوق مرتهن از تصرفات منافی حقوق مرتهن نمی‌باشد - عدم انجام تعهد به واسطه عدم دسترسی به اصل سند مالکیت به علت به سرقت رفتن مدارک بوده لذا مطالبه خسارت عدم انجام تعهد مردود است..... ۱۲۷
- با توجه به عدم آرایه دلیل توسط خواهان مبنی بر حضور جهت پرداخت الباقی ثمن معامله در موعد مقرر و عدم حضور خوانده، دعوای مطالبه خسارت ناشی از عدم ایفای تعهد قابل استماع نمی‌باشد..... ۱۲۹
- با توجه به عدم آرایه دلیل کافی جهت پرداخت تتمه ثمن در موعد مقرر از سوی خریدار وی مجاز به مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد نیست..... ۱۳۰
- با توجه به این که بایع مالکیتی نداشته است مبیع مستحق للغیر می‌باشد و در این موارد، بایع علاوه بر استرداد ثمن بایستی از عهده غرامات وارده به مشتری (در صورت جهل مشتری به فساد) برآید..... ۱۳۲
- میایعه‌نامه در ارتباط با سرقتی مغازه می‌باشد و نه اصل ملک و خوانده با امضای ذیل میایعه‌نامه سرقتی، مالکیت فروشنده را در مورد سرقتی پذیرفته است و مالکیت مورد نزاع نیست - معامله‌ای

- که به علت فصولی بودن باطل شده تأثیری در حق کسی که بعداً به عنوان سهم‌الارث مالک قسمتی از آن شده است ندارد. ۱۳۳.....
- دعوی تسلیم مبیع با کیفیت مطروحه قابلیت استماع ندارد. ۱۳۴.....

بخش سوم: بیع سال ۱۳۸۵

- هرگونه نقل و انتقال مال توقیف شده باطل و بی‌اثر می‌باشد. ۱۳۹.....
- از ملک رفع بازداشت شده و با نقض قرار، پرونده برای ادامه رسیدگی به دادگاه صادر کننده رأی بدوی اعاده می‌گردد. ۱۴۰.....
- دعوی تحویل مبیع قبل از تنظیم سند انتقال آن مسموع نیست. ۱۴۱.....
- حکم بر استرداد سند، مستلزم امانی بودن ید متصرف است حال آنکه در این پرونده تجدیدنظرخواه یکی از متعاملین است و وجود یک نسخه قرارداد حتی بر فرض اقاله در اختیار طرفین مغایرتی با عرف و قانون ندارد. ۱۴۲.....
- به دلیل وجود شرط داوری در قرارداد در خصوص دعوی الزام به انجام تعهد و خسارات ناشی از تأخیر در اجرای آن قرار عدم استماع دعوی صادر می‌گردد. ۱۴۴.....
- شرط داوری فقط نسبت به طرفین قرارداد مؤثر است نه نسبت به قائم مقام قانونی آنان. ۱۴۵.....
- در قرارداد طرفین موعدی برای تنظیم سند رسمی تعیین نگردیده تا وجه التزام تأخیر مصداق داشته باشد. ۱۴۶.....
- الزام به اعلام برنده مزایده و ایفای تعهدات ناشی از مزایده. ۱۴۷.....
- در دعوی فک رهن بانک طرف اختلاف نبوده نیازی به طرف دعوی قرار گرفتن بانک نیست. ۱۴۸.....
- تعهد به تکمیل آپارتمان از نوع تعهد به فعل بوده و بازداشت بودن ملک مانع از استماع این دعوی نیست. ۱۵۰.....
- الزام به اجرای تعهدات مبنی بر احداث اعیانی و تحویل یک دستگاه آپارتمان. ۱۵۱.....
- دادگاه راجع به سایر موضوعات (افراز و تفکیک و گرفتن سند و انتقال آن) که گاه مقدمه‌ای برای تنظیم سند رسمی می‌باشد اظهار نظر ننموده است. ۱۵۲.....
- رسیدگی به دعاوی الزام به تکمیل واحد مسکونی مورد معامله و گرفتن گواهی پایان کار و صورتجلس تفکیکی با فرض توقیف بودن ملک مانع قانونی ندارد. ۱۵۳.....
- دعوی تحویل مبیع به منزله خلع ید از مالک قانونی و اعتبار بخشیدن به سند عادی در برابر مالکیت رسمی است - الزام به پرداخت خسارت تأخیر در تحویل مورد معامله موافق قانون است. ۱۵۵.....
- دعوی تحویل ملک مورد ترافع فرع بر اثبات مالکیت است. ۱۵۷.....
- در قراردادهای متقابل که طرفین تعهداتی در قبال یکدیگر دارند ایفای تعهد از جانب هر یک، مشروط به انجام تعهد از سوی طرف دیگر قرارداد است. ۱۵۸.....

- با توجه به الزام قانونی و تعهد فروشنده به انتقال رسمی مورد معامله، پرداخت هزینه تفکیک و انتقال
 نیز به عنوان مقدمات انجام تعهد مذکور به عهده فروشنده بوده و الزام تجدیدنظرخواه به پرداخت
 هزینه‌های مندرج در دادنامه و جاهت قانونی ندارد. ۱۵۹
- بیع مال موقوفه ممنوع و باطل است. ۱۶۰
- مطالبه خسارات تأخیر در تحویل مورد معامله از قرار روزانه پنجاه هزار ریال وارد تشخیص می‌شود. ۱۶۲
- تشخیص ارزش گواهی با دادگاه می‌باشد و دادگاه گواهی گواهان را بدون ارزش اثباتی می‌داند زیرا
 شاهد اول حاضر به اتیان سوگند نشده و اظهارات شاهد دوم با متن سند عادی که نزد همان گواه
 تنظیم شده تفاوت دارد. ۱۶۳
- تخلف از اجرای مفاد قرارداد با نکول متفاوت است؛ نکول یعنی امتناع صریح از اجرای مفاد قرارداد
 ولی تخلف، کوتاهی و قصور متعهد در اجرای به موقع قرارداد می‌باشد. ۱۶۵
- تحویل مورد معامله مربوط به مال غیر منقول فرع بر احراز مالکیت رسمی می‌باشد. ۱۶۷
- تحویل مورد معامله قبل از تنظیم سند رسمی انتقال مردود است - دادگاه مرجع تنفیذ میبایعه نامه و
 اسناد تنظیم شده بین افراد نبوده طرح دعوی در این گونه امور در دادگاه قابلیت استماع ندارد. ۱۶۸
- آپارتمانها به طور رسمی به تجدیدنظر خوانده منتقل نشده لذا صدور حکم به تحویل آنها مخالف قانون
 ثبت است. ۱۶۹
- آپارتمان به طور رسمی منتقل نشده لذا صدور حکم به تحویل آن مخالف قانون ثبت اسناد می‌باشد. ۱۷۰
- صدور حکم تحویل آپارتمان به استناد سند عادی و قبل از انتقال رسمی خلاف قانون است. ۱۷۱
- تا زمانی که مالکیت خریدار به طور رسمی در آپارتمان مورد معامله ثبت نشود دعوی تحویل آن قابل
 استماع نیست. ۱۷۲
- دعوی تحویل ملک قبل از تنظیم سند رسمی قابلیت استماع ندارد. ۱۷۳
- رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ - ۱۳۸۳/۱۰/۱ که ناظر به خلع ید است از موضوع بحث الزامات
 قراردادی طرفین (ماده ۱۰ قانون مدنی) خارج می‌باشد. ۱۷۴
- قبل از رسیدگی و صدور رای نسبت به عضویت یا عدم عضویت تجدیدنظرخواه در تعاونی مسکن
 شنیدن دعوی تحویل آپارتمان موقعیت قانونی ندارد. ۱۷۵
- دعوی تحویل ملک و مطالبه اجرت‌المثل منوط به استقرار مالکیت رسمی است. ۱۷۷
- تقاضای خلع ید از اموال غیر منقول بدون داشتن مالکیت رسمی قابل پذیرش نیست. ۱۷۸
- در رهن بودن ملک و آماده نبودن صورت مجلس تفکیکی از موجبات صدور حکم بی حقی در خصوص
 دعوی تحویل مبیع نیست. ۱۷۹
- حسب عرف گرفتن گواهی پایان کار برای آپارتمان ساخته شده بر عهده مالک ملک است. ۱۸۰

