



# دعوای الزام به تنظیم سند در رویه دادگاهها

مهدی زینالے  
وکیل پایه یک دادگستری



## فهرست کلی

مقدمه	۹
معرفی دعوا و نمونه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی	۱۱
معرفی دعوای الزام به تنظیم سند	۱۳
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن	۱۵
مبحث دوم: تشریفات طرح دعوای الزام به تنظیم سند	۲۰
دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دیوان عالی کشور	۲۹
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند در آراء وحدت رویه	۳۱
مبحث دوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء اصراری دیوان عالی کشور	۳۲
مبحث سوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء شعب دیوان عالی کشور	۹۸
دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دادگاه های بدوی و تجدیدنظر	۱۰۹
دعوای الزام به تنظیم سند در نشست های قضائی	۲۰۱
دعوای الزام به تنظیم سند در نظریه های مشورتی	۲۶۵
دعوای الزام به تنظیم سند در قوانین و مقررات قانونی	۲۷۳
منابع و مآخذ	۲۹۹

## فهرست جزئی

مقدمه	۹
معرفی دعوا و نمونه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی	۱۱
معرفی دعوای الزام به تنظیم سند	۱۳
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن	۱۵
گفتار اول: حالت های دعوای فک رهن به همراه الزام به تنظیم سند	۱۵
گفتار دوم: نحوه اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی مال مرهونه	۱۸
مبحث دوم: تشریفات طرح دعوای الزام به تنظیم سند	۲۰
گفتار اول: صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوای الزام به تنظیم سند	۲۰
گفتار دوم: تنظیم دادخواست	۲۰
گفتار سوم: موارد لازم در تنظیم دعوای الزام به تنظیم سند	۲۲
دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی اجاره به انضمام کلیه خسارات قانونی	۲۳

۲۹.....	<b>دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دیوان عالی کشور</b>
۳۱.....	مبحث اول: دعوی الزام به تنظیم سند در آراء وحدت رویه.....
۳۱.....	۱. عدم قابلیت تعارض معامله مال غیرمنقول به وسیله سند عادی با معامله همان مال با سند.....
۳۲.....	مبحث دوم: دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء اصراری دیوان عالی کشور.....
۳۲.....	۱. حق فسخ بایع به اعتبار تأخیر در تأدیه ثمن در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی.....
۵۸.....	۲. خلع ید، اثبات مالکیت و الزام به انتقال رسمی ملک.....
۸۷.....	۳. الزام به انتقال رسمی ملک.....
۹۶.....	۴. الفاظ عقود محمول است بر معانی عرفیه.....
۹۷.....	۵. تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی از نتایج عقد بیع است.....
۹۸.....	مبحث سوم: دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء شعب دیوان عالی.....
۹۸.....	۶. چون املاک مربوطه در رهن قرار داشته، فلذا الزام خوانده به تنظیم سند انتقال موردی نداشته.....
۱۰۱.....	۷. امر عدم وجاهت قانونی الزام به تنظیم سند رسمی به جهت عدم تحقق تفکیک.....
۱۰۳.....	۸. عدم اثبات مالکیت در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی.....
۱۰۵.....	۹. بطلان دعوی تقابل با موضوع فسخ و صدور رأی بر الزام به تنظیم سند رسمی.....
۱۰۹.....	<b>دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دادگاه های بدوی و تجدیدنظر</b>
۱۱۱.....	۱. تنظیم سند رسمی انتقال مال مشاع.....
۱۱۲.....	۲. دعوی تحویل مبیع مشاعی به همراه الزام به تنظیم سند رسمی انتقال.....
۱۱۴.....	۳. عدم تعیین زمان تنظیم سند رسمی.....
۱۱۶.....	۴. افزایش خواسته در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال.....
۱۱۸.....	۵. الزام بایع به انجام تفکیکات و تنظیم سند رسمی.....
۱۱۹.....	۶. دعوی الزام به اصلاح پلاک ثبتی مورد معامله.....
۱۲۴.....	۷. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک مرهونه.....
۱۲۶.....	۸. تأثیر تعطیلی غیرمترقبه بر انجام تعهد طرفین مبنی بر تنظیم سند رسمی انتقال.....
۱۲۸.....	۹. افزایش خواسته در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی.....
۱۳۰.....	۱۰. الزام خوانده برای حضور در دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی.....
۱۳۴.....	۱۱. طرح دعوی تنظیم سند رسمی توسط وکیل مدنی.....
۱۳۵.....	۱۲. نحوه اقامه دعوی تنظیم سند رسمی حق سرقفلی.....
۱۳۷.....	۱۳. جایگاه تنظیم سند رسمی در بیع اموال غیرمنقول.....
۱۳۹.....	۱۴. دعوی تحویل مبیع غیرمنقول قبل از تنظیم سند رسمی.....
۱۴۰.....	۱۵. ضمانت اجرای عدم تنظیم سند رسمی انتقال در خصوص مهریه غیرمنقول.....
۱۴۴.....	۱۶. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ملک بازداشتی توسط خود خواهان.....

