

۷ خط ویژه

خلاصه پرونده نشست تحلیل و قدرآی
یکشنبه نوزدهم مهرماه یکهزار و سیصد و نود و چهار



دانشکده حقوق و علوم سیاسی



شاخه دانشگاه تهران



Hoghooghkhan.com

فرا تراز

محکمه

خلع ید در تصرفات اجازه داده شده

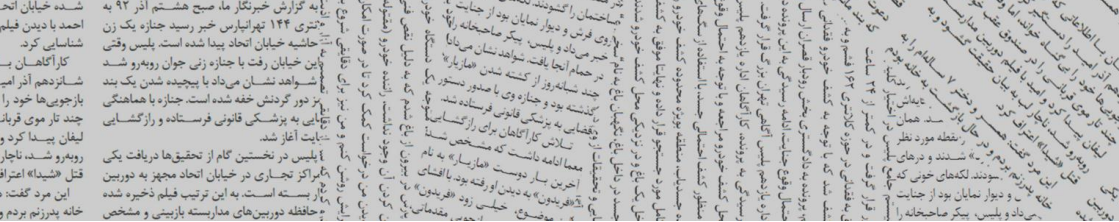
«پرونده ای در باب عدم ایفای تعهد، فسخ و خلع ید»

محمد خاکباززاده
محمدحسن قادری
قنات صادرکننده رأی تجدیدنظر
مهدی ایثاری
قاضی داد گستری استان سمنان

دکتر هادی وحید
عضو هیأت علمی دانشگاه شهید بهشتی
دکتر حسن محسنی
عضو هیأت علمی دانشگاه تهران

دانشگاه تهران، دانشکده حقوق، یکشنبه ۱۹ مهر ۹۴۱۷

نسخه خطی از کتب قدیمی در زمینه حقوق و فقه اسلامی، شامل عباراتی مانند: «و در بیان بیان اول از حیات...»، «در بیان بیان اول از حیات...»، «در بیان بیان اول از حیات...».



۳ پرونده خلع باید در تصرفات اجازه داده شده

بخش اول

چگونگی ایجاد قرارداد و شروع تعهدات

در تاریخ ۱۳۸۰/۵/۳۱، پیمان مشارکتی در ساخت مسکن و سایر مستحقات، بین سازمان مسکن و شهرسازی و اتحادیه ی تعاونی های مسکن استان منعقد می شود. موضوع این مشارکت، طبق بند ۱ قرارداد استنادی عبارت از تهیه نقشه های اجرایی و اجرا و ساخت تعداد ۸۸ واحد مسکونی و خدماتی و... توسط تعاونی های مسکن استان است.

و این پیمان مشارکت مورخ ۸۱/۴/۲۳ با تغییر ۳ ماده: (۱، ۵، ۷) به ادامه ی حیات خویش می پردازد که این تغییرات در ماده ۱ (که یکی از دفاعیات خواننده در ادامه ی پرونده است) به این ترتیب می باشد که به جای ۸۸ واحد، ۱۷۶ واحد مسکونی و ۳۰ واحد تجاری و خدماتی احداث شود. همچنین بعد از گذشت چندسال، این قرارداد طبق توافق طرفین اصلاح می گردد و طبق آن بلوکهای "آ" و "ب" موضوع ساخت واحدهای مسکونی حذف می گردد و اتحادیه قسمت زمین آن را به سازمان برمی گرداند و هیچ ادعایی نسبت به آن ندارد.

مدت کل این قرارداد، ۳۶ ماه بوده که از تاریخ ابلاغ پیمان نامه محسوب می شده است و مطابق ماده ۴ و ۲۱ این قرارداد، چنانچه تاخیر غیر مجاز در اجرای قرارداد بیش از یک چهارم کل مدت پیمان باشد خواننده می بایست خلع ید شود.

آورده سازمان در این قرارداد قطعه زمین پلاک ثبتی ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ بوده و آورده اتحادیه عبارت از کلیه هزینه های مربوط به احداث واحدها، نقشه ها، توافقات قبلی و محوطه سازی و هزینه های جانبی مثل پرداخت عوارض، اخذ پروانه و... است.

حال با این مقدمه کوتاه، به سراغ یکی از پیچیده ترین پرونده های حقوقی می رویم. لازم به ذکر است این موضوع در دو دادخواست در جریان بودند و پیگیری می شده است که مانیز به ترتیب بررسی خواهیم کرد و سپس به نقطه ی پیوند این دو خواهیم رسید.

شده خیابان ۹۲ به
احمد با دین فیلم
شناسایی کرد.
کارآگاهان به
سازدهم آذر آمد
بازجویی‌ها خود را
چند تار موی قربانی
لیفان پیدا کرد و
روبه‌رو شدند. ناچار
قتل «شیده» اعتراف
این مرد گفت:
خانه پدرم، برم
شده خیابان ۹۲ به
احمد با دین فیلم
شناسایی کرد.
کارآگاهان به
سازدهم آذر آمد
بازجویی‌ها خود را
چند تار موی قربانی
لیفان پیدا کرد و
روبه‌رو شدند. ناچار
قتل «شیده» اعتراف
این مرد گفت:
خانه پدرم، برم
شده خیابان ۹۲ به
احمد با دین فیلم
شناسایی کرد.
کارآگاهان به
سازدهم آذر آمد
بازجویی‌ها خود را
چند تار موی قربانی
لیفان پیدا کرد و
روبه‌رو شدند. ناچار
قتل «شیده» اعتراف
این مرد گفت:
خانه پدرم، برم

۴ سلسله‌نشست‌های نقد و بررسی علمی آراء قضایی؛ فراتر از محکمه

بخش دوم

دعوی سازمان مسکن

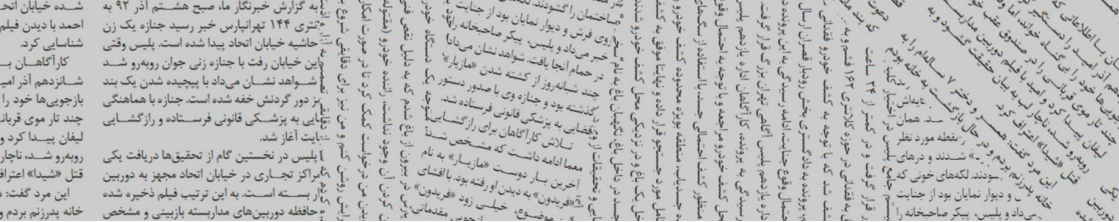
به خواسته اعلان فسخ و تقسیم مال الشرکه و صدور حکم به خسارت عدم انجام تعهد

