

رویه قضایی
دادگاه‌های تجدید نظر استان تهران
در امور مدنی



خلع ید
رهن
تملك اراضی و املاک
افراز و فروش
املاک مشاع

تدوین: دکتر ممد رضا زندی

معاون آموزش دادگستری استان تهران

انتشارات جنگل

سرشناسه	زندى، محمدرضا، ۱۳۴۱-
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی ۸: خلع ید، رهن، تملک اراضی و املاک، افراز و فروش املاک مشاع/ تدوین: محمدرضا زندی
مشخصات نشر	تهران: جنگل، جاودانه ۱۳۹۰.
مشخصات ظاهری	۳۸۴ ص
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۷۳۱-۶
وضعیت فهرست‌نویسی	فیبیا
موضوع	مالکیت (حقوق) - ایران
موضوع	رویه قضایی - ایران
رده‌بندی کنگره	۱۳۹۰ ۹/۱: KM۴۶۴۶
رده‌بندی دیویی	۳۴۶/۵۵۰۴
شماره کتابشناسی ملی	۲۵۴۶۲۲۳

چنگل

عنوان کتاب: رویه قضایی دادگاه‌های تجدیدنظر استان تهران در امور مدنی ۸
(خلع ید، رهن، تملک اراضی و املاک، افراز و فروش املاک مشاع)

تدوین: دکتر محمدرضا زندی

ناشر: انتشارات جنگل، جاودانه

ویراستار: عالیہ اکبری

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۰

قطع و تیراژ: وزیری، ۲۰۰۰ نسخه

قیمت: ۷۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۹۸۱-۷۳۱-۶

email://Info@junglepup.org

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹ ۶۶۴۸۲۸۳۰

http://www.junglepup.org

۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

عنوان

مقدمه

صفحه

۱..... خلع ید

۱..... حق ریشه و دسترنج زراعتی برای مال مغضوب قابل مطالبه نیست.

۲..... مالک مجاز به عدول از اذن می باشد.

۳..... حکم به خلع ید مشاعی از آپارتمان و تسلیط ید نسبت به دو دانگ مشاع از شش دانگ.

اقدامات انجام شده مؤید این است که قرار بر استفاده از ملک خواهان برای استقرار شرکت بوده است و

۵..... مادامی که شرکت باقی است خواهان مجاز به عدول از اذن نیست.

جریان ثبتی ملک مورد اختلاف خاتمه نیافته و مندرجات سند تنظیمی در دفترخانه نیز مملک نیست

۷..... تا خواهان دعوی بدوی ذی نفع در دعوی شناخته شود.

۸..... خلع ید از ملک مشاعی.

۹..... قلع و قمع بنای احداث شده در مشاعات توجیه قانونی ندارد.

خلع ید از ملک مشاع به صورت خلع ید از کل جایز بوده و تصرفات شرکا تابع مقررات املاک مشاعی

۱۰..... خواهد بود.

۱۲..... مشاعات ساختمان به کلیه مالکین تعلق دارد و نمی توان حق انحصاری برای برخی مالکین قایل شد.

۱۳..... خلع ید از زیرزمین مشاعی به استناد صورتجلسه تفکیکی و مقررات قانونی تملک آپارتمانها.

- چون تعهد مندرج در قرارداد انجام شده است بنابراین موجبی برای باقی ماندن چک تضمین در دست متعهدله وجود ندارد و حکم استرداد آن صادر می‌شود. ۱۴
- قلم بنا در ملک مشاعی مبنای قانونی ندارد - حکم خلع ید از ملک مشاعی جایز است. ۱۶
- خلع ید فرع بر تصرفات غاصبانه و بدون مجوز قانونی است چون رابطه استیجاری بوده حکم به رد دعوی خلع ید صادر می‌شود. ۱۸
- حکم بر خلع ید نسبت به مال مشاع. ۱۹
- خلع ید، فرع بر احراز مالکیت است. ۲۰
- دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت و ارایه سند مالکیت است. ۲۱
- دعوی خلع ید فرع بر احراز مالکیت رسمی است. ۲۲
- خواهان با تقدیم دادخواست خلع ید، عدم رضایت خود را به استفاده اختصاصی شریک مشاعی و مع‌الواسطه مستأجر وی از ملک مشاعی اعلام کرده است. ۲۳
- خلع ید و رد مال مغضوب به مالک. ۲۴
- پس از تقدیم دادخواست خلع ید، طرفین توافق کرده‌اند که اختلاف آنان از طریق داوری حل و فصل گردد. ۲۵
- مالکین مشاعی حتی اگر سهم آنان به میزان بسیار اندک باشد، حق تقاضای صدور حکم بر خلع ید را دارند. ۲۷
- حکم به خلع ید به علت عدم احراز تصرفات قانونی خوانده. ۲۸
- حق کسب و پیشه یک نوع حق مالی محسوب می‌شود و طرح دعوی خلع ید از جانب دارنده این حق، نسبت به تصرفات غاصبانه متصرفین عین مستأجره غیر مسموع است. ۲۹
- هرگاه رابطه قراردادی بین مالک و متصرف برقرار باشد ید متصرف از مصادیق غصب نیست. ۳۲
- تا زمانی که جواز کار به یکی از طرق قانونی باطل نشده باشد، تعطیلی محل کار و جاهت قانونی ندارد. ۳۳
- در دعوی خلع ید مستند به سند رسمی و دعوی متقابل الزام به تنظیم سند رسمی با استناد به سند عادی باید به موضوع مالکیت رسیدگی شود. ۳۵
- دعوی خلع ید را نمی‌توان تنها به طرفیت مستأجر اقامه نمود بلکه باید مالک هم طرف دعوا قرار گیرد. ۳۶
- در خواست خلع ید فقط از طرف مالک رسمی مسموع است. ۳۷
- خلع ید فرع بر مالکیت است و دعوی خلع ید تنها از جانب مالک یا مأذون از قیل او مسموع خواهد بود. ۳۸

