

رای وحدت رویه دیوان عالی کشور در مورد گواهی عدم حضور و

فسخ قرارداد به موجب آن

رای اصراری کیفری ۱۷ - ۱۳۷۷

شماره رأی : ۱۷ - ۱۳۷۷/۹/۳

شماره پرونده : ۲ - ۱۳۷۷

شماره جلسه : ۲۴ - ۱۳۷۷

علت طرح : اختلاف نظر بین شعبه پنجم دیوان عالی کشور و دادگاههای عمومی تهران

موضوع : - بیع

الزام به تنظیم سند رسمی

اعلام فسخ

در ساعت ۹ روز سه شنبه ۱۳۷۷/۹/۳ جلسه هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور

بریاست حضرت آیت الله محمد محمدی گیلانی رئیس دیوان عالی کشور و با حضور جنابان

آقایان قضات دیوان عالی کشور و نماینده جناب آقای دادستان کل کشور تشکیل و با

تلاوت آیاتی چند از کلام الله مجید رسمیت یافت.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

رئیس : دادنامه شماره ۳۴۹ - ۱۳۷۶/۱۰/۳ شعبه پنجم دیوان عالی کشور بتصدی جناب آقای سیدیوسف ایزدیان رئیس و جناب آقای سید مرتضی ابهری مستشار مطرح است. جناب آقای ایزدیان گزارش پرونده را قرائت فرمایند.

خلاصه جریان پرونده : بدواً در تاریخ ۶۹/۶/۲۴ تجدیدنظر خوانده دادخواستی بخواسته الزام به تنظیم سند رسمی و انتقال یک دستگاه خانه پلاک ثبتی شماره ۶۸۰۵/۵ و صدور قرار تأمین دلیل و دستور موقت بلحاظ جلوگیری از نقل و انتقال و وضع ید در ملک مورد معامله از نظر الصاق تمبر مقوم به دو میلیون ریال بطرفیت تجدیدنظرخواه به دادگاههای حقوقی دو تقدیم داشته که به شعبه ۵۵ همان دادگاهها ارجاع گردیده و چنین توضیح داده است : خوانده بموجب قولنامه مورخ ۶۸/۱۰/۱۹ ششدانگ یکباب خانه به پلاک ثبتی فوق واقع در بخش دو تهران، خیابان خواجه نصیر طوسی، خیابان پناه، پلاک ۴/۴ و ۴/۲ را به اینجانب فروخته و قسمتی از ثمن را دریافت نموده و متعهد شده در تاریخ ۶۹/۲/۳۱ جهت تنظیم سند رسمی در دفترخانه ۳۹۰ تهران حضور بهم رساند که متأسفانه طبق گواهی دفتر در پرونده مذکور حضور نیافته است با تقدیم این دادخواست تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر الزام خوانده به تنظیم سند رسمی انتقال خانه مورد معامله با منظور فرمودن هزینه دادرسی را می نماید و باتوجه به اینکه خانه مورد معامله تخلیه شده و اکنون اسباب و اثاثیه اینجانب در مغازه پدرم می باشد تقاضا دارد عضو مجری قرار باحضور در محل صورت مجلس نماید و ضمناً الباقی ثمن معامله را هر موقع دادگاه بفرماید تودیع خواهم نمود و برای جلوگیری از نقل و انتقال صدور دستور موقت را درخواست می نماید.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

با وصول دادخواست و تعیین وقت رسیدگی و دعوت از طرفین و صدور قرار تأمین دلیل و اینکه خواننده به میزان و تقویم خواسته اعتراض نموده و برای تعیین میزان خواسته موضوع به کارشناس ارجاع که نظریه مورخه ۶۹/۱۱/۱۴ کارشناس واصل و قیمت خواسته یکصد میلیون ریال ارزیابی که دادگاه بشرح صورتجلسه مورخه ۶۹/۱۲/۱۰ قرار عدم صلاحیت خود را به اعتبار صلاحیت رسیدگی دادگاههای حقوقی یک تهران صادر و پرونده به شعبه ۳۵ دادگاه حقوقی یک تهران ارجاع گردیده که این دادگاه دستور موقت بر منع خواننده از نقل و انتقال پلاک مورد نظر را صادر و اعلام داشته و در جلسه دادرسی طرفین توضیحاتی داده و ادعا شده است که تاریخ حضور دفترخانه از ۶۹/۱/۳۱ به ۶۹/۲/۳۱ الحاق و تغییر داده شده است که سرانجام دادگاه پس از کسب نظر مشاور دادگاه بشرح نظریه ابرازی پس از ذکر مقدمه ای از دعوی مطروحه چنین اظهار نظر نموده :

نظر به اینکه رابطه حقوقی طرفین مستنداً به قرارداد ۶۸/۱۰/۱۹ اصالت و صحت آن محل بحث نیست و بموجب قرارداد مزبور خواننده شش دانگ پلاک مورد دعوی را به مبلغ ۸۹ میلیون ریال به خواهان واگذار و با دریافت ۲۵ میلیون ریال از ثمن معامله متعهد شده با حضور در دفتر اسناد رسمی نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال به خواهان اقدام کند و نظربه اینکه گواهی دفترخانه ۳۹۰ حاکی است که خواهان در تاریخ ۶۹/۲/۳۱ مذکور در ذیل قرارداد برای تنظیم سند حضور یافته و خواننده حاضر نشده و نظر به اینکه اختلاف طرفین در زمینه تاریخ حضور در دفترخانه (بنحوی که دادگاه استدلال نموده) ملاک فسخ یا بی اعتباری قرارداد تلقی نمی گردد علیهذا دعوی خواهان بنظر دادگاه ثابت تشخیص و

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۱۹ و ۲۲۳ قانون مدنی الزام خواننده مبنی بر حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۹۰ تهران و تنظیم سند رسمی انتقال پلاک مورد دعوی و لواحق عرفی آن بنام خواهان در قبال دریافت ۶۴ میلیون ریال باقیمانده و نیز وضع ید خواهان در پلاک مورد دعوا اظهار نظر می شود

که نسبت به این نظریه اعتراض بعمل آمده و پرونده در شعبه ۵ دیوان عالی کشور مطرح رسیدگی واقع و این شعبه بشرح دادنامه شماره ۷۵-۷۱/۲/۶ چنین رأی می دهد :

« اشکالات قضائی ذیل نسبت به نظریه معترض عنه مآلاً وارد است زیرا احراز این مسأله که تاریخ مندرج در ذیل قولنامه برای حضور در دفترخانه و اقدام به انجام تعهد مؤثر در مقام است و بنظر می رسد که تأثیر در دعوی مطروحه و گواهی نامه صادره از دفترخانه را دارد مضافاً به اینکه فتوکی قولنامه ابرازی برگ ۱۲ پرونده با سایر فتوکی های مضبوط در آن به شماره ۲ و ۵۹ از حیث تاریخ مورد نظر مغایرت دارد و چون ادعای الحاق شده دادگاه باید نسبت به این موضوع توجه می نمود و آنگاه نفیاً و یا اثباتاً اظهار نظر بعمل می آورد از این رو بلحاظ عدم توجه به ادعای خواننده و نقض در رسیدگی نظریه قابل تنفیذ نیست با عدم قبول آن پرونده جهت اقدام مقتضی اعاده می شود. »

پس از اظهار نظر دیوان عالی کشور و اعاده پرونده به دادگاه صادر کننده نظریه وقت رسیدگی تعیین و طرفین را دعوت نموده که وکیل خواننده طی لایحه مورخه ۷۱/۱۱/۱۴ اعلام داشته اخیراً موکل عرض حال بطرفیت خواهان مبنی بر ادعای جعل نسبت به تاریخ ذیل قولنامه به دادسرای عمومی تهران تقدیم که رسیدگی و طی دادنامه شماره ۷۰-۱۳۷۱/۱/۲۶ شعبه ۱۶۹ دادگاه کیفری ۲ تهران خواهان به جزای نقدی بدل از شلاق و بر بی اعتباری و بطلان تاریخ

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ذیل قولنامه یعنی تاریخ ۱۳۶۹/۲/۳۱ صادر و شعبه ۱۴۳ دادگاه کیفری یک تهران تأیید نموده بنابراین رسیدگی و اتخاذ تصمیم شایسته را در حق موکل می نماید و فتوکی دادنامه فوق تقدیم می شود. دادگاه در جلسات متشکله و استماع اظهارات طرفین در جلسه مورخه ۷۳/۶/۱۰ ختم رسیدگی را اعلام و بموجب دادنامه شماره ۴۴۴/۷۳-۷۳/۷/۱۷ چنین رأی می دهد :

« نظر به اینکه رابطه حقوقی طرفین مستند به قرارداد مورخ ۶۸/۱۰/۱۹ می باشد که اصالت و صحت آن جز در خصوص تاریخ ذیل قولنامه محل بحث نیست و بنحوی که استدلال نموده به همان نحو استدلال مندرج در نظریه سابق الصدور و باتوجه به سایر بندهای قرارداد مستند دعوی تاریخ آن مؤثر در مقام نیست بنابراین تأثیر تاریخ و لزوم قرارداد مذکور به اعتقاد دادگاه دعوی عنوان شده ثابت تشخیص و مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۱۹ و ۲۲۳ قانون مدنی حکم به الزام خوانده مبنی بر حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال پلاک مورد دعوی بنام خواهان در قبال دریافت مبلغ شصت و چهار میلیون ریال باقیمانده ثمن معامله و وضع ید خواهان در پلاک مورد دعوی را صادر و اعلام می دارد. »