در بهمن ماه ۸۹، پس از مراحل اظهاریه و.. " م . ر " به نمایندگی از سازمان مسکن دادخواست اولیه را به خواسته های :

تقاضای تنفیذ (اعلان) فسخ پیمان ؛ تقسیم مال الشرکه؛ صدور حکم به خسارت عدم انجام تعهد نسبت به مابقی حجم عملیات و به شرح دادخواست : " که پس از انعقاد قراردادها فی مابین خواهان و خوانده سالیان متمادی است که به عنوان یکی از پروژه های نیمه تمام سازمان توسط خواننده بلامتکلیف مانده است و مطابق شرایط قرارداد خواننده مکلف بوده است ظرف سه سال نسبت به ایفای تعهدات خود اقدام نماید لیکن با گذشت بیش از نه سال از انعقاد قرارداد پروژه موصوف اتمام نگردیده است و در لایحه ی تکمیلی دلایل خود را اینگونه ابراز کرد:

- ۱- خواننده موظف به اتمام عملیات تا پایان مرداد ماه ۸۳ بوده و عملی نکرده است.
- ۲- اتحادیه موظف به اخذ پروانه ظرف ۳ ماه بوده و این پروسه بیش از یکسال طول کشیده و طبق تبصره ۲ ماده ۴ قرارداد ، حق فسخ بدون نیاز به محاکم ایجاد می شود
- ۳- قرارداد ۱۱۶۷۳ و ۱۱۶۷۴ طبق توافق ، ادغام گردیده است و اتحادیه موظف به جای بلوک " آ " و " ب " ، برج معلم (موصوف به برج " س ") را احداث کند
- ۴- طبق ماده ۵۸۶ ق.م. قرارداد شرکت از عقود جایز بوده و هریک از شرکا در هر زمان می‌توانند تقسیم مال الشرکه را خواستار شوند.
- ۵- طبق پیمان ، مدت قرار داد منقضی شده است و در صورت نبودن امکان فسخ نیز قرارداد منتفی است.

عبر طبق مواد ۲۲۱ و ۲۲۶ ق.م ، خواننده به دلیل اقدام نکردن به تعهدات خویش و منقضی شدن قرارداد ، مکلف به پرداخت خسارت می باشد و همچنین اجرت المثل ایام تصرف و خسارت های انجام ندادن صحیح عملیات نیز بر عهده ی این اتحادیه است .
داد گاه محترم بدوی در خصوص این خواسته ها حکم به بی حقی خواهان به دلایل زیر صادر می کند:



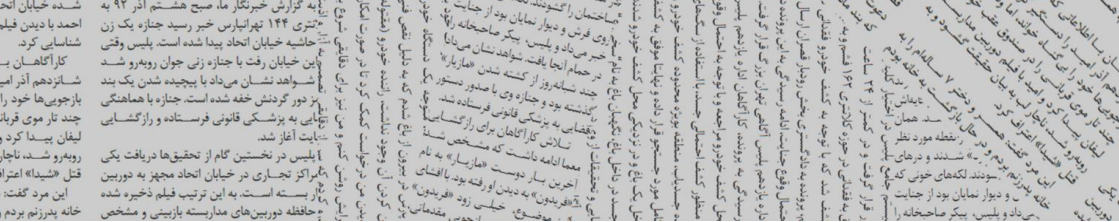
پرونده خلع بد در تصرفات اجازه داده شده ۵

۱- در مورد فسخ: اولاً مدرک یا اظهار نامه ای مبنی بر فسخ ارائه نشده است و ثانیاً مدت قراردادهای استنادی به پایان رسیده و لذا موضوع فسخ قرارداد منتفی می باشد پس قرار رد دعوا نسبت به این خواسته صادر می گردد .

۲- در مورد خواسته های تقسیم مال الشرکه و پرداخت خسارت از آنجا که قرارداد های مذکور مورد تردید اتحادیه قرار گرفته اند و اسناد ، اسناد عادی هستند قرار ابطال دادخواست صادر می شود

۳- در مورد خواسته های خواهان در مورد قرارداد شماره ۱۱۶۷۳ ، نسبت به اصالت سند تردید واقع شده و خواهان هزینه ی کارشناسی برأی تعیین اصالت سند را نپرداخته و لذا قرار ابطال دادخواست در این بخش صادر می شود و خواهان با تکرار خواسته های مذکور در خواست تجدید نظر می کند.

دادگاه تجدید نظر استان با قبول مستندات خواهان رأی بدوی را نقض می کند و به دادگاه مرجوع می دارد.



بخش سوم

دعوی سازمان مسکن به خواسته خلع ید و رفع تصرف

در تاریخ ۹۰/۲/۵، دادخواست دیگری به خواسته: صدور حکم به خلع ید و رفع تصرف از زمین مذکور؛ قلع و قمع و تخریب مستحدمات احتمالی؛ پرداخت اجرت المثل ایام تصرف؛ پرداخت خسارت زخمی نمودن زمین. توسط سازمان مسکن و شهرسازی به طرفیت اتحادیه تعاونی های، به دادگاه بدوی تقدیم می شود و در آن بیان می شود که خوانده مدت مدیدی است که زمین مذکور را در تصرف دارد و با وصف مکاتبات به تصرفات ادامه داده و مستحدماتی در آن ایجاد کرده است.

دادگاه بدوی به این صورت حکم می دهد:

- ۱- با توجه به اینکه خواهان از ابتدا با رضایت و بر طبق قرارداد فی مابین، زمین را در اختیار خواننده قرار داده و ابتدای تصرفات ماذون بوده است، در مورد دعوی خلع ید قرار رد دعوا صادر می شود چرا که این دعوا ناظر به مواردی است که ابتدای تصرفات بدون اذن باشد.
- ۲- در مورد خواسته های دیگر نیز با توجه به اینکه پلاک ثبتی طبق قرارداد در اختیار خواننده قرار گرفته تا زمانی که قرارداد باقی است، مندرجات در آن حاکمیت دارد بنابراین قرار رد دعوی خواهان صادر می گردد.

سازمان مسکن با این دلایل، لایحه تجدید نظر را به دادگاه تقدیم می دارد:

- ۱- قاضی محترم توجهی به قرارداد شماره ۱۱۶۷۳ و ۱۱۶۷۴ نکرده است که این قرارداد از نوع مشارکت بوده و قرارداد شرکت به تصریح ماده ۵۸۶ و ۵۸۹ ق.م جاز است و نیاز به تنفیذ ندارد و به همین دلیل نیز در دادخواست از کلمه "اعلان" استفاده شده است و همچنین سالهاست که مدت آن پایان یافته است.
- ۲- بند ۲ ماده ۲۱ قرارداد مقرر داشته است که در صورت تخلف شریک این اداره کل مجاز است که از شریک خلع ید نماید.

