



تلقی خواسته خواهان از خلع ید به تخلیه

دادگاه بدوی: خواسته خواهان را مبنی بر خلع ید، تخلیه تلقی و مبادرت به صدور حکم تخلیه نموده است.

دادگاه تجدیدنظر: رای دادگاه بدوی مبنی بر تغییر خواسته خواهان از خلع ید به تخلیه مبنی بر اشتباه بوده است.

رای دادگاه:

(دادنامه شماره ۳/۳-۷۹-۷۹/۳۷۵ شعبه ... شهرستان ...)

در خصوص دادخواست خواهان آقای (م.ع)، به طرفیت خوانده آقای (ف.ا) به خواسته تقاضای خلع ید از مغازه مورد معامله و پرداخت کلیه خسارات ناشی از جرم، مقوم به یکصد و پنجاه هزار تومان خواهان اظهار داشته آقای خوانده تمامی یک باب مغازه را با مشخصات مندرج به اینجانب فروخته و طی مدارک پیوستی ثمن معامله را دریافت نموده و با توجه به گرفتن مبلغ تخلیه نمی نماید. خوانده اظهار داشته: کذب است، نفروخته‌ام و ایراد به متن نوشته نموده است و اظهار داشته من به عنوان شوخی فاکتور را برداشته و یک امضاء نموده‌ام. نهایتاً، با ارجاع امر به کارشناس و نظریه کارشناس، امضاء مورد نظر خواننده تایید شده است و اینکه خواننده با شوخی امضاء نموده باشد یا جدی، آنچه مسلم است قولنامه مورد تأیید است و علی‌الظاهر، معامله انجام گرفته است. اگر دلایلی دیگری دارد ارائه نماید که علیه مطالب وی باشد، والا خواسته خواهان گرچه باید تخلیه بیان می‌داشت، زیرا خلع ید در مورد تصرفات عدوانی است نه موردی که در معامله اختلاف دارند. علیهذا دادگاه خواننده را به تخلیه مورد معامله محکوم می‌نماید رای صادره قابل تجدیدنظر در دادگاه صالح است.

دادرس شعبه ... دادگاه عمومی شهرستان ...

(دادنامه شماره ۲۷/۷-۷۹-۸۵۶ شعبه ... تجدیدنظر استان تهران و تأیید رأی بدوی)

در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای (ف.ا) با وکالت آقای (م.ش) نسبت به دادنامه شماره ۳۷۵-۳/۳-۷۹ پرونده کلاس ۲۶/۲-۱۶۱۵ شعبه ... دادگاه عمومی ... به طرفیت آقای (م.ع)، نظر به اینکه حکم در زمان حکومت قانون آئین دادرسی جدید، مصوب ۱۳۷۹ صادر گردیده و خواسته در دادخواست خلع ید مقوم به یکصد و پنجاه هزار تومان گردیده، لذا به استناد بند (الف) از ماده ۳۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹، حکم قطعی

است، لذا قرار رد تجدیدنظر خواهی صادر و اعلام می‌گردد، در مورد حکم تخلیه از دادگاه صادر کننده حکم، با توجه به اینکه خواسته خلع ید بوده و تغییر خواسته هم در پرونده مشهود نیست، به دادگاه صادر کننده حکم تذکر داده می‌شود این رای قطعی است.

رئیس شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران ...

مستشار دادگاه تجدیدنظر استان تهران ...

(دادنامه شماره ۱۵/۲-۸۰-۱۶۰ شعبه ... شهرستان ... رد اعاده دادرسی)