از این حکم وکیل خوانده تجدیدنظرخواهی بعمل آمده که پرونده برای رسیدگی به دیوان عالی کشور واصل و به شعبه ۵ دیوان عالی کشور ارجاع گردیده و این شعبه بموجب دادنامه شماره ۴۵۶-۷۴/۸/۱۶ چنین رأی می دهد :

« اعتراض تجدیدنظرخواه و اشکال قضائی ذیل نسبت به دادنامه تجدیدنظر خواسته وارد است زیرا آنچه کلاً از قصد انشاء و اراده طرفین در تنظیم قرارداد مورخه ۶۸/۱۰/۱۹ استنادی برمی آید و طرفین آن را قبول دارند و رابطه حقوقی خود را قبلاً روشن نموده و یک قسمت

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

آن راجع است به حضور در دفترخانه برای تنظیم سند رسمی در تاریخ معین و مقرر بین طرفین و حال آنکه طبق حکم قطعی دادگاه کیفری بلحاظ جعل در تاریخ مذکور صورت گرفته و آن قسمت از درجه اعتبار ساقط و فاقد ارزش تشخیص گردیده است با این وصف طرف مقابل نمی تواند قسمت باقیمانده را مستمسک قرارداد و در جهت اثبات ادعا از آن استفاده نماید فلذا رابطه حقوقی طرفین با ازبین رفتن این قسمت از قرارداد روشن نیست و مقتضی بوده که دادگاه با اخذ توضیحات از طرفین و رسیدگی و تحقیقات لازم حقیقت قضیه را روشن نموده آنگاه نفیاً و یا اثباتاً حکم شایسته صادر می نمود بنابراین چون دادنامه صادره موردی جهت الزام به تنظیم سند نداشته و خلاف موازین قانونی است مخدوش است نقض و رسیدگی به شعبه دیگر دادگاه عمومی تهران ارجاع می گردد. «

پس از نقض حکم پرونده به شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی تهران ارجاع گردیده و این شعبه با تعیین وقت رسیدگی و دعوت از طرفین در جلسه مورخه ۷۵/۹/۱۰ که دادگاه باحضور طرفین تشکیل شده و دادگاه با استماع اظهارات طرفین و ملاحظه لوایح تقدیمی طرفین ختم رسیدگی را اعلام و طبق دادنامه شماره ۱۵۷۵-۷۵/۱۰/۴ پس از ذکر مقدمه ای از دعوی مطروحه و مذاکرات طرفین چنین رأی می دهند:

نظر به اینکه ملاحظه مفاد قرارداد مؤید ایجاد رابطه حقوقی مبتنی بر بیع است و طبیعت تعهد مذکور در قرارداد مبین توجه طرفین قرارداد به نتیجه آن که انتقال رسمی ملک بوده می باشد و این معنی از محتوای بندهای الف و ب و ج و ماقبل آن استنباط می شود و وجه التزام پیش بینی شده در قرارداد محمول بر تعیین خسارات مقطوع حکایت از عزم و جزم طرفین بر اجرای پیمان منعقد علاوه بر انجام تعهد مذکور و مندرج در بندهای موصوف

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

قرارداد دارد و ثبوت جعلیت تاریخ مراجعه طرفین به محضر در محکمه کیفری و استناد آن در پرونده مطروحه نه تنها مؤثر در مقام نبوده و از موجبات بی اعتباری قرارداد نیست اساساً ثبوت آن صرفاً موجب خروج و سقوط همین قسمت از تعهدات و اجرای آن در زمان معین است و تسری به دیگر قسمتهای قرارداد و ارکان قانونی آن ندارد کما اینکه اتخاذ وحدت ملاک از مدلول ماده ۶۲ قانون ثبت اسناد و ۳۸۷ قانون آئین دادرسی مدنی نیز مؤید همین مطلب است و با ابطال آن قسمت از مفاد قرارداد از حیث تاریخ مراجعه طرفین به دفتر نمی توان اساس و ارکان عقد بیع که مبتنی بر اصل لزوم و صحت قراردادها است دچار خدشه نمود و اساساً اینکه با وصف ابطال تاریخ اجرای تعهد قرارداد موصوف از حیث حضور طرفین در دفترخانه فاقد تاریخ تلقی و چون حکم وضعی و مقرر در ماده ۲۲۰ قانون مدنی لزوم اجرای نتایج حاصله از عقد که در مانحن فیه انجام تشریفات رسمی عقد است پیش بینی نموده و خواهان با تقدیم دادخواست اجرای تعهدات و ثمرات تحصیل شده از عقد که تنظیم سند رسمی انتقال است را مطالبه نموده فلذا دادگاه با ثابت دانستن دعوی مطروحه مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۱۹ و ۲۲۰ از قانون مدنی حکم بر الزام خواننده به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۳۹۰ تهران و تنظیم سند رسمی انتقال پلاک فوق التوصیف با ملحقات و منضمات قانونی آن وفق قرارداد موضوعه بنام خواهان در قبال دریافت مبلغ شصت و چهار میلیون ریال باقیمانده و نیز وضع ید خواهان در پلاک مورد ترافع را صادر و اعلام می دارد.

نسبت به این حکم آقای وکیل خواننده تجدیدنظرخواهی بعمل آورده که پرونده برای رسیدگی به دیوان عالی کشور واصل و به این شعبه ارجاع گردیده است. گزارش لازم تهیه

شد که هنگام شور با لوائح تجدیدنظرخواهی و جوابیه آن قرائت و اوراق پرونده بررسی می‌شود.

دینا تخصصی‌ترین سایت مشاوره حقوقی

هیأت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید پس از قرائت گزارش تنظیمی و بررسی اوراق پرونده مشاوره نموده چنین رأی می‌دهد :

چون رأی تجدیدنظرخواسته اخیر مستند به همان علل و اسبابی است که حکم منقوض مبتنی بر آن بوده لذا رأی مزبور اصراری تشخیص می‌گردد و مستنداً به ماده ۵۷۶ قانون آئین دادرسی مدنی و بند ج ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب پرونده جهت طرح در هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور بنظر ریاست محترم دیوان عالی کشور می‌رسد.

رئیس : جناب آقای ایزدیان توضیحی دارید بفرمایید.

توضیح پیرامون پرونده و قرائت قرارداد فروش :

آقای خریدار با جعل تاریخ دو مرتبه از این جعل سوء استفاده کرده، یعنی مورد استفاده مجدد قرارداد، یکی اینکه به دفترخانه مراجعه کرده و براساس این تاریخ جعل، گواهی عدم حضور خوانده در دفتر را اخذ کرده و مرتبه دوم با تقدیم دادخواستی به دادگاه بازم اصرار دارد که تاریخ صدور، تاریخ حضور دفترخانه (۶۹/۲/۳۱) است بنابراین با سوء نیت این کار را کرده و بسته به نظر آقایان است، بنظر ما اینجا دادگاه نمی‌توانسته حکم الزام به انجام تنظیم سند صادر کند چون این تعهد از بین رفته‌است.

قرارداد فروش قرائت می‌شود :

قولنامه = (فروشنده : آقای علی عینعلی، خریدار : آقای فرهنگ سروری، مورد معامله :

شش‌دانگ یکباب، بهای کل معامله : از قرار هشت میلیون و نهصد هزار تومان معادل

Heyvalaw.com

هشتاد و نه میلیون ریال تمام می‌باشد، شرایط مورد معامله : مساحت = سیصدونود متر و

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

پنجاه و هشت دسیمتر، دارای دو طبقه تیر آهن، یک شماره تلفن به شماره ۷۶۰۰۵۳ و یک گوشی تلفن، دو عدد کنتور برق مرکزی و شوفاژ روشن و کابینت آشپزخانه و غیره).

توضیح آنکه تمامی مخارج مربوط به این منزل اعم از مالیات و دارائی و نقل و انتقال سطح شهری و غیره بعهده فروشنده و خرج محضر بعهده طرفین می باشد، و فروشنده مورد معامله را در روز محضر تخلیه و تحویل خریدار می دهد. مبلغ دو میلیون و پانصد هزار تومان بموجب دوفقره چک به شماره ... و ... توسط آقای فرهنگ سروری به مبلغ ... ریال به آقای علی عینعلی بعنوان فروشنده فوق الذکر بعنوان بیعانه پرداخت شد. در ضمن عقد خارج لازم و فروشنده فوق متعهد گردیده اند:

الف - در ظرف ۳۰ روز از تاریخ امضاء قولنامه (۶۸/۱۰/۱۹) در محضر ۳۹۰ حاضر و تشریفات انجام معامله را که عبارت از تنظیم سند رسمی معامله و ثبت در دفتر و ردّ ثمن معامله است بجا آورند.

ب - در صورت عدم حضور خریدار مرقوم در محضر در ضمن مدت مقرر برای انجام معامله حقی به دریافت مبلغ ۲۵ میلیون ریال که بعنوان بیعانه به آقای علی عینعلی فروشنده بموجب مدارک فوق پرداخته اند ندارند و این مبلغ مال خالص آقای علی عینعلی فروشنده می باشد.