شده خیابان احمد با دین فیلم شناسایی کرد. کارگاهشان به سازدهم آذر امیر بازجویی‌ها خود را چند تار موی قربان لیغان پیدا کرد و رویه‌رو شده، ناچار قتل «شیدا» اعتراف این مرد گفت: خانه پدرزیم بردم و

به گزارش خبرنگار ما، صبح هشتم آذر ۹۲ به تری ۱۴۴ تهرانپارس خبر رسید جنازه یک زن حاشیه خیابان اتحاد پیدا شده است. پلیس وقتی به این خیابان رفت با جنازه زنی جوان رویه‌رو شد و شواهد نشان می‌داد با بیجیده شدن یک بند بز دور گردنش خفه شده است. جنازه با هماهنگی پلیس به پزشکی قانونی فرستاده و رازگشایی سبابت آغاز شد.

پلیس در نخستین گام از تحقیق‌ها دریافت یکی مراکز تجاری در خیابان اتحاد مجهز به دوربین مدار بسته است. به این ترتیب فیلم ذخیره شده محافظه دوربین‌های مداربسته بازبینی و مشخص

تر است که در این حادثه هیچ‌کس درگیر نبوده است. «مستخمان» را کشوندند. نه از جنایت از وی فرس و دیوار نمایان بود از جنایت خبر می‌داد و پلیس، بیکر صاحبخانه را به در حمام اتاق یافت. شواهد نشان می‌داد که جنده سه‌روز از کشته شدن «مازیار» باقی‌مانده بود و جنازه وی با صندوق مسافر در دقایقی به پزشکی قانونی فرستاده شد. سانس کار اکتان برای رازگشایی معالمانه نامت که مشخص شده است. آخرین سار دوست «مازیار» به نام «فریدون» به دین آورفته بود. با افشای حلیس زود «فریدون» در مقصد، احضار شد.

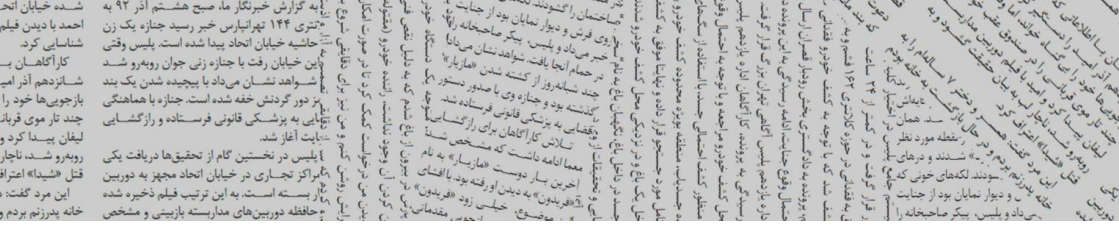
در این پرونده هیچ‌کس درگیر نبوده است. «مستخمان» را کشوندند. نه از جنایت از وی فرس و دیوار نمایان بود از جنایت خبر می‌داد و پلیس، بیکر صاحبخانه را به در حمام اتاق یافت. شواهد نشان می‌داد که جنده سه‌روز از کشته شدن «مازیار» باقی‌مانده بود و جنازه وی با صندوق مسافر در دقایقی به پزشکی قانونی فرستاده شد. سانس کار اکتان برای رازگشایی معالمانه نامت که مشخص شده است. آخرین سار دوست «مازیار» به نام «فریدون» به دین آورفته بود. با افشای حلیس زود «فریدون» در مقصد، احضار شد.

در این پرونده هیچ‌کس درگیر نبوده است. «مستخمان» را کشوندند. نه از جنایت از وی فرس و دیوار نمایان بود از جنایت خبر می‌داد و پلیس، بیکر صاحبخانه را به در حمام اتاق یافت. شواهد نشان می‌داد که جنده سه‌روز از کشته شدن «مازیار» باقی‌مانده بود و جنازه وی با صندوق مسافر در دقایقی به پزشکی قانونی فرستاده شد. سانس کار اکتان برای رازگشایی معالمانه نامت که مشخص شده است. آخرین سار دوست «مازیار» به نام «فریدون» به دین آورفته بود. با افشای حلیس زود «فریدون» در مقصد، احضار شد.

۷ پرونده خلع بد در تصرفات اجازه داده شده

۳- برأی طرح دعوی خلع بد، بر طبق ماده ۳۰۸ و ۳۱۰ ق.م نیازی نیست که ابتدای تصرفات بدون اذن باشد بلکه اثبات ید بر مال غیر بدون مجوز نیز در حکم غضب است و اگر حرف دادگاه پذیرفته شود دعوی خلع بد موجه علیه مستاجر نیز بی معنی است.

۴- همچنین در خواست رسیدگی توامان دو دعوی مذکور با توجه به ارتباط بر طبق ماده ۱۰۳ ق.ا.د.م می شود.



بخش پنجم

نقطه پیوند و ادغام دو پرونده

همانطور که در مورد چهارم لایحه تجدید نظر سازمان مسکن ذکر شد بعد از نقض شدن آرا بدوی توسط دادگاه تجدید نظر و ارجاع به دادگاه بدوی دو پرونده ی مذکور با توجه به ارتباط کامل آنها با یکدیگر در یک ادغام گردیدند و رسیدگی پیگیری شد.

دادگاه محترم بدوی با توجه به خواسته های خواهان در دو پرونده ی مذکور ، به این شرح رأی صادر می کند:

دادنامه شعبه اول دادگاه عمومی (حقوقی) شهرستان

خواهان ها: ۱. سازمان مسکن و شهر سازی با نمایندگی آقای ...

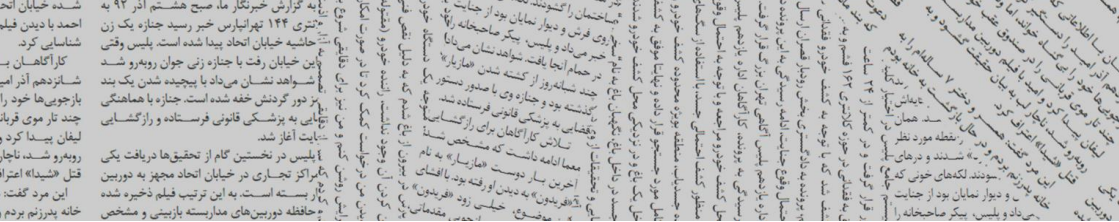
خواندگان: ۱. اتحادیه تعاونیهای مسکن ...

