

## رأی دادگاه بدوی

در خصوص دعوی آقایان ر. پ. و م. ر. ق. وکلای دادگستری به وکالت از آقای ف. م. فرزند ع. به طرفیت آقای ع. ع. به خواسته الزام به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی قرار داد عادی پیش فروش شماره 9997883157 (تاریخ این قرار داد مشاهده نشد) مقوم به 000/000/51 ریال با احتساب خسارت دادرسی. نظر به اینکه مطابق قانون پیش فروش ساختمان ، قرار دادهای پیش فروش می بایست در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود ولی در خصوص قرار داد پیش فروش استنادی به این نحو عمل نشد و الزام خوانده به حضور در دفتر دفتر اسناد رسمی برای رسمی نمودن آن به لحاظ اینکه تنظیم سند رسمی قرار داد پیش فروش تابع شرایطی است که در قرار داد استنادی رعایت نشد و تاریخ توافق طرفین برای حضور در دفتر اسناد رسمی هم 30/2/1395 می باشد لذا دعوی خواهان با این وصف قابلیت استماع ندارد مستنداً به ماده 2 از قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دعوا صادر و اعلام می گردد. این رأی ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر خواهی در محاکم تجدید نظر استان تهران می باشد.

رئیس شعبه 219 دادگاه عمومی و حقوقی تهران - محمود ابراهیمی  
رأی دادگاه بدوی

در خصوص دعوی آقایان ر. پ. و م. ر. ق. وکلای دادگستری به وکالت از آقای ف. م. فرزند ع. به طرفیت آقای ع. ع. به خواسته 1- الزام به تنظیم سند رسمی 2- رسمی نمودن قرارداد پیش فروش شماره 9997883157 ( تاریخ قرارداد اعلام نشد. ) ملک دارای پلاک ثبتی ... مقوم به 51 \*\*\* 00 با احتساب خسارت دادرسی . دادگاه با اعلام اینکه به شرح دادنامه شماره 9409972164400242 -31/03/1394 قرار رد دعوا صادر گردیده بود که به شرح دادنامه شماره 9409970223200769 -27/07/1394 پرونده شماره بایگانی 940567 شعبه 32 دادگاه تجدید نظر استان تهران ، دادنامه این دادگاه در قسمت الزام به تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش با این استدلال که عدم ذکر تاریخ تنظیم قرارداد مانع ورود به ماهیت نیست نقض گردید . نظر به اینکه اولاً؛ علت صدور قرار رد دعوا عدم قید تاریخ تنظیم قرارداد آنگونه که دادگاه محترم تجدید نظر اعلام نمودند نبوده اگرچه تعیین تاریخ از حیث اینکه در زمان حاکمیت قانون پیش فروش ساختمان تنظیم شده یا خیر موثر است . ثانیاً؛ مطابق ماده 3 قانون پیش فروش مصوب 1389 قرارداد پیش فروش می بایست از ابتدا با رعایت مقررات ماده 2 از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد در غیر این صورت هم پیش فروشنده و هم مشاوران املاک مشمول مجازات مقرر در مواد 23 و 24 آن قانون هستند و دادگاه نمی تواند اقدام غیر قانونی افراد را قانونی بداند و خوانده را به حضور دفتر اسناد رسمی جهت رسمی نمودن قرارداد غیر قانونی محکوم نماید لذا دعوی خواهان وارد و ثابت نیست حکم به بطلان آن صادر و اعلام می نماید . این رأی ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظر خواهی در محاکم تجدید نظر استان تهران می باشد.

رئیس شعبه 219 دادگاه عمومی و حقوقی تهران - محمود ابراهیمی  
رأی دادگاه تجدید نظر استان

در خصوص تجدید نظر خواهی آقای ف. م. با وکالت آقای ر. پ. به طرفیت آقای ع. ع. نسبت به دادنامه

شماره 1096 مورخ 28/10/94 شعبه 219 دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن و در مورد دعوی ف. م. مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی پیش فروش قرارداد پیش فروش شماره 9997883157 موضوع پلاک ثبتی ... بانضمام خسارات دادرسی حکم به بطلان دعوی خواهان بدوی صادر شده است. دادگاه با توجه به محتویات پرونده ، نظر به اینکه از سوی تجدیدنظرخواه اعتراض موثر و موجهی که موجب نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته باشد ارائه نشده و تجدیدنظرخواهی منطبق با هیچیک از جهات مندرج در ماده 348 قانون آئین دادرسی مدنی نبوده و از حیث رعایت قواعد دادرسی و استدلال و استناد به مبانی قانونی نیز ایراد و اشکال اساسی وجود ندارد. لذا با رد تجدیدنظرخواهی به استناد ماده 358 قانون مرقوم عینا دادنامه تجدیدنظرخواسته تائید و استوار می شود. این رای قطعی است.

شعبه 32 دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار

حمیدرضا قمری - محمد کیالاشکی

#### رای دادگاه تجدیدنظر استان

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای ف. م. با وکالت آقای ر. پ. به طرفیت آقای ع. ع. نسبت به دادنامه شماره 00243 مورخ 31/3/94 شعبه 219 دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن در مورد دعوی تجدیدنظرخواه مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش ساختمان و الزام به تنظیم سند رسمی یک واحد آپارتمان جزء پلاک ثبتی ... قرار رد دعوی صادر شده است. دادگاه با توجه به محتویات پرونده نظر به اینکه در قسمت مربوط به رد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پلاک اعتراض موثر و موجهی که موجب نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته باشد ارائه نشده و تجدیدنظرخواهی منطبق با هیچیک از جهات مندرج در ماده 348 قانون آئین دادرسی مدنی نبوده و از حیث رعایت قواعد دادرسی نیز ایراد و اشکال اساسی وجود ندارد. لذا با رد تجدیدنظرخواهی برابرماده 353 قانون مرقوم دادنامه تجدیدنظرخواسته تائید اما در قسمت مربوط به قرار رد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش ، عدم ذکر تاریخ تنظیم قرارداد مانع ورود به ماهیت و رسیدگی ماهیتی به شرح خواسته بدوی نبوده ، لذا با پذیرش تجدیدنظرخواهی مستندا به ماده 353 قانون آئین دادرسی مدنی ، ضمن نقض این قسمت از دادنامه پرونده عینا به دادگاه بدوی اعاده می شود. این رای قطعی است.

شعبه 32 دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار

حمیدرضا قمری - محمد کیالاشکی