

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

“تاریخ صدور” رای وحدت رویه صلح نامه : ۳۰/۰۷/۱۳۷۳

“تاریخ رسیدگی” رای وحدت رویه صلح نامه : ۱۸/۴۱۶/۷۳

“مرجع رسیدگی کننده” رای وحدت رویه صلح نامه : شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور

خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۲۹/۱۰/۱۳۶۹ آقای (الف) به وکالت از آقای (ب) دادخواستی به طرفیت آقایان ۱- (خ) ۲- (م) ۳- (ه) تسلیم دادگاه حقوقی یک زرین شهر نمود و تقاضای رسیدگی و احراز مالکیت موکل نسبت به ۶۸/۵ متر مربع زمین اکتیاعی از قطعه زمین ضلع شمالی خیابان جدید الاحداث شریعتی و رنامخواست در پرونده کلاسه ۱۷۶/۶۹ مدنی و الزام خوانندگان ردیف یک و دو به انتقال رسمی قطعه زمین مذکور و صدور حکم به رفع مزاحمت خوانده ردیف سه از قطعه زمین مذکور جمعاً به مبلغ دو میلیون ریال تقویم نموده کرده است و توضیح داده است که در پرونده دستور موقت تمبر ابطال کرده است

و به شرح دادخواست توضیح داده است که خوانده ردیف یک به موجب دو فقره اسناد عادی

Heyvalaw.com

مورخ ۶۸/۲/۱۸ و ۶۸/۲/۲۱ به ترتیب ۴۰ متر مربع و ۲۸/۵۰ متر مربع و جمعاً ۶۸/۵۰

متر مربع زمین مجانب و مجاور از یک قطعه ملک واقع در ورنامخواست ضلع شمالی خیابان جدید شریعتی به حدود **دینا** **تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی** م به قصد صلح معوض انتقال گرفته و در حاشیه یکی از همان اسناد و نیز طی سند عادی مورخ ۴/۰۳/۱۳۶۸ مورد مصالحه را به خواهان آقای ب مصالحه نموده است

در همان تاریخ آقای الف ملکی ۴۰ متر مربع از همان قطعه زمین که مدعی بوده کلاً ۱۴۸ متر مربع می باشد به آقای ه فروخته است آقای ب که مغازه ای حدود شصت متر مربع در چند متری همین قطعه زمین داشته و اکنون مغازه اش در طرح تعویض خیابان شریعتی قرار گرفته و عنقریب از ممانعت و مزاحمت شهرداری و آقای ه به عنوان اخذ مجوز ساختمانی و دومی به ادعای مالکیت مواجه می شود آقای ب دادخواست هایی که به خواسته تامین دلیلی با جلب نظر کارشناس و صدور حکم بر دستور موقت و منع ادامه ی عملیات ساختمانی در قطعه مذکور به کلاسه های ۶۳/۶۹ و ۱۷۶/۶۹ در آن دادگاه محترم تقدیم می دارد که در پرونده اول کارشناس منتخب آقای ... نظریه شماره ۴۰۵-۶۹/۳/۹ را ارائه می دهند.

نتیجتاً بر اینکه ۱- آقای (م) بایستی جوابگویی زمین مورد قباله های عادی فوق الذکر باشد و مسئولیت هر گونه اشکالی در معامله متوجه شخص وی آقای (م) می باشد ۲- چنانچه مقدار ۸۱/۵ مترمربع مندرج در نامه شهرداری را ملک عمل قرار دهیم آقای (م) پس از Heyvalaw.com

فروش زمین به (خ) (مقدار خریداری را به آقا (ب) فروخته) دیگر ۴۰ مترمربع زمین نداشته که به آقای (ه) بفروشد یعنی به نظر اینجانب این مورد موجب فساد در معامله اخیر است (فروش (م) به (ه) و معامله رامخدوش می سازد و در پرونده دوم طی دادنامه شماره ۱۲-۴۱/۲/۶۹ قرار منع ادامه عملیات ساختمانی و مداخله وسیله آقای (ه) و (ب) تا تعیین تکلیف تنهائی صادر شده که به این ترتیب قانوناً "بایستی پرونده مختومه شده باشد ولی به دلیل بی توجهی دادگاه باز هم باتعین وقت پرونده مفتوح است.

