



# دعویٰ تحویل و تسلیم مبیع در رویہ دادگاہا

مہدی زینالے

وکیل پایه یک دادگستری



## فهرست کلی

مقدمه.....	۹
معرفی ونمونه دادخواست دعوی تحویل و تسلیم مبیع .....	۱۱
معرفی دعوی تحویل و تسلیم مبیع .....	۱۳
مبحث اول: ارکان دعوی تحویل و تسلیم مبیع.....	۱۵
مبحث دوم: شرایط تحویل و تسلیم مبیع از سوی بایع .....	۲۳
مبحث سوم: ضمانت اجرای عدم تحویل و تسلیم مبیع .....	۲۶
مبحث چهارم: تشریفات رسیدگی به دعوی الزام به تسلیم و تحویل مبیع .....	۲۹
دعوی تحویل و تسلیم مبیع در آرای دیوان عالی کشور .....	۳۹
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور .....	۴۱
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور .....	۱۲۵
دعوی تحویل و تسلیم مبیع در آرای دادگاهها .....	۱۴۵
مبحث اول: آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر .....	۱۴۷
مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات .....	۲۵۵
دعوی تحویل و تسلیم مبیع در نشستهای قضائی .....	۲۵۷
دعوی تحویل و تسلیم مبیع در نظریه‌های مشورتی .....	۲۷۹
دعوی تحویل و تسلیم مبیع در مقررات قانونی .....	۲۸۳
از قانون مدنی.....	۲۸۵
منابع و مأخذ.....	۳۰۵

## فهرست جزئی

۹	مقدمه
۱۱	معرفی و نمونه دادخواست دعوای تحویل و تسلیم مبیع
۱۳	معرفی دعوای تحویل و تسلیم مبیع
۱۵	مبحث اول: ارکان دعوای تحویل و تسلیم مبیع
۱۵	گفتار اول: وجود عقد بیع و صحیح بودن آن
۱۵	گفتار دوم: موجودیت مبیع و شرایط آن
۲۱	گفتار سوم: عدم تسلیم مبیع از سوی بایع
۲۳	مبحث دوم: شرایط تحویل و تسلیم مبیع از سوی بایع
۲۳	گفتار اول: تعریف تسلیم و قبض مبیع
۲۴	گفتار دوم: زمان و مکان تسلیم مبیع
۲۴	گفتار سوم: هزینه تسلیم مبیع
۲۵	گفتار چهارم: تلف و نقض در مبیع قبل از تسلیم
۲۶	مبحث سوم: ضمانت اجرای عدم تحویل و تسلیم مبیع
۲۶	گفتار اول: امکان مطالبه خسارت از سوی خریدار
۲۷	گفتار دوم: الزام بایع به تحویل مبیع
۲۸	گفتار سوم: ایجاد حق فسخ برای خریدار
۲۹	مبحث چهارم: تشریفات رسیدگی به دعوای الزام به تسلیم و تحویل مبیع
۲۹	گفتار اول: صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوای تسلیم و تحویل مبیع
۳۰	گفتار دوم: نحوه طرح دعوای الزام به تحویل و تسلیم مبیع
۳۰	گفتار سوم: اقدامات احتیاطی در دعوای الزام به تحویل و تسلیم مبیع
۳۲	الزام به تنظیم سند رسمی اتومبیل به انضمام کلیه خسارات قانونی با صدور دستور موقت
۳۳	الزام به تنظیم سند رسمی اتومبیل به انضمام کلیه خسارات قانونی
۳۴	الزام به تحویل مبیع (اتومبیل) به انضمام کلیه خسارات قانونی
۳۵	الزام به تحویل مبیع به انضمام کلیه خسارات قانونی
۳۶	الزام به فک رهن و تنظیم سند رسمی به انضمام کلیه خسارات قانونی با صدور دستور موقت
۳۷	الزام به تنظیم سند رسمی به انضمام کلیه خسارات قانونی با صدور دستور موقت
۳۹	دعوای تحویل و تسلیم مبیع در آرای دیوان عالی کشور
۴۱	مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور

۱. الزام به ترخیص و تحویل کالا ..... ۴۱
۲. انتقال و تحویل مبیع ثالث ..... ۶۳
۳. عدم منافات تعیین اجل برای تسلیم و تحویل مبیع و ثمن ..... ۷۷
۴. دعوای مطالبه ثمن و تسلیم مورد معامله ..... ۸۷
۵. عدم اطلاق عیب به مبیع در صورت قرارگرفتن در طرح شهرداری ..... ۱۰۹
- مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور ..... ۱۲۵
۱. عدم تسلیم مبیع به منزله تحویل ثمن ..... ۱۲۵
۲. درخواست تحویل مبیع بر طبق اسناد جعلی ..... ۱۲۸
۳. عدم وجود خیار تأخیر ثمن در صلح ..... ۱۳۰
۴. عجز از تسلیم مبیع و بطلان بیع ..... ۱۳۴
۵. ملازمت داشتن تسلیم مبیع با تسلیم ثمن ..... ۱۳۴
۶. تأخیر در تسلیم مبیع و آثار آن ..... ۱۳۵
۷. عدم امکان طرح دعوا و عدم تسلیم مبیع علیه صغیر ..... ۱۳۵
۸. مطالبه وجه التزام برای عدم تسلیم مبیع ..... ۱۳۵
۹. الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع و مطالبه اجرت‌المثل ناشی از استنکاف تحویل مبیع ... ۱۳۶
۱۰. اقدامات انجام شده بر روی مبیع (ملک) قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۱۴۰
۱۱. تسلیم و قبض مبیع ..... ۱۴۲
۱۲. تسلیم و تحویل مبیع بر اساس عرف ..... ۱۴۳
- دعوای تحویل و تسلیم مبیع در آرای دادگاه‌ها ..... ۱۴۵**
- مبحث اول: آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر ..... ۱۴۷
۱. محول کردن تحویل مبیع به تنظیم سند رسمی ..... ۱۴۷
۲. دعوای تحویل مال مشاع به طرفیت کلیه شرکای مشاعی ..... ۱۴۸
۳. تسلیم مبیع (املاک مشاعی) ..... ۱۴۹
۴. تحویل مبیع و تنظیم سند رسمی ..... ۱۵۰
۵. تحویل و تسلیم مبیع موضوع قرارداد عادی ..... ۱۵۱
۶. دعوای الزام به تحویل مبیع پس از تنظیم سند رسمی ..... ۱۵۶
۷. دعوای تحویل مبیع بدون داشتن سند مالکیت رسمی ..... ۱۵۸
۸. مرتبط نبودن عدم تفکیک ملک با دعوای تسلیم مبیع ..... ۱۶۱
۹. امکان فسخ معامله به جهت عدم تسلیم مبیع و تأدیه ثمن ..... ۱۶۲
۱۰. عدم امکان طرح دعوای تسلیم مبیع، به دلیل نداشتن مالکیت رسمی ..... ۱۶۵

۱۱. مطالبه الباقی ثمن معامله منوط به تحویل مبیع و تنظیم سند رسمی ..... ۱۶۶
۱۲. تحویل به موقع مبیع موکول به پرداخت باقی مانده ثمن و تنظیم سند رسمی ..... ۱۶۷
۱۳. وجود دلایل کافی جهت فسخ معامله و وجود جهات معین اسقاط خیارات ..... ۱۶۸
۱۴. الزام به تحویل مبیع با قبول طرفین و اقرار به انجام معامله ..... ۱۶۹
۱۵. عدم قابلیت تجدیدنظرخواهی در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع ..... ۱۷۰
۱۶. تحویل مبیع (ملک) در قبال دریافت قیمت کارشناسی شده ملک ..... ۱۷۱
۱۷. غیر قابل پذیرش بودن دعوی تحویل مبیع به استناد سند عادی ..... ۱۷۲
۱۸. صدور قرار اناطه جهت رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی با تحویل مبیع ..... ۱۷۳
۱۹. تقدم فروشنده به تسلیم مبیع قبل از اعمال فسخ قانونی ..... ۱۷۴
۲۰. دعوی تحویل مبیع ..... ۱۷۵
۲۱. عدم استماع دعوی تحویل مبیع قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۱۷۶
۲۲. عدم رسیدگی به دعوی تحویل مبیع قبل از تنظیم سند رسمی انتقال ..... ۱۷۷
۲۳. عدم تأثیر تحویل مبیع ناقص در پرداخت مابقی ثمن معامله ..... ۱۷۸
۲۴. عدم موقعیت قانونی تحویل مبیع قبل از تنظیم سند رسمی و با الزام قانونی ..... ۱۷۸
۲۵. اثبات مالکیت قبل از تحویل مبیع ..... ۱۷۹
۲۶. پرداخت خسارت تأخیر در تحویل مبیع و دریافت وجه التزام ..... ۱۸۱
۲۷. تحویل مبیع فرع بر احراز مالکیت ملک ..... ۱۸۲
۲۸. عدم امکان تحویل مبیع بدون احراز و اثبات مالکیت ..... ۱۸۲
۲۹. عدم استماع دعوی تحویل مبیع بدون ارائه سند رسمی مالکیت ..... ۱۸۳
۳۰. خسارت تأخیر در تحویل مبیع به میزان تعیین شده در قرارداد ..... ۱۸۴
۳۱. حکم به تحویل مبیع موضوع قرارداد عادی و پرداخت اجرت المثل ایام تصرف ..... ۱۸۵
۳۲. عدم استحقاق خریدار به دریافت خسارات ناشی از عدم تحویل مبیع در صورت آگاهی از عدم قدرت فروشنده در تسلیم ..... ۱۸۵
۳۳. غیر قابل مطالبه خسارت تأخیر در تحویل مبیع در صورت عدم تنظیم سند رسمی ..... ۱۸۷
۳۴. قابل مطالبه نبودن خسارات تأخیر در تحویل مبیع به جهت تخلف صرف فروشنده ..... ۱۸۸
۳۵. مسموع نبودن دعوی تحویل مبیع قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۱۹۰
۳۶. دعوی تحویل مبیع به منزله خلعید از مالک قانونی ..... ۱۹۱
۳۷. تحویل مبیع مال موقوفه ..... ۱۹۲
۳۸. تحویل مبیع فرع بر مالکیت رسمی و پرداخت خسارت تأخیر در تحویل ..... ۱۹۳
۳۹. تحویل مبیع فرع بر مالکیت رسمی خریدار ..... ۱۹۵
۴۰. قابل پذیرش نبودن دعوی الزام به تحویل مبیع قبل از انتقال رسمی ..... ۱۹۶