۱۷. اثر عدم پرداخت ثمن در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی..... ۱۴۶
۱۸. تنظیم سند رسمی انتقال مال تلف شده ..... ۱۴۸
۱۹. ضمانت اجرای عدم ثبت صلحنامه ..... ۱۵۰
۲۰. تقاضای ابطال میابعه‌نامه‌ای که بر اساس آن حکم به تنظیم سند رسمی صادر شده ..... ۱۵۱
۲۱. طرح ادعای جعلی بودن اسناد در مرحله تجدیدنظر ..... ۱۵۳
۲۲. زمان تسلیم مبیع در اموال غیرمنقول ثبت شده ..... ۱۵۵
۲۳. لزوم تنظیم سند رسمی بعد از نقل و انتقال ..... ۱۵۷
۲۴. دعوای تنفیذ قرارداد عادی ..... ۱۵۹
۲۵. الزام به انجام تعهدات و تنظیم سند رسمی ..... ۱۶۲
۲۶. صحت بیع با وجود در رهن بودن مبیع ..... ۱۶۷
۲۷. خواندگان دعوا انتقال آپارتمانی که بخشی از عرصه آن وقفی است ..... ۱۶۹
۲۸. دعوای انتقال رسمی ملک در توقیف ..... ۱۷۲
۲۹. طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت کالا و خدمات شهر ..... ۱۷۳
۳۰. عدم استماع دعوای فک پلاک از اتومبیل قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۱۷۶
۳۱. مطالبه خسارت ناشی از تأخیر در تنظیم سند رسمی در صورتی ..... ۱۷۸
۳۲. عدم استماع دعوای تسلیم مبیع غیرمنقول قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۱۷۹
۳۳. دعوای تنظیم سند رسمی نسبت به ملکی که در بازداشت است ..... ۱۸۱
۳۴. رسیدگی به دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در صورت بازداشت پلاک ثبتی ..... ۱۸۴
۳۵. صدور حکم بر اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد ..... ۱۸۵
۳۶. استماع دعوای الزام به انجام مقدمات جهت تنظیم سند رسمی انتقال ملک در بازداشت ..... ۱۸۶
۳۷. دعوی الزام به تنظیم سند اجاره و انتقال رسمی سرقفلی به مستأجر ملک قبل از رفع ..... ۱۸۸
۳۸. فک پلاک اتومبیل به تبع تنظیم سند رسمی انتقال ..... ۱۹۰
۳۹. تکلیف بایع به اخذ مجوزهای لازم جهت انتقال سند رسمی ..... ۱۹۱
۴۰. دعوای الزام به تحویل مبیع ملک قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۱۹۳
۴۱. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی بدون تقاضای الزام به اخذ مجوزهای لازم ..... ۱۹۵
۴۲. تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن بانک است ..... ۱۹۶
۴۳. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مورد ملک توقیف شده ..... ۱۹۸
۴۴. دعوای خلع‌ید مستند به سند رسمی و دعوای متقابل الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۲۰۰
- ۲۰۱. دعوای الزام به تنظیم سند در نشست‌های قضائی ..... ۲۰۱**
۱. چگونگی اجرای محکومیت تنظیم سند رسمی ..... ۲۰۳
۲. اجرای حکم تنظیم سند مال انتقال داده شده ..... ۲۰۴