ادامه رای وحدت رویه صلح نامه

از آنجا که به صراحت مواد ۲ و ۷۰ و ۷۷۹ و ۷۸۰ قانون آئین دادرسی مدنی هیچ دادگاهی نمی تواند به دعوائی رسیدگی کند مگر اینکه شخصی یا اشخاص ذینفع رسیدگی به دعوی را مطابق مقررات قانون درخواست نموده باشند شروع به رسیدگی در دادگاههای دادگستری محتاج به تقدیم دادخواست دستور موقت به هیچ وجه تاثیری در اصل دعوی ندارد پس از صدور دستور موقت در صورتی که قبلاً "اقامه دعوی نشده درخواست کننده باید ظرف ده روز با رعایت مدت مسافت از تاریخ صدور دستور به دادگاه صالح برای اثبات دعوی خود تظلم نماید.

و با توجه به مصالح نامه های عادی مورخ ۶۸/۲/۱۸ و ۶۸/۲۱/۲۱ و ۶۸/۳/۴ که مورد تائید خوانندگان ردیف یک و دو قرار گرفته و طبق ماده ۴۱ قانون مدنی در حکم اسناد رسمی است و با عنایت به نظریه شماره ۴۰۵ - ۶۹/۳/۹ آقای ... کارشناس رسمی دادگستری بالاخص قسمت اخیر آن که نتیجه می گردد (معامله م) و (ه) مخدوش می باشد) اقدام به تقدیم این دادخواست نموده و تقاضای رسیدگی دقیق و احراز مالکیت موکل و الزام خوانندگان ردیف یک و دو به انتقال رسمی پلاک و صدور حکم بر رفع آقای (ه) (منظور رفع ید و مزاحمت است) را دارد و فتوکپی دلائل خود را ضمیمه نموده است.

دادگاه مرجوع الیه با تعیین وقت طرفین را برای رسیدگی دعوت نموده و آقای (ب) درخواست نموده گواهی برای تسلیم دادخواست به او داده شود و دادگاه گواهی مذکور را تسلیم داشته است و در روز ۱۳۷۰/۱۰/۱۶ جلسه دادگاه با حضور طرفین تشکیل شده و با ملاحظه لایحه آقای (ه) ۱۳۸۸-۱۲/۱۰/۷۰ و ۲۵-۷۰/۸/۱۰ و استماع اظهارات وکیل خواهان و خوانندگان چون وکیل خواهان علاوه بر مواردی که در دادخواست ذکر کرده است خواسته خود را افزایش داده و تحویل و تصرف دادن ملک مذکور را نیز تقاضا کرده دادگاه مقرر داشته است

پس از تقویم آن پرونده را به دادگاه ارسال دارند که وکل مرقوم بشرح لایحه وارده به شماره
Heyvalaw.com
۱۸-۱۵۱۱/۱۰/۷۰ خواسته مذکور را که الزام خوانندگان ردیف یک و دو به تحویل و تصرف

دادن ملك موازي ۶۸/۵۰ متر مربع زمين ابتياعي موكل خود مي باشد به ستون خواسته الحاق و اضافه و آن را به مبلغ يك صي هزار ريال تقويم وتميز الصاوي و ابطال کرده است در روز ۲۸/۱۰/۷۰ دادگاه در وقت فوق العاه تشكيل جلسه داده و پس از مشاوره و اعلام ختم رسيدگي نظريه خود را كه متفقا" رئيس و مشاور دادگاه امضاء نموده اند بشرح زير صادر نموده است (درخصوص دادخواست خواهان (ب) فرزند يدالله به وكالت آقاي (ش) به طرفيت خواندگان

۱- (خ) فرزند ۲- (م) فرزند ۳- (ه) فرزند به خواسته:

۱- احراز مالکیت ۶۸/۵۰ متر مربع زمین خریداری شده ضلع شمالی خیابان جدید الاحداث شریعتی ...