- رای صادره در مورد الزام به تحویل یک واحد آپارتمان، مخدوش است زیرا شماره پلاک و بخش ثبتی و مالک آپارتمان مورد ترافع مشخص نیست. ۱۸۱
- دعوی تحویل ملک علیه شخصی که مالک آن نباشد به طور قانونی مسموع نیست. ۱۸۲
- دعوی تحویل مبیع به موجب قرارداد عادی مسموع نیست. ۱۸۳
- تحویل ملک مشاع به نحو مفروز با حدود اربعه معین قبل از افراز و تقسیم بین مالکین مشاع از نظر قانونی اشکال دارد. ۱۸۴
- دادگاه بدوی در اصل دعوا اظهار نظر ماهوی نموده ولی قرار رد دعوا صادر کرده که از نظر قانونی صحیح نیست. ۱۸۵
- صرف ادعای خوانده مبنی بر خرید زمین نمی‌تواند مثبت مالکیت وی باشد. ۱۸۶
- چون مالکیت رسمی خواهانهای بدوی نسبت به زمین مورد نزاع محرز نگردیده صدور حکم به تحویل زمین صحیح نیست. ۱۸۸
- دعوی تحویل مال غیر منقول نوعی دعوی خلع ید از مال غیر منقول محسوب و خلع ید از اعیان غیر منقول فرع بر مالکیت است. ۱۸۹
- قبل از انتقال رسمی ملک به خریدار، دعوی تحویل مبیع قابلیت استماع ندارد. ۱۹۰
- تحویل مبیع فرع بر اثبات مالکیت است. ۱۹۱
- پرداخت وجوه مورد ادعا بدون اذن فروشنده صورت گرفته و قابل استرداد نیست. ۱۹۲
- تنظیم سند رسمی انتقال با حفظ حقوق مرتهن فقط نسبت به قدرالسهم مالکانه فروشنده. ۱۹۴
- شخص ثالثی که از تعهد سود می‌برد می‌تواند به طور مستقیم به متعهد رجوع نماید. ۱۹۵
- تحویل مبیع فرع بر مالکیت رسمی مدعی است - الزام به پرداخت خسارت تأخیر در تحویل به مدت ۱۴۴ روز از قرار روزی ده میلیون ریال. ۱۹۶
- دعوی تحویل مبیع فرع بر مالکیت رسمی خریدار است و مدعی خرید ابتدا باید دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال اقامه نماید و رسیدگی به وقوع یا عدم وقوع بیع در دعوی الزام انجام می‌شود. ۱۹۸
- تأخیر از انتقال رسمی مورد معامله، دعوی الزام به تحویل مبیع قابل پذیرش نیست. ۱۹۹
- مادامی که مالکین مشاعی موافقتی به تصرف مفروزی نداشته باشند الزام خوانده به تحویل مبیع به منزله خلع ید مالک و تجویز تصرف مفروزی در ملک مشاع بوده که توجیه قانونی ندارد. ۲۰۰
- عدم تحویل مبیع به علت تأخیر در پرداخت ثمن معامله از ناحیه خریدار بوده است. ۲۰۱
- خواهان مالک رسمی ملک نبوده لذا، دعوی تحویل مبیع مسموع نیست. ۲۰۲
- بدون مشخص شدن شماره ثبتی ملک و مالک آن دعوی تحویل مبیع قابل استماع نیست. ۲۰۳
- ابتدا باید اجبار خریدار بر وفای به شرط و تأدیه ثمن تقاضا شود و در صورت عدم امکان الزام و اجبار مشروط علیه بر وفای به شرط، مدعی می‌تواند قرارداد را فسخ نماید. ۲۰۴

- تجدیدنظر خواه لزوماً تکلیفی به اقامه دعوی کیفری نداشته و این حق اوست که از طریق کیفری یا حقوقی اقدام نماید - معامله به قصد فرار از دین ۲۰۷
- قصد انشای طرفین به صورت بیع و یا عقد دیگری محرز نیست و در صورت تردید در قصد انشا مجالی برای استناد به اصل صحت نخواهد بود..... ۲۰۸
- عدم تنفیذ معامله فضولی از سوی برخی از ورثه - صدور حکم به ابطال قرارداد در سهم سایر ورثه موقعیت قانونی نداشته است..... ۲۱۰
- عدم تعیین دفترخانه برای حضور طرفین و تنظیم سند رسمی انتقال، نمی تواند خللی به شرط تعیین شده در عقد بیع از حیث موعد تأدیه ثمن وارد سازد..... ۲۱۱
- خریدار مکلف بوده بدون توجه به اقدامات فروشنده، الباقی ثمن را مطابق مفاد قرارداد به حساب صندوق سپرده دادگستری تودیع و طی اظهارنامه‌ای مخاطب را در جریان امر قرار دهد..... ۲۱۳
- خوانده در حین تقدیم دادخواست محجور بوده، دعوی علیه محجور مردود است..... ۲۱۵
- دلیل اثباتی دایر به مآذون بودن برای صرف هزینه‌های ادعایی وجود ندارد..... ۲۱۶
- دعوی استرداد ثمن فرع بر ثبوت بطلان معامله است..... ۲۱۸
- موعد پرداخت باقیمانده ثمن مقید به تنظیم سند رسمی انتقال ملک مورد معامله گردیده است..... ۲۱۹
- اقدامات سازمان مسکن و شهرسازی در مورد اعلام موات بودن ملک مبنی بر اشتباه بوده و به همین دلیل نیز مالکیت فروشنده به عنوان مالک اولیه اعاده می گردد..... ۲۲۰
- چک وسیله پرداخت بوده به محض تحویل چک و قبول آن، ذمه خریدار نسبت به مابقی ثمن بری شده و فروشنده می تواند برای استیفای حقوق قانونی خود نسبت به وصول وجه چک از طریق قانونی اقدام نماید..... ۲۲۲
- مندرجات وکالتنامه رسمی با توجه به عبارت «فروش و انتقال قطعی و یا صلح قطعی» حکایت از این دارد که ملک موضوع وکالتنامه قبلاً واگذار شده است..... ۲۲۴
- طبق شرط مندرج در قرارداد تجدیدنظر خواه استحقاق دریافت قیمت کسری مساحت را دارد..... ۲۲۵
- در قرارداد پرداخت بقیه ثمن، منوط به ارایه مفاسد حساب دارایی، شهرداری و بیمه بوده تجدیدنظر خواه فقط قبض پرداخت مالیات را ارایه نموده است..... ۲۲۶
- همان طور که خریدار می تواند الزام فروشنده را به تنظیم سند رسمی در قبال پرداخت بقیه ثمن بخواهد، فروشنده نیز می تواند بقیه ثمن را در قبال انجام تعهد خود مبنی بر تنظیم سند رسمی وکالت از خریدار بخواهد..... ۲۲۷
- حکم به پرداخت باقیمانده ثمن مستلزم تسلیم دادخواست بوده قسمت آخر دادنامه تجدیدنظر خواسته مبنی بر محکومیت خریدار به پرداخت الباقی ثمن مورد معامله نقض می گردد..... ۲۲۸