ج - هرگاه فروشنده در ظرف مدت مقرر حاضر به انجام معامله نشود علاوه بر مبلغ دریافتی مبلغ بیست و پنج میلیون ریال (دو میلیون و پانصد هزار تومان) مجاناً و بلاعوض در وجه خریدار نامبرده پردازد. ملاک عدم حضور هریک از متعاملین برای عقد معامله تصدیق دفتر رسمی شماره ۳۹۰ خواهد بود.

د- خریدار و فروشنده و ...

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

توضیح آنکه چک شماره ۴۸۸۰۶۴۱ بانک صادرات تحویل خریدار و فروشنده تحویل داد و قرار شد در تاریخ ۶۹/۲/۳۱ ... قابل ذکر است در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ جناب آقای عینعلی فروشنده خانه در بنگاه املاک بحرینی حضور پیدا کرده اند ولیکن آقای خریدار (فرهنگ سروری) در تاریخ فوق تشریف نیاوردند و لذا آقای کریمی چندین بار جهت دیدار ایشان به منظور رتق و فتق به درب خانه ایشان رفتند و حتی با پدر ایشان صحبت کردند و پیغام دادند ولی ایشان حتی به بنگاه نیامدند و با همه این امور امروز (۶۹/۲/۱۲) ایشان حضور نیافته اند.

رئیس : جناب آقای ابهری

معمولاً قولنامه های تنظیمی دارای سه نسخه است و باتوجه به محتویات پرونده و قولنامه مورخ ۶۸/۱۰/۱۹ بیع نامه نبوده زیرا تعهدات طرفین برای انجام معامله قطعی و انتقال سند موکول به حضور در دفترخانه ۳۹۰ تهران بوده است و اینکه مبیع تسلیم خریدار نشده و رابطه حقوقی بین طرفین مبنی بر تعهدات در مهلت مقرر بوده که خریدار جهت تأخیر پرداخت بقیه ثمن معامله با الحاق تاریخ قولنامه از تاریخ توافق رفتن به دفترخانه و انجام معامله در روز ۶۹/۱/۳۱ به ۶۹/۲/۳۱ تبدیل نموده است و بدین وسیله به اخذ گواهی از دفترخانه مذکور بدون اطلاع به فروشنده مبادرت کرده است و سپس در تاریخ ۶۹/۶/۲۴ تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی و انتقال یک دستگاه خانه پلاک ۶۸۰۵/۵ را از دادگاه حقوقی کرده است که پس از دفاع خوانده (فروشنده) و ادعای جعل نسبت به تاریخ قولنامه مربوطه و دادنامه کیفری شماره ۷۰ - ۷۱/۱/۲۶ که خواهان را به جزای نقدی ... و نیز بی اعتباری بطلان تاریخ ذیل قولنامه یعنی ۶۹/۲/۳۱ صادر کرده، باتوجه به اینکه حکم دادگاه

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

جزائی در امر حقوقی مؤثر است و از موجبات بی اعتباری مستندات دعوی می شود مضافاً با اینکه فروشنده اظهار می دارد در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ به دفترخانه مزبور مراجعه کرده و حتی با ارسال اظهارنامه و استرداد وجه جهت پرداخت به خریدار به بنگاه معاملاتی سپرده است و نتیجتاً با توافق طرفین تاریخ ۶۹/۱/۳۱ می بایستی به دفترخانه مراجعه نمایند و گواهی صادره از دفترخانه رسمی قابل پذیرش نبوده و خریدار در موعد مقرر ثمن را تأدیه نکرده و با عنایت به مواد ۳۹۵ قانون مدنی قرارداد فسخ شده و موردی جهت الزام خواننده نبوده است و آراء دادگاهها خروج موضوعی دارد.

رئیس : جناب آقای اشراقی

در دعاوی مربوط به معاملات رایج بین مردم و مخصوصاً در ارتباط با اموال غیرمنقول که با سند عادی تحت عناوین مختلف تنظیم می شود یکی از مشکلات دادرس شناخت ماهیت حقیقی مستند دعوی در موقع نزاع می باشد که در این مورد سعی می نماید با استفاده از نحوه نگارش و الفاظی که به کار برده شده و با استفاده از عرف معاملاتی هدف مشترک طرفین معامله را از تنظیم قرارداد فیما بین دریافته بر آن اساس سند ارائه شده را توصیف و تفسیر نماید.

در پرونده حاضر هرچند که الفاظ خریدار و فروشنده از باب تعرفه ذکر شده اما از نحوه نگارش و قید و شروطی که در قرارداد ذکر شده مستند دعوی حکایت از تعهد به بیع می نماید و اصطلاحاً ماهیت آن قولنامه است نه بیع، زیرا شروطی که در آن ذکر شده با ارکان

بیع که تملیک عین به عوض معلوم باشد سازگار نیست.
Heyvalaw.com

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

در قولنامه‌هایی که تعهد و تکلیف در مقابل هم عملاً قرار می‌گیرد بر طبق مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و ادله عامی که در این خصوص در فقه ما وجود دارد و باتوجه به رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور برای طرفین لازم‌الاجراء است از جمله شروطی که در ضمن این قرارداد بر اثر اراده مشترک طرفین گنجانده می‌شود آنهم به تبع قرارداد قابلیت اجراء دارد از طرفی معمولاً طرفین در قولنامه‌ها بمنظور ضمانت اجراء یا تأمین خسارت وجهی را بعنوان وجه‌التزام قرار می‌دهند حسب اراده طرفین این وجه‌التزام گاهی می‌تواند جانشین تعهد گردد این موضوع از نحوه نگارش و میزان ثمن و وجه مقرر و عرف رایج استفاده می‌شود در اینجا ثمن معامله کمتر از ۹ میلیون تومان و وجه‌التزام دو میلیون و پانصد هزار تومان، مدت تعهد یک ماه از تاریخ قرارداد تعیین شده در اینجا نمی‌شود هم وجه‌التزام و هم انجام تعهد را خواست در این خصوص از قرارداد شرط ضمن عقد استفاده می‌شود، بنابراین رأی شعبه پنجم دیوان عالی کشور از نظر نتیجه صحیح و مورد تأیید می‌باشد.

رئیس : جناب آقای حریرفروش

پاسخ اولیه و آن پاسخ طرف هم خوانده شود بعد آقایان صحبت بفرمایند من صحبتی ندارم.
رئیس : جناب آقای ایزدیان قرائت فرمایید.

قرارداد عادی مورخه ۶۸/۱۰/۱۹ تنظیمی در دفتر املاک کریمی فقط و فقط یک قولنامه و درحقیقت قول و قرار انجام معامله در آتیه می‌باشد و طبق بند ۲ آن فروشنده و خریدار متعهد گردیده‌اند که ظرف ۳۰ روز در محضر ۳۹۰ حاضر و معامله قطعی انجام شود. تنظیم سند و رد ثمن معامله، براساس بند ب قرارداد عادی اگر خریدار در مدت مقرر برای انجام

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

معامله در دفتر حاضر نشود حقی به دریافت بیعانه ندارد. در اثر عدم امکان تهیه وجه از طرف خریدار و برگشت خوردن چکهای بیعانه (۱۵ میلیون ریالی) امکان انجام معامله در تاریخ ۶۸/۱۱/۱۹ مقدور نگردیده و پس از مذاکرات و ملاقاتهای مکرر طرفین مجدداً توافق کرده‌اند در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ برای انجام معامله حاضر شوند قرینه مسلم بر عدم توانائی مالی خریدار و استمهال به مدت دو ماه و ۱۲ روز، ناگفته نماند موکل در اثر بحران مالی و نیاز مبرم به وجه مرتباً به خریدار مراجعه نموده ولی بنابه اعتقادات مذهبی و با وجود تخلف خریدار از شرط مندرج در بند ۲ قولنامه در انتظار مهلت جدید خویش ۶۹/۱/۳۱ و دریافت ثمن معامله و حل مشکل خود بوده‌است و هرگز در صدد تصاحب بیعانه ۱۰ میلیون ریالی از حق قانونی خود استفاده نکرده‌است.