در خصوص دادخواست اعاده دادرسی آقای (ف.ا) به طرفیت آقای (م.ع) نسبت به دادنامه ۳۷۵/۷۹ مورخه ۳/۳-۷۹ شعبه ... دادگاه عمومی ... و تأخیر اجرای حکم بدین شرح که حسب محتویات پرونده کلاس ۷۶/۵/۱-۱۶۱۰ آقای (م.ع) در تاریخ ۲۷/۵/۷۶ دادخواستی به طرفیت آقای (ف.ا) به خواسته خلع ید از یک باب مغازه و پرداخت خسارات مقوم به مبلغ یک میلیون و پانصد هزار ریال به دادگستری ... تقدیم و به استناد قرارداد عادی مورخه ۱۵/۳-۷۶ مدعی شد که یک باب مغازه با مشخصات مندرج در قرارداد مزبور را از آقای (ف.ا) خریداری و ثمن معامله را پرداخت و فقط مبلغ پانصد هزار تومان از ثمن معامله باقی مانده که باید پرداخت شود. در جلسه دادرسی که بروز ۳/۴-۷۷ تعیین گردیده وکیل تعرفه شده آقای (ف.ا) طی لایحه مبسوطی نسبت به سند ابرازی ادعای جعل نموده که به منظور رسیدگی به اصالت سند قرار ارجاع امر به کارشناسی صادر و کارشناس منتخب نظریه خویش را به دادگاه تقدیم که به شماره ۷۷/۵/۸ مورخه ۸/۵-۷۷ ثبت دفتر شده است. به موجب نظریه کارشناس، امضاء آتی که اساس تطبیق قرار گرفته با امضاء منتسب الیه، مطابقت داشته و یکی می‌باشد. ولی امضاء مقدم بر متن تحریر شده و در تأیید عبارات مندرج در متن نمی‌باشد و قرارداد مزبور فاقد اصالت لازم است. نظریه کارشناس به طرفین ابلاغ که مورد اعتراض آقای (م.ع) واقع شده و مشارالیه تقاضای ارجاع امر به هیأت کارشناسان را نموده که تصمیمی راجع به اعتراض مزبور اتخاذ نشده و پرونده جهت ادامه رسیدگی بروز ۱۱/۸-۷۸ مقید به وقت گردیده و در جلسه مزبور

خواهان ضمن اعتراض به نظریه کارشناس تقاضای صدور حکم به خلع ید مغازه را نموده و خواننده دعوی (ف.ا) شخصاً در دادگاه حاضر و اظهار داشت عرایض همان مطالبی است که وکیل من اظهار داشته و مطلب خاصی ندارم. دادرسی محترم وقت دادگاه، اخذ توضیح راجع به نحوه پرداخت ثمن معامله را لازم تشخیص و طرفین جهت ادامه رسیدگی دعوت و در وقت مقرر که به روز ۲۶/۱۱-۷۸ تعیین شده، پرونده به دادرسی محترم دیگر ارجاع که در جلسه مزبور خواهان حاضر نشده و لایحه‌ای نیز ارسال نداشته ولی خواننده حاضر و وکیل وی، مجدداً طی لایحه‌ای، مشروح به استناد جعلی بودن مستند ابرازی، تقاضای صدور حکم به رد دادخواست را نموده است. همکار محترم به منظور اخذ توضیح و ارائه اصل قرارداد، دستور تعیین وقت رسیدگی دیگری را صادر و در روز مقرر که به روز ۳/۳-۷۹ تعیین شده بود، طرفین در دادگاه حاضر و خواهان ضمن ایراد به قسمتی از نظریه کارشناس، تقاضای تحقیق از شهود را نموده و خواننده دعوی به استناد نظریه کارشناس منتخب و لوابیح وکیل خود، تقاضای رسیدگی نموده و دادگاه در جلسه مزبور ختم رسیدگی را اعلام و مبادرت به صدور دادنامه ۳۷۵/۷۹ مورخه ۳/۳-۷۹ نموده که به موجب آن، با توجه به نظریه کارشناس، اشعار داشته که آنچه مسلم است قولنامه مورد تأیید است و علی‌الظاهر معامله انجام گرفته است، گرچه خواسته خواهان می‌بایست تخلیه بیان می‌شد و خلع ید در مورد تصرفات عدوانی است نه موردی که در معامله اختلاف دارند. علیهذا دادگاه خواننده را به تخلیه مورد معامله محکوم می‌نماید. رای صادره قابل تجدیدنظر در دادگاه صالح است. رای صادره با درخواست تجدیدنظر خواه (ف.ا) به مرجع تجدیدنظر ارسال و به شعبه ... مرجع مزبور ارجاع