۲- الزام خواندگان ردیفهای يك و دو به انتقال رسمي زمین مذکور

۳- رفع مزاحمت خوانده ردیف سه از زمین مذکور

۴- الزام خوانندگان ردیف يك و دو به تحویل و تصرف دادن قطعه زمین مورد نظر تقویمی
جمعا" به مبلغ دو میلیون و یکصد هزار ریال به بررسی محتویات پرونده و با عنایت به
مبايعه نامه عادي ۱۳۶۸/۲/۱۸ و ۶۸/۲/۱۲ و (۶۸/۱۲/۲۱) صحيح است (۶۸/۳/۴) ب)
مالك جمعا" ۶۸/۵۰ مترمربع زمین مورد نظر مي باشد و به تائيد و اقرار خوانندگان ردیفهاي
يك و دو رسیده است و معارضي به عنوان مالك پيدا نشده است - لذا در این قسمت نظر به
تائيد مالکیت خواهان موصوف نسبت به ۶۸/۵۰ مترمربع زمین مورد نظر دارد؛

ادامه رای وحدت رویه صلح نامه

در این مرحله از دادرسی مردود تلقي مي شود لکن خواهان مي تواند از طریق کمیسیون
ماده ۱۴۷- اصلاحي قانون ثبت اسناد تقاضاي سند رسمي نماید در خصوص قسمت سوم
خواستنه هر چند خواننده ردیف سه (ه) به موجب مبايعه نامه عادي مورخ ۶۸/۴/۳ به میزان
چهل مترمربع زمین موردنظر را جهت ساختن مغازه از خواننده ردیف دو (م) خریده بوده
است

لکن چون قبلا" خواهان به موجب مبايعه نامه عادي مورخ ۶۸/۲/۱۸ همین مقدار زمین
چهل مترمربع را به موجب سند حاشیه نویسی از (خ) خواننده ردیف يك خریده بوده است و

او نیز آن را از (م) خریداری کرده است و این موضوع به اقرار و تائید خواندگان ردیفهای يك و دو در جلسه دادرسی مورخ ۱۶/۲/۲۰۲۰ رسیده است

دینا تخصصی ترین، بهایت مشاوره حقوقی

و به نظر دادگاه اینگونه معامله فضولی محسوب می شود و خواهان که خریدار اولین و قانونی بوده تائید و تنفیذ ننموده است باطل بوده و نظر به رفع مزاحمت از ناحیه خوانده ردیف سه (ه) دارد النهایه (ه) نیز جهت احقاق حق خود می تواند به فروشنده (م) مکراجعه و طرح دعوی نماید.

در خصوص قسمت چهارم خواسته چون خواندگان ردیف يك و دو اقرار به مالکیت خواهان و تائید اسناد عای فروش مورخ ۱۸/۲/۶۸ و ۲۱/۲/۶۸ نموده اند و ارکان بیع صحیح پس از پرداخت ثمن معامله توسط مشتری تحویل و تسلیم مبیع توسط بایع می باشد

لذا در این قسمت نیز نظر به تحویل و تصرف دادن ۵۰/۶۸ متر مربع ابتدای موضوع مبیعه نامه های عادی ۱۸/۲/۶۸ و ۲۱/۲/۶۸ از ناحیه خواندگان ردیفهای يك و دو دارد) پس از ابلاغ نظریه آقایان (ه) طی لایحه وارده به شماره ۱۶۲۵-۱۷/۱۱/۷۰ ثبت شده نسبت به نظریه دادگاه اعتراض کرده اند و دادگاه پرونده را به دیوان عالی کشور فرستاده است شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور طی رای شماره ۲۷۰/۷۱-۲۹/۶/۱۳۷۱ بشرح زیر اظهار نظر کرده

Heyvalaw.com

است:

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

اعتراض بر نظریه دادگاه حقوقی یک زرین شهر مالا" وارد به نظر می رسد زیرا" در خصوص مالکیت آقای (م) نسبت به قطعات زمین نزاع از اداره ثبت اسناد و املاک استعلام به عمل نیامد است لذا نظریه را واجد ایراد قضائی تشخیص و پرونده به دادگاه مربوطه اعاده می گردد تا پس از استعلام از اداره ثبت و احراز مالکیت آقای (م) مبادرت به انشاء حکم مقتضی نمایند

پس از اعاده پرونده دادگاه دستور داده از اداره ثبت اسناد و املاک راجع به مالکیت آقای (م) نسبت به قطعات مندرج در فروشنامه ها وضعیت مالکیت استعلام شود دفتر دادگاه طی نامه شماره ۷۷۰/۶۹ مدنی ۷۱/۹/۸ چنین استعلام کرده است

دستور فرمائید با توجه به سوابق امر وضعیت مالکیت آقای (م) واقع در ورنامخواست خیابان شریعتی را به این دادگاه اعلام دارند) اداره ثبت اسناد و املاک زرین شهر طی نامه شماره ۷۹۸۲-۷۱/۹/۱۱ اعلام داشته است (به حکایت پرونده ثبتی سابقه مالکیتی به نام آقای (م) از پلاک ۵۹ اصلی واقع در ورنامخواست بخش نه ثبت اصفهان به دست نیامده

خواهشمند است دستور فرمائید چنانچه مدارکي دال بر مالکیت نامبرده در آن دادگاه محترم وجود است ارسال دارند تا پاسخ مفصلی منعاقبه اعلام گردد (و حقوقی و مشاوره حقوقی) تاریخ ۱۳۷۱/۹/۲۲ دادگاه در وقت فوق العاده تشکیل جلسه داده و با کسب عقیده آقای مشاور ختم رسیدگی را اعلام و رای تجدیدنظر خواسته را که به امضای مشترک آقایان رئیس و مشاور دادگاه رسیده بشرح زیر صادر نموده است. (در خصوص دعوی آقای خواهان (ب) فرزند. ۰ با وکالت آقای (ش) وکلی دادگستری به طرفیت خواندگان

۱- (خ) ۲- (م) ۳- (ه) به خواسته:

۱- احراز مالیکت ۶۸/۵۰ مترمربع زمین خریداری شده ضلع شمالی خیابان جدیدالاحداث شریعتی

۲- الزام خواندگان ردیفهای یک و دو به انتقال رسمی قطعه زمین مذکور

۳- رفع مزاحمت خوانده ردیف سه از زمین مذکور

۴- الزام خواندگان ردیفهای يك دو به تحویل و تصرف دادن قطعه زمین مورد بحث تقویمی
جمعا" به مبلغ دو میلیون و یکصد هزار ریال؛ **دینا تخصصی ترین**؛ سایت مشاوره حقوقی

با بررسی محتویات پرونده و عایت به پرونده کلاسه ۷۷۰/۶۹ مدنی با التفات به مبیعه نامه
های عادی ۲/۱۸ و ۲/۱۲ و (۱۲/۲۱ صحیح است) و ۶۸/۳/۴ که (ب) مالک جمعا" ۶۸/۵۰
مترمربع زمین مورد نظر می باشد و به تایید و اقرار خواندگان ردیفهای يك و دو رسیده
است و تعهد فروشنده به اینکه چنانکه قسمتی در طرح قرار گرفت جبران کند

لذا در این قسمت حکم به تائید مالکیت خواهان نسبت به ۶۸/۵۰ مترمربع زمین مورد بحث
دارد درباره قسمت دوم دادخواست چون مالکیت خواندگان حسب نامه شماره ۷۹۸۲-
۷۱/۹/۱۱ ثبت زرین شهر و اظهارات وکیل خواهان ثبتی نبوده حکم به رد دعوی خواهان
در این قسمت صادر و اعلام می شود

و در خصوص قسمت سوم خواسته هر چند خوانده ردیف ۳ (ب) به موجب مبیعه نامه عادی
مورخ ۶۸/۴/۳ به میزان ۴۰ مترمربع زمین مورد نظر را جهت ساختن مغازه از خوانده
ردیف دو (م) خریده بوده است.

