

محکومیت مستأجر ملک اجاره به شرط تملیک مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی بر خلاف موازین قانونی است

رأی دادگاه تجدیدنظر در نقض رأی دادگاه بدوی:

محکومیت مستأجر ملک اجاره به شرط تملیک مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی بر خلاف موازین قانونی است.

به آرای صادره در این خصوص توجه فرمایید؛ ۱- دادنامه شماره ۲۱۰۹-۲۱۰۷ تاریخ ۸۲/۱۲/۳ شعبه...

دادگاه عمومی جزایی تهران:

در خصوص دادخواست آقایان ۱- «ع-ن» ۲-

«ر-ن» ۳- «م-ن» ۴- «م-م» با وکالت آقای «ع-ذ»

به طرفیت خانم «م-م» فرزند «ع» به خواسته الزام

به حضور در دفترخانه اسناد رسمی جهت انتقال

رسمی یک باب آپارتمان به پلاک ثبتی شماره ...

مقوم به مبلغ سه میلیون و یکصد هزار ریال و

مطالبه کلیه خسارات و هزینه دادرسی و حق الوکاله

وکیل و نیز دادخواست خانم «م-م» فرزند «ع» با

وکالت آقای «م-ک» به طرفیت آقایان ۱- «ع-ن»

۲- «ر-ن» ۳- «م-م» ۴- «م-ن» به خواسته صدور

حکم مبنی بر فسخ و ابطال مبیعه نامه عادی بنحاظ

۱- در رهن بانک بودن ملک ۲- عدم پرداخت

ثمن ۳- عدم انجام تعهد و تأخیر در مراجعه به

دفتر خانه با احتساب جمیع خسارات قانونی و نیز

دادخواست خواهانهای دادخواست اصلی و وکیل

آنان به طرفیت بانک ملی ایران شعبه سعدی جنوبی

مبنی بر الزام خواننده به دریافت باقیمانده مبلغ بدهی

(تسهیلات) قرارداد اجاره به شرط تملیک مورخ ...

مربوط به خانه پلاک ثبتی ... بخش ۳ تهران (از

طرف قرارداد خانم «م-م» از خواهانها و موافقت

خواننده به انتقال رسمی منک پس از تسویه حساب

تسهیلات پرداختی بانک ملی شعبه سعدی جنوبی

و خانم «م-م».

نظر به اینکه خواننده دعوی اصلی و وکیل وی

تنظیم و امضای قرارداد مورخ ۸۰/۱۰/۲ به شماره

۱۶۷۵۱ را قبول دارند و با انجام معامله و حصول

اختلاف فی مابین آنان و تقدیم دادخواست از ناحیه

خواهان دعوی اصلی، طرف مقابل نیز به فاصله

چند روز بعد مبادرت به تقدیم دادخواست نموده

که دادخواست اخیر به شعبه ... دادگاه عمومی تهران

ارجاع و با توجه به ملاحظه پرونده‌های مذکور و

ارتباط موضوعات مطروحه در دادخواستهای مذکور

و لزوم رسیدگی توأم بلحاظ سبق ارجاع رسیدگی

هر دو پرونده به این دادگاه ارجاع گردیده است

لذا دادخواست بعدی تقدیمی به دادگاه که بدو به

شعبه ... دادگاه عمومی و متعاقباً به این شعبه ارجاع

شده است دعوی تقابلی تلقی می‌گردد. همچنین با

توجه به دادخواست دیگر مطروحه در پرونده که

از ناحیه خواهانهای دادخواست اصلی علیه بانک

ملی ایران شعبه سعدی جنوبی اقامه شده با توجه

و مغایرتی با حقوق مرتهن (بانک ملی ایران شعبه سعدی) ندارد با توجه به مواد ۱۰ و ۱۹ قانونی مدنی دادگاه دعوی خواهان اصلی را موجه تشخیص و ضمن رد دعوی متقابل، خواننده دعوی اصلی را به حضور در دفتر اسناد رسمی جهت انتقال رسمی یک‌باب آپارتمان پلاک ثبتی به شماره ... پرداخت مبلغ ۶۹۹۳۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و مبلغ ۲۲۹۰۰۰۰ ریال بابت حق الوکاله وکیل در حق خواهان محکوم می‌نماید. پرداخت باقیمانده بدهی قرارداد اجاره به شرط تملیک مورخ ۷۹/۱۱/۱۸ مربوط به خانه پلاک ثبتی ... بخش ۳ تهران از طرف قرارداد خانم «م-م» به عهده خواهانهای دعوی صنی است رأی صادره حضوری و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل اعتراض و رسیدگی تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان تهران است.