- ۳۹..... مالک می تواند خلع ید هر متصرفی را از دادگاه تقاضا نماید.
- مالک منافع اگر منافع را به دیگری انتقال دهد، نمی تواند به عنوان ذی نفع، دعوی خلع ید غاصبانه علیه متصرف ملک طرح نماید. ۴۱
- چون فروشنده به تعهد خود عمل ننموده، نمی تواند به استناد عدم انجام تعهد خریدار، خسارت (وجه التزام) ناشی از حاضر نشدن در دفترخانه را مطالبه کند. ۴۲
- به علت تصرف مستقل هر یک از متصرفین در یک واحد آپارتمان، ضرورت دارد دعوا علیه هر کدام طی دادخواست جداگانه ای اقامه گردد. ۴۴
- دادخواست به منظور تقدیم دادخواست کاملتری مسترد گردیده لذا موجهی برای صدور قرار سقوط دعوی وجود ندارد. ۴۵
- سند عادی استنادی تاب معامله با سند رسمی مالکیت ابرازی را ندارد و تصمیم گیری نسبت به آن محتاج اقامه دعوی مقتضی و رسیدگی قضایی مستقل دیگری است. ۴۶
- موجبات قانونی برای خلع ید خریدار از اضافه مساحت مورد معامله وجود ندارد و طبق لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارات وارده به املاک مصوب سال ۱۳۵۸ و ملاک گرفتن از ماده ۱۴۹ قانون ثبت فروشنده صرفاً مستحق قیمت اضافه مساحت است. ۴۸
- قرار رد دعوی واجد اعتبار امر مختومه نیست. ۴۹
- با ادعای حق ریشه و حقوق زارعانه، دادگاه بدو باید در مورد دلایل ادعا رسیدگی و در صورت ثبوت، قرار ارجاع به کارشناس صادر تا میزان آن تعیین شود. ۵۰
- در صورتی که دادگاه ید غاصبانه خوانده را احراز ننماید در این صورت نمی تواند خواهان را الزام یا دلالت به طرح دعوی تخلیه نماید بلکه بایستی در ماهیت دعوی رسیدگی و مبادرت به صدور رأی نماید. ۵۲
- دعوی ورود ثالث، تابع دعوی اصلی است و با رد دعوی اصلی چون دعوی وارد ثالث موضوعاً منتفی می گردد، لذا قرار رد دعوی وارد ثالث صادر می شود. ۵۳
- خیار فسخ در واقع تا زمان دریافت وجه آخرین چک وجه معامله بوده است نه بیشتر. ۵۶
- دعوی خلع ید فرع بر اثبات مالکیت است و قبل از احراز مالکیت، دعوی خلع ید قابلیت استماع ندارد. ۵۸
- استرداد دعوا پس از ختم مذاکرات اصحاب دعوا در موردی ممکن است که یا خواننده راضی باشد و یا خواهان از دعوای خود به کلی صرف نظر کند. در این صورت دادگاه قرار سقوط دعوا را صادر خواهد کرد. ۵۹
- صدور حکم علیه شخصی که تصرفی در ملک و مالکیت مشاع ندارد توجیه قانونی ندارد. ۶۰
- عدم پرداخت مابقی دستمزد کارشناس با وجود وصول نظریه از موجبات صدور قرار ابطال دادخواست نبوده است. ۶۱

- با توجه به عدم سندیت فتوایی معاوضه‌نامه، درخواست بی اعتباری آن اثر قانونی ندارد. ۶۲
- دعوی خلع ید باید علیه کلیه متصرفین مشاعی اقامه گردد. ۶۳
- تصرفات انتقال گیرنده متعلق از تصرفات مستأجر قبلی است و چنین تصرفی از مصادیق غصب محسوب نمی گردد. ۶۵
- معترض ثالث فقط حق اعتراض به رأی را دارد و حق طرح دعوی دیگری اضافه بر اعتراض را ندارد - معترض ثالث منحصرأ حق اعتراض به رأیی را دارد که به حقوق او خلل وارد نموده و در دادرسی منتهی به رأی به عنوان اصحاب دعوی دخالت نداشته باشد. ۶۶
- صرف تخلیه ملک موضوع دعوی دلالت بر خروج آن از تصرف خوانده ندارد و لازم است دادگاه در ماهیت دعوی رسیدگی نماید. ۶۸
- تصرفات خوانده مستند به قرارداد عادی است که صحت و اصالت آن مورد تعرض قرار نگرفته و حاکمیت قاعده لزوم دلالت بر لازم الاتباع بودن مفاد آن برای طرفین دارد. ۶۹
- دعوی اعتراض ثالث باید به طرفیت محکوم له و محکوم علیه رأی مورد اعتراض تقدیم گردد. ۷۱
- معابر و انهار و مجاری فاضلاب شهری به موجب قانون از مالکیت اشخاص خارج و متعلق به شهرداری است و مالکیت شهرداری نسبت به آنها مستلزم ارایه سند مالکیت نمی باشد. ۷۴
- طرح دعوی مبنی بر تنفیذ مبایعه نامه مربوط به فروش سرقتی و همچنین خلع ید از مغازه‌ای که مدعی، دارای سند رسمی نیست خلاف قانون است. ۷۶
- طرح دعوی خلع ید بدون اینکه مالکین عرصه، طرف دعوی قرار گیرند مبنای قانونی ندارد. ۷۷
- کارشناس باید در حیطه وظایف خود، به مراجعی که صلاح می داند مراجعه کرده مدارک مورد نیاز را بررسی و قرار کارشناسی را اجرا و عنداللزوم معرفی نامه لازم برای ارایه به مراجع ذی ربط را از دادگاه تحصیل نماید. ۷۸
- تهیه مسکن زوجه به عهده زوج بوده و زندگی مشترک لزوماً نباید در ملک متعلق به زوجه باشد و زوجه می تواند تقاضای خلع ید زوج را از ملک خود بنماید. ۸۰
- صرف تأخر متن سند بر امضا مندرج در سند موجب مجعولیت آن نمی گردد. ۸۱
- صدور قرار توقیف و سرپرستی اموال، مجوز طرح دعوا خلع ید از سوی ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) نیست. ۸۲
- مفاد گواهی گواهان حکایت دارد که مستأجر بیش از مقدار تعیین شده در قرارداد اجاره، تصرفاتی ندارد. ۸۴
- فروشنده عملاً قادر به انتقال سند رسمی مورد معامله نبوده بنابراین ملزم به پرداخت وجه التزام عدم حضور در دفترخانه نیست. ۸۵