- چنانچه خریدار مدعی حقی برای فسخ معامله به علت معیوب بودن میبع باشد، اقدام وی به تعمیر
مورد معامله مؤید اسقاط خیاب عیب است. ۲۳۹
- در صورت امتناع فروشنده از انجام تعهدات می‌بایست بدو متعهد را ملزم به ایفای شرط نمود و یا با
اجازه حاکم نسبت به نصب و راهاندازی اقدام و مخارج آن را از متعهد مطالبه کرد و بدین بهانه خریدار
نمی‌تواند تتمه ثمن موضوع معامله را نپردازد. ۲۳۱
- قسمت ذیل میبایع نامه که بیانگر اراده و توافق نهایی طرفین است تنظیم سند و کالت می‌باشد و
پرداخت تتمه ثمن در واقع موکول به تنظیم سند موصوف است. ۲۳۲
- عدم تودیع الباقی دستمزد کارشناس از موجبات صدور قرار ابطال دادخواست نیست. ۲۳۳
- پرداخت باقیمانده ثمن مقید به قید خاصی و یا منوط به تنظیم سند رسمی انتقال نشده لذا مطالبه
الباقی ثمن معامله به نرخ روز موجه است. ۲۳۵
- در ذیل قولنامه مستند دعوی صرف عدم پرداخت بقیه ثمن معامله در موعد تعیین شده استرداد
بیعنامه از جانب خریدار به فروشنده را تجویز نموده و تحقق این شرط منوط به فسخ معامله نیست. ۲۳۶
- از نظر عرف تا زمانی که کسی بدهی به دیگری نداشته باشد پول به حساب بانکی وی حواله نمی‌کند. ۲۳۷
- لازمه الزام هر کدام از طرفین قرارداد به انجام تعهدات مذکور در قرارداد، ایفای تعهدات طرف مقابل
است. ۲۳۸
- قائم مقام مالکین سابق استحقاق مطالبه حقوق ناشی از قرارداد مربوط به ملک را دارد. ۲۳۹
- دعوی مطالبه عین یا خلع ید از عین با دعوی مطالبه ثمن معامله که منشأ آنها شراکت نامه عادی
می‌باشد دارای وحدت و منشأ واحد است. ۲۴۰
- مطالبه قیمت ملک از مالک رسمی جایگاه قانونی ندارد اعم از این که سند مالکیت از طریق حکم
حاکم شرع شهرداری صادر شده یا از طریق مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون ثبت تحصیل شده باشد. ۲۴۲
- دعوی مطالبه قیمت روز زمین با وجود اعتبار توافق قبلی طرفین قابل پذیرش نیست. ۲۴۳
- در مورد کسری مساحت انباری ملک مورد معامله، مشتری حق فسخ دارد نه مطالبه قیمت آن. ۲۴۴
- وکالت تام‌الاختیار برای تنظیم سند رسمی شامل اقرار به دریافت ثمن نیز هست. ۲۴۶
- دعوی ابطال بیع به ادعای فاسد بودن میبع (پیازهای گل لیلیوم) ۲۴۷
- تا قبل از منقضی شدن تاریخ جدیدی که برای ایفای تعهدات تعیین شده مطالبه وجه التزام مبنای
قانونی ندارد. ۲۴۸
- صادر نشدن گواهی پایان کار از جانب شهرداری مشکل اداری بوده علت خارجی محسوب می‌شود و
وجه التزام قابل مطالبه نیست. ۲۵۱
- گیرنده وجه باید در مقام دفاع دلیل قانونی به ذی‌حق بودن خود برای استیفای وجه دریافتی اقامه
نماید. ۲۵۲

فسخ قرارداد به صرف تحقق قصد انشای ذوالخیار واقع می‌شود و لزوماً نیازی به درخواست تنفیذ فسخ از دادگاه نیست.	۲۵۳
گواهی سر دفتر مبنی بر حضور خریدار در دفترخانه در وقت مقرر بوده و خسارت تأخیر در پرداخت تمه ثمن قابل مطالبه نیست.	۲۵۴
شخص تجدیدنظر خوانده نیز در موعد مقرر برای تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه مذکور حاضر نشده، به تعهد قراردادی خود عمل ننموده لذا مستحق مطالبه وجه التزام مقرر در قرارداد نیست.	۲۵۶
میزان خسارت تأخیر در تحویل در قرارداد مستند دعوی از قرار روزانه یک‌صد هزار ریال تعیین گردیده و برای احتساب آن نیازی به اظهار نظر کارشناسان نبوده است.	۲۵۷
خواسته تحویل کالای مورد معامله شامل ۴۹۲۰ عدد تراورس بوده و موضوع منصرف از خسارت مندرج در ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی است زیرا خسارت تأخیر در تأدیه تنها در دعاوی که موضوع آن دین و یا نوع وجه رایج باشد مصداق دارد.	۲۵۹
الزام به تحویل مبیع از آثار بیع صحیح و طبق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد عادی معاملات راجع به اموال غیر منقول به عنوان دلیل وقوع معامله در محاکم پذیرفته نیست.	۲۶۰
صدور حکم به تحویل آپارتمان به استناد سند عادی قبل از انتقال رسمی آپارتمان مخالف مقررات مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک است.	۲۶۱
خواهان با امضای ذیل سند پرداخت (که صراحت در ابطال قرارداد دارد)، مطالبات خود را دریافت و تسویه حساب نموده است بنابراین با اقاله قرارداد تعهدات ناشی از آن ساقط گردیده و دعوی خواهان محکوم به بطلان است.	۲۶۳
در زمان تحویل خودرو خسارت تأخیر بر مبنای شاخص احتساب سود مشارکت محاسبه و خواهان نیز با پذیرش آن اقدام به پرداخت مابقی قیمت خودرو و تنظیم قرارداد فروش و ترخیص خودرو نموده است.	۲۶۴
در رهن بودن ملک و تعلق قسمتی از ملک به اشخاص دیگر غیر از فروشندگان مانعی برای صدور حکم به الزام به تحویل مشاعی ملک و پرداخت خسارت نیست.	۲۶۶
در صورت مستحق للغير درآمدن مبیع، خریدار مستحق دریافت ثمن معامله با خسارات وارده است نه قیمت روز ملک خریداری شده.	۲۶۷
متخلف از انجام تعهد وقتی محکوم به پرداخت خسارت و یا وجه التزام می‌شود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام تعهد به واسطه علت خارجی و یا حادثه‌ای که رفع آن خارج از حیطه اقتدار او بوده ناشی شده است.	۲۶۸
حکم به پرداخت خسارت تأخیر در انجام تعهد به نسبت سهم محکوم علیه در ملک مشاعی مورد معامله.	۲۷۰

- داشتن مجوز چهاردیواری جزء تعهدات قراردادی فروشنده به شمار نمی‌رود که به علت تخلف وی خریدار مستحق مطالبه وجه التزام پیش‌بینی شده در قرارداد باشد..... ۲۷۲
- اگر اجرای تعهدات قراردادی بر عهده شخص حقوقی باشد طرح دعوی علیه مدیریت شخص حقوقی به‌نحو مستقل صحیح نیست..... ۲۷۳
- در قرارداد، جریمه تأخیر در تحویل روزانه پنجاه هزار ریال تعیین شده و برای تأخیر در تنظیم سند رسمی جریمه‌ای تعیین نشده است..... ۲۷۴
- انتقال ملک توقیف شده بر اساس ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی ممنوع است..... ۲۷۵
- استماع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال نیازی به صدور سند مالکیت به قدرالسهم آن به نام هر یک از ورثه ندارد زیرا با فوت مورث مالکیت ماترک قهراً به ورثه منتقل گردیده و ورثه قائم مقام مورث خود می‌باشند..... ۲۷۷
- در سند مالکیت ملک اشاره‌ای به حق پارکینگ و انباری به فروشنده اولیه نشده است..... ۲۷۸
- الزام به انتقال دو دانگ از شش دانگ ملک مورد معامله در قبال تأدیه الباقی ثمن..... ۲۷۹
- الزام به تفکیک آپارتمانهای موصوف جزء خواسته اولیه خواهان بدوی نبوده و دعوی الزام به تنظیم سند رسمی قبل از تفکیک قابل استماع نیست..... ۲۸۱
- استدلال دادگاه جزایی دایر بر صدور حکم برائت به لحاظ عدم احراز علم و اطلاع نامبرده از جعلی بودن مستندات بوده و ایجاد حقی در پرونده حقوقی نمی‌کند..... ۲۸۲
- الزام به انتقال رسمی مورد معامله در قبال دریافت الباقی ثمن..... ۲۸۶
- استدلال دادگاه بدوی دایر بر لزوم طرح دعوی علیه وکیل و ولی قهری محمل قانونی ندارد..... ۲۸۸
- تا قبل از تفکیک و افزاز ملک، چون حق السهم تجدیدنظر خوانده به نحو مفروز مشخص نمی‌باشد صدور حکم بر انتقال رسمی مورد معامله به لحاظ منافات آن با حقوق مالکین مشاعی به لحاظ مغایرت با مقررات ثبتی غیر قابل اجراست..... ۲۸۹
- انتقال رسمی ملک مرهونه منافات با حق مرتهن دارد..... ۲۹۰
- نسبت به دعوی انتقال رسمی آپارتمان به دلیل در توقیف بودن آن قرار رد صادر گردیده است..... ۲۹۱
- با رهن بودن ملک تنظیم سند رسمی انتقال ممکن نیست..... ۲۹۲
- شرط مندرج در قرارداد واگذاری مستند دعوی تنظیمی بین سازمان زمین شهری و انتقال گیرنده زمین به استناد گواهی پایان کار ساختمان محقق شده بنابراین، رد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال غیر قانونی است..... ۲۹۳
- مجموع قرائن موجود دلالت بر صوری بودن قولنامه به علت فقدان قصد و رضای متعاملین داشته حکم بر بطلان صادر می‌شود..... ۲۹۵