۳. لزوم صدور اجراییه در حکم الزام به تنظیم سند..... ۲۰۵
۴. حکم الزام به تنظیم سند منزل توقیف شده ..... ۲۰۶
۵. تکلیف دادگاه برای تنظیم سند رسمی در استتکاف اصحاب دعوی ..... ۲۰۶
۶. اجراییه برای حکم الزام به تنظیم سند ..... ۲۰۷
۷. اشکال در مرحله اجرای حکم تنظیم سند رسمی ..... ۲۰۸
۸. توقیف ملک بعد صدور حکم قطعی مبنی بر تنظیم سند موجه نیست..... ۲۱۰
۹. طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت مالک رسمی و فروشندهی آخر..... ۲۱۱
۱۰. الزام به تنظیم سند آپارتمان پیش فروش ..... ۲۱۲
۱۱. خریدار اول نمی تواند الزام فروشنده را به انتقال سند به خریدار دوم بخواهد..... ۲۱۳
۱۲. شرط عدم انتقال تا وصول چک ثمن معامله شرط صحیحی است..... ۲۱۴
۱۳. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی علیه فردی که سند به نام او نیست موجه نمی باشد..... ۲۱۵
۱۴. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال از این جهت باید به طرفیت ایادی..... ۲۱۶
۱۵. عدم حضور خریدار در دفترخانه به جهت عدم توانایی در حرکت..... ۲۱۸
۱۶. دادخواست اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند..... ۲۱۹
۱۷. وصول وجه چک بابت بخشی از ثمن معامله تا زمانی که سند رسمی تنظیم نشده ..... ۲۲۰
۱۸. الزام فروشنده به تحویل مبیع و یا انتقال سند در مواردی که سند به نام فروشنده نباشد ..... ۲۲۲
۱۹. در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی احراز مالکیت رسمی خوانده ضروری است..... ۲۲۳
۲۰. پرداخت وجه التزام و انتقال سند رسمی ..... ۲۲۵
۲۱. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن بانک قرار دارد، مسموع نیست..... ۲۲۷
۲۲. خوانندگان دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ..... ۲۲۸
۲۳. حکم الزام به تنظیم سند نیاز به صدور اجراییه دارد..... ۲۲۹
۲۴. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی از آن توقیف شده ... ۲۳۰
۲۵. اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی علی رغم توقیف ملک بابت مهریه همسر ..... ۲۳۱
۲۶. الزام دادگاه به تنظیم سند رسمی انتقال با احراز تقدم تحقق بیع و نیز تأخیر تاریخ توقیف ملک ۲۳۱
۲۷. تقاضای خوانده به پرداخت مابقی ثمن در صورت تعلل خواهان (خریدار) در اجرای حکم ..... ۲۳۳
۲۸. دعوی تنفیذ قراردادهای عادی به همراه الزام به تنظیم سند..... ۲۳۴
۲۹. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال و الزام به انجام تعهدات مبنی بر احداث ..... ۲۳۷
۳۰. الزام فروشنده به تنظیم سند بیع نسبت به خریدار دوم امکان پذیر نیست..... ۲۳۹
۳۱. الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت ید ماقبل یا ایادی ماقبل ..... ۲۴۰
۳۲. حکم الزام به تنظیم سند نیاز به صدور اجراییه دارد..... ۲۴۱
۳۳. الزام به تنظیم سند رسمی با تحقق شرط از وصول ثمن معامله صحیح است..... ۲۴۲