- خواهان بدوی سند رسمی مالکیت ندارد لذا دعوی خلع ید مردود است..... ۸۶
- هر یک از مالکین مشاعی می‌توانند خلع ید شریک را از دادگاه تقاضا نمایند که در این صورت از کل ملک، خلع ید به عمل می‌آید و تصرف هر کدام از مالکین منوط به تراضی هر دو خواهد بود..... ۸۷
- قراردادهای خصوصی مادام که مخالف قانون تملک آپارتمانها نباشد نافذ و لازم‌الاتباع هستند - تقاضای خلع ید از قسمت مشاعی حیاط و قلع دیوار احداثی و رفع مزاحمت و ممانعت از حق استفاده از مشترکات..... ۸۹
- در قبال دادخواست مالک مشاعی، دادگاه مکلف به دادرسی به قدرالسهم مالک مشاعی و صدور حکم مقتضی است و مالک مشاعی لزومی به طرح دعوی به طرفیت مالک مشاعی دیگر ندارد..... ۹۰
- سکونت زوجه در ملک مشترک نسبت به سهم زوج به دنبال توافق زوجین به طلاق صورت گرفته بنابراین نمی‌توان تصرف زوجه را در ملک مشترک غاصبانه تلقی کرد..... ۹۱
- صدور سند مالکیت معارضی - خلع ید..... ۹۳
- دعوی طرح شده توسط وکیل دادگستری نبوده، توکیل به وکیل دادگستری هم نشده است لذا سمت قانونی محرز نیست..... ۹۴
- دعوی خلع ید تا قبل از ثبت مالکیت رسمی مدعی خلع ید موقعیت قانونی ندارد..... ۹۵
- الزام به تنظیم تقسیم نامه رسمی نسبت به اعیانی شش واحد آپارتمان احداثی بر اساس تقسیم نامه عادی..... ۹۶
- پرداخت هزینه‌های مرمت ساختمان مشاعی بدون اذن سایر ورثه صورت گرفته است و خواهان حق رجوع به سایرین را ندارد..... ۹۷
- خواهان مدعی مالکیت سرقفلی آپارتمان گردیده بنابراین با فرض صحت ادعا باید دعوی الزام به تنظیم اجاره‌نامه و تحویل عین مستأجره به طرفیت مالک عین اقامه نماید..... ۹۹
- بطالان معامله در صورتی تحقق پیدا می‌کند که خللی در ارکان معامله باشد..... ۱۰۰
- دعوی خلع ید قابلیت استماع نداشته بلکه دعوا باید تحت عنوان تحویل و تسلیم مبیع باشد..... ۱۰۱
- تجدیدنظرخواه مدعی است ملک مزبور را هفت سال قبل به شخص ثالثی فروخته بنابراین از این جهت سمتی برای تجدیدنظرخواهی ندارد..... ۱۰۲
- طرح دعوی مطالبه اجرت‌المثل علیه برخی از مالکین و متصرفین قابل استماع است..... ۱۰۳
- اگر ناهماهنگی ایجاد شده موجب عدم اجرای قرارها در وقت دیگر گردیده به علت مشکلات موجود در مجتمع قضایی به لحاظ کمبود نیرو بوده که این ایراد متوجه اصحاب دعوی نیست..... ۱۰۵
- لازمه طرح دعوی قلع بنا روشن شدن تکلیف متصرفین در مستحقات و خلع ید از آنها است..... ۱۰۶

- با تنظیم تقسیم نامه رسمی اخیر که آخرین اراده طرفین است قرارداد عادی سابق کأن لم یکن و از درجه اعتبار ساقط است. ۱۰۷
- مالکیت معارض ۱۰۹
- دعای خلع ید و قلع و قمع بنا و مطالبه اجرت‌المثل بدو مستلزم اثبات مالکیت است. ۱۱۰
- حکم به قلع و قمع بنای احدائی و رفع تصرف از پارکینگ مشاعی صادر می‌گردد. ۱۱۲
- دعوی خلع ید علیه تصرف غیرقانونی مطرح می‌شود. ۱۱۳
- ادعای تعدای از مالکان دایر به اینکه از ناحیه مالکان دیگر به مشاعات تجاوز شده به علت عدم تفکیک ملک قابل رسیدگی نیست. ۱۱۴
- تصرفات تجدیدنظرخواندگان ناشی از قرارداد اجاره بوده و بدون مجوز قانونی نیست تا در حکم غصب تلقی شود. ۱۱۵
- دعوی خلع ید مستلزم اثبات مالکیت است. ۱۱۶
- اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز در حکم غصب است و غاصب باید مال منصوب را عیناً به صاحب آن رد نماید. ۱۱۸
- با وجود رابطه استیجاری، دعوی خلع ید محکوم به رد است. ۱۱۹
- کارگر مغازه غاصب محسوب نمی‌شود و طرح دعوی خلع ید علیه وی مستلزم اثبات رجوع از اذن از قبیل ارسال اظهارنامه یا تسویه حساب با کارگر است. ۱۲۰
- مطالبه اجرت‌المثل ایام تصرف مستلزم ارائه دلیل مالکیت رسمی مال غیرمنقول است. ۱۲۲
- لازمه خلع ید علاوه بر احراز مالکیت عین، مستلزم احراز تصرفات غاصبانه متصرف نیز هست. ۱۲۵
- غیرقابل استماع بودن دعوی خلع ید از اموال غیرمنقول قبل از احراز و اثبات مالکیت. ۱۲۶
- در صورتی که محکوم علیه حکم خلع ید موفق به اخذ سند مالکیت گردد، حکم علیه او قابل اجرا نیست. ۱۲۷
- در صورت اثبات رابطه استیجاری، دعوی الزام به رفع تصرف، محکوم به رد است. ۱۲۸
- طرح دعوی خلع ید فرع بر مالکیت است و برابر رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ در تاریخ ۸۳/۱۰/۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور طرح دعوی خلع ید، قبل از اثبات مالکیت قابل استماع نیست. ۱۲۹
- آثار حقوقی تخلیه ملک متفاوت با آثار حقوقی خلع ید است - تفاسخ به معنای تراضی طرفین عقد به انحلال است و با انفساخ که به معنای از بین رفتن خود به خود عقد بدون نیاز به عمل حقوقی اضافی است، متفاوت می‌باشد. ۱۳۰
- رسیدگی به دعوی قلع بنای احداث شده در ملک مشاع، منوط به طرح دعوی از جانب کلیه مالکین مشاعی است. ۱۳۳