و شعبه مرجوع الیه به موجب دادنامه ۸۵۶ مورخه ۲۷/۷/۷۹ و واسطه اینکه دعوی خلع ید به مبلغ یکصد و پنجاه هزار تومان تقدیم گردیده است، به استناد بند (الف) از ماده ۳۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی حکم تجدیدنظر خواسته را قطعی تلقی و قرار رد تجدیدنظر خواهی تجدیدنظر خواه را صادر کرد، ضمن اینکه تصریح نموده که خواسته خواهان خلع ید بوده و تغییر خواسته خواهان به تخلیه در پرونده مشهود نیست و به دادگاه صادر کننده حکم تذکر داده شد. پرونده از مرجع تجدیدنظر به این دادگاه اعاده و در تاریخ ۲/۹/۷۹ به لحاظ درخواست محکوم له منتهی به صدور اجرائیه گردیده و جهت اجرای حکم، به اجرای احکام ارسال گردید. در جریان اجرای حکم آقای (ف. ا) در تاریخ ۵/۹/۷۹ دادخواست اعاده دادرسی نسبت به دادنامه ۳۷۵/۷۹ مورخه ۳/۳/۷۹ و به طرفیت (م. ع) به دادگستری... تقدیم و به جهت اینکه قرارداد مورد استناد، معقول بوده و فاقد اصالت می باشد و همچنین خواسته خواهان با موضوع حکم کاملاً متفاوت بوده و با یکدیگر مغایرت داشته، تقاضای صدور قرار قبولی اعاده دادرسی و رسیدگی و اتخاذ تصمیم شایسته را نموده که درخواست مزبور در تاریخ ۵/۹/۷۹ به شعبه... دادگاه عمومی... ارجاع و دادرسی محترم وقت شعبه دستور تعیین وقت رسیدگی را صادر و طرفین دعوت شده و در جلسه مقرر که به روز ۳۰/۹/۷۹ تعیین گردیده، دادرسی محترم به این استدلال که شعبه... تجدیدنظر دادگستری استان تهران دادگاه صادر کننده حکم قطعی بوده قرار عدم صلاحیت به شعبه مزبور را صادر و پرونده امر به شعبه... تجدیدنظر ارسال و مرجع مزبور بدو به موجب نامه شماره ۱۵۷۸/۵/۷۹ مورخه ۱۷/۱۰/۷۹ ضمن مطالبه پرونده اصلی (۱۶۱۰/۱/۷۶) دستور متوقف شدن عملیات اجرائی را به طور موقت، صادر و پس از ارسال پرونده اصلی به مرجع مزبور، این مرجع محترم به موجب دادنامه شماره ۱۲۸۰ مورخه ۲۷/۱۰/۷۹ تصریح نموده که صرفنظر از اینکه درخواست مشارالیه از جهات اعاده دادرسی نمی باشد، صلاحیت رسیدگی به درخواست مزبور را نفی و پرونده را جهت رسیدگی به درخواست مستدعی اعاده دادرسی، به این دادگاه اعاده، ضمن اینکه دستور رفع اثر از توقف اجرای حکم را صادر و اعلام نموده و پس از وصول پرونده به این شعبه به موجب صورتجلسه مورخه ۱۰/۱۱/۷۹ احد از دادرسان محترم شعبه به استناد به بند یک و بند سوم ماده ۴۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی و بند (الف) ماده ۴۳۲ قانون مرقوم قرار قبولی اعاده دادرسی را صادر و به استناد بند (الف) ماده ۴۲۷ قانون مارالذکر دستور جلوگیری از اجرای حکم را صادر و طرفین جهت رسیدگی دعوت شدند. در جلسه مقرر که به روز ۲۵/۱/۸۰ تعیین شده، پرونده حسب ارجاع ریاست محترم دادگستری تحت نظر اینجانب قرار گرفته است. در جلسه مقرر، وکیل تعرفه شده مستدعی اعاده دادرسی، اظهار داشت که خواسته خواهان خلع ید از مغازه بوده و چون مشارالیه نه تنها تا پایان جلسه اول دادرسی، بلکه تاکنون خواسته خود را تغییر نداده، دادگاه نیز مجاز نبوده که رأساً خواسته وی را به تخلیه تغییر دهد. همین امر به موجب بند ۱ ماده ۴۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی، از جهات اعاده دادرسی می باشد. مضافاً به اینکه دادرسی محترم صادر کننده حکم مورد تقاضای اعاده