خواسته ها: ۱. خلع ید ۲. تنفیذ فسخ قرارداد مالی غیر منقول

گردشکار : خواهان دادخواستی به خواسته فوق به طرفیت خوانده تقدیم داشته که پس از ارجاع به این شعبه و ثبت به کلاس فوق و سیر تشریفات قانونی در وقت فوق العاده دادگاه به تصدی امضاء کننده زیر تشکیل است و با توجه به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رأی می نماید.

رأی دادگاه

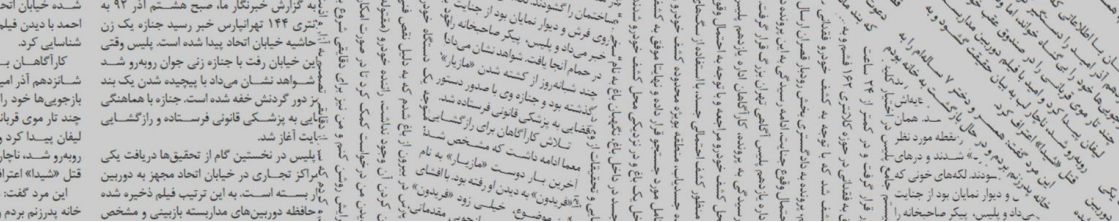
در خصوص دادخواست مورخ ۹۰/۲/۵ سازمان مسکن و شهرسازی استان علیه اتحادیه تعاونی های ... به خواسته تقاضای صدور حکم به خلع ید و رفع تصرف از قطعه زمین شماره ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ (قطعه ۷ تفکیکی ثبتی مجزا شده از قطعه دوم تفکیکی از پلاک ۱ و ۲ و ۱۵۷ و باقیمانده ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ اصلی واقع در بخش یک) و قلع و قمع و تخریب مستحدثات احتمالی و پرداخت اجرت المثل ایام تصرف و خسارات زخمی نمودن زمین مذکور و دادخواست مورخ ۸۹/۱۱/۲۵ سازمان مسکن و شهرسازی استان علیه اتحادیه تعاونی های مسکن ... به خواسته تقاضای تنفیذ فسخ (اعلان فسخ) پیمان مشارکت شماره ۱۱۶۷۳ و ۱۱۶۷۴ مورخ ۱۳۸۰/۵/۳۱ مقوم به یکصد میلیون تومان ، تقسیم مال



۱۰ سلسله نشست‌های نقد و بررسی علمی آراء قضایی؛ فراتر از محکمه

الشرکه و صدور حکم به خسارت عدم انجام تعهد نسبت به مابقی حجم عملیات صورت نگرفته مطابق با نظر کارشناس و خسارات دادرسی به پرداخت هزینه حق الزحمه کارشناسان حقوقی در حق خزانه دولت، با این توضیح که طبق دستور مورخ ۹۲/۳/۳۰ هر دو پرونده بایکدیگر جمع شده اند، خلاصه پرونده به این شرح است که خواهان و خوانده در تاریخ ۸۰/۵/۳۱ قرارداد شماره ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ و ۱۱۶۷۳ اصلی به مساحت ۳۸۵۹/۰۲ متر مربع واقع در بخش یک بوده را با یکدیگر منعقد کردند که موضوع آن مشارکت در پلاک فرعی در این قرارداد آورده خواهان قطعه زمین پلاک های فوق و آورده خوانده تمام هزینه های مربوط به احداث واحد ها بوده و مدت اجرای کل پیمان ۳۶ ماه زمانبندی شد و مطابق مواد ۴ و ۲۱ این قرارداد، چنانچه تاخیر غیر مجاز در اجرای قرارداد بیش از ۱/۴ کل مدت پیمان باشد از خوانده می بایست، خلع ید شود و در همان تاریخ قرارداد شماره ۱۱۶۷۴ نیز منعقد شد که مجدداً همان شروط و آورده هارا داشت که به جای ۸۸ واحد در قرارداد ۱۶۷۳، تعداد ۱۷۶ واحد می بایست ساخته می شد در تاریخ ۹۰/۳/۳۱ شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی، مبادرت به صدور دادنامه ای به شماره..... می نماید که مطابق آن باین استدلال که زمین مذکور با اذن خواهان و به موجب قرارداد در اختیار خوانده گذاشته شده و دعوی خلع ید ناظر به مواردی است که ابتدای تصرفات بدون اذن بوده، در خصوص خلع ید، قرار رد دعوا صادر و اعلام شده است، این رأی مورد اعتراض خواهان واقع شده و دادگاه محترم تجدید نظر استان به موجب دادنامه شماره مورخ ۱۳۹۰/۹/۱۹ دادنامه شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی نقض شد و پرونده جهت رسیدگی ماهوی اعاده گشت جلسه رسیدگی در تاریخ ۹۰/۱۱/۲۵ با حضور نمایندگان طرفین تشکیل شد و خواهان اظهار داشت به علت عدم همکاری خوانده و اتمام مهلت قرارداد و با توجه به جایز بودن عقد شرکت، قرارداد شماره ۱۱۶۷۴ فسخ شده لکن قرارداد شماره ۱۱۶۷۳ به قوت خود باقی است و خوانده نیز اظهار داشت از آنجا که زمین موضوع قرارداد که معارض داشته که فروشگاه رفاه بوده و خواهان در سال ۸۴ موفق به اخذ سند مالکیت شده، پروژه طولانی گردیده است و به همین جهت هیات کارشناسی، خسارتی را به نفع خوانده تعیین کردند که خواهان پرداخت ننموده ضمناً طرفین در تاریخ ۸۵/۳/۱ اصلاحیه قرارداد مشارکتی را امضا نمودند که به موجب آن بلوک های B&A از قرارداد مشارکت حذف شدند و خوانده اقرار نمود که هیچ گونه ادعایی نسبت به آنها ندارد در تاریخ ۹۰/۲/۶ دادرسی شعبه اول دادگاه عمومی، تصمیم گرفت که با توجه به عدم ارائه اصل قرارداد شماره ۱۱۶۷۳ توسط خواهان که مورد انکار و تردید قرار گرفته، این قرارداد از عداد دلایل خواهان خارج می شود و در تاریخ ۹۰/۳/۷ قرار کارشناسی صادر شد که تا کارشناس منتخب راجع به میزان کار انجام گرفته و میزان سرمایه ای که به صورت بنا در محل احداث شده، نظر خود