- خلع ید از ملک فرع بر احراز مالکیت است و اثبات مالکیت زمانی محقق است که مدعی خلع ید،
 ۱۳۴ سند مالکیت رسمی داشته باشد.
- اقامه دعوی خلع ید از سوی مستأجر برای عین مستأجره مسموع نیست و فقط می‌تواند دعوی رفع
 ۱۳۶ تصرف یا رفع مزاحمت نماید.
- احداث مستحدثات در مشاعات ساختمان ممنوع است.
 ۱۳۸ سند عادی ارایه شده از سوی ثالث تاب معارضه با سند رسمی را ندارد و دعوی اعتراض شخص
 ۱۳۹ ثالث مردود است.
- طرح دعوی قلع بنای احداثی در ملک مشاعی از سوی یکی از مالکین مشاع قابلیت استماع ندارد-
 صرف ادعای خرید ملک، موجب سلب مالکیت از مالکی که ملک از مالک رسمی به او ارث رسیده
 ۱۴۰ نیست.
- قلع و قمع بنا فرع بر خلع ید و خلع ید نیز فرع بر اعاده مالکیت تجدیدنظرخواندگان و ابطال اسناد
 مذکور به وسیله اداره ثبت مربوط و ثبت مراتب در دفتر املاک و اصلاح اسناد مالکیت آنان
 می‌باشد.
 ۱۴۲ یکی از مالکین مشاعی نمی‌تواند تقاضای قلع و قمع بناهای احداثی را بنماید.
- ۱۴۳ رد دعوی خلع ید به دلیل عدم احراز تصرف خواندگان.
- ۱۴۷ شریک کاری بودن منشأ قانونی برای تصرف در ملک دیگری نیست و ید غاصبانه می‌باشد.
- ۱۴۸ اعتراض به تصرف ملک که در اجرای ماده نه لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و ... صورت
 گرفته است در واقع شکایت از تصمیم واحد دولتی محسوب و در صلاحیت دیوان عدالت اداری است.
 ۱۵۰ دعوایی با خواسته وضع ید مسموع نیست.
- ۱۵۱ دعوی تصرف عدوانی از دعوای انتظامی و مربوط به حفظ نظم عمومی بوده و دادگاه فقط سبق
 تصرفات مدعی و لحوق تصرفات مدعی علیه و چگونگی آن را بررسی می‌کند - دعوی تصرف
 عدوانی با دعوی خلع ید قابل جمع نیست.
 ۱۵۲ غاصب باید مال مقصوب را عیناً به صاحبش رد نماید و نسبت به منافع به اندازه زمان تصرف
 خود ضامن است.
 ۱۵۴ الزام به تحویل مال غیرمنقول از متفرعات مالکیت بوده صرفاً مالک می‌تواند درخواست تحویل
 ۱۵۶ ملک را بنماید.
- در مواردی که حکم خلع ید علیه متصرف ملک مشاع به نفع مالک قسمتی از ملک مشاع صادر شده

- باشد از تمام ملک خلع ید می‌شود ولی تصرف محکوم‌له در ملک خلع ید شده مشمول مقررات املاک مشاعی است. ۱۵۷
- چون ادعای جعل نسبت به اسناد رسمی خواهان اعلام نگردیده، دعوای خلع ید مطروحه وارد تشخیص می‌گردد. ۱۵۹
- با توجه به مالکیت مالک و تصرفات غیر مأذون متصرفین دعوی خلع ید وارد است. ۱۶۱
- طرح دعوی خلع ید از ناحیه مستأجر اراضی موقوفه به طرفیت متصرف، مستلزم اثبات مالکیت رسمی نسبت به عرصه نبوده بلکه احراز مالکیت نسبت به منافع کفایت می‌کند. ۱۶۵
- حکم حاکم شرع وقت انقلاب اسلامی مستقر در شهرداری تهران موجب سلب مالکیت نگردیده و حکم بر خلع ید صادر می‌شود. ۱۶۶
- تصرفات بیست ساله تجدیدنظرخواه در رقبه متنازع فیه توأم با احداث بناها و تأسیسات بوده و تصرفات مستند به قرارداد رسمی اجاره با وزارت جهاد کشاورزی می‌باشد و هیچ کدام از ارکان و شرایط احراز تصرف عدوانی محقق نگردیده است. ۱۷۰
- دعوی خلع ید با دعوی تحویل مبیع که یک تعهد قراردادی است متفاوت می‌باشند. ۱۷۴
- با وجود صدور رأی قطعی مبنی بر ابطال رأی کمیسیون ماده ۱۲، سند انتقال باطل و بلا اثر بوده و تصرفات سازمان زمین شهری غاصبانه تلقی می‌شود. ابطال سند انتقال و صدور حکم بر خلع ید و قلع بنا. ۱۷۵
- چون دعوی قلع و قمع بنا از طرف تمام مستأجرین درخواست نشده لذا حکم بدوی در این مورد نقض می‌شود. ۱۷۷
- برابر نظریه کارشناسان در وضع فعلی موقعیت مورد اجاره همان است که در قرارداد ذکر شده و عملاً امکان توسعه وجود نداشته است. خلع ید و قلع و قمع مستحدثات. ۱۷۹
- خواسته خواهان بدوی خلع ید بوده نه تخلیه و صدور حکم تخلیه مسامحتاً صادر شده است و اصلاح می‌شود. ۱۸۱
- شوراهای حل اختلاف صلاحیت رسیدگی به دعوی خلع ید را ندارند. مقررات قانون آیین دادرسی مدنی قوانین شکلی و آمره بوده و عطف به ماسبق می‌گردد. ۱۸۲

۱۸۵ رهن

- قرارداد مشارکت مدنی تا انجام عملیات ساختمانی مورد توافق، نسبت به طرفین لازم و غیرجایز است. ۱۸۵