۳۴. دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت صاحب سند بایستی تقدیم شود..... ۲۴۳
۳۵. طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی برای احراز واگذاری و تحقق ارکان معامله ..... ۲۴۴
۳۶. فضول برای طرح دعوا الزام به تنظیم سند رسمی اهلیت ندارد..... ۲۴۶
۳۷. الزام به تنظیم سند زمینی که حدود آن مشخص نیست..... ۲۴۷
۳۸. صدور حکم به پرداخت مابقی ثمن بدون توجه به تنظیم سند رسمی امکان پذیر نیست..... ۲۴۸
۳۹. احراز مالکیت بایع در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ضروری است..... ۲۴۹
۴۰. عدم انجام تعهد تنظیم سند و شرط استرداد ثمن و پرداخت خسارت ..... ۲۵۱
۴۱. شمول فروش اقساطی مبیع تحت عنوان عقد بیع جهت تنفیذ یا ابطال قرارداد ..... ۲۵۳
۴۲. تحقق خیار فسخ در صورت عدم پرداخت تمام یا قسمتی از ثمن مؤجل در موعد مقرر ..... ۲۵۵
۴۳. الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن هست امکان پذیر نیست..... ۲۵۵
۴۴. هزینه‌های اجرایی حکم الزام به تنظیم سند رسمی..... ۲۵۷
۴۵. دعوی تصدیق و تنفیذ اعتبار مبیعه‌نامه ..... ۲۵۸
۴۶. چگونگی اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی منزلی که از بابت مهر توقیف شده ..... ۲۶۰
۴۷. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی از آن توقیف شده ... ۲۶۱
۴۸. تقاضای خواننده به پرداخت مابقی ثمن در صورت تعلل خواهان (خریدار) در اجرای حکم ..... ۲۶۲
- دعوی الزام به تنظیم سند در نظریه‌های مشورتی ..... ۲۶۵**
۱. دعوی الزام خواننده به تنظیم سند رسمی اتمبیل مالی است..... ۲۶۷
۲. الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی، در صورتی که مرتهن با انتقال مال مرهون موافقت ننموده .. ۲۶۷
۳. عدم ارائه اصل سند مالکیت از طرف محکوم‌علیه برای تنظیم سند رسمی انتقال ..... ۲۶۸
۴. تقاضای صدور سند رسمی با توجه به قانون اصلاحی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت ..... ۲۶۸
۵. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی با احراز مالکیت ورثه نسبت به ماترک مورث..... ۲۶۹
- ۶ حکم بر الزام به تنظیم سند رسمی انتقال که مستلزم احراز تحقق عقد بیع است ..... ۲۶۹
۷. مرتبط بودن دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و دعوی ابطال معامله..... ۲۷۰
۸. عدم لزوم اصل سند مالکیت در اجرای حکم تنظیم سند ..... ۲۷۰
۹. عدم منافی تنظیم سند اجاره با توقیف بودن ملک..... ۲۷۰
- دعوی الزام به تنظیم سند در قوانین و مقررات قانونی ..... ۲۷۳
- منابع و مأخذ ..... ۲۹۹**



## مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به‌صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به‌صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه به قیمت عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به‌صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به‌صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هرکدام تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛



۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.  
مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

## فصل اول

معرفی دعوا و نمونه دادخواست  
الزام به تنظیم سند رسمی



## معرفی دعوی الزام به تنظیم سند

نظر به اینکه موضوع دعوا یکی از آثار عقد است اختصاراً به تعریف عقد و انواع آن می پردازیم:

واژه «قرارداد» در زبان فارسی به معنای «عقد» به کار رفته است.<sup>۱</sup> عقد لفظاً به معنای «بستن» است. چنان که ماده ۱۸۳ قانون مدنی می گوید: «عقد عبارت است از اینکه یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر، تعهد به امری نمایند و مورد قبول آنها باشد» وجه تناسب معنای اصطلاحی و معنای لغوی آن است که در اثر انعقاد عقد، بین دو نفر رابطه حقوقی ایجاد می شود و آن دو را به یکدیگر مرتبط می سازد.<sup>۲</sup>