را ارائه دهد. در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۴ شعبه اول دادگاه عمومی مبادرت به صدور دادنامه شماره نمود که مطابق این دادنامه از آنجا که مدت قرارداد به اتمام رسیده، موضوع فسخ قرار داد منتفی است، به همین جهت در این خصوص قرار رد دعوا صادر و اعلام شده و از آنجا که اساس ادعای خواهان قرارداد ۱۶۷۴ بوده که خوانده نسبت به آن تردیدی نموده و خواهان اصل آن ارائه نکرده در مورد خواسته های دیگر خواهان قرار ابطال دادخواست صادر و اعلام شد و راجع به قرار داد ۱۱۶۷۳ نیز با توجه به آن که خوانده نسبت به آن تردید نموده و قرار کارشناسی صادر شده و خواهان هزینه کارشناسی را نپرداخته در این خصوص نیز قرار ابطال دادخواست صادر و اعلام شد در تاریخ ۹۰/۶/۱۲ خواهان از این دادنامه تجدیدنظر خواهی نمود شعبه اول دادگاه محترم تجدیدنظر استان در تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۲۱ به موجب دادنامه شماره این دادنامه را نقض و پرونده را جهت اظهار نظر در ماهیت به این شعبه اعاده نمود در تاریخ ۹۲/۳/۲۵ جلسه رسیدگی مجددی تشکیل شد و طرفین بر ادعاهای قبلی خود تاکید نمودند و خوانده در پاسخ به این سؤال که اقدام معارضین چگونه باعث ایجاد وقفه در کار شد اظهار داشت معارضین به دادگاه شکایت کردند در اثر تورم های پیش آمده، پروژه از مسیر خود خارج شده است با توجه به مراتب فوق، اولاً تخلف خوانده در تأخیر اجرای قرارداد محرز است و خود خوانده نیز به آن اقرار دارد لکن اظهار می دارد که به علت وجود معارض تأخیر ایجاد شده است، ثانیاً وجود معارض در عمل هیچ مانعی برای اجرای تعهدات خوانده پیش نیاورده بنابراین این دفاع مسموع نیست، ثالثاً خواستن تقسیم سهم الشرکه صحیح نیست، زیرا اصلاً عقد شرکتی منعقد نشده بلکه قرارداد، قرار داد پیمانکاری است که از عقود لازم و مطابق ماده ۱۰ قانون مدنی بوده است، رابعاً تعیین مدت اجرای قرارداد، صرفاً تعهد به اجرا در مدت مذکور بوده و به این معنا نیست که قرار داد پس از اتمام مدت مذکور، منفسخ شود خامساً مطالبه خسارت زخمی کردن زمین موجه نیست زیرا در مانحن فیه، مسئولیت مدنی ناشی از تسبیب وجود ندارد بلکه اقدامات خوانده حتی اگر ناقص بوده باشد، در راستای اجرای قرار داد بوده سادساً مطالبه اجرت المثل ایام تصرف نیز صحیح نمی باشد، زیرا تصرفات خوانده در اجرای قرار داد بوده که در صورت تأخیر، ضمانت اجرای آن فسخ قرار داد و خلع ید از آن است و خوانده غیر از اجرای قرار داد استفاده ای از زمین مذکور نکرده است سابعاً صدور حکم به خسارت عدم انجام تعهد نسبت به مابقی حجم عملیات صورت نگرفته، صحیح نیست زیرا طبق قرار داد و توافق طرفین، خواهان باید به نسبت به کارهای انجام گرفته، دستمزد خوانده را بپردازد و بنابراین جایی برای مطالبه کارهای انجام نگرفته باقی نمی ماند و در خصوص قلع و قمع مستحقات احتمالی اگر چه پس از صدور حکم خلع ید، با توجه به آن که خوانده می



۱۲ سلسله‌نشست‌های تقابلی و بررسی علمی آراء قضایی؛ فراتر از محکمه

تواند هزینه کارهای انجام داده را اخذ کند به ظاهر این خواسته به ضرر خواهان است لکن چنانچه آن را مطالبه با توجه به آن که مستحدثات در ملک وی است و خوانده نسبت به آن حقی جز هزینه کارهای انجام داده را ندارد، خواسته وی قانونی است، فلذا با توجه به استدلال‌های گفته شده و با استناد به مواد ۲/۱۵ و ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۰ قانون مدنی حکم به خلع ید و رفع تصرف از قطعه زمین ۲/۱۵ و ۳۵۷۵/۲ (قطعه ۷ تفکیکی ثبتی مجزا شده از قطعه دوم تفکیکی از پلاک ۲/۱۵ و ۱۵۷ و باقیمانده ۲/۱۵ و ۳۷۱۵ اصلی واقع در بخش یک و قلع و قمع و تخریب مستحدثات احتمالی و تنفیذ فسخ قرار داد‌های شماره ۱۱۶۷۳ و ۱۱۶۷۴ باین خواهان و خوانده و محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ ۵۸/۰۰۰ ریال بابت خسارات دادرسی نسبت به پرداخت هزینه کارشناسان حقوقی در حق خزانه دولت صادر و اعلام می‌شود و با استناد مواد ۲/۱۵ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی، راجع به خواسته خواهان به شرح تقسیم مال الشرکه، صدور حکم به خسارت عدم انجام تعهد نسبت به مابقی حجم علمیات صورت نگرفته، پرداخت اجرت المثل ایام تصرف و خسارات زخمی نمودن زمین مذکور حکم به بی حقی صادر و اعلام می‌شود این رأی حضوری بوده و ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی توسط طرفین در دادگاه محترم تجدید نظر استان می‌باشد.

دادرس شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی

ایرادات اتحادیه تعاونی مسکن استان در لایحه تجدیدنظر نسبت به رأی دادگاه بدوی و پاسخ‌های داده شده توسط سازمان مسکن:

- الف- ایرادات شکلی:
 - ۱- خلع ید، فرع بر اثبات مالکیت است و در جریان رسیدگی هیچ وقت مالکیت زمین استعمال و احراز نشده است.
 - دفاع سازمان مسکن: این اداره کل دارای سند مالکیت است و ارأیه شده است.
 - ۲- بر فرض صحت مالکیت، مالک دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی سازمان ملی زمین و مسکن است.
 - ۳- دو قرارداد مذکور مورد تردید است و از عداد دلایل خارج است.

دفاع سازمان مسکن :

در خصوص این تردید می گوید: از دو حالت خارج نیست:

حالت اول اینکه اتحادیه برخی مفاد را انکار می کند که باید ماده ۲۰۹ ق.ا.د.م ، قرارداد مورد قبول خود را ارائه دهد

حالت دوم اینکه خوانده، کل قرارداد را منکر است که اگر اینگونه باشد باید آن را مشمول احکام غصب دانست

ب- ایرادهای ماهوی:

فسخ قرارداد صحیح نیست چرا که:

۱- قرارداد به نمایندگی از سازمان ملی زمین و مسکن منعقد شده و اظهارنامه از ناحیه سازمان مسکن به عنوان اصیل ارسال شده و موثر نیست.