بر اساس شرایط کلی قولنامه فقط تاریخ انجام معامله توافقاً و در اثر عدم امکانات مالی خریدار از ۶۸/۱۱/۱۹ به ۶۹/۱/۳۱ تغییر یافته و در چنین روزی موکل به دفتر معاملات املاک کریمی با آمادگی کامل مراجعه نموده (اظهارات کتبی آقای کریمی در ظهر قولنامه) و همچنین به دفترخانه ۳۹۰ مراجعه نموده، دفترخانه اسناد رسمی به بهانه اینکه اصل قولنامه در دست موکل نیست از دادن گواهی عدم حضور خریدار خودداری نموده، خریدار محترم با تصمیم قبلی و چاره‌جویی بمنظور کسب مهلت بیشتر تاریخ ۶۹/۱/۳۱ را به ۶۹/۲/۳۱ تغییر داده و بدون اطلاع موکل به دفترخانه ۳۹۰ مراجعه و موفق به اخذ گواهی عدم حضور فروشنده گردیده و پس از سپری شدن بالغ بر ۴ ماه در تاریخ ۶۹/۶/۲۴ به استناد همان گواهی مأخوذه بر اساس تاریخ مجعول دادخواستی به محاکم حقوقی دو تسلیم نموده، خواهان محترم دانشجوی حقوق و کارمند دانشگاه آزاد اسلامی بوده و در اثر دسترسی به

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

اساتید دانشگاه از راز و نیاز مسائل حقوقی بهره مند می باشد. اقامه دعوی الزام به انجام معامله پس از گذشت ۴ ماه و طرح آن در محاکم حقوقی دو سابق صرفاً برای زمان کُشی و تأمین مهلت بیشتر در جهت امکان تهیه وجه بوده است. ملاحظه فرمایید که آقای فرهنگ سروری خواهان محترم قرار بوده در تاریخ ۶۸/۱۱/۱۹ مبلغ ۶۴ میلیون ریال وجه به فروشنده تحویل نماید که با تمهیدات و مقدمات و وساطت آشنایان این تاریخ به ۶۹/۱/۳۱ تمدید شده است و چون امکان مالی در تاریخ بعدی نیز مقدور نگردیده با جعل تاریخ و طرح دعوی که آن هم تعمداً اول به حقوقی دو تسلیم گردیده در جستجوی استمهال بیشتر و امکان تهیه ثمن معامله بوده است ...

محمل و مستند سند دعوی حاضر گواهی دفترخانه ۳۹۰ تهران است که پس از جعل تاریخ زیر قولنامه وسیله خریدار اخذ گردیده است و اگر چنین گواهی صادر و بحویل خواهان نمی شد امکان طرح دعوی حاضر مقدور نبود حال آنکه پس از طرح دعوی حقوقی در اثر شکایت کیفری موکل مجعول بودن تاریخ محقق و مسلم گردیده و منجر به حکم قطعی از مراجع کیفری شده است که با اخذ توضیح از طرفین و رسیدگی و تحقیقات لازمه در زمینه جعل تاریخ حقیقت لازمه را شروع نموده و سپس این حکم شایسته را صادر نمایند. دادگاه محترم شعبه ۱۸۶ عمومی تهران بدون رعایت بند ب ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب بجای تحقیق در زمینه مورد نظر دیوان عالی کشور مبادرت به استدلال در جهت خلاف نظر دیوان عالی کشور نموده و با استناد به ماده ۶۲ قانون ثبت که منحصر به دفاتر ثبت اسناد و املاک است و نیز ماده ۳۸۷ آئین دادرسی مدنی که هیچکدام از مواد ارتباطی به تغییر تاریخ معامله در قولنامه عادی ندارند چنین اعلام و رأی نموده است.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

رئیس : جناب آقای آل اسحاق

بنظر اینجانب رأی دادگاهها از دو جهت مخدوش و واجد اشکال است لکن قبل از ورود به اصل بحث لازم می دانم این نکته را عرض کنم که برخلاف نظریه جناب آقای اشراقی به عقیده من در مانحن فیه بیع تحقق پیدا کرده است زیرا بیع حسب تعاریف مشهوره عبارت است از مبادله مالی با مال دیگر یا انشاء تملیک عین به عوض و ... که تحقق و فعلیت این ماهیت و مفهوم در خارج (البته در عالم اعتبار) قائم به قصد و اراده متعاملین است به این معنی که هرگاه فروشنده و خریدار پس از توافق در تعیین مبیع و ثمن قصد و نیت باطنی خود را مبنی بر نقل و انتقال عوضین بنحوی ابراز نمایند، بعنوان مثال فروشنده بگوید : من خانه ام را فروختم به شما (شخص معین) به مبلغ ده میلیون تومان و خریدار نیز بگوید : قبول کردم، بیع یعنی خرید و فروش تحقق پیدا می کند حتی به صورت معاطات که در آن طرفین معامله لفظی بکار نمی برند و فقط با انجام عمل داد و ستد قصد و تصمیم باطنی خود را اظهار می نمایند، بیع تحقق می یابد. بنابراین تحقق بیع قائم و یا منوط به تنظیم سند نیست تنظیم سند انتقال اعم از رسمی و عادی هیچ تأثیر در مفهوم و ماهیت بیع و یا در تحقق خارجی آن ندارد. اگر برای محکمه از طریق اقرار طرفین و یا شهود معتبر (بینه) و یا بوسیله قرائن و امارات مفید علم ثابت شود که نقل و انتقالی به صور فوق انجام گرفته است دادگاه حکم به صحت و تنفیذ معامله صادر می کند در موضوع این پرونده باتوجه به متن قرارداد معامله انجام گرفته و بیع تحقق پیدا کرده و از این جهت ایرادی بر آن وارد نیست. و اما اشکال اول در حکم دادگاه همانطوری که جناب آقای نیری به آن اشاره نمودند این است که فروشنده و خریدار در ضمن این معامله شروطی را تعیین و در ضمن عقد عمل به

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

آن شروط را متعهد گردیده‌اند که یکی از این شروط معامله این است که در این قرارداد شرط شده که خریدار مبلغی از ثمن معامله را اول و در حین انجام معامله بپردازد و الباقی پول (ثمن) را یک ماه پس از تنظیم این قرارداد به فروشنده پرداخت نماید ولی خریدار به این شرط نتوانسته و یا نخواسته عمل کند از فروشنده استمهال کرده و فروشنده به او یک مهلت داده و قرار بر این شده بقیه پول را در مورخ ۶۹/۱/۳۱ پرداخت کند که در مورخ ۶۹/۱/۳۱ نیز بقیه پول و وجه ثمن را که شرط شده بود پرداخت نکرده‌است فروشنده نیز آن پول و وجهی را که در هنگام معامله از خریدار دریافت کرده بود می‌برد در بنگاه معاملاتی پس می‌دهد معنای پس دادن ثمن دریافتی از سوی فروشنده این است که من معامله را فسخ کردم یعنی با این عمل اعلام فسخ نموده‌است و باتوجه به شرط اعلام شده با استرداد پول دریافتی در واقع معامله فسخ شده دیگر معامله و بیعی باقی نمانده تا حکم به صحت معامله و الزام به تنظیم سند رسمی بشود.

و اما اشکال دوم در حکم دادگاه این است که طبق قرارداد تنظیمی تکمیلی بنابراین بوده در مورخ ۶۹/۱/۳۱ بقیه پول را خریدار پرداخت نموده و سند رسمی در دفتر اسناد رسمی تنظیم شود و چون خریدار خودش پول نداشته و یا نخواسته پرداخت کند و به این لحاظ آمادگی برای تنظیم سند رسمی نداشته به عبارت متن قرارداد دست برده و رقم ۱ را در مورخ ۶۹/۱/۳۱ تبدیل به تاریخ ۶۹/۲/۳۱ نموده و سپس در مورخ ۶۹/۲/۳۱ به دفتر اسناد رسمی رفته و در مورد عدم حضور فروشنده در مورخ ۶۹/۲/۳۱ در محضر گواهی عدم حضور فروشنده را گرفته و به آن استناد نموده‌است و حال آنکه مورخ ۶۹/۲/۳۱ بعلت جعلی بودن آن موعد حضور در دفترخانه نبوده و فروشنده بی اطلاع بوده‌است بنابراین

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

چنانچه یکی از قیود متن قرارداد تنظیمی را حضور در دفترخانه در موعد تعیین شده بدانیم هرگاه خریدار خودش در موعد مقرر در دفترخانه حاضر نشود و سپس با جعل و تحریف تاریخ معامله یک ماه بعد در محضر حاضر شود (با فرض اینکه جعل اثبات شده باشد) و با آن قرارداد جعلی (از نظر تاریخ) گواهی عدم حضور بگیرد مسلماً به استناد چنین گواهی عدم حضور که بر مبنای جعل تاریخ بدست آمده است صدور حکم به الزام به تنظیم سند رسمی صحیح و قانونی نخواهد بود. با توجه به مطالب معروضه نظر شعبه پنجم دیوان عالی کشور را تأیید می‌کنم.

رئیس : جناب آقای مفید

مطلب اولی را که عرض می‌کنم موضوع قرارداد است که جناب آقای اشراقی فرمودند که این قرارداد صرف است و معامله نیست، آقایان مستحضرنند که قید کلمه قولنامه یا لفظ قرارداد یا بیعنامه در بالای نوشته‌ای تأثیری در اصل و متن نوشته ندارد بلکه معیار الفاظ و عبارات مندرج در مستند ابرازی است که همانگونه که قرائت فرمودند ملاحظه شد کلمات فروشنده، خریدار، مورد معامله، ثمن و در ضمن عقد با جمله شرط خارج لازم که معمولاً در مبیعه نامه نوشته می‌شود نه در قرارداد معمولی چون شرط فسخ، شرط خیار و غیره از نظر قانون و شرع مربوط به بیع است حتی در معاوضه و مصالحه نیست علاوه بر این خود فروشنده معترف است که فروختم و برای اینکه معامله را خود او ثابت و مسلم می‌دانسته مکرر مراجعه کرده که بهای مبیع را بگیرد حتی اصرار داشته سر موعد طرف معامله به محضر بیاید می‌گوید من مراجعه کردم او نیامد کسی را فرستادم و مهلت دادم باز او نیامد که همه اینها دلیل بر این است که این آقا اقرار به بیع دارد و خود او هم از این جهت

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

اشکال و ایرادی نکرده است تنها اشکالی که کرده اند این است که در ضمن عقد شرط شده بود که در روز ۶۹/۱/۳۱ به محضر بروند ولی این آقا در سند دست برده است و تاریخ را ۶۹/۲/۳۱ کرده است و در این تاریخ به محضر مراجعه کرده است و گواهی گرفته و حال اینکه در جایی از پرونده منعکس نیست که آقای فروشنده هم در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ به محضر رفته باشد و گواهی گرفته باشد.

