

# ملاک محاسبه قیمت روز با جلب نظر کارشناس

■ محاسبه قیمت از حیث پرداخت مابه التفاوت کسری مساحت زمین مورد معامله در آراء ذیل :

رأی شماره ۸۹۷ - ۱۳۸۳/۶/۳۱ - شعبه . . . دادگاه عمومی حقوقی تهران به ملاک محاسبه قیمت روز با جلب نظر کارشناس است .

دعوی آقای (ا.م) و خانم (ر.س) بطرفیت آقای (ا.ع) با وکالت آقای (ش.ص) بخواسته مطالبه وجه بابت مابه التفاوت کسری مساحت یک قطعه زمین به پلاک ثبتی شماره ۱۱۶/۵۶۶ واقع در بخش ۱۱ تهران موضوع قرارداد عادی مورخ ۷۸/۹/۱۹ و توافق پیروان به تاریخ ۷۹/۸/۳۰ با جلب نظر کارشناس بانضمام هزینه و خسارت دادرسی و تأخیر تأدیه می باشد لازم به توضیح است برابر قرارداد فوق الاشاره خواهانها قطعه زمینی به مساحت ۴۴۵/۴۸ متر مربع از پلاک موصوف را از شخص خواننده اکتیاع نموده ولی خواننده باختیار و یا بالااجار از طریق شهرداری زمین مذکور باضافه قطعات دیگر مجاور آن را به



قطعات کوچکتر تقسیم نموده که با این عمل شماره و متراژ قطعات تغییر یافته که مقدار ۲۶۹/۲۵ متر مربع از زمین موصوف تماماً بعنوان یک قطع مجزی با شماره قطعه ۱۰ به خریداران متعلق گرفته ولی الباقی مساحت زمین اکتیاعی که متراژ ۱۷۶/۲۳ در قسمتی از قطعه ۱۱ که هر دو منتزخ از قطعه چهارم بوده اند قرار گرفته که خواهانها به حکم قطعی دادگاه موفق به تحویل قطعه دهم بطور کامل شده اند ولی چون الباقی زمین در قطعه یازدهم نه بصورت کامل قرار داشته دادگاه تجدیدنظر خواهانها را بااستناد توافق مورخ ۷۹/۸/۲۹ مستحق دریافت قیمت الباقی زمین دانسته که خواهانها مطالبه قیمت زمین با جلب نظر کارشناس به قیمت روز بر اساس توافق حاصله نمودند خواننده دفاعیات خود در لایحه تقدیمی ضمن رد ادعای خواهانها اظهار نموده که چون خواهانها بابت الباقی قیمت زمین بدهکار می باشند مستحق دریافت وجه آن نمی باشند و متعاقب آن وکیل خواننده با تکرار مطالب موکل خود دفاعی نموده که طی آن اقدام دادگاه را جهت تعیین کارشناس صحیح ندانسته و عنوان نموده که اولاً موکل وی قطعه چهارم را فروخته

و توافق نیز در خصوص آن قطعه می باشد و ارتباطی به قطعه دهم ندارد پس خواهانها مستحق دریافت وجه الباقی زمین نمی باشند لذا تعیین کارشناس اساساً از سوی دادگاه اشتباه بوده و بفرض پذیرش نظر کارشناس می بایست قیمت زمان معامله محاسبه می گردید نه قیمت زمان کارشناسی و بدین جهت نظریه کارشناس وارد نموده و خواستار ارجاع به هیأت سه نفره شده که دادگاه پس از دقت نظر در محتویات پرونده و لویح تقدیمی اصحاب دعوی و وکیل خواننده و مدارک موجود در پرونده چنین استنباط می کند اولاً با تغییر قطعات بطور کلی شماره آنها نیز تغییر کرده و قطعات دهم و قسمتی از قطعه یازدهم منتزخ از همان قطعه چهارم می باشند که دفاع آقای وکیل به نظر به جهت انحراف ذهن دادگاه بوده و علاوه بر آن مگر بین خواهانها و خواننده بیش از یک معامله صورت گرفته که دادگاه این احتمال را بدهد توافق مربوط به موضوع دیگر بوده ضمناً نظریه کارشناس به دستور دادگاه ابراز گردیده و پس از آن خواننده به اصل نظریه ایرادی نداشته بلکه به تصمیم دادگاه معترض بوده که نیازی به تعیین هیأت کارشناس نبوده بلکه این حق برای اصحاب دعوی وجود دارد که در صورت متضرر شدن از حکم تجدیدنظر خواهی نمایند علی ایحال دفاعیات خواننده و وکیل وی غیرمدلل و غیرموجه بوده دادگاه دعوی خواهانها را محمول بر صحت تشخیص و یا توجه به نظریه کارشناس وارده به شماره ۱۲۰۰ - ۱۳۸۳/۵/۲۴ که قیمت ۱۷۶/۲۳ متر مربع زمین یک میلیارد و دویست و سی سه میلیون و ششصد هزار ریال اعلام گردیده دعوی خواهانها را بر اساس نظریه کارشناس ثابت و تشخیص و مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی و ۱۹۸ - ۵۱۹ - ۵۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی حکم به محکومیت خواننده به پرداخت مبلغ یک میلیارد و دویست و سی سه میلیون و ششصد هزار ریال بابت قیمت ۱۷۶/۲۴ متر مربع زمین بابت اصل بهای خواسته مضافاً مبلغ بیست و پنج هزار و چهارصد ریال هزینه ها و خسارات دادرسی در حق خواهانها صادر و اعلام می نماید خسارت تأخیر هنگام اجرای دادنامه از تاریخ ۱۳/۱۰/۸۲ محاسبه و به نفع خواهانها از خواننده استیفاء خواهد شد . ضمناً خواهانها بابت الباقی ثمن معامله به خواننده مدیون می باشند ولی چون مطالبه با تقدیم دادخواست صورت نگرفته دادگاه تکلیفی در این خصوص ندارد رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر خواهی در دادگاه تجدیدنظر تهران می باشد .