۲- دادنامه شماره ۳۴۱ مورخ ۸۴/۳/۲۴ شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران:

موضوع پرونده شماره ... این دادگاه عبارت‌است

ازدعوی تجدیدنظر خانم «م-م» با وکالت آقای

«م-ک» به طرفیت آقایان «ع» و «ر» هر دو نفر «ن»

و «م-ن» و «م-م» نسبت به دادنامه‌های شماره

۲۱۰۹ و ۲۱۰۷ - ۸۳/۱۲/۳ شعبه ... دادگاه عمومی

جزایی تهران که به موجب آن ضمن رد دعوی

اولیه وکیل تجدیدنظرخواه به خواسته حکم بر

فسخ و ابطال مبیعه نامه مورخ ۸۱/۱۰/۲ حکم به

الزام تجدیدنظرخواه به حضور در دفتر اسنادرسمی

جهت انتقال رسمی یک باب آپارتمان پلاک ثبتی

شماره ... و پرداخت مبلغ ششصد و نود و نه هزار و

سیصد ریال بابت هزینه دادرسی و مبلغ دو میلیون

به پاسخ استعلام وضعیت پلاک ثبتی ملک متنازع فیه که از ناحیه ثبت شمال غرب تهران واصل و بشماره ... ثبت و پیوست است همچنین لایحه بانک ملی ایران شعبه سعدی در پاسخ به دادخواست ارائه شده بشماره ... واصل و به شماره ... ثبت و پیوست است و به موجب آن نسبت به انجام خواسته خواهان مخالفتی نشده است و نظر بر اینکه خواننده دعوی اصلی علت عدم حضور در دفترخانه و عدم انجام تعهد را عدم مالکیت خود و مالکیت بانک ملی و منع قانونی انجام قرارداد بلحاظ اینکه مالک مورد معامله در رهن بانک بوده عنوان نموده‌اند و نیز به عدم انجام تعهد خواهان اسناد نموده‌اند و با تقدیم دادخواست درخواست صدور حکم مبنی بر فسخ و ابطال مبیعه نامه عادی را نموده‌اند با توجه به گواهی شماره ... دفتر خانه اسناد رسمی ... تهران که به شماره ... ثبت گردیده و پیوست است و سایر محتویات پرونده و توجهاً به اینکه رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰-۷۶/۸۰/۲۰ صادره از هیئت عمومی دیوان عالی کشور به «معاملات مالک نسبت به مال مرهونه در صورتی که منافی حق مرتهن باشد نافذ نخواهد بود اعم از اینکه معامله راهن بالفعل منافی حق مرتهن باشد یا بالقوه...» صراحت دارد با توجه به اینکه خواننده دعوی اصلی با علم به رهن بودن آن و مسئوعیت معامله اقدام به تنظیم قرارداد فروش نموده و خواهان دعوی اصلی تمایل خود را به پرداخت حقوق مرتهن اعلام نموده است بانک با درخواست مذکور مخالفتی ننموده و عملاً درخواست خواهان را پذیرفته است لذا با توجه به وضعیت موجود انجام خواسته دعوی اصلی منافات