جناب ابهری قرائت فرمودند که این قولنامه در سه نسخه نوشته شده که یکی نزد خریدار و یکی نزد فروشنده و نسخه سوم نزد بنگاه معاملاتی بوده است اگر جعلی صورت گرفته در نسخه ای بوده است که در اختیار خریدار است نسخه فروشنده و بنگاه که مورد جعل قرار گرفته بوده است باید فروشنده طبق نسخه ای که در اختیار خودش بوده به محضر مراجعه می کرد و گواهی می گرفت که این کار را نکرده است.

بنابراین باتوجه به اینکه خواسته خواهان غیر از انتقال ملک به وی خواسته دوم او الزام به تنظیم سند بوده است که طبق ماده ۲۲۰ قانون مدنی باید به او سند داده شود. ماده ۲۲۰ را توجه فرمایید که می گوید: «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که بموجب عرف و عادت یا بموجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند.»

عرف در جامعه مخصوصاً در شهرها این است که اگر خانه ای یا هر ملکی بخرند حتماً باید در دفتر اسناد ثبت و سند رسمی صادر شود. لذا فروشنده اگر قید حضور در محضر هم در بیعنامه نبود موظف بود طبق قانون عمل کند. این یک مسأله.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

مسأله دیگر اینکه بعد از اینکه بیع و معامله ای کامل و با تمام ارکان انجام شد و در آن شرط شد که اگر در روز معین (۶۹/۱/۳۱) به محضر نیامد این مبلغ را بدهکار باشد ولیکن در آن قید نشده است که اگر در روز معین نیامد بیع باطل و منفسخ است چون چنین مطلبی در قرارداد نیست بفرض اینکه خریدار مرتکب جعل هم شده باشد و بشرط عمل نکرده باشد فقط مبلغ تعیین شده در شرط را باید بپردازد برای فروشنده هم شرط شده بود که اگر به شرط عمل نکند حقی به بیعانه ای که گرفته است ندارد یا بیش از آن باید پرداخت نماید اکنون اگر بگویید من شرط را تخلف کردم و روز محضر نیامدم مبلغ دو میلیون را می دهم آیا باید او را رها کرد برود یا اینکه چون اصل معامله صحیح است ملزم است به محضر برود و به لوازم عرفی بیع طبق قانون عمل نماید و لذا بنده معتقدم رأی دادگاهها درست است و استدلال شعبه محترم دیوان مبنی بر اینکه چون قرار بوده به محضر بروند و نرفته اند کل معامله باطل است صحیح نیست و دلیلی براین ادعا بنظر نمی رسد.

رئیس : جناب آقای سادات باریکانی

آنچه که سیاق قرارداد دلالت دارد تعهد به انجام معامله نبوده بلکه براساس آن بیع صورت پذیرفته و معامله تحقق یافته و ملک مذکوره در قرارداد در قبال مبلغ هشت میلیون و نهصد هزار تومان به فروش رسانده شده و از این رقم مبلغ دو میلیون و پانصد هزار تومان بصورت چک نقداً پرداخت گردیده و در مورد مابقی ثمن در بند قرارداد تصریح گردیده که خریدار و فروشنده ضمن عقد خارج و لازم متعهد گردیدند که ظرف ۳۰ روز از تاریخ امضای قولنامه در دفتر اسناد رسمی شماره ۳۹۰ تهران حاضر تشریفات انجام معامله را که عبارت

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

از تنظیم سند رسمی معامله و ثبت در دفتر و رد ثمن است بجا آورند که باتوجه به مندرجات این بند از قرارداد مشخص می گردد که منظور از حضور طرفین در دفترخانه مذکور ظرف ۳۰ روز از تاریخ قرارداد جهت تنظیم سند رسمی انتقال و ثبت معامله در دفتر اسناد رسمی بوده که این مطلب دلالت بر این دارد که معامله و بیع محقق بوده و طرفین منحصراً جهت انجام تشریفات مربوط به تنظیم سند رسمی انتقال در دفترخانه حضور یابند و پرداخت بقیه ثمن نیز به مهلت یک ماهه و تنظیم سند رسمی موکول گردیده است و وجهی هم که در مورد تخلف هریک از طرفین از ایفاء این تعهد در نظر گرفته شده همان وجه التزام مربوط به تخلف از شرط است که در غالب قراردادها برای تخلف هریک از طرفین منظور می گردد و این وجه التزام خدشه ای بر اصل معامله و بقاء آن وارد نمی نماید و خریدار نیز باستناد همین بند از دفترخانه مزبور گواهی اخذ نموده که در تاریخ ۶۹/۲/۳۱ در دفترخانه حاضر شده و لیکن فروشنده حضور پیدا ننموده و متعاقباً نیز اظهارنامه مورخ ۶۹/۳/۲۶ را برای فروشنده ارسال که لازم است در دفترخانه برای تنظیم سند رسمی انتقال حضوریابی و بالاخره دادخواست مربوطه را بعنوان الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی انتقال و خلع ید از ملک و دستور موقت بمنظور جلوگیری از نقل و انتقال در ۶۹/۶/۲۴ تسلیم داشته و مطالبی که تاکنون به آن توجه نشده لایحه ای است که خواننده در اولین جلسه دادرسی شعبه ۵۵ دادگاه حقوقی ۲ تهران در ۶۹/۱۲/۱۰ تقدیم و طی آن ضمن اینکه ایراد به تقویم خواسته نموده مدافعات خود را بنحو مشروح بیان داشته که چون دادگاه حقوقی ۲ قرار عدم صلاحیت بصلاحیت دادگاه حقوقی یک صادر نموده به این لایحه و مفاد آن توجه نگردیده است درحالی که در این لایحه اعلام گردیده مطابق قرارداد موعد حضور در

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

دفترخانه و پرداخت ثمن یک ماه از تاریخ تنظیم قرارداد بوده، بدین معنی که باتوجه به تاریخ تنظیم مبایعه نامه (۶۸/۱۰/۱۹) زمان حضور در دفترخانه ۶۸/۱۱/۱۹ بوده که اینجانب به دفترخانه مراجعه نمودم و خریدار حضور پیدا ننموده آقای کریمی متصدی بنگاه، دنبال وی رفت اما آقای فرهنگ سروری خریدار ملک را پیدا نکرد بعد از مدتی با خریدار توافق می گردد که مهلت حضور در دفترخانه برای یک ماه دیگر که ۶۸/۱۲/۱۹ می شده تمدید گردد بازهم فروشنده به دفترخانه مراجعه اما خریدار حضور نمی یابد. بار اول متصدی بنگاه به درب منزل خریدار مراجعه، بار دوم فروشنده به اتفاق متصدی بنگاه دونفری به درب منزل نامبرده مراجعه تا شاید خریدار به دفترخانه حاضر و فروشنده مابقی ثمن را دریافت نماید که آقای فرهنگ سروری نبوده بعد با پدر وی و دائی زن او مذاکره که چرا به دفترخانه نیامده تا پولش را بدهد پدرش اظهار می نماید که در مسافرت است بالنتیجه در ۶۸/۲/۱۹ نیز نه ثمن پرداخت می گردد و نه سند انتقال تنظیم می گردد. بعد از چند روز خریدار به اتفاق یکی از دوستانش به بنگاه مراجعه و در معیت متصدی بنگاه به درب منزل فروشنده آمده و چون از دو فقره چکی که بابت قسمتی از ثمن در زمان تنظیم قرارداد صادر و تحویل نموده یک فقره آن که یک و نیم میلیون تومان مبلغ داشته در بانک در حساب مربوطه پول نبوده برگشت می خورد خریدار از این بابت معذرت خواهی نموده و آن چک را اخذ و بجای آن دو فقره چک یکی چک بانکی به مبلغ یک میلیون و چهارصد هزار تومان و چک دیگر بمبلغ یکصد هزار تومان در ۶۸/۱۲/۲۸ تسلیم و به توافق در ذیل قرارداد درج می نمایند که زمان حضور در دفترخانه ۶۹/۱/۳۱ باشد.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ باز فروشنده و متصدی بنگاه به دفترخانه مراجعه ولیکن خریدار حضور پیدا نمی نماید فروشنده و متصدی بنگاه به منزل خریدار مراجعه که نامبرده در منزل نبوده است. بعد از دو هفته خریدار به متصدی بنگاه مراجعه و دو نفری به منزل فروشنده رفته و خریدار می گوید چون نتوانستم پول فراهم کنم معامله را فسخ نمایم، فروشنده بیان می دارد اشکالی ندارد من دو میلیون و چهارصد هزار تومان چک تهیه نموده و به متصدی بنگاه می دهم که به شما تحویل و شما قرارداد را به وی تسلیم نمایید که چک شماره ۶۱۴۷۰۴ - ۶۹/۲/۲۵ بمبلغ دو میلیون و چهارصد هزار تومان صادر و به آقای کریمی مسؤول بنگاه داده تا به درب منزل آقای فرهنگ سروری خریدار ملک رفته و چک را تسلیم و قولنامه را اخذ و مسترد نماید، آقای کریمی چندبار به منزل خریدار مراجعه اما نامبرده خود را به آقای کریمی نشان نمی دهد تا اینکه ملک به تدریج افزایش قیمت پیدا می نماید.