دفاع سازمان مسکن: امضا کننده ی ذیل قرارداد و اظهارنامه فسخ ، هردو مدیر کل مسکن و شهرسازی می باشد که ماذون است.

۲- در قرارداد خيار شرط وجود نداشته و اگر هم داشته مدت دار بوده و بعد از سه سال منقضی شده است لذا حق فسخ بلا اثر است.

پاسخ سازمان مسکن: اقدامات این اداره کل صرفا در قالب قانون خاص که منبعث از قانون زمین شهری و معاملات دولتی می باشد صورت پذیرفته است.

۳- عقد مورد نظر از نوع پیمانکاری است و لازم می باشد.

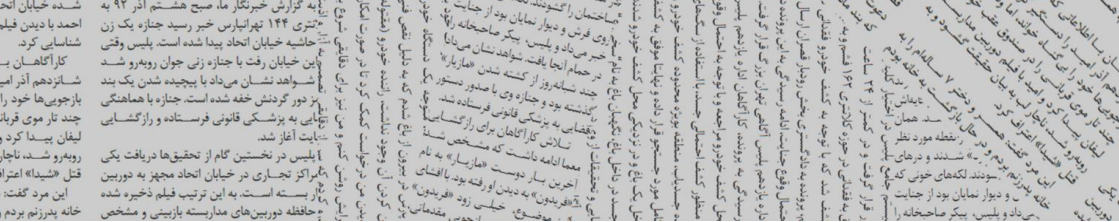
۴- قرارداد ۱۱۶۷۴ ، یکسال بعد از تنظیم آن تغییر نموده و قسمت زیادی از تعهدات صورت پذیرفته است . چگونه کل قرارداد بدون توجه به این قسمت ها قابل فسخ است ؟!

پاسخ سازمان مسکن : آنچه انجام شده صرفا مقدمات احداث بوده و آنچه برأی سازمان اهمیت داشته اتمام آن بود و آنچه مورد ایراد و کیل قرار گرفته خارج از موضوع خواسته است.

تقسیم بندی دوم ایرادها و دفاعیات اتحادیه تعاونی:

الف - فورس ماژور :

اتحادیه ی تعاونی مدعی می شود علاوه بر موارد مذکور در بخش چهارم که مهمترین آن ها ، ادعای فروشگاه بود و



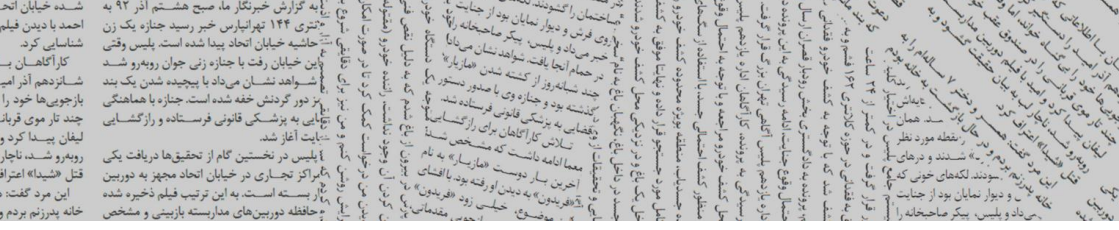
چندین سال عملیات را متوقف کرده است چند عامل دیگر در مساله ی فورس مازور دخیل بوده است:

- ۱- بی‌اعتمادی نسبت به قطعه بندی زمین و محرز نبودن مالکیت و متعاقب آن مشکل بودن نقشه کشی با توجه به این تغییرات برای اخذ پروانه ساختمان.
 - ۲- بعد از گذشت سه سال ، سازمان مسکن با وجود درخواست ادامه عملیات آن تن به تمدید قرارداد به صورت رسمی نداد و این موجب شد سازمان تامین اجتماعی از بیمه نمودن کارگران امتناع کند و همچنین موجب عدم تمدید پروانه ساختمانی توسط شهرداری شد.
 - ۳- از دیگر موارد، کمبود شدید سیمان در طول عملیات ساخت بوده است.
 - ۴- زمین مورد نظر که در ابتدا برای ساخت برج های سه گانه تحویل داده شده بود ، پس از هزینه های تهیه نقشه، پروانه و ... ساخت دو برج " آ " و " ب " از قرارداد به دلیل تخلف سازمان مسکن منتفی شد و از آنجا که این خسارات پرداخت نشد اتحادیه با مشکل کمبود بودجه مواجه گردید.
- پاسخ سازمان مسکن: در مورد برج ها ؛ وکیل محترم تنها فرضیات امر را ذکر کرده اند و هیچ کدام مطابق با قانون نبوده است کما اینکه با حذف دبلوک چگونه عاجز از ساخت یک بلوک بوده است؟! و همچنین در مورد تعطیلی کار به علت اقدام فروشگاه رفاه ، دلیل این تعطیلی پذیرش خود مدیران اتحادیه بوده و مساحت زمین مورد تنازع از زمین متعلق به فروشگاه جدا بوده است.

ب- تبدیل تعهد:

در تبصره ماده ۲ قرارداد ذکر شده ، توافقنامه های احتمالی بعدی ، سند الحاقی خواهند بود در تاریخ ۸۸/۶/۲۵ قرار بر آن شد که سازمان مسکن سهم خود را به اتحادیه بفروشد . ماده ۲۶۴ ق.م . ، تبدیل تعهد را یکی از اقسام اسقاط تعهد می داند لذا با توجه به واگذاری این زمین به اتحادیه ، تبدیل تعهد صورت پذیرفته است ولی نماینده محترم تجدیدنظر خواننده مدعی است چون وجهی رد و بدل نشده است توافقی نشده که این ادعا با ماده ۱۸۳ ق . م مطابقت ندارد.

دفاع سازمان مسکن: بر خلاف ادعای وکیل ، هیچ تبدیل تعهدی صورت نگرفته و فقط صورت جلسه ای بوده که باید نسبت به کارشناسی و واریز وجه عمل می شده که هیچیک صورت نگرفته است.



بخش ششم رأی نهایی دادگاه

در پایان دادگاه تجدیدنظر، در مورد پرونده به این شرح رأی نهایی خود را اعلام می‌دارد:

دادنامه شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان

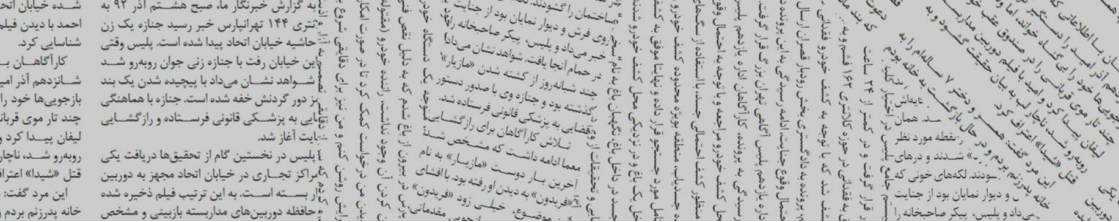
تجدیدنظرخواه: اتحادیه تعاونیهای مسکن ... با و کالت آقای ... به نشانی ...
تجدیدنظرخوانده: سازمان مسکن و شهر سازی استان با نمایندگی ...