- به غیر از خوانندگان دعوی بدوی اشخاص دیگری نیز در این پلاک ثبتی مالکیت دارند که طرف دعوی قرار نگرفته‌اند. ۱۸۶
- دعوی الزام به فک رهن جایز است زیرا در عرف رایج و متداول در جامعه، اغلب ساختمانها دارای تسهیلات بانکی و در رهن بانکها می‌باشند. ۱۸۸
- انتقال مورد رهن بدون موافقت بانک مرتهن جایز نیست لذا دعوی در وضعیت فعلی قابلیت استماع ندارد. ۱۹۰
- عقد رهن نسبت به راهن لازم است و قبل از اینکه راهن دین خود را ادا نماید نمی‌تواند عین مرهونه را مسترد نماید. ۱۹۱
- هر گونه نقل و انتقال نسبت به مال توقیف شده طلب و بلا اثر است. ۱۹۲
- طرح دعوی در حقوق تمامی مالکین مؤثر بوده لذا باید همگی طرف دعوی واقع شوند تا متمکن از دفاع باشند. ۱۹۳
- طبق ماده ۳۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ و آیین نامه اجرایی آن، آزاد نمودن مدارک و وثایق، مقید به پرداخت مابه التفاوت ریالی نرخ روز ارزشهای پرداختی به دانشجو بوده مصوبه مزبور به گذشته نیز تسری داده شده است. ۱۹۴
- ملک به قطعاتی تفکیک شده دادگاه می‌توانست از مرجع ثبتی استعلام نماید که ملک مورد معامله در مالکیت کدام یک از مالکین مشاعی است - دعوی تحویل مورد معامله بدون احراز مالکیت رسمی و قانونی و جاهد ندارد. ۱۹۶
- هر گونه نقل و انتقال نسبت به اموال توقیفی اعم از رهنی و شرطی و... باطل و بلا اثر است. ۱۹۷
- آپارتمان مورد معامله در رهن بانک قرار دارد و مبلغ وام به عنوان بخشی از ثمن معامله ملحوظ گردیده است. ۱۹۹
- الزام به پرداخت مال الرهن و جلب نظر مرتهن در فک رهن، توجیه قانونی ندارد. ۲۰۱
- وکلائی متداعیین باید دارای شرایطی باشند که به موجب قوانین راجع به وکالت در دادگاه ها برای آنان مقرر گردیده است - الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال. ۲۰۲
- دادگاه مجاز است علاوه بر رسیدگی به دلایل طرفین، تحقیقات لازم برای کشف حقیقت را انجام دهد. ۲۰۴
- قبل از فک رهن از ملک مورد دعوی، تنظیم سند رسمی انتقال نسبت به آن مفایر با ماده ۷۹۳ قانون مدنی و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰-۷۶/۸/۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور است. ۲۰۵
- دلیلی که موجب شود مرتهن (بانک) را مجبور به فک رهن نمود وجود ندارد. ۲۰۷

- الزام به فک رهن محمل قانونی ندارد و تا زمانی که از ملک فک رهن نشده دعوی تنظیم سند رسمی قابلیت استماع ندارد. ۲۰۸
- کلیه ایادی قبلی طرف دعوی قرار گرفته‌اند بنابراین مالک رسمی ملک در مقابل منتقل‌الیه به عنوان جانشین قانونی، متعهد به انتقال رسمی ملک است. ۲۰۹
- خواهان، فک رهن از ملک را، جزیی از خواسته خود اعلام نموده، بازداشت بودن پلاک به‌طور قانونی ارتباطی به موضوع فک رهن از آن ندارد. ۲۱۰
- در رهن و بازداشت بودن ملک منافاتی با رسیدگی ماهوی دعوی ندارد. ۲۱۱
- دلیلی بر پرداخت مطالبات دولت ارایه نشده و بنابراین دعوی الزام به فک رهن مردود است؛ با نقض دادنامه بدوی قرار رد دعوی طرح شده صادر می‌گردد. ۲۱۲
- طرفین توافق نموده‌اند که در صورت بروز اختلاف از مراجعه به دادگستری خودداری و اختلاف را با حکمیت حل و فصل نمایند بنابراین قبل از اظهارنظر داور، دعوی در دادگاه مسموع نخواهد بود. ۲۱۳
- فروشنده عرفاً و قانوناً مکلف به تنظیم سند رسمی انتقال ملک بوده و از مقدمات اجرای این تکلیف فک رهن از ملک است هرچند که مرتبه طرف دعوا قرار نگرفته باشد. ۲۱۴
- تنظیم سند رسمی انتقال ملک مرهونه با حفظ حقوق مرتبه منافاتی با حقوق مرتبه ندارد، مضافاً اینکه از ملک فک رهن هم شده است. ۲۱۶
- انتقال ملک مرهونه با توجه به مقررات حاکم و رویه عملی بانک‌ها منافاتی با حقوق مرتبه ندارد. ۲۱۷
- فک رهن قبل از قطعی رأی به عمل آمده و مانع قانونی از این حیث مرتفع گردیده است. ۲۱۸
- هرگونه نقل و انتقال نسبت به مورد رهن با حقوق مرتبه منافات دارد. ۲۱۹
- دعوی علیه متوفی مسموع نمی‌باشد - مادامی که ملک در رهن باشد، الزام به تنظیم سند رسمی مسموع نیست. ۲۲۱
- انتقال مورد رهن به غیر، از جمله تصرفاتی محسوب می‌شود که منافاتی حق مرتبه است. ۲۲۲
- نامه اداره ثبت مبنی بر دستور فک رهن که در مرحله تجدیدنظر ارایه شده موجب گردید رهن بودن ملک منتفی گردد. ۲۲۳
- رهن بودن مورد معامله مانع نقل و انتقال آن با اذن مرتبه نیست. ۲۲۴
- آگاهی خریدار از در رهن بودن ملک مبین فقدان سوء نیت بایع نسبت به جرم فروش مال غیر می‌باشد. ۲۲۶
- درخواست الزام شخصی که متعهد به فک رهن از ملکی شده ملازمه با طرف دعوی قرار دادن مرتبه ندارد. ۲۲۷