- وکیل خواهان در اولین جلسه رسیدگی، دعوی فک رهن را نیز به خواسته اولیه الزام به تنظیم سند رسمی انتقال اضافه نموده که دادگاه می‌توانست پس از تقویم خواسته و ابطال تبر هزینہ دادرسی وارد رسیدگی ماهیتی شود..... ۲۹۷
- طبق اساسنامه شرکت، مدیر عامل مجری اوامر و مصوبات مجمع عمومی و هیأت مدیره بوده به تنهایی حق هرگونه خرید و فروش اموال غیرمنقول را ندارد ولو این که مدیر عامل رئیس هیأت مدیره شرکت باشد..... ۲۹۹
- تنظیم و کالتنامه رسمی و صورتمجلس تحویل ملک دلالت بر تأیید معامله دارد..... ۳۰۱
- صرف تصرف اتومبیل و یا وجود اسناد آن در ید خواهان دلیل بر انتقال نمی‌باشد..... ۳۰۲
- نسبت به دعوی مطرح شده به دلیل در رهن بودن ملک، قرار رد دعوی صادر گردیده در حالی که مفاد نامه ارایه شده حکایت از فک رهن داشته صحت آن از دفترخانه مربوط قابل استعمال بوده است..... ۳۰۳
- دعوی تنفیذ مبیعه‌نامه غیرترافی بوده قابل استماع نیست..... ۳۰۴
- تنفیذ مبیعه‌نامه عادی و یا صلور حکم به اثبات مالکیت و جاهت قانونی ندارد..... ۳۰۵
- توافق اراده طرفین به تحقق عقد مبیعه محرز نیست و مبنای مالکیت تجدیدنظر خواه عقد بیع است..... ۳۰۶
- با عدم تحقق شرط از جانب خریدار ایجاد تعهد متقابل برای فروشنده در چارچوب بندهای مبیعه‌نامه و جاهت قانونی ندارد..... ۳۰۷

بخش چهارم: بیع سال ۱۳۸۶

- دعوی مطرح شده مالی بوده، ولی تقویم و تبر مالی ابطال نشده است..... ۳۱۱
- تعهدات، طرفینی بوده و چون خواهان به تعهد خود دایر بر پرداخت اقساط ثمن اقدام ننموده، لذا وجه التزام قابل مطالبه نیست..... ۳۱۲
- با توجه به رویه جاری بانکها انتقال عین مرهونه، مغایرتی با حقوق مرتهن ندارد - طرح دعاوی متعدد طرفین علیه یکدیگر از مصادیق بارز اسقاط حق فسخ است..... ۳۱۵
- دعوی الزام به تحویل مبیع بر اساس سند عادی قابل استماع نیست..... ۳۲۰
- تکمیل و تحویل آپارتمان مورد معامله و پرداخت مبلغ ۱۴۰,۰۰۰ ریال برای هر روز تأخیر در تحویل مورد معامله فقط نسبت به یک واحد آپارتمان مورد پذیرش قرار می‌گیرد..... ۳۲۳
- در امور مدنی و قراردادهای خصوصی توافق برخلاف قانون چنانچه از قوانین آمره نباشد ممکن است لذا قیمت کسری مساحت آپارتمان قابل مطالبه می‌باشد..... ۳۲۶
- مطالبه اجرت‌المثل و تحویل مغازه مشمول اعتبار امر مختومه نشده است..... ۳۲۷
- تشخیص سازمان مسکن مبنی بر موات بودن اراضی شهری، جزء تکالیف قانونی آن سازمان بوده و اجرت‌المثل ایام تصرف پذیرفته نیست..... ۳۲۹
- طرح دعوی استرداد ثمن معامله و خسارات فرع بر بی‌اعتباری و فسخ قرارداد مستند دعوی است..... ۳۳۰

- خواهان بدوی دلیلی بر مالکیت خودرو ارایه ننموده و دعوی استرداد خودرو مردود است. ۳۳۱.....
- فسخ قرارداد عمل قضایی نیست تا دادگاه با انشای رأی آن را انجام دهد بلکه دارنده حق فسخ باید با اعمال حق و اعلام انحلال ارادی قرارداد به طرف دیگر، تأیید آن را از دادگاه درخواست نماید. ۳۳۲.....
- قرارداد در سال ۱۳۷۴ منعقد شده و اقدامات بعدی تجدیدنظر خوانده از جمله تحویل ملک، حکایت از التزام وی به قرار داد داشته و اعلام فسخ در سال ۸۳، سازگاری با فوریت فسخ ندارد. ۳۳۳.....
- پذیرش دعوی ابطال معاملات فضولی مستلزم ارایه دلیل مالکیت بوده و به اعتبار سند عادی مسموع نیست. ۳۳۴.....
- عدم تحویل ملک در راستای اجرای قرارداد طرفین بوده و به علت وجود شرط داوری، موضوع قابل رسیدگی در دادگاه نیست. ۳۳۶.....
- خریدار می‌تواند به قائم مقامی از فروشنده مطالبات بانک را به نسبت واحد اتیاعی خود پرداخت و نسبت به آن فک رهن نماید لذا رد دعوی به جهت رهن بودن کل پلاک و صدور اجراییه از ناحیه بانک، توجیه قانونی ندارد. ۳۳۷.....
- ردّ دعوی به لحاظ عدم امکان واگذاری واحدها قبل از تقسیم سهم هریک از شرکاء و عدم توصیف آپارتمان توسط فروشنده برای واحد خاص. ۳۳۸.....
- ثمن وجه نقد بوده و امکان تدلیس در آن قابل تصور نیست. ۳۴۱.....
- تحویل و تسلیم آپارتمان یکی از تعهدات قراردادی است که انجام آن وفق قرارداد به عهده فروشنده است و منوط کردن آن به تنظیم سند رسمی مؤثر در مقام نیست. ۳۴۲.....
- فروش مشاعات آپارتمانها که به همه مالکین تعلق دارد وفق قانون تملک آپارتمانها که قانون آمره می‌باشد، ممنوع است. ۳۴۳.....
- الزام به انجام تعهد برای اعزام به کشور ایتالیا به جهت برنده شدن در قرعه‌کشی تبلیغاتی موضوع فروش ماشینهای لباسشویی. ۳۴۴.....
- عدم تفکیک ملک نمی‌تواند مانع رسیدگی به صحت و اصالت قرارداد و تسلیم مبیع باشد. ۳۴۶.....
- تعهدی که انجامش مقید به زمان معلوم و معین نباشد قابل فسخ است. ۳۴۷.....
- امکان عدول از تصمیم دادگاه در مورد فروش ملک مشاع امکان پذیر است، دستور فروش ملک مشاع حکم یا قرار نیست تا قابل درخواست تجدیدنظر باشد. ۳۵۰.....
- مورد معامله مستحق للغير درآمده و در واقع از مصادیق معامله ممنوع بوده و دلال در معاملات ممنوعه حق مطالبه اجرت ندارد. ۳۵۱.....
- امضای میابعه‌نامه در زمان صغر سن و بدون جلب نظر دادستان صورت گرفته و اعتباری ندارد. ۳۵۳.....
- ادعای غبن موجه نیست زیرا در قرارداد تنظیمی اسقاط کافه خیارات اگرچه خیار غبن فاحش باشد به عمل آمده است. ۳۵۵.....