۲- رأی شماره ۴۵۵ - ۸۴/۳/۳۱ - شعبه . . . دادگاه تجدیدنظر استان تهران ؛ ملاک محاسبه ، قیمت زمان معامله می باشد .  
درخصوص دادخواست تجدیدنظر آقای (ا.ع) به

طرفیت تجدیدنظر خوانندگان آقای (ا.م) و خانم (ر.س) نسبت به رأی شماره ۸۹۷ مورخ ۱۳۸۳/۶/۳۱ شعبه ۲۰۷ دادگاه عمومی تهران که بر محکومیت مشارالیه به پرداخت مبلغ یک میلیارد و دویست و سی سه میلیون و ششصد هزار ریال بابت کسری مساحت یک قطعه زمین مورد معامله موضوع مبایعه نامه عادی مورخ ۷۸/۹/۱۹ دارای پلاک ثبتی شماره ۱۱۶/۵۶۶ اصلی بخش ۱۱ تهران به میزان ۱۷۶/۲۴ متر مربع به قیمت روز و یا جلب نظر کارشناس در حق تجدیدنظر خوانندگان صادرگردیده از توجه به مندرجات پرونده ملاحظه می گردد که تجدیدنظر خوانندگان به موجب مبایعه نامه مذکور قطعه زمین را به مساحت ۴۴۵/۴۱ متر مربع از قرار هر متر مربع به مبلغ هشتاد و نه هزار تومان خریداری نموده و به موجب آن نیز توافق می نماید در صورت کسری مساحت میزان ارزش با توجه به قیمت مورد توافق محاسبه گردد اما پس از تفکیک پلاک ثبتی مرفوم به جهت مراجعه تجدیدنظر خوانندگان به محکمه حقوقی سند انتقال یک قطعه زمین به مساحت ۲۶۹/۲۵ به نام آنان تنظیم می گردد به موجب مواضات حاصله به شرح توافقنامه عادی مورخ ۷۹/۸/۲۹ متعاملین توافق نموده اند که میزان ارزش ناشی از کسری مساحت به قیمت روز آن محاسبه گردد و علیهذا با عنایت به مندرجات پرونده و لایحه اعتراض تجدیدنظر خواه از توجه به مفاد منطوق مواد ۳۵۵ و ۳۸۴ قانون مدنی چنین مستفاد می گردد که در صورت کسری مساحت مبیع مشتری حق دارد که قیمت موجود را با تأدیه حصه ای از ثمن به نسبت موجود قبول نماید نه اینکه کسری مساحت به قیمت روز آن محاسبه و از ثمن معامله کسر شود که در مورد معترض عنه قیمت کسری مساحت با توجه به قیمت روز آن چندین برابر ثمن معامله محاسبه و مورد لحوق رأی معترض عنه واقع شده علیهذا با عنایت به اینکه توافق طرفین برای تقویم قیمت کسری مساحت به قیمت روز ملک مذکور و بدون توجه به میزان ثمن معامله که به هنگام تحقق عقد بیع مورد لحاظ آنان واقع شده برخلاف نص صریح قانون مدنی و شرع انور می باشد و توافقنامه اخیر نیز به وجه الزام دادرسی بین آنان تصمیم نشده و در صورت عدم تراضی خریدار مخیر به فسخ معامله می باشد دادگاه تجدیدنظر اعتراض تجدیدنظر خواه را وارد تشخیص داده ضمن اصلاح رأی معترض عنه تجدیدنظر خواه را به پرداخت مبلغ ۱۵۶/۸۵۳/۶۰۰ ریال بابت مقدار ۱۷۶/۲۴ متر مربع کسری مساحت مبیع از قرار متری هشتاد و نه هزار تومان مورد توافق اولیه آنان برای انجام عقد بیع در حق تجدیدنظر خوانندگان محکوم می نماید که این مبلغ نیز موقع اجرای حکم بایستی با مطالبات تجدیدنظر خواه به بقیه ثمن معامله تهاثر گردد . رأی صادره قطعی است . \*