دادرسی، به نظریه کارشناس خط و امضاء استناد جسته که با استناد نظریه کارشناس می بایست دعوی خواهان رد می شد زیرا کارشناس منتخب با صراحت اعلام نموده که اصالت قرارداد عادی استنادی خواهان مورد تأیید نمی باشد، که این امر نیز به استناد بند ۳ ماده ۴۲۶ قانون مرقوم از جهات اعاده دادرسی می باشد. خواننده دادخواست اعاده دادرسی، در مقام دفاع اظهار داشت با توجه به اظهار نظر شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه شماره ۷۹/۷۹/۱۲۸۰ مورخه ۲۷/۱۰/۷۹ مبنی بر اینکه اظهارات محکوم علیه تکرار مطالب گذشته است و حقوق این جانب مورد تضییع قرار گرفته، ضمن رد درخواست اعاده دادرسی، تقاضای صدور دستور اجرای دادنامه لازم الاجرا را دارم. دادگاه با عنایت به مراتب معنونه و با توجه به اینکه درخواست اعاده دادرسی، به عنوان یکی از طرق فوق العاده شکایت نسبت به احکام قطعی، علی الاصول وقتی قابل طرح خواهد بود که حکم مورد تقاضای اعاده دادرسی، صحیحاً صادر و متعاقباً جهات قانونی آن حادث شده باشد و در حقیقت جهات اعاده دادرسی مندرج در ماده ۴۲۶ قانون آئین دادرسی مدنی، فرع بر عدم اشتباه حکم مورد درخواست اعاده دادرسی است و با توجه به اینکه حکم مورد استدعای اعاده دادرسی، از حیث عدم رعایت مقررات آئین دادرسی مدنی حاکم بر دعوی و قانون ثبت، واجد اشتباه بین می باشد، زیرا اولاً خواسته خواهان دعوی اصلی، از تاریخ تقدیم دادخواست تا تاریخ صدور رأی، خلع ید از ملک متنازع فیه بوده و با توجه به مقررات ماده ۹۸ قانون آئین دادرسی مدنی، تغییر خواسته خواهان از خلع ید به تخلیه که علی الراس از جانب دادگاه صورت گرفته، فاقد وجهت قانونی بوده است. ثانیاً دعوی خلع ید با دعوی تخلیه، واجد اختلاف ماهوی می باشد. زیرا در دعوی خلع، ید احراز مالکیت رسمی وفق ماده ۴۸ قانون ثبت، شرط صحت دعوی مزبور می باشد، در حالی که به دلالت پاسخ استعلام ثبتی، خواهان در ملک مورد نزاع مالکیتی ندارد و دعوی تخلیه نیز مستلزم احراز رابطه استیجاری است که چنین رابطه ای فی مابین طرفین وجود ندارد، ثالثاً خواسته خواهان مبنی بر خلع ید به مبلغ یک میلیون و پانصد هزار ریال تقویم شده و رأی صادره مستنداً به بند ۱ ماده ۳۳۱ قانون آئین دادرسی مدنی قطعی بوده، در حالی که دادگاه رأی صادره را قابل تجدیدنظر اعلام کرده است. بنابراین به لحاظ ماهوی درخواست اعاده دادرسی نسبت به دادنامه شماره ۳۷۵/۷۹ مورخه ۳/۳/۷۹ که واجد اشتباه اساسی است قابلیت استماع نداشته هر چند که جهات اعاده دادرسی موجود باشد و به لحاظ شکلی نیز، بر فرض صحیح بودن دادنامه مورد تقاضای اعاده دادرسی به واسطه اینکه دادخواست اعاده دادرسی در خارج از مهلت مقرر قانونی تقدیم گردیده، محکوم به رد می باشد. علیهذا دادگاه مستنداً به استدلال معنونه و با استناد به صدر ماده ۴۲۶ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و ماده ۴۲۷ همین قانون دادخواست اعاده دادرسی خواهان نسبت به دادنامه ۳۷۵/۷۹ مورخه ۳/۳/۷۹ صادره از شعبه... دادگاه عمومی... را وارد تشخیص نداده و قرار رد آن را صادر و اعلام می نماید. رأی صادره ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر

دادگستری استان تهران می باشد.