- تسلیم مبیع غیرمنقول (نوعی دعوای خلع ید) است که نیاز به سند رسمی مالکیت دارد..... ۳۵۷
- دادگاه حق اعمال فسخ قرارداد خصوصی دیگران را ندارد..... ۳۵۸
- ثمن به نرخ روز معامله (انتقال) قابل مطالبه است نه به نرخ روز..... ۳۶۱
- ضمانت اجرای تخلف از شرط، فسخ قرارداد است نه بطلان آن..... ۳۶۳
- فسخ یک عمل قضایی نیست تا از دادگاه درخواست صدور حکم به فسخ معامله شود..... ۳۶۵
- قراردادهای عادی مطابق مقررات قانون مدنی بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها معتبر بوده و به اشخاص ثالث قابل تسری نیست..... ۳۶۶
- در قرارداد منبذیه پرداخت قسمتی از ثمن معامله با گرفتن وام از بانک پیش‌بینی گردیده است..... ۳۶۸
- دعوی تحویل مبیع بدون داشتن سند مالکیت رسمی مسموع نیست و وجه التزام برای تحکیم قرارداد است..... ۳۶۹
- در موضوعات فنی، باید نظر کارشناسی جلب گردد فسخ قرارداد منطبق با ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان است و هیچ‌گونه توجیهی در مورد انطباق با ماده ۴۸ شرایط عمومی پیمان وجود ندارد..... ۳۷۲
- دادگاه حکم به فسخ قرارداد نمی‌دهد بلکه در مورد تحقق یا عدم تحقق فسخ اظهار نظر می‌کند..... ۳۷۷
- در تخلف از شرط فعل، ابتدا باید درخواست الزام به وفای شرط را نمود نه این که در ابتدا قرارداد قابل فسخ باشد، فسخ یک عمل قضایی نیست تا بتوان از دادگاه درخواست اعمال آن را نمود..... ۳۷۹
- حسب گواهی دفترخانه، طرف معامله در موعد مقرر در محضر حاضر نشده، لذا مکلف به پرداخت وجه التزام قراردادی است..... ۳۸۱
- صدور چک بابت بخشی از ثمن به منزله پرداخت ثمن است و دارنده آن‌ها می‌تواند از طریق اقامه دعوی نسبت به مطالبه وجوه چکها اقدام نماید..... ۳۸۵
- مهریه تقسیط گردیده است و دعوی ابطال معامله به قصد فرار از دین مردود اعلام می‌شود..... ۳۸۸
- اعمال خیار فسخ به عهده صاحب حق و تأیید خیار فسخ به عهده محاکم است..... ۳۸۹
- قرارداد انتقال سهمیه آرد مغایرتی با مقررات ندارد..... ۳۹۱
- مدت خیار فسخ بایع یک سال از تاریخ تنظیم سند بوده و با عدم اخذ خیار از سوی بایع، از نظر قانونی محلی برای اخذ خیار از ناحیه وراث بایع وجود ندارد..... ۳۹۳
- فسخ قرارداد بر اساس شرایط مندرج در قرارداد صورت نگرفته و لذا حکم بر بطلان دعوی فسخ قرارداد صادر می‌شود..... ۳۹۶
- اگر کسی به یک نفر دیون متعدد داشته باشد تشخیص این که تأدیه از بابت کدام دین است با مدیون است..... ۳۹۷

- اگر ابتدای مدت خیار ذکر نشده باشد ابتدای آن از تاریخ عقد محسوب می‌شود در واقع ابتدای خیار شرط تاریخ تنظیم قرارداد و پایان آن نیز موعد حضور طرفین در دفترخانه اسناد رسمی است. ۴۰۰.....
- در قراردادهایی که طرفین تعهدات متقابلی در قبال یکدیگر دارند یک طرف قرارداد در صورتی می‌تواند الزام طرف مقابل به ایفای تعهدات خود را تقاضا کند که به تعهد قراردادی خویش عمل کرده باشد. ۴۰۲.....
- آپارتمان به صورت مترمربعی معامله نشده لذا مطالبه کسری مساحت مورد معامله مردود است. ۴۰۵.....
- از نظر عرفی در معامله مربوط به آپارتمان مساحت انباری جزء مساحت واحد آپارتمان محسوب نمی‌شود. ۴۰۷.....
- تحويل مبيع و مطالبه اجرت المثل فرع بر احراز مالکیت بوده و خواهان، سند رسمی در رقبه مورد دعوی ندارد. ۴۰۸.....
- خواهان مدعی است که اراده طرفین بر انعقاد هبه بوده نه عقد دیگری، لذا صدور حکم بر بطلان بیع خواسته خواهان نخستین نبوده و پرونده برای رسیدگی به دادگاه بدوی اعاده می‌گردد. ۴۰۹.....
- الزام یکی از طرفین به انجام تعهد در حالی که طرف مقابل به تعهدات خود عمل نکرده، توجیه قانونی ندارد. ۴۱۱.....
- بیع با ایجاب و قبول و شرایط قانونی محقق می‌گردد و اعمال خیار شرط بعد از انتقال دوم در معامله اول مؤثر در مقام نیست. ۴۱۴.....
- آپارتمان مبيع کلی و صادق بر افراد عدیده می‌باشد و لذا دعوی تحويل آن مسموع است. ۴۱۶.....
- مبيع عین کلی است و استدلال دادگاه بدوی به این که موقعیت مکانی مورد معامله معلوم نیست، برای رد دعوی کفایت نمی‌کند. ۴۱۷.....
- توافق برخلاف آیین‌نامه معاملات شهرداری محکوم به بطلان بوده و ضمانت اجرایی ندارد. ۴۲۰.....
- در معاوضه احکام بیع جاری نمی‌شود و لذا به فرض این که خیار شرط مدت نیز نداشته باشد موجب بطلان معاوضه نمی‌گردد. ۴۲۲.....
- مانع مربوط به عدم صدور گواهی پایان کار ساختمان توسط فروشنده ایجاد شده و هنگام انعقاد عقد قابل پیش‌بینی بوده و موجب معافیت وی از جبران خسارت نیست. ۴۲۵.....
- قرارداد بدون تاریخ دلالت بر عقد بیع ندارد زیرا ثمن مشخص نشده است و قرارداد حاکی از انتقال نمی‌باشد. ۴۲۶.....
- اعلام فسخ مبیعه‌نامه و الزام به پرداخت وجه التزام قراردادی. ۴۲۸.....
- ادعای اشتغال ذمه و تهاتر مطالبات طرفین موضوعی است که باید طی دعوای مستقلی با اقامه دلایل و مستندات طرح و اثبات شود. ۴۳۳.....

بخش پنجم: بیع سال ۱۳۸۷-۱۳۸۸

- تحويل مبيع فرع بر مالکیت بوده و تا زمانی که مالکیت خواهان بر ملک استقرار نیافته است دعوای
 ۴۳۷..... تحويل مبيع قابليت استماع نخواهد داشت.
- هزینه‌ها به عنوان هزینه‌های دولتی محسوب نشده و موجب قانونی در محاسبه آنها و کسر از ثمن
 ۴۳۹..... وجود ندارد.
- به فرض این که معامله انجام شده مشمول ماده ۴۲۴ قانون تجارت باشد بدون اقامه دعوی فسخ در
 ۴۴۰..... مهلت دو سال از تاریخ وقوع معامله موضوع قابل رسیدگی نمی‌باشد.
- نتیجه پذیرش دعوی تنفیذ قرارداد در مورد املاک ثبت شده، وجود دو مالک یکی به حکم قانون و
 ۴۴۴..... دیگری به حکم دادگاه خواهد بود.
- دعوی مطالبه بهای مصالح مصرف شده در ساختمان علیه مالک مردود است - مالک با پیمانکار
 ۴۴۹..... طرف حساب می‌باشد تعهدات وی با همان شخص است نه اشخاص ثالث.
- فروشنده مطابق قرارداد و به علت عدم حضور خریدار در دفترخانه، معامله مورد بحث را فسخ نموده از
 ۴۵۲..... این رو الزام وی به تنظیم سند رسمی انتقال منطبق با موازین قانونی نمی‌باشد.
- استرداد وجه هنگامی میسر است که قرارداد خرید و فروش فسخ یا اقاله شده باشد.
 ۴۵۴.....
- تحويل آپارتمان فرع بر تنظیم سند رسمی است.....
 ۴۵۵.....
- مطالبه مابه‌التفاوت متراژ کسری مورد معامله مسموع نبوده و قرار رد دعوی صادر می‌شود.....
 ۴۵۷.....
- پاسخ استعلام از بانک، حاکی از تعلق وام بوده و با عدم تحقق شرط مندرج در قرارداد، ادعای فسخ یا
 ۴۵۹..... انفساخ معامله منتفی است.
- فوریت خیار عیب در صورتی است که خریدار عالم به آن باشد و رنگ خودروی خریداری شده به مرور
 ۴۶۰..... کیفیت خود را از دست داده و عیب آن نمایان گردیده است.
- اصل بر صحیح بودن معاملات و الزام طرفین به انجام آن بوده و لذا دعوی اثبات مالکیت موقعیت
 ۴۶۲..... نداشته و قابل استماع نیست.
- اصولاً تهیه مقدمات لازم جهت انتقال سند رسمی املاک از جمله فک رهن بر عهده فروشنده است و
 ۴۶۴..... تحمیل این تکلیف قانونی بر خریدار توجیه منطقی ندارد.
- قائم مقامی فصول از مالک فوت شده، موجب نفوذ معامله نخواهد بود.....
 ۴۶۵.....
- تحويل آپارتمان فرع بر تفکیک و تنظیم سند رسمی بوده و تا زمانیکه مقدمات مذکور انجام نپذیرد
 ۴۷۰..... امکان تحويل وجود نخواهد داشت.
- به موجب رأی سابق، قرارداد تنظیمی طرفین، واجد شرایط اساسی برای صحت معامله تشخیص و
 ۴۷۳..... حکم به تحويل مبيع صادر شده و لذا صدور حکم به تأیید فسخ همان قرارداد توجیه قانونی ندارد.