قرارداد مرادف با عقد است با این فرق که در بسیاری از موارد کلمه عقد فقط در عقود معینه استعمال می شود و حال آنکه قرارداد به کلیه عقود، خواه معین باشد و یا غیر معین، که بر طبق ماده ۱۰ قانون مدنی که می گوید: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.» منعقد می گردد، گفته می شود.<sup>۳</sup>

مطابق ماده ۱۸۴ ق.م. عقود و معاملات به لازم، جایز، خیاری، منجز و معلق تقسیم می شوند. به تعریف اختصاری هر یک می پردازیم.

**عقد لازم و جایز:** عقد لازم آن است که هیچ یک از طرفین عقد حق فسخ آن را جز در موارد خاصی که قانون معین کرده نداشته باشد. (ماده ۱۸۵ قانون مدنی) عقد جایز آن است که هر یک از طرفین بتواند هر وقت بخواهد آن را فسخ کند.<sup>۴</sup> وکالت، مضاربه، ودیعه، عاریه، جعاله از عقود جایز و بیع، اجاره، صلح از عقود لازم و رهن از جمله عقود مختلط (از یک طرف لازم و از طرف دیگر جایز) هستند.

۱. سید حسن امامی، حقوق مدنی، چاپ بیستم، اسلامیه، تهران، ۱۳۸۷، ج ۱، ص ۱۶۸.

۲. همان، ص ۴۹۶.

۳. همان، ص ۱۶۹.

۴. ماده ۱۸۶ قانون مدنی.

**عقد منجز و معلق:** عقد منجز آن است که تأثیر آن برحسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد و الا معلق خواهد بود.<sup>۱</sup> در عقد منجز، عقد منعقد شده و آثار عقد نیز هم‌زمان با انعقاد بر طرفین عقد بار می‌شود. به‌عنوان مثال در عقد بیع به‌صورت منجز تملیک عین به عوض معلوم مطابق ماده ۳۳۸ ق.م. محقق شده و طرفین نیز ملزم به رعایت آثار و تعهدات ناشی از عقد می‌باشند.

عقد بیع از جمله عقود لازم محسوب می‌شود که برخلاف عقود جایز با فوت و حجر و سفه یکی از طرفین بیع منحل نمی‌شود؛ بنابراین علاوه بر اینکه متبایعین مکلف به انجام تعهدات قراردادی یا قانونی این عقد می‌باشند در صورت فوت یکی از اطراف قرارداد، ورثه ملزم به انجام تعهد مورث خود می‌باشند. از جمله این تکالیف و تعهدات در عقد بیع، تکلیف بایع به تحویل و تسلیم مبیع است. در این خصوص ماده ۳۶۲ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

۱. به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود؛
۲. عقد بیع بایع را ضامن درک مبیع و مشتری را ضامن درک ثمن قرار می‌دهد؛
۳. عقد بیع بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید؛
۴. عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.» بنابراین، باید گفت که دعوی تحویل و تسلیم مبیع یکی از آثار عقد بیع است مشروط بر اینکه صحیحاً واقع شده باشد.

---

۱. ماده ۱۸۹ قانون مدنی.



## مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن

حالتی را شامل می‌شود که فروشنده (اصولاً سازندگان املاک) قبل از فروش ملک آن را در رهن بانک برای اخذ وام قرار می‌دهد و با تنظیم قول‌نامه‌ای آن را به خریدار منتقل و متعهد می‌شود در مهلت زمانی مندرج در قول‌نامه، ضمن فک رهن مال مرهونه، سند رسمی به نام خریدار تنظیم نمایند.