تملك اراضى و املاك ۲۲۹

- تملك اراضى و املاك - تشخيص استحقاق دريافت بهاي ملك در صلاحيت ديوان عدالت ادارى
 ۲۲۹ بوده قرار عدم صلاحيت صادر مى شود.
- هرگاه مقررات قانون زمين شهرى در واگذاري زمين رعايت نشده باشد، قرارداد واگذاري مشمول
 ۲۳۰ مقررات سند رسمى موضوع ماده ۱۲۸۷ قانون مدنى نخواهد بود.
- قانون راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارده در مورد مالكانى است كه داراي سند رسمى بوده و
 تجاوز حادث شده هم در اثر اشتباه در محاسبه ابعاد يا علل ديگرى كه از آن بى اطلاع بوده اند
 صورت گرفته باشد. ۲۳۱
 حكم ماده ۴۶ قانون حفاظت و بهره بردارى جنگلها و مراتع ناظر به وزارت كشاورزى و منابع طبيعى
 ۲۳۲ بوده تكليفى براى سازمان مسكن و شهرسازى ايجاد نمى نمايد.
- هرگاه خواسته دعوى، مطالبه بهاي زمين تصرف شده باشد، دعوى متوجه نهادى است كه زمين را
 ۲۳۴ در تصرف دارد.
- عمده دليل خواهان حق ريشه سكونت شخصت ساله مورث است. ۲۳۵
 صرفاً زارعين صاحب نسق و مالكين و صاحبان باغات و تأسيسات در خارج از محدوده قانونى
 شهرها و حريم روستاها اجازه دارند كه به اجراى ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره بردارى از جنگل ها و
 ۲۳۷ مراتع كشور اعتراض كنند.
- زمين مسبوق به سابقه احيا قبل از قانون ملى شدن جنگل ها و مراتع مى باشد. ۲۳۸
 حكم به ابطال سند مالكيت دولت كه در اجراى ماده ۱۲ قانون زمين شهرى اخذ شده است. ۲۳۹
 تشخيص جنس خاك و تعيين نوع آن مستلزم معاينه خاك و تحصيل نظر كارشناس است. ۲۴۱
 بدون احراز غاصبانه بودن يد و احراز متصرفات در ملك، صدور حكم خلع يد و مطالبه اجرت المثل
 ۲۴۳ امكان پذير نيست.
- بنباد مستضعفان و جانبازان را نمى توان دولت و شهردارى دانست بنابر اين متصرف از مزايای
 ۲۴۵ مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحى قانون ثبت برخوردار نخواهد بود.
- تفكيك قانونى ملك جز از مالك رسمى پذيرفته نيست. ۲۴۷
 قانونگذار براى تقويم اينيه و املاك و اراضى مورد نياز شهردارى نوعى داورى اجبارى متشكل از
 ۲۴۸ سه نفر كارشناس پيش بينى نموده كه جنبه امرى دارد.

- آرای صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه‌های عمومی نیست. ۲۴۹
- طرح دعوی علیه شرکت راه آهن شهری تهران و حومه (مترو) از جهت تملک اراضی و املاک به علت عدم تعیین مرجع قانونی دیگر در صلاحیت دادگاه عمومی است. ۲۵۰

امور آب ۲۵۳

- ماده یک قانون توزیع عادلانه آب شامل چشمه نمی‌شود ولی چشمه‌سار مشمول این ماده است. ۲۵۳
- الزام به صدور پروانه بهره برداری چاه عمیق کشاورزی به استناد قانون توزیع عادلانه آب - غیرمجاز و جدید الحرف بودن چاه، غیر ثابت می‌باشد - بهره برداری از چاه به میزان سی لیتر در ثانیه لطمه‌ای به میزان بهره برداری چاه‌های اطراف وارد نمی‌نماید. ۲۵۴
- الزام به صدور پروانه ادامه بهره برداری از چاه آب و تعیین میزان برداشت از چاه. ۲۵۶
- الزام اداره امور آب شهرستان ورامین به صدور پروانه افزایش بهره برداری از یک حلقه چاه. ۲۵۷
- ملک ممر اعاشه مالک بوده و علاوه بر قیمت عادلانه، ۱۵٪ نیز به بهای ملک اضافه می‌شود. ۲۵۸

افراز و فروش املاک مشاع ۲۶۱

- تصمیم اداره ثبت مبنی بر غیر قابل افراز بودن ملک، باید به کلیه مالکین مشاع ابلاغ و در صورت عدم اعتراض، دادگاه دستور فروش ملک را صادر نماید. ۲۶۱
- الزام به ثبت تقسیم واحدهای آپارتمانی پس از فک رهن قابل رسیدگی است. ۲۶۲
- شریک ملک مشاع در صورتی می‌تواند به شرکای دیگر برای دریافت مخارج و هزینه‌ها رجوع کند که مأذون از جانب آنها باشد. ۲۶۴
- هر یک از مالکین ملک مشاع می‌تواند بدون اذن سایر شرکا به میزان سهم خود در ملک، تصرفات حقوقی به عمل آورد. ۲۶۵
- افراز ملکی که مالکیت آن مستند به سند عادی است پذیرفته نیست. ۲۶۶
- ملک به دلیل متراژ کم و تعداد زیاد مالکین قابل تقسیم و افراز نیست. ۲۶۷
- با توجه به قانون و آیین‌نامه تملک آپارتمانها حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و در قسمت‌های مشترک غیر قابل تفکیک است و توافق خلاف آن غیر قانونی است. ۲۶۸
- دادگاه در صورتی می‌تواند دستور فروش ملک مشاع را صادر نماید که به موجب نظر قطعی اداره ثبت، محل ملک غیر قابل افراز باشد. ۲۶۹