دادرسی شعبه... دادگاه عمومی...

نظریه رئیس محترم دادگستری شهرستان... مبنی بر اینکه حکم بدوی مشمول بند ب ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی است به شرح ذیل می باشد.

ریاست محترم دادگاههای محترم تجدیدنظر استان تهران احتراماً و با اهدای سلام و تحیات به پیوست، پرونده...

ارسال می گردد. همانظوری که ملاحظه می فرمائید موضوع دادخواست خلع ید و مطالبه خسارت بوده و در لایحه مورخه ۱۰/۹/۷۶ صفحه ۸ و اظهارات صورتجلسه ۳/۴/۱۳۷۴

و لایحه صفحه ۲۷، همان خواسته تکرار شده و در هیچکدام از مراحل دادرسی خواسته تغییر داده نشده. در متن دادنامه ۳/۳/۳۷۵ مورخه ۳/۳/۷۹ نیز دادرسی محترم ابتداء

خواسته را خلع ید بیان نموده لیکن در آخر دادنامه حکم به تخلیه داده اند با توجه به اینکه خلع ید و تخلیه موضوعاتی هستند که هر یک دارای بار حقوقی خاصی بوده و در جریان

رسیدگی نیز با هم تفاوتی فاحش دارند، به نحوی که رسیدگی به موضوع خلع ید، متفرع برداشتن سند رسمی است و ماده ۴۸ قانون ثبت شرط صحت دعوی خلع ید را،

سند رسمی دانسته و در پرونده مذکور اداره ثبت خواهان را مالک نشانخته و پاسخ آن در پرونده موجود است و رسیدگی

به تخلیه نیز، متفرع بر رابطه استیجاری است که در پرونده مذکور، دلیلی بر وجود رابطه استیجاری نیست، البته در

دادنامه شعبه... دادگاه محترم تجدیدنظر، این مسئله تذکر داده شده، لیکن به جهت انتقال دادرسی محترم صادر کننده

رأی به دادگستری تهران مسئله تذکر و تنبیه منتفی بوده است، فلذا با استناد به بند ب ماده ۳۲۶ ق. ا. د. در امور مدنی و

تبصره ۱ ذیل آن، پرونده ارسال می گردد تا به اشتباه رسیدگی شود به علت اینکه سند رسمی نیست خلع ید قابل اجرا

نیست، و به علت اینکه رابطه استیجاری وجود ندارد، تخلیه قابل اجرا نیست.

با تشکر رئیس دادگستری شهرستان...

«پذیرش اشتباه و دادنامه شماره ۷/۲۴/۸۰-۸۳۲ شعبه... دادگاه تجدیدنظر نظر در این خصوص»

در این پرونده بدو آقای (م. ع) به طرفیت (ف. ا) دادخواستی به خواسته خلع ید از مغازه مورد معامله

مقوم به یکصد و پنجاه هزار تومان، تقدیم دادگاه بدوی نموده. علیرغم تغییر خواسته با استناد ماده ۹۸ قانون آئین

دادرسی مدنی، به موجب دادنامه شماره ۳۷۵/۷۹ مورخ ۳/۳/۷۹ شعبه اول دادگاه عمومی رباط کریم، حکم به تخلیه اصدار یافته است و نیز به موجب دادنامه شماره ۸۰/۱۰/۱۶

مورخ ۱۶/۱۵/۸۰ دعوی اعاده دادرسی، منجر به صدور قرار رد گردیده است که با عنایت به وجود اشتباه در

اتخاذ تصمیم دادگاه بدوی و تغییر خواسته خلع ید بر تخلیه، مستنداً به بند ب ماده ۳۲۶ قانون آئین دادرسی

مدنی با نقض دادنامه های موصوف، نظر به اینکه درخواست خلع ید، فرع بر مالکیت می باشد و به موجب

نامه شماره ۸۳۷-۱۰/۲/۸۰ اداره ثبت رباط کریم خواهان مرحله بدوی، مالک محل متنازع فیه نبوده، لذا قرار رد

دعوی وی صادر و اعلام می گردد.

رئیس شعبه... دادگاه تجدیدنظر استان تهران مستشار دادگاه...

۲۱