شماره ۴۹۰/۴ مورخ ۸۳/۸/۱۱ که ضمیمه پرونده بدوی باشد و به شرح منعکس در قسمت اخیر آن و همچنین عدم استفاده از حق فسخ پیش‌بینی شده در ماده ۱۱ قرارداد ذکر شده برای بانک در واقع مباحثه‌نامه منعقد شده بین طرف قرارداد خود با تجدیدنظر خوانندگان را تأیید و تنفیذ نموده است بدین ترتیب و با تحلیل بیان شده و ملحوظ نظر قراردادن قصد مشترک و واقعی متعاملین حقوقی واقع شده بین بانک مزبور و تجدیدنظرخواه در واقع عقد بیع می‌باشد که برای بانک طرف قرارداد یعنی مالک شرط فاسخ معلق منظور شده است. علاوه بر این که تخلف تجدیدنظرخواه از شرایط مقرر در قرارداد اجاره به شرط تملیک با عنایت به ماده ۱۱ آن قرارداد موجب حق فسخ برای بانک طرف قرارداد می‌باشد در صورتی که بانک مزبور با نامه ارسالی به دادگاه نخستین با وجود تخلف تجدیدنظرخواه دایر به انتقال مورد معامله به تجدیدنظر خوانندگان از اعمال و انشای حق فسخ خودداری و آن را عملاً اسقاط کرده است از سوی دیگر انجام معامله از ناحیه شخصی که حق انجام آن را نداشته باشد موجب عدم نفوذ معامله می‌باشد و نه بطلان آن بنا به مراتب بیان شده و این که وکیل تجدیدنظر خواه ایراد و اعتراض مؤثر دیگری که منطبق با شقوق ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی و مستلزم نقض دادنامه مورد اعتراض باشد به عمل نیاورده و با این توضیح که وکیل تجدیدنظرخواه خواسته اولیه خود را به ابطال قرارداد تقلیل داده است و به استناد ماده ۳۵۸ قانون اخیرالذکر با رد ادعای وکیل تجدیدنظرخواه دادنامه تجدیدنظر خواسته را در این بخش در نهایت تأیید می‌نماید. این رأی قطعی است.

ادامه رسیدگی دادگاه بدوی بعد از رأی دادگاه تجدیدنظر:

۱- استعلام از دادگاه تجدیدنظر مبنی بر رفع ابهام در خصوص دعوی مطروحه به طرفیت بانک ملی:

ریاست محترم شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران

احتراماً به پیوست پرونده کلاسه ... که منتهی به دادنامه ۲۱۰۹-۲۱۰۷ تا ۸۳/۱۲/۳ - گردیده و از سوی آن مرجع محترم نیز اظهار نظر گردیده ارسال می‌گردد با توجه به اینکه تجدیدنظر خوانندگان (خواهان‌های اولیه) با وکالت آقای «ع-ذ» دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت بانک ملی ایران مطرح نموده‌اند که به کلاسه ... ثبت و ضمیمه پرونده می‌باشد و آن مرجع محترم راجع به این دادخواست در رأی صادره اشاره‌ای ننموده‌اند لذا پرونده جهت تعیین تکلیف در این خصوص این قسمت از پرونده و رفع ابهام ارسال می‌گردد.

رئیس شعبه ... محاکم عمومی جزائی تهران

۲- پاسخ دادگاه تجدیدنظر نسبت به استعلام دادگاه بدوی:

به تاریخ فوق در وقت فوق‌العاده شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران به تصدی قضات امضا کننده زیر تشکیل و پرونده امر به لحاظ نامه شماره

و دوپست و نود هزار ریال بابت حق‌الوکاله وکیل در حق تجدیدنظر خوانندگان صادر گردیده است. اولاً: نظر به اینکه حسب نامه شماره ۲۳۳۵ مورخ ۸۳/۷/۲۷ ثبت شمال غرب تهران که در پاسخ به استعلام دادگاه نخستین واصل گردیده و پیوست پرونده است مالک پلاک ثبتی مورد معامله بانک ملی ایران می‌باشد و خواننده دعوا مالکیتی نسبت به آن ندارد تا بتواند در خصوص انتقال رسمی آن اقدام نماید و بر فرض صدور حکم اجرای آن با تعدد قانونی مواجه خواهد شد، زیرا انتقال آپارتمان توسط شخصی که مالک نمی‌باشد در واقع امکان‌پذیر نمی‌باشد بنا به مراتب یاد شده و به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظر خواسته در این قسمت که بدون توجه به این امر و بر خلاف موازین قانونی صادر گردیده است نقض و درباره دعوی اولیه وکیل تجدیدنظر خوانندگان به خواسته الزام تجدیدنظر خواه به انتقال رسمی پلاک موصوف بنا به جهات بیان شده در بالا دعوی وکیل مزبور را به کیفیت معنونه قابل پذیرش ندانسته و قرار عدم استماع آن را صادر و اعلام می‌نماید.