موضوع: تجدیدنظر از دادنامه شماره۱۳۹۲/۴/۱۲ صادر شده از شعبه اول دادگاه عمومی (حقوقی)

گردشکار: به تاریخ ۹۳/۱/۲۴ در وقت نظارت شعبه اول دادگاه تجدید نظر استان با شرکت اعضاء امضاء کنندگان ذیل تشکیل است پس از بررسی محتویات پرونده ختم رسیدگی اعلام و بشرح زیرمبادرت بصدور رأی مینماید.

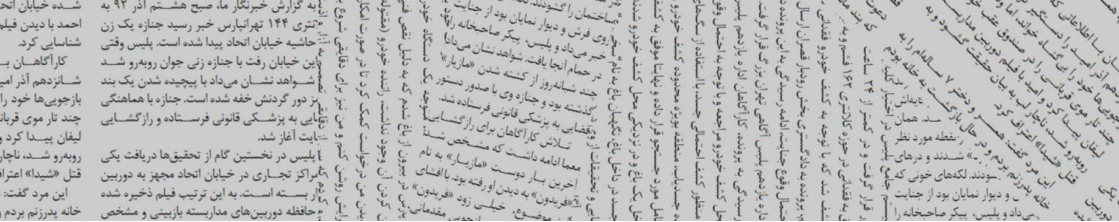
رأی دادگاه

الف- تجدیدنظرخواه و دادنامه تجدیدنظرخواسته: آقای ... به و کالت از اتحادیه تعاونی های مسکن ... به طرفیت سازمان مسکن و شهر سازی استان نسبت به قسمتی از دادنامه شماره۱۳۹۲/۴/۱۲ صادر شده از شعبه اول دادگاه عمومی (حقوقی) تجدیدنظرخواهی نموده و لایحه تجدیدنظر را با رعایت تشریفات و در موعد قانونی تقدیم کرده است. ب- اجمال دادنامه تجدیدنظرخواسته: به موجب دادنامه مذکور دعوای سازمان مسکن و شهر سازی استان به خواسته تنفیذ فسخ (اعلان فسخ) پیمان مشارکت شماره ۱۱۶۷۳ و ۱۱۶۷۴ مورخ ۱۳۸۰/۵/۳۱، صدور حکم به خلع ید و رفع تصرف از قطعه زمین شماره ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ (قطعه ۷ تفکیکی ثبتی مجزا شده از قطعه دوم تفکیکی از پلاک ۱ و ۲ و ۱۵۷ و باقیمانده ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ صلی واقع در بخش یک) و قلع و قمع و تخریب مستحدثات احتمالی و خسارات دادرسی، به شرح منعکس در دادنامه وارد تشخیص شده و با استناد به مواد ۱۹۸ و ۲۰۱ و ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۱۰ قانون مدنی حکم به و تنفیذ فسخ قرار داد های شماره ۱۱۶۷۳ و ۱۱۶۷۴ و محکومیت تجدیدنظرخواه به خلع ید و رفع تصرف از قطعه زمین ۲/۱۵ و ۳۵۷۵ (قطعه ۷ تفکیکی ثبتی مجزا شده از قطعه دوم تفکیکی از پلاک ۱ و ۲ و ۱۵۷ و



باقیمانده ۲/۱۵ و ۳۷۱۵ اصلی واقع در بخش یک) و قلع و قمع و تخریب مستعدثات احتمالی و پرداخت مبلغ ۵۸/۰۰۰ ریال بابت خسارات دادرسی نسبت به پرداخت هزینه کارشناسان حقوقی در حق خزانه دولت صادر شده است. ج. جهات تجدیدنظر خواهی و استدلال دادگاه: عمده جهات و ایراد های آقای وکیل تجدیدنظر خواه به این شرح است: ۱- قرارداد شماره ۱۱۶۷۳ مورد تکذیب موکل قرار گرفته و چون اصل قرارداد ارائه نشده است صدور حکم به خلع ید و قلع و قمع بنا صحیح نمی باشد. ۲- به موجب قراردادهای استنادی، در صورت بروز اختلاف، می باید موضوع، به داوری ارجاع شود و لذا دادگستری صلاحیت رسیدگی به دعوا را نداشته است. ۳- توجه به این که شرط ضمن عقد از مصادیق شرط تخلف از شرط بوده، لذا با لحاظ ماده ۴۴۴ و مواد ۲۳۷ الی ۲۳۹ قانون مدنی، تجدیدنظر خوانده نمی توانسته بدون اقامه دعوا و درخواست الزام به ایفاء تعهد و شرایط مقرر قانونی، اقدام به فسخ قرارداد نماید. ضمن این که تخلفی از مفاد قرارداد، توسط موکل صورت پذیرفته است. ۴- عدم ایفاء تعهد به جهت علل قهری و تبدیل تعهد بوده است و این نمی تواند موجب ایجاد مسؤولیت باشد. دادگاه در رسیدگی به تجدیدنظر خواهی و جهات آن، موارد آتی را مد نظر دارد: ۱- آقای وکیل تجدیدنظر خواه، دلیلی بر عدم اصالت قرارداد شماره ۱۱۶۷۳ ارائه و اقامه نموده، ضمن این که اولاً موکل ایشان به موجب لایحه شماره ...۹۰/۲/۴ تصویر مصدق آن را تقدیم کرده و ثانیاً قسمتی از دفاع آقای وکیل تجدیدنظر خواه در مطالبه هزینه کارهای انجام شده، مستند به قراردادهای استنادی است. علاوه بر این ها، دادنامه شماره ...۹۰/۴/۱۴ شعبه اول دادگاه عمومی، که راجع به خروج سند از عداد دلایل بوده است به موجب دادنامه شماره۱۳۹۰/۱۰/۲۱ صادر شده از همین دادگاه، نقض شده است. بنابراین صحت و اصالت سند، مخدوش تشخیص نشده و ایراد مطروح مردود اعلام می گردد. ۲- به موجب ماده ۲۰ قراردادهای مورد استناد: « در صورتی که در تعبیر و تفسیر مفاد این پیمان اختلاف نظر حاصل شود نظر اداره کل حقوقی سازمان ملی زمین و مسکن با تصویب هیأت مدیره سازمان مذکور به عنوان رأی داور مرضی الطرفین برای طرفین، قاطع اختلاف و لازم الاجرا خواهد بود. » با توجه به این قسمت از قرارداد اولاً صرف نظر از جایگاه حقوقی توافق مذکور با لحاظ اصل ۱۳۹ قانون اساسی و ماده ۴۵۷ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی، خواست و اراده طرفین بر این مبنا استوار گردیده که اختلاف در تعبیر و تفسیر مفاد قرارداد، قابل ارجاع به داوری است و موضوع خواسته که عبارت از انحلال قرارداد به جهت عدم ایفاء تعهد و اعاده وضع به حال سابق است، منصرف از « اختلاف در تعبیر و تفسیر قرارداد » می باشد. ثانیاً در تردید نسبت به این که « اختلاف در تعبیر یا تفسیر مفاد قرارداد »، که مقتضی ارجاع امر به داوری است، ناظر بر خواسته