فروشنده در ۶۹/۳/۱۷ اظهارنامه از طریق دادگستری برای خریدار ارسال و اعلام می دارد که موعد پرداخت ثمن یک ماه از تاریخ قرارداد بوده و ثمن را نپرداخته اید قرارداد فسخ می گردد. خریدار بمنظور اینکه تخلف خود را در عدم حضور در دفترخانه و پرداخت ثمن توجیه نماید و مانع اعمال حق فسخ گردد تاریخ حضور در دفترخانه را تغییر داده و از ۶۹/۱/۳۱ به ۶۹/۲/۳۱ تبدیل می نماید و در این تاریخ به دفترخانه مراجعه و گواهی دال بر حضور خویش و عدم حضور فروشنده دریافت و در ۶۹/۳/۲۶ اظهارنامه برای فروشنده بعنوان اینکه در ۶۹/۲/۳۱ اینجانب به دفترخانه مراجعه و شما حضور پیدا نمودید و لازم است که جهت تنظیم سند به دفترخانه مراجعه والا دادخواست تسلیم خواهد شد ارسال،

Heyvalaw.com

فروشنده در ۶۹/۵/۱۸ مجدداً اظهارنامه برای خریدار فرستاده که اینجانب در ۶۹/۳/۱۷

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

برایش اظهارنامه ارسال و معامله را فسخ کرده‌ام و تاریخ حضور در دفترخانه ۶۹/۱/۳۱ بوده و شما با جعل آن را به ۶۹/۲/۳۱ تبدیل نموده‌اید که در این مورد اقدام خواهد شد. البته در تمامی این موارد آقای کریمی مسؤول بنگاه شاهد است و در پشت قرارداد تأیید نموده که در طول دادرسی به این لایحه توجهی نشده و در لایحه مزبور ابراز گردیده که به استناد ماده ۳۹۵ قانون مدنی معامله فسخ شده و موجبی جهت تنظیم سند انتقال نمی‌باشد، در قرارداد نیز اختیارات از طرفین سلب و ساقط نگردیده حال با توجه به اینکه آخرین مهلت جهت حضور در دفترخانه و پرداخت بقیه ثمن ۶۹/۱/۳۱ بوده و خریدار که در این تاریخ به دفترخانه مراجعه نکرده و در پرداخت مابقی ثمن اقدامی ننموده بلکه بعلت نداشتن پول مرتکب جعل در تاریخ شده و تقلب نموده و در ماده ۳۹۵ قانون مورد اشاره نیز آمده اگر مشتری در موعد مقرر نسبت به پرداخت ثمن اقدام نکند فروشنده حق دارد معامله را طبق مقررات راجع به خیار تأخیر ثمن فسخ یا از حکم اجبار مشتری را به تأدیه ثمن بخواهد و در ماده ۴۰۲ همین قانون برای خیار تأخیر ثمن چهار شرط منظور یکی اینکه مبیع عین خارجی باشد که در این قضیه به همین صورت بوده، دیگر اینکه مبیع تسلیم نشده و ثمن نیز تماماً پرداخت نگردیده باشد که در این پرونده نیز نه مبیع تسلیم شده و نه تمامی ثمن پرداخت گردیده است فلذا مورد از مصادیق مواد ۳۹۵ و ۴۰۲ قانون یادشده بوده و فروشنده نیز با تمسک به خیار تأخیر ثمن معامله را فسخ و طی اظهارنامه ابلاغ و صدور رأی از جانب محکمه دائر بر الزام فروشنده به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال با وصف فوق جعل و تقلب فروشنده در تغییر تاریخ حضور در دفترخانه صحیح نبوده و عقیده بر نقض آن دارم.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

رئیس : جناب آقای محمدحسین هاشمی

بنده بدواً فروض مسأله را فهرست وار عرض می کنم بعداً به بحث در مورد پرونده می پردازم :

۱- یکی از فروش مسأله این است که قراردادی که در تاریخ ۶۸/۱۰/۱۹ منعقد شده بیعی است در قالب ماده ۳۳۸ قانون مدنی که این موضوع نیاز به اثبات ندارد و به هیچوجه تعهد بدوی نیست کمااینکه خود فروشنده هم در اولین لایحه ای که داده است می گوید بیع انجام شده منتهی من آن را فسخ کردم ولی بعداً وکیلش گفته است که تعهد بدوی بوده است ولی خود فروشنده در لایحه مذکور اقرار کرده که بیع انجام شده است.

۲- این است که تاریخ حضور در دفتر اسناد رسمی را در متن قرارداد سی روز بعد از انجام معامله قید نموده اند. چون تاریخ انعقاد قرارداد ۶۸/۱۰/۱۹ بوده پس سی روز بعد از آن ۶۸/۱۱/۱۹ می شود.

۳- از ثمن معامله که هشت میلیون و نهصد هزار تومان بود، دو میلیون و پانصد هزار تومان چک داده که همانطور که در گزارش پرونده اشاره شده چکها بلامحل بوده است یعنی خود خریدار آمادگی برای خرید نداشته است بعداً با توافق، تاریخ حضور در دفترخانه را تغییر داده اند و ۶۹/۱/۳۱ قید نموده اند که این تاریخ را هم خریدار در قرارداد دست برده و ۱ را به ۲ تبدیل کرده یعنی آن را به ۶۹/۲/۳۱ تغییر داده است که این هم جزء فروض مسأله است، با این حال در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ هم حاضر نشده و این موضوع هم در پرونده مسجل است که خریدار در آن روز هم امکان مالی نداشته و حاضر نشده.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

با این فروض، پرونده در شعبه ۳۵ دادگاه حقوقی یک تهران مطرح می شود دادگاه طبق مقررات موضوعه وقت و براساس ماده ۱۴ اظهارنظر نموده و پرونده با این کیفیت به دیوان عالی کشور ارسال می شود. دادگاه می گوید قراردادی انجام شده و از دو جمله ای که در قرارداد ذکر شده خیار شرط استنباط نمی شود. بند اول این است که: «در ضمن عقد خارج و لازم خریدار و فروشنده متعهد گردیدند که ظرف ۳۰ روز از تاریخ امضای این قولنامه در محضر ۳۹۰ حاضر و تشریفات انجام معامله را انجام دهند. بند ۲- در صورت عدم حضور خریدار مرقوم در محضر ضمن مدت مقرر برای انجام معامله حقی به دریافت این مبلغ ... را ندارد.» بند ۳ هم به همین ترتیب ... یعنی چیزی را که ما از این بند ۲ استنباط می کنیم خیار شرط نیست بلکه صرفاً ضمانت اجرائی است برای حضور در دفتر اسناد رسمی. مستفاد از قرارداد این است که منظور طرفین این بوده است که معامله انجام شده است و اگر هر یک از طرفین در روز معین، در دفتر اسناد رسمی حاضر نشوند وجه التزام را باید بپردازند و حال آنکه در قراردادهای دیگری که شرط مذکور در آن به صورت خیار شرط و حق فسخ برای یکی از طرفین یا هردو منظور می گردد به صورت دیگری انشاء می شود مثلاً قید می شود: هرکس از انجام معامله منصرف شود باید این مبلغ را به طرف بپردازد پس این ضمانت اجرائی که در این قرارداد و این پرونده قید شده نه به عنوان خیار شرط بلکه صرفاً وجه التزامی است برای حضور در دفترخانه اسناد رسمی. در هر صورت دادگاه استدلال کرده است که «تاریخ مذکور در قرارداد برای حضور در دفترخانه، در اصل قرارداد مؤثر نیست»، بیعی انجام شده با توجه به تملیکی بودن عقد بیع، به محض وقوع آن صحیحاً دو مورد معامله یعنی ثمن و مثن جای خود را عوض می کنند. بنابراین فرض کنیم اگر اصلاً