ثانياً: برخلاف استدلال دادگاه بدوی که رابطه حقوقی بین تجدیدنظرخواه و بانک ملی ایران را بر مبنای عقد رهن و رابطه بین راهن و مرتهن تفسیر کرده است رابطه آنان بر پایه قرارداد اجاره به شرط تملیک انعقاد یافته بین آنان که فتوایی آن پیوست پرونده است قابل تغییر و تفسیر می‌باشد. هر چند وکیل تجدیدنظرخواه به شرح لایحه اعتراضیه منضم دادخواست این مرحله رابطه موکل خود با بانک ملی را رابطه استیجاری و بر اساس عقد اجاره تلقی کرده است. ولیکن از آنجایی که عقد تابع قصد واقعی طرفین است و در پرونده مورد بحث با توجه به این که تجدیدنظرخواه آپارتمان موضوع قرارداد را به عنوان مالک به تجدیدنظر خوانندگان فروخته و مقداری از ثمن را هم دریافت کرده است از طرفی بانک طرف قرارداد نیز طبق نامه

شعبه ... دادگاه عمومی جزائی تهران تحت‌نظر است با توجه به مفادنامه مذکور به استحضار می‌رساند که: دادنامه‌های شماره ۲۱۰۹ و ۸۳/۱۲/۳-۲۱۰۷ صادر شده از آن دادگاه متضمن دو قسمت مبنی بر رد دعوی تقابلی و الزام خواننده دعوی اصلی به انتقال رسمی آپارتمان مورد معامله می‌باشد خانم «م-م» با وکالت آقای «م-ک» از دادنامه‌های مزبور تجدیدنظر خواهی کرده است که بر این اساس و در مقام رسیدگی به تجدیدنظرخواهی وی اعتراض وکیل تجدیدنظرخواه در بخش الزام خواننده «م-م» مورد پذیرش این دادگاه واقع شده به لحاظ این که نامبرده مالکیت رسمی نسبت به پلاک ثبتی مورد معامله نداشته دعوی خواهان دایر به الزام وی به انتقال رسمی منجر به صدور قرار عدم استماع شده است و در قسمت دیگر یعنی خواسته ابطال و فسخ مبایعه نامه که وکیل خواهان آن را به ابطال تقلیل داده اعتراض وکیل تجدیدنظرخواه با عنایت به استدلالاتی که در دادنامه اصداری از این دادگاه به عمل آمده مردود و دادنامه نخستین در نهایت تأیید شده است. اما در مورد دادخواست خواهانها به طرفیت بانک ملی ایران شعبه سعدی جنوبی به خواسته الزام آن بانک به دریافت باقیمانده بدهی و سپس انتقال ملک به خواهانها چنانچه دادگاه محترم بدوی در این خصوص حکمی صادر کرده است از آنجایی که بانک مرقوم اعتراضی به آن نکرده است بر این مبنا حکم صادره قطعی شده است زیرا رسیدگی مرجع تجدیدنظر صرفاً در محدوده مقررات ماده ۳۴۹ قانون آیین دادرسی مدنی است و اگر حکمی در این مورد از سوی دادگاه نخستین صادر نشد این دادگاه با توجه به ماده مورد اشاره مواجه با تمکین نمی‌باشد ولیکن دادگاه بدوی مکلف می‌باشد در این باره وفق مقررات رسیدگی و اظهار نظر نماید مقرر است دفتر پرونده اعاده شود.

۳- با وصول پاسخ دادگاه تجدیدنظر دادگاه بدوی رأی اصلاحی به شرح دادنامه شماره ۵۹۶-۸۴/۵/۳۰ صادر نموده است.

بدینوسیله سطر ششم از آخر دادنامه شماره ۸۳/۱۲/۳-۲۱۰۷ تا ۲۱۰۹ صادره از این دادگاه را با حفظ سایر مندرجات آن به قوت خود به شرح بین‌الهللین اصلاح می‌نماید. ضمن رد دعوی متقابل. خواننده دعوی اصلی و بانک ملی ایران شعبه سعدی جنوبی را به حضور در دفتر اسناد رسمی جهت انتقال رسمی یک‌باب آپارتمان پلاک ثبتی به شماره ... و مبلغ ۶۹۹/۳۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و مبلغ ۲/۲۹۰/۰۰۰ ریال بابت حق‌الوکاله وکیل در حق خواهان محکوم می‌نماید. این رأی مستنداً به ماده ۳۰۹ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی صادر و با دادنامه شماره ۸۳/۱۲/۳-۲۱۰۷ تا ۲۱۰۹ صادره از این دادگاه توأمأ در حکم واحد است و دادن رونوشت بدون رأی اصلاحی ممنوع است. رأی صادره ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض و رسیدگی تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان تهران است.

