

دینا: تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

نمونه رای وحدت رویه در مورد ابطال معامله فضولی

رای دادگاه بدوی

در خصوص دعوی خواهان‌ها 1- ش. 2- گ.د. و غیره به طرفیت خواندگان 1- م.س. 2- خ.د. (ولی قهری د.) به خواسته صدور حکم بر ابطال مبیعه‌نامه 6/12/1392 به جهت معامله به مال غیر، به شرح متن دادخواست تقدیمی، با عنایت به محتویات پرونده و تدقیق در مندرجات آن و اظهارات طرفین دعوی مطروحه، به نظر دادگاه محکوم به بطلان می‌باشد. زیرا اولاً: مبیعه‌نامه تنظیمی را احد از خواندگان بنام خ. امضاء نموده و اظهارات مشارالیه در جلسه دادگاه، در مقام کسی که امضاء کننده‌گان قرارداد محبوث‌عنه دلالت بر آن داشته که وی و سایر ورثه از وقوع معامله مطلع بوده‌اند، ثانیاً: قرائن و امارات از جمله هم محلی بودن طرفین در یک مکان و عدم اعتراض خ. و دیگر وراثت به انعقاد قرارداد موصوف، علیرغم سهولت مراجعه به دفتر املاک خوانده ردیف دوم؛ کُلهم دلالت بر اطلاع خواهان‌ها از وقوع معامله و تنفیذ فعلی آن بوده است. ثالثاً: شهود قرارداد در حضور دادگاه، به صحت قرارداد و اطلاع سایر وراثت(خواهان‌ها) از وقوع قرارداد و به دنبال آن تقاضای افزایش ثمن معامله از ناحیه ایشان ایراد شهادت نمودند و درخواست خواهان‌ها را بلاوجه دانسته‌اند. لذا دادگاه توجهاً به مراتب فوق و عقیده بر اطلاع خواهان‌ها از وقوع معامله و تنفیذ و اجازه فعلی آن، دعوی خواهان‌ها را وارد ندانسته به جهت احترام به آزادی اراده‌های طرفین و جلوگیری از تزلزل عقود و توافقات طرفین و حاکمیت اصل لزوم در قراردادهای منعقدہ بین افراد، مستنداً به مفهوم مواد 10 و 219 از قانون مدنی، حکم بر بطلان دعوی مطروحه صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره حضوری، ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظر در دادگاه‌های محترم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

رای دادگاه تجدید نظر

دادنامه تجدیدنظرخواسته به شماره 9309970213400545 مورخ 31/6/1393 صادره از شعبه 182 دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر بطلان دعوی تجدیدنظرخواهان خ.گ، ش.گ، ک، ج، ش، ر، گ، ز. شهرتین همگی س. با وکالت ص.پ. به خواسته ابطال مبیعهنامه عادی مورخ 6/12/1392 راجع به سه سهم از شش سهم یک قطعه زمین با کاربری مسکونی تجاری به پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی به مساحت 126 متر مربع تنظیمی فیما بین م.س. با ر.د. با ولایت ج.د. اشعار دارد، مخالف قانون و مقررات موضوعه بوده و اعتراض به شرح لایحه اعتراضیه وارد و مستوجب نقض آن تا میزان حصه تجدیدنظر خواهانها می باشد. زیرا که اولاً: مالکیت پلاک ثبتی مورد ترافع، به مورث تجدیدنظرخواهان واحد از خواندگان بنام م.س. تعلق داشته که با فوت مالک مالکیت پلاک بصورت قهری به ورثه انتقال یافته است و با این انتقال مالکیت ورثه بنحو اشاعه بر ملک استقرار یافته است. ثانیاً: هرگونه نقل و انتقال نسبت به ملک مشاعی منوط به اذن سایر شرکاء بوده و معامله به مال غیر، جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت، نافذ نبوده ولو اینکه صاحب مال باطناً به آن راضی بوده و تنفیذ آن منوط به اذن سایر شرکاء می باشد که در دوسیه مطمح نظر سایر مالکین مشاع با طرح دعوی معنونه، مراتب عدم رضایت خود را در جهت انعقاد عقد بیع از ناحیه یکی از ورثه با تجدیدنظرخوانده دیگر اعلام داشته اند؛ که با عدم تنفیذ قرارداد، بیع واقع شده محکوم به بطلان به نسبت حصه آنان می باشد. ثالثاً: سکوت مالک یا مالکین، ولو با حضور در مجلس عقد، اجازه محسوب نمی گردد. بنابراین صرف حضور احد از ورثه بنام خ. در هنگام تنظیم قرارداد و امضاء ذیل آن به عنوان شاهد، دلالتی بر تجویز عقد ندارد و از این رو دادگاه با قبول لایحه اعتراضیه و با استناد به قسمت اول از ماده 358 از قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و مواد 247 و 249 از قانون مدنی ضمن نقض دادنامه معترض عنه، حکم بر ابطال قرارداد عادی مورخ 6/12/1392 راجع به سه سهم الارث تجدیدنظرخواهان نسبت به پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی صادر و اعلام می نماید. رأی صادره حضوری و قطعی است.

رئیس و مستشار شعبه 18 دادگاه تجدیدنظر استان تهران