### گفتار اول: حالت های دعوای فک رهن به همراه الزام به تنظیم سند

در نحوه تنظیم خواسته این دعوا سه نظریه بدین شرح وجود دارد:

اکثریت اعضای محترم کمیسیون حاضر در جلسه معتقد بودند چون فک رهن خود نوعی دعواست و الزام به فک رهن در واقع موجب انحلال عقد رهن و یک رابطه حقوقی است؛ لذا ضرورت دارد که خواهان ضمن تقدیم دادخواست الزام به تنظیم سند، به‌عنوان دعوای دوم فک رهن را هم بخواهد؛ لیکن اقلیت عقیده داشتند با توجه به اینکه فک رهن همانند مفاصاحساب شهرداری مالیاتی از لوازم اجرای حکم تنظیم سند رسمی است و نیز فرض بر این است که دادگاه رسیدگی‌کننده استحضار دارد که ملک موضوع دعوا در رهن است؛ لذا به هنگام صدور حکم الزام به تنظیم سند رسمی با آوردن قید حفظ حقوق مرتهن در حکم مورد خاص است و نیاز به طرح دعوای جداگانه در این خصوص نمی‌باشد.

رویه دیگری که در بعضی از محاکم ما جاری است (رویه چهارم) این است که دعوای الزام به تنظیم سند رسمی راجع به ملک مرهونه مطلقاً در دادگاهها قابل پذیرش است؛ زیرا فک رهن مقدمه تنظیم سند رسمی است؛ بنابراین، اگر خریدار، فروشنده را با دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، طرف دعوا قرار دهد، از باب قاعده تضمن و از باب التزام به شیء، التزام به لوازم آن است و فک رهن که مقدمه الزام است، باید عملی شود و اگر کسی محکوم به الزام به تنظیم سند رسمی ملکی شود که در رهن است، فروشنده متعهد، مکلف است ابتدا ملک را از رهن خارج، (مانع را بر طرف کند) سپس سند مالکیت را به نام خریدار نماید. کما اینکه تکلیف به اخذ مفاصاحساب مالیاتی، پرداخت عوارض شهرداری، تفکیک ملک ... که همگی از مقدمات تنظیم سند رسمی

می‌باشند، نیازی به طرح دعوی مستقلی ندارند؛ بنابراین، الزام قانونی و قراردادی فک رهن فروشنده ملک (راهن) هم نیازی به طرح دعوی مستقل (فک رهن) ندارد. به نظر می‌رسد نظر فوق قانونی و راه‌گشا می‌باشد.<sup>۱</sup>

بعد از صدور رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۱۳۷۶/۸/۲ از دیوان عالی کشور که مقرر می‌داشت: «مطابق مواد قانون مدنی گرچه رهن موجب خروج عین مرهونه از مالکیت راهن نمی‌شود؛ لکن برای مرتهن نسبت به مال مرهونه حق عینی و حق تقدم ایجاد می‌نماید که می‌تواند از محل فروش مال مرهونه طلب خود را استیفاء کند و 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، بنا به مراتب مذکور در جایی که بعد از تحقق رهن، مرتهن مال مرهونه را به تصرف راهن داده اقدام راهن در زمینه فروش و انتقال سرقفلی مغازه مرهونه به شخص ثالث بدون اذن مرتهن، از جمله تصرفاتی است که با حق مرتهن منافات داشته و نافذ نیست در نتیجه رأی شعبه چهاردهم دیوان عالی کشور که با این نظر موافقت دارد به اکثریت آراء صحیح قانونی تشخیص می‌شود. این رأی وفق ماده واحده قانون مربوط به وحدت رویه قضائی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.» به جای پایان پذیرفتن اختلافات دامنه مناقشات و تفسیرهای مختلف از خود رأی باعث شد سه نوع رویه در برخورد و قبول دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی به وجود آید.

۱. عدم قابلیت استماع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ملک مرهونه: بعضی از قضات با استناد به رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ معتقدند تا زمانی که ملک در رهن می‌باشد امکان طرح نسبت به مال مرهونه وجود ندارد.

۱. غلامعلی صدقی، نقل از مقاله فروش ملک مورد رهن، عضو معاون دیوان عالی کشور، ص ۱۱.