- بعد از انتقال رسمی ملک توسط شرکت تعاونی به نام اعضا موجب برای طرح دعوی در رابطه با عدم تساوی مساحت اراضی واگذاری به اعضا وجود ندارد. ۴۷۴.....
- وقتی تمام ارکان صحت معاملات وجود داشته و فروشنده اقرار به دریافت ثمن می‌نماید چگونه می‌شود گفت قصد انشاء وجود نداشته است. ۴۷۷.....
- حکم به الزام تنظیم سند رسمی انتقال صادر شده و تحویل مبیع از لوازم آن بوده و موجب برای صدور حکم به بطلان دعوی وجود ندارد. ۴۷۹.....
- قطع نظر از این که ارزش واقعی ملک در تاریخ وقوع معامله چه میزان بوده چون در مبیعه نامه مستند دعوی اسقاط کافه خیارات خصوصاً خیاز غبن فاحش به عمل آمده است لذا بررسی غبن و جلب نظر کارشناس موضوعیت ندارد. ۴۸۰.....
- در قرارداد برای خریدار یک سال مهلت برای پرداخت ثمن تعیین شده و ارسال اظهارنامه فسخ از طرف فروشنده داخل در مهلت یکسال بوده که با اعمال حق فسخ در تضاد می‌باشد. ۴۸۲.....
- اعمال خیاز غبن بعد از علم فوری است و تجدیدنظر خواه قبل از اعمال خیاز به موجب حکم قطعی ملزم به تنظیم سند رسمی گردیده که در تعارض با فوریت غبن می‌باشد. ۴۸۴.....
- با توجه به تحویل مبیع، تهیه مقدمات تنظیم سند خارج از اراده فروشنده بوده و وجه التزام قابل مطالبه نیست. ۴۸۵.....
- فسخ یک عمل قضایی نیست تا دادگاه آن را اعمال کند بلکه مدعی فسخ می‌بایست آن را اعمال و اراده خود را در فسخ قرارداد به طرف مقابل اعلام دارد. ۴۸۶.....
- طرفین در خصوص زیادتی یا کسری مساحت مورد معامله توافق نموده‌اند و دادگاه باید بر این اساس اقدام نماید. ۴۸۷.....
- فسخ یک عمل قضایی نبوده و نمی‌توان از دادگاه درخواست فسخ معامله را نمود. ۴۸۹.....
- بعد از معامله، طرفین به تراضی آن را اقاله کرده‌اند و چون در مورد عوضین تصمیم جدیدی نگرفته‌اند به همان صورت که داد و ستد گردیده باید مبادله به عمل آید. ۴۹۲.....
- به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع شده و بایع ملزم به تسلیم آن می‌باشد لذا دعوای مطالبه وجه نقد به جای ثمن قانونی نیست. ۴۹۴.....
- ایفای تعهد مبنی بر تکمیل یک واحد آپارتمان با متعلقات آن و الزام به تنظیم سند رسمی انتقال. ۴۹۶.....
- دلیلی بر توافق طرفین به اضافه بنا و هزینه آن وجود ندارد. ۴۹۹.....
- تحویل مبیع زمانی میسر است که مالکیت قانونی خواهان بر ملک مستقر شده باشد در غیر این صورت به منزله خلع ید از مالک رسمی خواهد بود. ۵۰۱.....

- ادعای مالکیت نسبت به یک واحد آپارتمان مقرون به دلیل اثباتی نبوده و دعوی تحویل آپارتمان نیز موجه نمی باشد. ۵۰۳
- طبق قرارداد مطالبه الباقی ثمن معامله منوط به تحویل مبیع و تنظیم سند رسمی بوده و لذا دعوی مسموع نیست. ۵۰۵
- اگر مبیع به شرط بودن مقدار معینی فروخته شده ولی در حین تسلیم کمتر از میزان مقرر در قرارداد باشد، خریدار فقط حق فسخ معامله را دارد و نمی تواند قیمت کسری مبیع را مطالبه کند. ۵۰۶
- سکوت مالک اجازه محسوب نمی شود. ۵۰۷
- با توجه به قانون تملک آپارتمانها که از قوانین آمره می باشد انتقال انباری به طور مستقل قانونی نیست. ۵۱۰
- به دلالت اسناد و مدارک ابرازی از جمله وکالت بلاعزل و قرارداد عادی و مدارک مربوط به پرداخت عوارض و مالیات و شهادت شهرد، عین و منافع ملک، قبل از تاریخ توقیف متعلق حق نامبرده قرار گرفته و توقیف آن با حق مکسب معترض ثالث مغایرت دارد. ۵۱۲
- مقاد مبیاعه نامه عادی دلالت بر معامله فروش ملک بین خواننده و مالک رسمی داشته و ادعای صوری بودن و فقدان قصد انشاء متعاملین در تنظیم قرارداد متکی به دلیل اثباتی نیست. ۵۱۳
- توافق در ظاهر مبیاعه نامه و تبدیل ۱۲ فقره چک به ۲۵ فقره توافقی جدید بوده و دگری از اختیار فسخ به عمل نیامده است. ۵۱۴
- درخواست فسخ معامله از دادگاه قابلیت استماع ندارد. ۵۱۵
- الزام به انتقال رسمی ملک در قبال دریافت الباقی ثمن می باشد. ۵۱۷
- نتیجه بازرسی حکایت از صحت اسناد صادره دارد، اعتراض تجدیدنظرخواهان را وارد تشخیص داده دادنامه تجدیدنظرخواسته را نقض می نماید. ۵۱۸
- دعوی اعلام فسخ مبیاعه نامه و رفع تصرف از ملک منجر به بطلان دعوی شده است - حکم به انتقال رسمی مورد معامله در قبال پرداخت الباقی ثمن معامله صادر شده است. ۵۲۱
- زمین موضوع پرونده از سوی حاکم شرع (شهرداری تهران) به عنوان اراضی شهری واگذار و اقدام به احداث بنا در دو طبقه شده است. ۵۲۳
- تنفیذ بیع نامه به عنوان یک دعوی مستقل قابل طرح نمی باشد. ۵۲۴
- مبیع کلی فی الذمه می باشد و در چنین قراردادی فروشنده باید فردی از کل را که عرفاً سالم باشد به خریدار تحویل دهد والا تعهدات قراردادی وی به قوت خود باقی است. ۵۲۶
- مطالبه بهای یک واحد پارکینگ و هزینه های تکمیل آپارتمان مورد معامله و مشاعات و مشترکات و استرداد قیمت واحد سرایداری به قدرالسهم محکوم به رد می باشد. ۵۲۷

- تحويل به موقع مبيع موکول به پرداخت باقی‌مانده ثمن و تنظيم سند رسمی بوده که دلیلی بر پرداخت بقیه ثمن ارایه نگردیده است. ۵۲۸.....
- لازم است دادگاه به دعوی اثبات مالکیت به منافع یک قطعه زمین موقوفه رسیدگی نماید. ۵۲۹.....
- استرداد ثمن معامله یا بخشی از آن، مستلزم فسخ یا ابطال کل یا بخشی از قرارداد است. ۵۳۱.....
- عقد وکالت موجب نقل و انتقال نبوده و از اسباب تملیک محسوب نمی‌گردد. ۵۳۳.....
- طرفین توافق نموده‌اند در صورت عدم وصول چک در تاریخ مقرر، معامله خود به خود فسخ و فاقد اعتبار گردد. ۵۳۴.....
- ید امانی تاب مقاومت و برابری در مقابل ید مالکانه را ندارد و لذا حکم بر الزام تجدیدنظر خواننده به استرداد اتومبیل صادر می‌شود. ۵۳۶.....
- خواهان مالک ملک بوده و استدلال دادگاه بدوی مبنی بر این که خواهان به وکالت از طرف مالک معامله کرده و به عنوان اصیل نمی‌تواند اقامه دعوا نماید صحیح نیست. ۵۳۷.....
- دلیلی بر افزایش مساحت اعیانی مبيع مازاد بر میزان مذکور در قرارداد ارایه نگردیده تا مشتری استحقاق مطالبه قیمت آن را داشته باشد. ۵۴۰.....
- قصد وقوع بیع احراز نمی‌شود و با ثابت دانستن دعوای بدوی و به استناد مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی حکم بر ابطال معامله و قرارداد عادی صادر می‌شود. ۵۴۲.....
- استدلال به این که مشخصات ملک نامعلوم بوده و به طور دقیق توصیف نشده و سند عادی فی‌مابین طرفین دعوی به مبیعه‌نامه تلقی نمی‌گردد صحیح نمی‌باشد. ۵۴۴.....
- تا زمانی که عقد رهن فسخ نگردیده و از ملک مورد معامله رفع بازداشت به عمل نیامده است، تنظیم سند انتقال میسر نیست. ۵۴۷.....
- ایادی قبلی طرف دعوی قرار نگرفته‌اند و حکم به تنظیم سند رسمی انتقال فسخ می‌شود. ۵۴۹.....
- حکم بر الزام فروشنده به تعیین یک واحد آپارتمان یا مشخصات مندرج در قرارداد طرفین و تحويل آن به خریدار و پرداخت خسارت تاخیر تحويل. ۵۵۱.....
- در قرارداد منعقد، شرطی که تخلف از آن موجب فسخ معامله باشد پیش‌بینی نشده و خیار نیز ساقط شده‌اند. ۵۵۲.....
- طرفین با پرداخت و دریافت اقساط ثمن عملاً از شرط فسخ قرارداد عدول و آن را اسقاط نموده‌اند. ۵۵۴.....
- عدم پرداخت قسمتی از ثمن معامله، اقاله قسمتی از معامله تلقی نمی‌گردد. ۵۵۶.....
- محکومیت خریدار به پرداخت باقی‌مانده ثمن به نحو متعارف و به میزان قیمت سوبیه خلاف قانون است و رأی بدوی در این قسمت نقض می‌شود. ۵۵۷.....
- مورد معامله مبيع کلی بوده و از مصادیق ماده ۳۵۱ قانون مدنی است. ۵۵۹.....