- رسیدگی دادگاه به درخواست تقسیم ترکه در محدوده امور حسبی بوده تابع تشریفات نمی باشد. ۲۷۱
- امکان داخل کردن شخص دیگری به عنوان خوانده با تقدیم لایحه وجود ندارد - صدور حکم به فروش ملک مشاعی با تفکیک ملک دارای مبانی متفاوت است. ۲۷۳
- دستور فروش مال مشاع رأی نیست که قابل تجدیدنظر باشد. رأی دادگاه در حد اقدامات اجرایی است که در جهت اجرای رأی قطعی واحد ثبتی صادر می شود. ۲۷۵
- دستور فروش ملک مشاع از جمله احکام و قرارهای قابل تجدیدنظر نیست. ۲۷۷
- اداره ثبت اسناد و املاک باید طبق نقشه تفکیکی که به تأیید شهرداری محل رسیده باشد نسبت به افراز و تفکیک اراضی واقع در محدوده شهرها اقدام نماید. ۲۷۸
- خواسته تقسیم ماترک متوفی و یا فروش و تقسیم بهای حاصل از فروش، منصرف از شمول مقررات قانون افراز و فروش املاک مشاع است. ۲۷۹
- اعاده دادرسی فقط نسبت به احکام قطعی می باشد و شامل دستور فروش ملک مشاع نمی شود. ۲۸۱
- دستور فروش ملک مشاع قابل تجدیدنظرخواهی نیست. ۲۸۲
- صدور دستور فروش ملک مشاع. ۲۸۳
- افراز پلاک ثبتی با تقسیم مال مشترک دو مقوله جداگانه بوده دارای آثار حقوقی جداگانه ای نیز می باشد. ۲۸۴
- دستور فروش ملک مشاع حکم تلقی نمی گردد در نتیجه مشمول مقررات اعاده دادرسی نمی شود. ۲۸۵
- حق سرقفلی و کسب و پیشه قابل تقسیم نیست لیکن قابل فروش بوده و وجه حاصل از فروش قابل تقسیم است. ۲۸۷
- در صورت وجود غایب بین مالکان مشاعی، افراز ملک از صلاحیت واحد ثبتی محل خارج است و در صورت تقدیم دادخواست باید امین غایب و سایر مالکان مشاعی طرف دعوی قرار گیرند. ۲۸۸
- دستور فروش مال مشاع قطعی بوده غیر قابل تجدیدنظر است. ۲۸۹
- مال مشاعی پس از تصمیم گیری واحد ثبتی دایر بر غیر قابل افراز بودن آن به دستور دادگاه به فروش می رسد. ۲۹۱
- در مورد اموال مشاعی غیر قابل افراز، دادگاه باید دستور فروش صادر کند نه حکم فروش و دستور فروش نیز غیر قابل اعتراض است. ۲۹۲
- در صورت قطعی شدن تصمیم واحد ثبتی مبنی بر عدم قابلیت افراز ملک، می توان درخواست فروش را به دادگاه تسلیم نمود. ۲۹۳
- دستور فروش ملک مشاع، حکم یا قرار تلقی نمی شود تا قابل تجدیدنظرخواهی باشد. ۲۹۴

- موضوع دعوا پس از فوت مورث طرفین در مالکیت مشاعی آنها قرار گرفته، طرفین بایستی در خواست افراز یا دستور فروش آن را بنمایند. ۲۹۵
- دعوی فروش ملک مورد ترافع تا زمان رفع بازداشت از آن قابلیت استماع ندارد. ۲۹۸
- دستور فروش مال مشاع غیر منقول و غیر قابل افراز قطعی و غیر قابل تجدیدنظر است. ۲۹۹
- حالت اشاعه و شرکت در حق سرقفلی یا حق کسب و پیشه بین مستأجرین عین مستأجره، موجب جواز و قابلیت فروش آن مطابق قانون افراز و فروش ملک مشاع نیست. ۳۰۰
- دستور فروش رأی تلقی نمی‌شود تا قابلیت تجدیدنظرخواهی داشته باشد. ۳۰۱
- تقسیم سایر اقسام از جمله ماشین آلات و ... بدون تقسیم و تفکیک عرصه عملاً امکان پذیر نیست. ۳۰۲
- دستور فروش ملک مشاع رأی محسوب نمی‌شود تا قابل تجدیدنظرخواهی باشد. ۳۰۳
- اعتراض به تصمیم اداری ثبت و دستور فروش ملک مشاع قابل تجدیدنظرخواهی نیست. ۳۰۴
- تصمیم دادگاه در مورد فروش مال مشاع قابل تجدیدنظرخواهی نیست. ۳۰۵
- ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی مکلف‌اند در موارد تفکیک اراضی زراعی و باغها و تغییر کاربری آنها در خارج از محدوده قانونی شهرها و شهرکها از وزارت کشاورزی استعلام و نظر وزارت مذکور را اعمال نمایند. ۳۰۶
- هر یک از شرکا می‌تواند بدون رضایت سایر شرکا سهم خود را کلاً یا بعضاً به نفر سومی انتقال دهد. ۳۰۷
- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ قانون خاص و مخصص مقررات راجع به عقد شرکت در قانون مدنی است. ۳۰۸
- وظیفه شهرداری تصویب نقشه‌ای است که مالک برای تفکیک ملک خود به شهرداری ارایه می‌نماید. ۳۱۰
- با قطعی شدن تصمیم واحد ثبتی مبنی بر غیر قابل افراز بودن ملک، دادگاه مکلف است به تقاضای شرکا و لو یکی از آنها دستور فروش ملک را صادر نماید. ۳۱۱
- حکم به فروش منافع مشاع مورد اجاره و تقسیم آن بین ورثه. ۳۱۲
- درخواست فروش مال مشاع جنبه ترافعی ندارد و تصمیم دادگاه قابل تجدیدنظرخواهی نیست. ۳۱۴
- گواهی قطعی عدم امکان افراز از اداره ثبت منطقه صادر شده، صدور حکم به فروش ملک قبل از تقدیم گواهی مذکور وجاهت قانونی ندارد. ۳۱۵
- درخواست فروش مال مشاع نیاز به تسلیم دادخواست نداشته و دستور فروش قابل تجدیدنظرخواهی نیست. ۳۱۶