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

برای تنظیم سند رسمی در قرارداد تاریخی معین نشده بود طرفین مکلف بودند خودشان برای تنظیم سند به دفترخانه بروند با این وصف وقتی پرونده با ماده ۱۴ به دیوان عالی کشور ارسال و در شعبه محترم پنجم مطرح می شود ظاهراً برای اینکه حالت منتظره ای نباشد و نقائص پرونده از این لحاظ هم برطرف شود به دادگاه تکلیف می شود که راجع به تاریخ حضور در دفترخانه هم تحقیق شود. پرونده به دادگاه اعاده می شود. وکیل خوانده دعوی می گوید راجع به تاریخی که دیوان عالی کشور عنوان نموده ما به دادگاه کیفری دو شکایت نموده ایم. دادگاه کیفری ۲ حکم صادر نموده و در دادگاه کیفری یک هم به آن رسیدگی و حکم قطعی شده و دیگر حالت منتظره ای نیست تاریخ مسجل گردیده که ۶۹/۱/۳۱ بوده است و با این کیفیت دادگاه رأی می دهد و حتی به ماده ۳۸۷ قانون آ.د.م. هم اشاره می کند این ماده می گوید: «دادگاه در ضمن حکم راجع به ماهیت دعوی باید تکلیف سندی را که نسبت به آن، دعوی جعل شده معین نماید اگر آن را مجعول ندانسته باشد دستور می دهد که سند به صاحب آن رد شود و در صورتی که آن را مجعول بداند تکلیف اینکه باید تمام سند از بین برده شود و یا قسمت مجعول در روی سند ابطال گردد و یا کلماتی محو و یا تغییر داده شود تعیین نماید.» دادگاه کیفری هم توجه داشته و اعلام نموده است که صرفاً تاریخ اعتباری ندارد یعنی تاریخ ۶۹/۱/۳۱ که احراز شده، صحیح است. بنابراین بقیه سند به چه مناسبت باطل شناخته شده است و این قسمت از رأی شعبه محترم دیوان عالی کشور به این شرح که: «و حال آنکه طبق حکم قطعی دادگاه کیفری بلحاظ جعل در تاریخ مذکور صورت گرفته و آن قسمت از درجه اعتبار ساقط و فاقد ارزش تشخیص گردیده است با این وضع طرف مقابل نمی تواند قسمت باقیمانده را مستند نماید.» محل اشکال است زیرا بقیه

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

سند که نه مجعول بوده و نه اشکالی داشته با توجه به صراحت ماده ۳۸۷ و مفاد ماده ۶۲ قانون ثبت اسناد معتر بوده و دلیلی برای باطل بودن آن وجود ندارد.

تا اینجا اگر پرونده به همین صورت ساده بود و با این فروضی که عرض شد رأی دادگاه قابل تأیید بود اما قضیه به این صورت ساده نیست زیرا در این پرونده برعکس پرونده‌های دیگر که خریدار به دنبال فروشنده برای تنظیم سند رسمی بوده و فروشنده بعلت نوسانات و بالارفتن قیمت ملک حاضر به تنظیم سند رسمی نبوده، در اینجا فروشنده دنبال خریدار برای تنظیم سند رسمی بوده و خریدار آمادگی برای انجام معامله نداشته حتی بنگاه معاملاتی مربوطه تأیید می‌کند که مکرراً درب منزل خریدار رفتیم به دائی و پدرش گفتیم ولی آنها می‌گفتند به مسافرت رفته‌است، بعد از مدت‌ها وقتی می‌آید در ظهر قولنامه اقراری کند: «بنده وجداناً در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ در دفتر اسناد رسمی حاضر می‌شوم اگر حاضر نشدم حقی نخواهم داشت.» ولی همانطور که عرض شد باز در تاریخ ۶۹/۱/۳۱ هم حاضر نشده و تاریخ را به ۶۹/۲/۳۱ تغییر داده و مرتکب جعل می‌شود. بعد بدون اطلاع به فروشنده، خودش در تاریخ ۶۹/۲/۳۱ به دفترخانه می‌رود و تأمین دلیل می‌کند که من حاضر شدم ولی فروشنده نیامد. چک می‌دهد اما چک او بلامحل بوده‌است بعد که به تقویم خواسته اعتراض می‌شود کارشناس قیمت ملک را در تاریخ معامله ده میلیون تومان اعلام می‌دارد و الآن قیمت ملک مذکور چند برابر شده‌است. من استنباط می‌کنم شعبه محترم پنجم دیوان عالی کشور با توجه به مظلوم واقع شدن فروشنده دنبال راه حلی بوده‌اند اما این راه حل که چون قسمتی از قرارداد مجعول بوده باقیمانده قرارداد نمی‌تواند مورد استناد قرار گیرد صحیح بنظر نمی‌رسد.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

باتوجه به اختلاف بین ماده ۵۷۶ قانون آ.د.م. و بند ج ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاههای عمومی در مورد اختیار دادگاه در صدور حکم مقتضی ما باید در این موارد راه حل قانونی و قابل پذیرش به دادگاه ارائه دهیم. مدتها قبل در یکی از جلسات هیأت اصراری که اتفاقاً پرونده‌ای نظیر همین پرونده یعنی الزام به تنظیم سند مطرح بود بنده راه حلی را از نظر حقوقی عرض کردم که مورد قبول هم واقع شد با این توضیح که قانونگذار قبل از بحث اختیارات، در ماده ۳۹۵ قانون مدنی خیار دیگری را ابداع کرده و می گوید: «اگر مشتری ثمن را در موعد مقرر تأدیه نکند بایع حق خواهدداشت که بر طبق مقررات راجعه به خیار تأخیر ثمن معامله را فسخ یا از حاکم اجبار مشتری را به تأدیه ثمن بخواهد.» همانطور که می دانیم در خیار تأخیر ثمن موضوع ماده ۴۰۲ قانون مدنی طبق فقه اسلامی برای تحقق این خیار چهار شرط معین شده که یکی از آنها این است که: «سه روز از تاریخ بیع می گذرد» با این قید و شرط که در این مدت نه بایع بیع را تسلیم مشتری نماید و نه مشتری تمام ثمن را به بایع بدهد». نظر نویسندگان قانون مدنی در ابداع ماده ۳۹۵ این بوده است که همانطور که قانونگذار در خیار تأخیر ثمن مصطلح ماده ۴۰۲ در اراده بایع تصرف کرده و بدون قصد وی سه روز به مشتری مهلت داده حال اگر خود بایع با قصد و رضا بجای سه روز فرضاً سه ماه یا بیشتر برای پرداخت ثمن مهلت بدهد با وجود شرایط سه گانه دیگر بایع حق فسخ معامله را خواهدداشت. بعبارت دیگر خیار تأخیر ثمن موضوع ماده ۳۹۵ یک نوع خیار قراردادی قانونی است البته بعضی از همکاران در آن جلسه اظهار داشتند که خیار موضوع ماده ۳۹۵ همان خیار تأخیر ثمن موضوع ماده ۴۰۲ قانون مدنی می باشد و موعد مقرر مذکور در ماده ۳۹۵ همان مهلت سه روزه است. در پاسخ عرض شد که این استدلال و استنباط

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

صحیح نیست زیرا اولاً ماده ۳۹۵ در ذیل بحث آثار بیع و دنبال ماده ۳۹۴ بیان شده و قانونگذار می گوید مشتری باید ثمن را در موعد مقرر تأدیه کند، موعد مقرر در این ماده منحصرأ سه روز نیست، ثانیاً در ماده ۳۹۵ مقرر می دارد: «برطبق مقررات راجعه به خیار تأخیر ثمن». بنابراین قانونگذار با تصرف در یکی از شرایط خیار تأخیر ثمن موضوع ماده ۴۰۲ خیار دیگری را ابداع کرده، ثالثاً اگر منظور از هر دو ماده همان خیار تأخیر ثمن مصطلح بود یک نوع تکرار بوده و از نظر فن قانون نویسی صحیح بنظر نمی رسد.

بنده در اینجا دو مسأله از تحریرالوسیله را به عنوان جواب از سؤال مقرر در مورد موقعیت اعلام فسخ بایع در این پرونده عرض می نمایم: مسأله ۱- تحت عنوان «الخامس خیار التأخیر» می فرمایند: «الظاهر ان هذا الخيار ليس على الفور، فلو اخرالفسخ من الثلاثه لم يسقط الا باحد المسقطات.» بنابراین، خیار تأخیر فوری نبوده و بعد از ثبوت حق بایع می تواند در فرصت مناسب بیع را فسخ کند. ذیل مسأله ۲ تحت همین عنوان هم می فرمایند: «... وفي سقوطه بمطالبه الثمن و جهان الظاهر عدمه» منظور این است که اگر بایع با وصف ثبوت خیار برای وی، ثمن را از مشتری مطالبه کند آیا خیار ساقط می شود یا خیر؟ دو وجه است و ظاهر عدم سقوط خیار می باشد. بنابراین، این دو اشکال هم در پرونده موضوع بحث منتفی است و باتوجه به اینکه بایع در این پرونده درحضور بنگاه معاملاتی مربوطه در ظهر قرارداد چک را مسترد و اعلام نموده است که «من معامله را فسخ کردم» بعداً اظهارنامه ای هم فرستاده که تاریخ ثبت آن ۶۹/۳/۱۶ و شماره آن ۱۰/۲۴۰-۶۹/۲/۱۷ می باشد و اعلام کرده است که: «چون ثمن را نپرداختی من معامله را فسخ کردم» البته هرچند ماده مورد

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

استناد وی ۳۹۹ قانون مدنی یعنی خیار شرط بوده اما تطبیق موضوع با دادگاه می باشد که خیار ثابت برای بایع کدام یک از خیارات و منطبق با چه ماده ای می باشد. بنابراین با این توجیه و این کیفیت رأی دادگاهها صحیح نیست و رأی شعبه پنجم دیوان عالی کشور نه از نظر استدلال بلکه تا این حد که رأی دادگاه را تنفیذ نموده اند بنده تأیید می نمایم. ناگفته نماند که طبق مقررات ماده ۵۷۶ قانون آ.د.م. و بند ج ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب، هیأت اصراری مکلف به تأیید یکی از دو رأی یعنی دادگاه و شعبه دیوان عالی کشور نمی باشد بلکه می تواند خود نظر ثالثی را ارائه نماید. عرضی ندارم.