- الزام خوانده به رفع توقیف از ملکی که از ناحیه مقام قضایی بازداشت گردیده فاقد موقعیت و جایگاه قانونی بوده و قرار عدم استماع دعوی صادر می‌شود. ۵۶۱
- در قراردادهای متقابل، هر کدام از متعاقدين دارای حق حبس می‌باشند و در صورت تحقق اختلاف هر کدام از آنها می‌توانند الزام طرف دیگر به ایفای تعهد را بخواهند - رویه عملی محاکم در رسیدگی به دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی دادگاه بر این است که دادگاه در مورد دریافت مابقی ثمن نیز اتخاذ تصمیم می‌نماید. ۵۶۲
- دلیل و مدرکی که بروز یکی از مصادیق حوادث غیر مترقبه در عدم انجام تعهد را اثبات نماید ارایه و ابراز نگردیده است. ۵۶۴
- تنوع مبيع (عرصه و اعیان گاوداری به همراه پنج راس گاو شیرده) آن را از شمول مقررات ماده ۳۸۵ قانون مدنی خارج می‌سازد. ۵۶۵
- ماده ۲۸۲ قانون مدنی مبنی بر اختیار مدیون در تعیین محل تأدیه دیون متعدد بایستی در هنگام تأدیه اعمال گردد و توافقی فی مابین طرفین نیز وجود نداشته باشد. ۵۶۶
- مدعی ایفای تعهد زمانی می‌تواند چنین ادعایی را مطرح سازد که خود در انجام تعهد به صورت کامل عمل نموده باشد. ۵۶۸

به نام خداوند بخشنده مهربان

آزاداندیشی محصول اسیر نبودن قلم قاضی است

مقدمه

در یک جامعه زنده و قانونمند آرای محاکم از جمله عوامل پیشرفت و شکوفایی حقوق است. سایه‌های اندیشه دادرسان از خلال آرای آنان آشکار است. راه‌حل‌های حقوقی مناسبی که برای گشایش گره از کار خلق در خلال رسیدگی‌ها پیدا می‌شود چنانچه بعداً این رویه‌ها به صورت قانون درآید قانونی است اصیل که مزیت قابل توجهی نسبت به ترجمه تئوری غیربومی دارد برای ارتقای نظام قضایی و سرعت و دقت در دادخواهی‌ها راه صواب تجدیدنظر مکرر در قوانین نیست زیرا بازیابی‌های مکرر و متعدد این خسارت را دارد که سرگردانی اصحاب حقوق را باعث شود در حالی که قواعد حقوقی ذات و طبیعتش اقتضای ثبات و استواری را طلب کند چاره امر توجه به رویه قضایی است رویه قضایی زنده و پویا می‌تواند با استظهار به استدلال و بحث قوانین خشک را ملایم طبع جامعه سازد و در عین حال موجب بی‌نظمی و سردرگمی نشود در بعضی از کشورها یک قرن و نیم قسمت‌های مهمی از مقررات‌شان تغییر نیافته اما عهده‌دار و نقش‌آفرین پاسخگویی به نیازهای جدید جامعه حقوقی رویه قضایی بوده است. معلوم نمودن رویه محاکم و دسته‌بندی و تنظیم و انتشار سبب روشن شدن بستر رویه قضایی است. توجه به قلم قاضی «و ما یسطرون» آن در واقع غرور و شخصیت دادن به قاضی است.

بدیهی است بخشی از مقدمه توجه به قلم قاضی عبارت است از آرایش دستگاه قضایی، توجه و اعتنا به تعمیر معنوی دادگستری، تلاش در جهت حاکمیت قانون و احترام و اعتنا واقعی سران

درون و بیرون دستگاه قضایی به استقلال قاضی و ضد ارزش شدن روابط عمومی مصطلح در قضاوت، مرگ مذهب‌گری و چاپلوسی، نظارت به منظور استقلال قلم قاضی در دادرسی و مانع و رادع ایجاد کردن جهت حضور ظاهر و پنهان دستورگرایان در عرصه مقدس دادرسی و بالاخره احترام به هنرمندان صحنه قضاوت یعنی صاحبان آرای که قوانین را به سمت و سوی عدالت هدایت می‌کنند.

یکی از مهم‌ترین دلایل ناتوانی رویه قضایی در کشور ما این است که آرای دادگاه‌ها در معرض قضاوت همکاران صاحب رای و سایر علمای حقوق قرار نمی‌گیرد و کمتر مورد ارزیابی قرار می‌گیرد. با این‌که قریب یک سده از عمر دادگستری نوین در ایران سپری شده هنوز مجموعه‌های رویه قضایی منحصر به چند کتاب ناقص است برای رهایی از این وضع، مناسب است آرای جالب محاکم جمع‌آوری و از سوی اندیشمندان حقوقی مورد انتقاد قرار گیرد تا با مراجعه به این گونه مجموعه‌ها دادرسان بتوانند به آسانی فواید و زیان‌های آرای گذشته را دریابند و برای ایجاد یک رویه ثابت و استوار از آن الهام بگیرند.

آرا که نتیجه قضاوت است بلاشک در مخزن تاریخ بایگانی می‌شود همان‌طور که امروز جامعه در اعمال دیروز قضاوت می‌کند فردا نیز در اعمال امروز قضاوت خواهد شد. البته قضات شریف باید تحت اراده آزاد قضاوت و مافوق خود را خدا و قانون بدانند آن وقت است که هیچ قدرتی در قوه قضاییه نفوذ نخواهد کرد نفوذ در قوه قضاییه از جانب هر مقام بی‌تردید هیچ تضمینی در حفظ حقوق افراد باقی نخواهد گذاشت. رشد یک جامعه قانونی زمانی است که قوه قضاییه دارای اقتدار و استقلال باشد و امر قضاوت به اهل واقعی آن سپرده شود تا کمترین اشتباه در آن رخ دهد. البته صاحبان قلم و رای نیز باید احترام خاتم خویش را نگه دارند. در «نوار الامیر» چنین آمده: «از قصص مشهوره این است که یک نفر از کسبه که حاجی نیز بود به چند نفر مدیون و از وی سندهای معتبره یکان یکان در دست داشتند، و حاجی در ادای طلب ایشان تملل می‌نمود؛ و پس از مدتی ورقه افلاس‌نامه به مهر مرحوم علین مکان میرزا ابوالقاسم امام جمعه اعلی الله مقامه به وامخواهان اظهار نموده و همه را از وصول طلب مأیوس کرد و طلب ایشان بالغ بر سه هزار تومان بود و نمی‌توانستند ضرر این مبلغ را برخورد هموار نمایند، سیما با علم قطعی که حاج مدیون مفلس نیست و به اشتباه کاری و شهود مجعوله این افلاس‌نامه را به مهر آقای امام رسانیده، لاجرم با هم اتفاق نموده به امیرنظام متظلم شدند و شرح حال حاجی مدیون را بازگفتند.