لكن چون قبلا" خواهان به موجب مبايعه نامه عادي مورخ ۶۸/۲/۱۸ مقدار معين (چهل مترمربع) را به موجب سند حاسيه تويستى از (ح) خوانده رديف يک خريده و او نيز آن را از (م) خريداري کرده و اين موضوع به اقرار و تائيد خواندگان رديفهاي يك و دو در جلسه دادرسي ۷۰/۱۰/۶ رسیده و اينگونه معامله فضولي محسوب و خواهان که خريدار اوليه قانوني بوده تائيد و تنفيذ نکرده و باطل است.

حکم به رفع مزاحمت (ه) نسبت به ملک صادر مي گردد و نامبرده (ه) جهت احقاق حق خود مي تواند به فروشنده (م) مراجعه و طرح دعوي کند و نسبت به قسمت چهارم نيز با عنايت به اقرار خواندگان به فروش ۶۸/۵۰ مترمربع زمين طبق اسناد فوق الاشعار ملزم به تحويل و تصرف دادن مبيع به خواهان مي باشد

دينا

ادامه رای وحدت رویه صلح نامه

رای صادره پس از ابلاغ قابل تجديد نظر در ديوان عالي کشور است و پس از ابلاغ رای آقاي (ه) نسبت به رای صادره به طرفيت آقاي (ب) درخواست تجديد نظر خواهي و نتيجتا" فسخ رای صادره را خواسته شده است و پس از تکميل پرونده دادگاه به موجب تصميم مورخ ۷۲/۲/۲۱ اعلام کرده رای صادره صحيح است. صادر شده است پرونده به ديوان عالي کشور فرستاده شود آقاي (ش) که در مرحله بدوي وکالت آقاي (ب) را عهده دار بوده است به

وکالت از مشارالیه لایحه ای در دو سه صفحه تنظیم و تسلیم داشته که به شماره ۱۳۹-
۷۲/۲/۵ ثبت دفتر لوایح دادگاه زرین شهر شده و طی آن پس از توضیحاتی درخواست تائید
رای صادره را نموده است.

دادگاه پرونده را به دیوان عالی کشور فرستاده است که به کلاس بالا ثبت و جهت رسیدگی
به این شعبه ارجاع گردیده پرونده را به دیوان عالی کشور فرستاده که به کلاس بالا ثبت و
جهت رسیدگی به این شعبه ارجاع گردیده است و دادخواست و لایحه جوابیه هنگام شور
قرائت خواهد شد.

هیئت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید پس از قرائت گزارش آقای ... عضو ممیز و بررسی
ارواق پرونده نسبت به دادنامه شماره ۷۶۳-۱۳۷۱/۹/۲۸ مشاوره و چون بین آقای ...
رئیس شعبه و عضو ... معاون اختلاف حاصل شده آقای ... مستشار به عنوان قاضی سوم
شرکت نموده و اکثریت چنین رای می دهد:

بسمه تعالی از ناحیه تجدیدنظرخواه در این مرحله از رسیدگی ایراد و اعتراض موثر و
موجهی که با یکی از شقوق ماده ۱۰ قانون تجدیدنظر آراء دادگاهها مصوب مرداد ۱۳۷۲
منطبق بوده و نقض دادنامه تجدیدنظر را ایجاد نماید به عمل نیامده است و از طرفی
دادنامه تجدیدنظر خواسته موجهها" و مستدلا" اصدار یافته و از جهت رعایت و قواعد

دادرسي هم فاقد اشكال موثر است لهذا دادنامه مزبور مستندا" به ماده سه و بند يك ماده پنج

قانون فوق الذكر ابرام مي شود. **دينا** تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