شده خیابان احمد با بدین قبیل شناسایی کرد. شازدهم آذر امده بازجویی ها خود را چند تار موی قربانی لیفان پیدا کرد و رویه رو شدند. ناچار قتل «شیدا» اعتراض این مرد گفت: خانه پدرش بزم شد

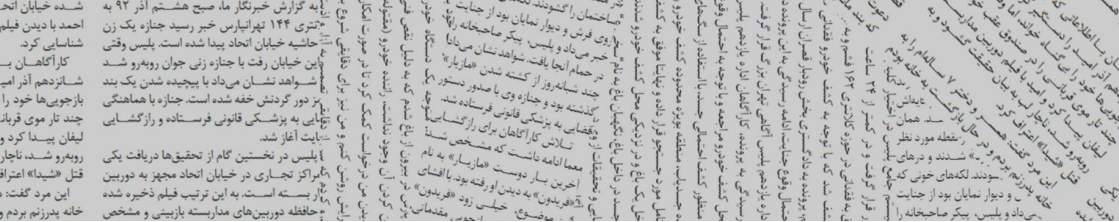


واقع در بخش یک) و خسارات دادرسی؛ با توجه به استدلال‌های فوق و نظر به این که از ناحیه آقای وکیل تجدیدنظرخواه اعتراض مؤثری که موجب نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته شود به عمل نیامده و مطالب عنوان شده از سوی ایشان، با هیچ یک از جهات مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قابل انطباق نمی باشد لذا به استناد فراز دوم ماده ۳۵۸ قانون اخیر و با رد تجدیدنظرخواهی، دادنامه تجدیدنظرخواسته در این قسمت تأیید می گردد. ثانیاً در مورد خواسته تجدیدنظر خوانده مبنی بر قلع و قمع و تخریب مستحدثات و صدور حکم بر پذیرش خواسته مذکور، با توجه به این که، مطابق بندهای ۱ و ۲ ماده ۲۱ قراردادهای مورد استناد، در صورت فسخ قرارداد و خلع ید از آن توسط تجدیدنظر خوانده، بوی مکلف به پرداخت هزینه کارهای انجام شده با شرایط مقرر بوده و مقرر گردیده ادامه عملیات، توسط سازمان یا شریک دیگری ادامه می یابد، و بدین شرح به صورت ضمنی، حق قلع و قمع بنای حادثی در پلاک مورد مالکیت جز در مواردی که تحقق عوامل و شرایط، ضرورت طرح آن را ایجاب نماید یا موجبات اجرای شرایط ضمن عقد فراهم شده باشد، سلب شده (ماده ۹۵۹ قانون مدنی) است بنابراین و با توجه به استدلال مذکور در شق ۵ از بند ج این دادنامه، رسیدگی به خواسته مذکور، در موقعیت کنونی فاقد وجهت قانونی تشخیص شده، ضمن نقض دادنامه تجدیدنظرخواسته در این قسمت، با استناد به ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، قرار عدم استماع دعوا صادر و اعلام می گردد. رأی صادر شده قطعی است.

مستشاران شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان

محمد خاکباززاده

محمدحسن قادری



بخش هفتم

مروری اجمالی بر تعدادی از مسایل مورد بحث در این پرونده

۱- آیا دعوی خلع ید فقط ناظر به مواردی است که تصرف از ابتدا بی اذن بوده یا تصرف بدون اجازه در هر زمانی کفایت میکند و اگر مورد اول صحیح نیست، دادگاه محترم بدوی با کدام استدلال آن را رد نمود؟!

۲- قراردادهای مذکور، از نوع قرارداد مشارکت است و جایز یا از نوع پیمانکاری است و لازم؟!

۳- آیا از زمان تمام شدن قرارداد تا زمان رسیدگی در دادگاه، خواهان حق در خواست اجرت المثل ایام تصرف را داراست؟!

۴- در دادنامه اولیه پرونده اول و همچنین در ادامه کار، برأی ادعای اتحادیه تعاونی نسبت به مورد تایید نبودن قراردادها از لفظ "تردید" استفاده شده است. آیا این لفظ در جای خود بکار رفته است؟ و لفظ "انکار" واژه ی مناسب تری نیست؟! چرا که لفظ تردید فقط نسبت به قراردادهای و تعهدات و.. اشخاص ثالث بکار می رود.

۵- چرا با توجه به مستند بودن دعوای مذکور علیه سازمان مسکن مبنی بر مدعی بودن مالکیت قطعاتی از پلاک ثبئی، این موارد "فورس ماژور" شناخته نشده و مانع از انجام تعهد خواننده محسوب نشده اند؟!

۶- با توجه به ادعای اتحادیه ی تعاونی، مبنی بر خرید سهم سازمان مسکن در تاریخ ۸۸/۶/۲۵ و قبول آن توسط سازمان و تنها رد کردن آن با دلیل عدم رد و بدل شدن وجه، آیا این قرارداد نافذ است؟! و اگر نافذ است تبدیل تعهد محسوب نمی شده است؟!

۷- در مورد قرار کارشناسی برای قرارداد شماره ۱۱۶۷۴ که صادر شد و دادگاه تنها به دلیل عدم پرداخت هزینه کارشناسی؛ آن را از عداد دلایل خارج ساخت، این مساله مطرح می شود که آیا رعایت نشدن یکی از جنبه های شکلی می تواند اینگونه باعث تغییر مسیر ماهوی یک رأی شود؟! و با توجه به قانونی بودن این عمل چه نقدی بر این ماده قانونی و مساله حقوقی وارد است؟!

۸- در مورد فسخ و عوامل آن و اینکه آیا با توجه به اتمام مدت قرارداد نیازی به فسخ وجود داشته یا خود به خود منفسخ شده است؟!