امیرنظام حاجی را بخواست و به او فرمود این همکارهای شما ادعای طلبی از شما دارند و اسناد

مؤجله از شما نشان می‌دهند که مدتی از وعده آنها گذشته است شما چه می‌گویید؟ گفت: طلب ایشان صحیح است لیکن چه کنم که دارایی من از میان رفته و قوه ادای قرض خویش ندارم. امیرنظام گفت: دلیل ورشکستگی و افلاس شما چیست؟ عرض کرد اشخاصی که از حالم اطلاع دارند خدمت آقای امام شهادت داده و به ثبوت رسیده و حکم افلاس مرا صادر فرموده است. آنگاه ورقه افلاس‌نامه را که به مهر و سجل امام جمعه موشح بود تقدیم نمود. امیرنظام آن را بگرفت و یکی از ملازمان خویش را بفرستاد تا دفاتر و نوشتجات حاجی مدیون را از حجره تجارتی وی بیاوردند و چند کس از تجار و اهل خبره را امر فرمود که دفتر و نوشتجات را تفتیش کنند و هرگاه خساراتی از غرق و حرق و سرقت و غیرها به مالیه او وارد آمده است بنمایند؛ پس از رسیدگی عرض کردند در تمام دفاتر و روزنامه‌جات تجارتی ضرر و خسارتی معلوم نشده است.

امیرنظام فرمود که سه هزار تومان طلب وامخواهی را از خزانه بدادند. آنگاه به حاجی روی کرده گفت وجود رعیتی مانند تو که بلاجهت ورشکسته و بدون سبب مالیه خود و مردم را تلف کرده است، برای دولت و ملت مصر و موجب زحمت است، و میرغضبى را طلب کرده فرمود این حاجی را به سبزه میدان ببر و در پای قابوق از زندگی جهان فانی راحتش کن. جلاد دست حاجی را گرفته حرکت داد که ببرد. اولاد و اقربا و دوستان حاجی که در اطراف دیوان‌خانه متدرجاً آمده و نگران بودند که واقعه به کجا منتهی می‌شود از حکم امیرنظام آگاه شده و با دهشت و وحشتی مالاکلام جمع آمده و جلاد را به التماس نگاه داشتند، تا امیر نظام را دیده و قتل حاجی را به دادن طلب وامخواهان موقوف دارند. و چند نفر از معاریف ایشان پیش آمده به امیر عرض کردند که ما هر قدر امر بفرمایید از خودمان وجه نقد تقدیم می‌کنیم که حاجی را نکشید و به ما ببخشید. امیرنظام فرمود از شما دیناری برای خلاصی او قبول نمی‌کنم مگر آنکه خود حاجی مالیه و ثروت خویش را بروز داده و قرض خود را از مال شخص خویش بپردازد. و حاجی که از حیات خود بالمره مأیوس شده بود با لکنت زبان و لرزش اعضا و ارکان عرض کرد چنین می‌کنم. امیرنظام او را پیش طلبیده و شروع به پرسش نمود تا تمام ثروت حاجی را کماهو از دفاتر و اسناد او به دست آورد و او را با مأمور امینی از خود فرستاده سه هزار تومان زر مسکوک بیاورده تسلیم خزانه نمودند. آنگاه امیرنظام اسناد دارایی حاجی را با افلاس‌نامه به یک نفر بداد و فرمود حاجی را با خود به منزل آقای امام جمعه ببر و عرض کن با این اسنادی که از حاجی بروز کرده و با ثروتی که داشته است، جنابعالی ورقه افلاس‌نامه مهر و مسجل فرموده، به او داده‌اید که اسباب تضییع سه هزار

تومان یا بیشتر از مردم بیچاره شود، و حقوق جمعی به واسطه خط و مهر آقا پایمال گردد و البته خواهند فرمود که پیش من اشتباه کاری نموده‌اند. من هم تصدیق می‌کنم و می‌گویم در محضری که بشود اشتباه کاری نمود لیاقت محاکمه نخواهد داشت و علیهذا ایشان به جز نماز جماعت که در مسجد سلطانی می‌خوانند، من بعد حق هیچ قسم مداخله در محاکمات و فصل خصوم نخواهند داشت؛ و به ایشان عرض کنید که احترام خاتم خویش را نگاه دارند و وارد این گونه مطالب نشوند.»

عدالت واقعی و زنده را باید در آرا جست‌وجو کرد و آن هنگامی مصداق دارد که اغراض سیاسی یا شخصی، مؤثر در نظر قضات نباشد و در محضر دادگاه جز ادله موجود در پرونده به هیچ نظر دیگری توجه نشود.

کار کردن در دستگاه قضایی در گرو عوامل مختلفی است؛ صدق و اخلاص و صفا، پرکاری، دلسوزی، ایثار بی‌ادعا، دقت مضاعف در تصمیمات، اتقان در آرا اما بیت‌الغزل این اسباب روحیه شجاعت و استقلال در دادرسی است هرچه قضات ما شجاع‌تر و آزاداندیش‌تر و مستقل‌تر باشند این امر به تشکیلات ما وقار می‌بخشد اما این آزاداندیشی محصول اسیر نبودن قلم قاضی است. نقل است مورچه‌ای بر صفحه کاغذی می‌رفت از نقش‌ها و خط‌هایی که بر آن بود حیرت کرد که آیا این نقش‌ها را خود کاغذ آفریده است یا از جایی دیگر است. در این اندیشه بود که ناگاه قلمی بر کاغذ فرو آمد و نقش دیگر گذاشت. مور دانست که این خط و خال از قلم است نه از کاغذ. نزد مورچگان دیگر رفت و گفت: مرا حقیقتی آشکار شد. گفتند: کدام حقیقت؟ گفت: بر من کشف شد که کاغذ از خود نقشی ندارد و هر چه هست از گردش قلم است ما چون سر به زیر داریم فقط صفحه را می‌بینیم و اما اگر سر برداریم و به بالا بنگریم قلمی روان خواهیم دید که می‌چرخد و نقش و نگار می‌آفریند. در میان مورچگان یکی خندید و سبب را پرسیدند گفت: این کشف بزرگ را نیز من کرده بودم لیک پس از عمری گشت و گذار روی صفحات دانستم که آن قلم نیز اسیر دستی است که او را می‌چرخاند و به هر سوی می‌گرداند انصاف بده که کشف من عظیم‌تر و شگفت‌تر می‌باشد. همگان اقرار کردند به بزرگی کشف وی و او را بزرگ خود شمردند و سلطان عارفان و فیلسوفان چه تاکنون می‌پنداشتند که نقش از کاغذ است و اکنون علم یافتند که آفریدگار نقش‌ها نه کاغذ و نه قلم است بلکه آن دو خود اسیر دیگری‌اند. این بار موری دیگر گریست موران سبب گریه‌اش را پرسیدند گفت: عمری بر ما گذشت تا دانستیم که نقش را قلم

می‌زند نه کاغذ اکنون بر ما معلوم شد قلم نیز اسیر است نه امیر، ندانم که آیا این امیری که قلم را می‌گرداند واقعاً امیر است یا او نیز اسیر امیر دیگری است و این اسیران کی به امیری می‌رسند. البته امیر بودن قلم قاضی حاصل مزکی بودن نفس و وارستگی صرفاً خدا و قانون را مافوق دانستن است. بودن خدا جانشین همه نبودن‌هاست و در همه عرصه‌ها ما را کافی است. کلام را به این نجوای عارفانه ختم کنم که خدایا خلق تو شکر نعمت‌های تو کنند من شکر بودن تو کنم نعمت بودن توست که اگر خداوند لطفش را برگرداند و نعمتش را بستاند انسان به چیزی زنده نباشد بزرگی گفته است خداوند بر دل من ندا کرد بنده من چه بایدت؟ بخواه گفتم: الهی مرا بودن تو بس که دیگر بخواهم.

برای پاسداشت این اهداف بر آن شدیم در دو عرصه اقدام نماییم. اول جمع‌آوری آرای منتخب که جلد اول آن تحت عنوان رویهٔ دادگاه‌های تجدیدنظر در امور مدنی منتشر گردید که از این پس با توجه به نیاز جامعه حقوقی مجلدات آتی در بخش مدنی و کیفری به صورت موضوعی انتشار می‌یابد. عرصه دوم نقد و تحلیل آرا با همکاری اساتید مبرز دانشگاهی که این مهم از مدتها قبل با مدیریت استاد فرهیخته جناب آقای دکتر ناصر کاتوزیان آغاز شده که امیدواریم عن قریب به خوشه‌چینی زحمات انجام شده نایل آییم.

در خاتمه همکاری شایسته آقای مکرم، خانم‌ها فرهمند، صیدی و مهدی‌پور را سپاس می‌گوییم.

دکتر محمد رضا زندی

معاون آموزش دادگستری استان تهران