رئیس : جناب آقای منوچهری

در پرونده مطروحه بسیاری از همکاران محترم در مقام اظهار نظر فرمودند معامله واقع شده و عمده مستند این بود که در متن قولنامه تصریح شده طرفین برای انجام تشریفات معامله از قبیل تنظیم سند و رد بقیه ثمن در دفتر اسناد رسمی حاضر شوند. در حالی که به جهات عدیده از سند مستند دعوی وقوع عقد بیع بنحو مقطوع احراز نمی شود، زیرا اولاً طرفین سند را بعنوان قولنامه تنظیم کرده اند. ثانیاً در متن سند تصریح شده هر کدام از انجام معامله امتناع کرد علاوه بر انجام تعهد متعهد است حق دوسره دفتر معاملات را پردازد و لذا در دید طرفین آنچه که تنظیم گردیده قولنامه است و هنوز معامله واقع نشده بوده است. ثالثاً وفق ماده ۳۶۲ قانون مدنی از آثار بیع صحیح یکی هم این است که به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می شود در صورتی که طرفین در متن سند ضمن عقد لازم خارج شرط کرده اند ظرف مدت معینی در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شوند اگر حاضر برای انجام معامله نشدند فروشنده بایستی علاوه بر اینکه مبلغ بیست و پنج میلیون

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ریال که بعنوان قسمتی از ثمن (بیعانه) از خریدار دریافت نموده به خریدار دریافت نموده به خریدار مسترد کند و مبلغ بیست و پنج میلیون ریال دیگر هم به خریدار پردازد که با مصرحات قولنامه جعل چنین وجه التزامی جانشین تعهد اصلی است مضافاً در عقود و معاملات ناقله بایستی بین طرفین تعادل اقتصادی وجود داشته باشد و اگر رابطه حقوقی بین طرفین را بعنوان عقد بیع تلقی کنیم معنای شرط فوق این خواهد بود که با تخلف فروشنده از حضور در دفترخانه بیست و پنج میلیون ریال از ثمن معامله را به خریدار مسترد نماید و علاوه بر آن مبلغ بیست و پنج میلیون ریال هم بعنوان خسارت تأدیه کند که موضوع استرداد قسمتی از ثمن علاوه بر اینکه مخالف مقررات ماده ۳۶۲ قانون مدنی و مخالف یکی از آثار بیع صحیح است تعادل اقتصادی طرفین معامله و عرف معاملاتی را هم نقض می نماید یعنی مثنی و قسمتی از ثمن معامله در مالکیت خریدار مستقر می شود که امری است ضرری و خلاف شرع و قانون بنابراین همچنان که دونهفر از همکاران محترم هم فرمودند سند قولنامه است و توافق طرفین در مبیع و قیمت آن متعقب به ایجاب و قبول آنان هم نبوده است کما اینکه ماده ۳۳۹ قانون مدنی هم صریح است بر اینکه عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می شود و بنابراین مراتب رأی شعبه دیوان عالی کشور را نتیجتاً صحیح می دانم.

رئیس : جناب آقای مرندی

حق مطلب را در مورد پرونده آقایان فرمودند مخصوصاً جناب آقای سادات باریکانی زحمت کشیده و پرونده را دقیقاً مطالعه کرده بوده از بیاناتشان استفاده کردیم مطلبی را که می خواهم عرض کنم این است که تطبیق خیار تأخیر ثمن به موضوع پرونده (چنانکه در بیانات بعضی از سروران بوده) مبنی بر اشتباه است، چه خیار تأخیر ثمن ربطی به خیار ناشی از عدم

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

پرداخت ثمن مؤجل در سر موعد ندارد زیرا خیار تأخیر ثمن در معامله نقدی می باشد، برای ثمن مدتی تعیین نمی شود و متبایعان اجلی برای مبیع یا ثمن قرار نمی دهند ولی در موضوع پرونده برای قسمتی از ثمن اجل تعیین شده است که مشتری پس از انقضای مدت مزبور ثمن را نپرداخته و بر همان اساس آنچه از تحریر الوسیله در خصوص احکام خیار تأخیر ثمن خوانده شد نمی تواند برای موضوع بحث شاهد باشد. شارع مقدس بلحاظ اینکه ممکن است گاهی برای مشتری مانعی در تحویل گرفتن مبیع و پرداخت ثمن پیش آید و از طرفی انتظار سه روز قابل تحمل می باشد از این رو فرموده فروشنده تا سه روز باید صبر نماید پس از پایان روز سوم حق خیار فسخ خواهد داشت اما در ارتباط با موضوع پرونده معتقدم رأی دیوان عالی کشور صحیح است.

رئیس : آقایان بحد کافی بحث کردند کفایت مذاکرات را اعلام می کنم. جناب آقای ادیب رضوی نظریه جناب آقای دادستان کل کشور راقرائت فرمایند.

نظریه اینکه برابر سابقه امر اعلام شده که تاریخ حضور در دفتر اسناد رسمی از تاریخ ۶۹/۱/۳۱ به تاریخ ۶۹/۲/۳۱ تغییر داده شده و با طرح ادعای جعل در این مورد خواهان بموجب رأی صادره از دادگاه کیفری به جزای نقدی محکوم گردیده و بر بی اعتباری و بطلان تاریخ قولنامه اظهار نظر شده است و از طرفی فتوکپی قولنامه ابرازی با سایر فتوکپی های موجود از حیث تاریخ مراجعه به دفترخانه مغایرت داشته و چون بموجب قرارداد مورخ ۶۸/۱۰/۱۹ مقرر شده که طرفین برای تنظیم سند رسمی در تاریخ تعیین شده یعنی ۶۹/۱/۳۱ در دفتر اسناد رسمی حاضر شوند و مستفاد از قرارداد این است که در صورت

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

عدم حضور معامله منفسخ بوده خریدار حقی به بیعانه پرداختی نداشته و فروشنده علاوه بر رد بیعانه بایستی مبلغی معادل آن پردازد و خریدار در این تاریخ در دفترخانه حاضر نشده و این قسمت از قرارداد به استناد رأی دادگاه کیفری باطل شده است و در واقع می توان گفت تاریخ مذکور مؤثر در دعوی مطروحه می باشد و استدلال دادگاه به اینکه با ابطال این قسمت از قرارداد که مربوط به تاریخ مراجعه طرفین به دفترخانه است ارکان و اساس عقد بیع دچار خدشه نخواهد شد موجه و قانونی نمی باشد بنابراین رأی شعبه پنجم دیوان عالی کشور که بر این اساس صادر شده موجه بوده معتقد به تأیید آن می باشم.

رئیس : آقایان لطف فرموده آراء خود را در اوراق رأی مرقوم فرمایند.

رئیس : به نتیجه آراء توجه فرمایید، اعضاء محترم حاضر در جلسه ۵۱ نفر، اکثریت ۴۵ نفر رأی شعبه محترم پنجم دیوان را تأیید و اقلیت ۶ نفر رأی شعبه ۱۸۶ دادگاه عمومی تهران را تأیید فرموده اند.

رأی شماره ۱۷ - ۱۳۷۷/۹/۳

هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور

(اصراری)

رأی تجدیدنظر خواسته و استدلال دادگاه، مخدوش و اعتراضات تجدیدنظر خواه، وارد و موجه بنظر می رسد، زیرا به صراحت قرارداد مورخ ۶۸/۱۰/۱۹ مستند دعوی، موعد سی روزه جهت حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال تعیین شده که پس از تمدید آن به روز ۶۹/۱/۳۱ خریدار از حضور در دفتر اسناد رسمی و پرداخت بقیه ثمن معامله و تنظیم سند انتقال امتناع ورزیده است و نهایتاً فروشنده بموجب اظهارنامه شماره ۱۰۲۴۰ -

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

۶۹/۳/۱۷ که در تاریخ بیستم خرداد ۶۹ به خریدار ابلاغ شده، مراتب فسخ معامله را به مشارالیه اعلام و مجدداً در پاسخ اظهارنامه ارسالی خریدار، فروشنده ضمن اظهارنامه دیگری مجدداً اعلام فسخ کرده است. بنابراین فسخ معامله مستنداً به ماده ۳۹۵ قانون مدنی محرز و مدلل است (مضافاً این که با اعلام جعلیت و بی اعتباری تاریخ ۶۹/۲/۳۱ «تاریخ ادعائی خریدار در ذیل قولنامه» که بموجب احکام دادگاههای کیفری صورت گرفته در واقع و نقص الامر اثری بر مندرجات قرارداد مستند دعوی از حیث وقوع عقد بیع مترتب نخواهد بود). بنا به مراتب فوق الاشعار، دادنامه مورد تقاضای تجدیدنظر با اکثریت آراء، نقض و مستنداً به ماده ۵۷۶ قانون آ.د.م. و بند ج ماده ۲۴ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب، تجدید رسیدگی به شعبه دیگر دادگاه عمومی تهران ارجاع می شود.

هیأت عمومی دیوان عالی کشور (شعب حقوقی)