- رای دادگاه بدوی دایر بر الزام به تجویز فروش مال مشاعی به درستی صادر شده و تجدیدنظرخواهی مردود است..... ۳۱۷
- تقسیم ماترک که منحصر به یک باب آپارتمان است در صلاحیت واحد ثبتی محل استقرار ملک بوده مگر اینکه قابل افراز تشخیص داده نشود..... ۳۱۸
- در دعوای تقسیم ترکه در صورتی که امکان تقسیم به رد وجود نداشته باشد تقسیم به تعدیل انجام و در غیر این صورت دستور فروش اموال مشاع صادر می شود..... ۳۲۰
- وراث می توانند درخواست فروش مال مشاعی را بنمایند و تقدیم دادخواست تحت عنوان تقسیم ماترک موقعیت قانونی ندارد..... ۳۲۲
- با استرداد دعوی نسبت به قسمتی از ماترک امکان تصمیم گیری به کل ماترک منتفی شده در نتیجه فروش قسمتی از ماترک و جاهت قانونی ندارد..... ۳۲۳
- ابلاغ به درستی انجام نگرفته در نتیجه حق اعتراض به نظریه کارشناس، عملاً ساقط شده است..... ۳۲۴
- دستور فروش مال مشاع به علت عدم رایحه تصمیم واحد ثبتی محل، دایر بر غیرقابل افراز بودن آن، و جاهت قانونی ندارد..... ۳۲۵
- بدون صدور گواهی عدم قابلیت افراز ملک از ناحیه ثبت محل، درخواست فروش ملک موروثی قابل استماع نبوده است..... ۳۲۶
- در دعوی تقسیم مال مشترک، احراز مالکیت و تنفیذ آن مستتر نیست و قبل از دعوی تقسیم موضوع مالکیت شریک و تنفیذ شراکت نامه می بایست به اثبات برسد..... ۳۲۸
- دعوی الزام به فروش مال مشاعی منقول غیرقابل پذیرش بوده و قاعداً باید دعوی تقسیم مطرح گردد..... ۳۳۱
- اعاده دادرسی ناظر به حکم قطعی بوده و دستور فروش ملک مشاع قابل اعاده دادرسی نیست..... ۳۳۳
- رجوع از اذن توسط شریک موجب عدم جواز تصرفات شریک درگیر در ملک مشاع و ضامن بودن او در قبال شریک خود می باشد ولی این امر سبب بی اعتباری پروانه کسبی که با رضایت شرکا صادر گردیده است نمی باشد..... ۳۳۴
- دستور فروش مال مشاع دعوی مالی نبوده و هزینه دادرسی آن مبلغ قابل توجهی نمی شود تا دعوی اعسار از هزینه دادرسی پذیرفته شود..... ۳۳۵
- دستور فروش مال مشاع حکم یا قرار نمی باشد تا قابل تجدیدنظر باشد..... ۳۳۶
- دستور فروش ملک مشاع رأی تلقی نمی شود و لذا قابل واخواهی و تجدیدنظر نبوده و قطعی می باشد..... ۳۳۷

- مورد، اقتضای صدور دستور فروش را داشته نه حکم به فروش ملک مشاع. ۳۳۸
- حکم به فروش ماترک متوفی. ۳۳۹
- در مورد درخواست صدور دستور فروش ملک مشاعی به جهت بازداشت بودن قسمتی از ملک، قرار
- عدم استماع دعوی صادر گردیده است. ۳۴۱
- حکم به فروش ملک مشاع به علت عدم امکان افراز آن. ۳۴۲
- دستور فروش ملک مشاع، از جمله احکام و قرارهای مندرج در مادتين ۳۳۱ و ۳۳۲ قانون آیین
- دادرسی مدنی نمی‌باشد. ۳۴۲
- اعتراض به تصمیم واحد ثبتی مبنی بر غیر قابل افراز بودن ملک و نقض تصمیم واحد ثبتی. ۳۴۳
- دادخواست بدون امضاء و اثر انگشت فاقد آثار قانونی می‌باشد. ۳۴۴
- قرار رد دعوی به خواسته الزام به تقسیم مغازه مشترک و در صورت عدم امکان آن الزام به فروش -
- عدم توجه دعوی. ۳۴۵
- اصلاح رأی از حکم به فروش به دستور فروش - مالک سه دانگ ملک صغیر می‌باشد. ۳۴۶
- حکم بر فروش یک دستگاه ساختمان موروثی و پرداخت بهای آن بین وراثت. ۳۴۷
- اداره ثبت نفیاً یا اثباتاً در خصوص قابلیت افراز ملک اظهار نظر ننموده لذا درخواست فروش ملک
- مشاع صحیح نمی‌باشد. ۳۴۸
- حکم به فروش ملک و تقسیم وجوه بین ورثه پس از کسر هزینه‌ها و دیون و حقوق متعلقه. ۳۴۹
- رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در رابطه با املاک محجورین و غایب مفقودالاثر
- بوده و ناظر به مالک مجهول‌المکان نیست - افراز. ۳۵۰
- حکم بر فروش یک باب خانه مشاعی به لحاظ غیر قابل تقسیم بودن. ۳۵۲
- دستور فروش ملک مشاع دستوری است همانند دستور تخلیه که دادگاه تحت شرایط خاص و با
- اجتماع شرایط آن را صادر می‌نماید و از جمله احکام و قرارهای قابل تجدیدنظرخواهی مذکور در
- مادتين ۳۳۲ و ۳۳۱ قانون آیین دادرسی در امور مدنی نمی‌باشد. ۳۵۳
- فروش حق کسب و پیشه مشاعی مستلزم طرف دعوی قرار گرفتن مالک عین است. ۳۵۴
- تقسیم ترکه از هر نوع که باشد از شمول قانون روابط موجر و مستأجر خارج است. ۳۵۶

به نام خداوند بخشنده مهربان

آزادامیشی محصول اسیر بودن 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 بازبینی‌های 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 مدهانه‌گری 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 رأی 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 داوران 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 ندهد. البته صاحبان قلم و رأی نیز باید احترام خاتم خویش را نگه دارند. در «نوادر 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 یک‌یکان در دست داشتند، و حاجی در ادای طلب ایشان تعلل می‌نمود؛ و پس از مدتی ورقه افلاس‌نامه به مهر مرحوم علین مکان میرزا ابوالقاسم امام جمعه اعلی‌الله مقامه به وامخواهان اظهار نموده و همه را از وصول طلب مایوس 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 بپردازند. 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 مضر 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، جنباعالی ورقه افلاس‌نامه مهر و مسجل فرموده، به او داده‌اید که اسباب تضييع 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، موثر 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 نقشی‌ها 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. گفتید 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 گفتیم: 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 رویه 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، خاتمها فرهمند، صیدی و مهدی‌پور را سپاس می‌گویم.

دکتر محمدرضا زندگی

معاون آموزشی دادگستری استان تهران