۴۱. تحویل مبیع به منزله خلع‌ید مالک ..... ۱۹۶
۴۲. عدم تحویل مبیع به علت تأخیر در پرداخت ثمن معامله از ناحیه خریدار ..... ۱۹۷
۴۳. غیر قابل استماع بودن دعوای تحویل مبیع به علت عدم وجود مالکیت رسمی ..... ۱۹۸
۴۴. طرح دعوی تحویل مبیع بدون مشخص شدن شماره ثبتی ملک و مالک آن ..... ۱۹۹
۴۵. الزام خریدار بر وفای به شرط و تأدیه ثمن ..... ۱۹۹
۴۶. دعوای مطالبه خسارت تأخیر در تحویل مبیع ..... ۲۰۲
۴۷. الزام خواننده به تحویل و تسلیم مبیع به استناد میابعه‌نامه عادی صادر شده ..... ۲۰۳
۴۸. شرط مالکیت رسمی دعوای تحویل و تسلیم مبیع ..... ۲۰۴
۴۹. فساد معامله به علت مجهول بودن عوضین و عدم وجود شرایط اساسی صحت معاملات ..... ۲۰۴
۵۰. عدم استماع دعوای تسلیم مبیع با کیفیت مطروحه ..... ۲۰۵
۵۱. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی شرط پذیرش دعوی تأیید بیع و تحویل مبیع ..... ۲۰۶
۵۲. دعوای تسلیم مبیع غیرمنقول به واسطه میابعه‌نامه عادی ..... ۲۰۹
۵۳. الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع با اثبات مالکیت ..... ۲۱۰
۵۴. الزام به تحویل مبیع غیرمنقول ..... ۲۱۲
۵۵. عدم استماع دعوای استرداد ثمن قبل از ابطال بیع ..... ۲۱۴
۵۶. لزوم طرح دعوای تقابل طلب برای عدم تحویل مبیعی که انتقال رسمی یافته ..... ۲۱۶
۵۷. مصداق سند مکتوم جهت اعاده دادرسی در دعوای انتقال سند رسمی و تحویل مبیع ..... ۲۱۹
۵۸. دعوای تسلیم ملک به استناد سند عادی ..... ۲۲۱
۵۹. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مورد ملک توقیف شده ..... ۲۲۲
۶۰. عدم النفع ناشی از تخلف قراردادی ..... ۲۲۴
۶۱. استماع دعوای تسلیم ملک علی‌رغم عدم تنظیم سند رسمی ..... ۲۲۸
۶۲. الزام به انجام تعهدات قراردادی بیع علی‌رغم فروش به غیر و تصرف دیگری ..... ۲۳۰
۶۳. دادخواست تقابل راجع به تحویل مبیع و انتقال رسمی ملک در مقابل فسخ بیع ..... ۲۳۱
۶۴. آثار بیع (مالکیت مشتری بر مبیع و مالکیت بایع بر ثمن) ..... ۲۳۵
۶۵. طرح دعوای تسلیم و تحویل مبیع با افراز ثبت مالکیت ..... ۲۳۸
۶۶. استماع مجدد دعوای تحویل مبیع به لحاظ اعلام آمادگی خریدار برای پرداخت ثمن ..... ۲۴۱
۶۷. قابل استماع نبودن دعوای تحویل مبیع یکی از شرکا ..... ۲۴۳
۶۸. دعوای تنظیم سند رسمی ملک بازداشتی توسط خود خواهان ..... ۲۴۶
۶۹. شرط تعلق وجه‌التزام قراردادی در تحویل مبیع ..... ۲۴۹
۷۰. شرایط مطالبه وجه‌التزام ناشی از تأخیر در تحویل مبیع ..... ۲۵۲
- مبحث دوم: آرای دادگاه‌های انتظامی قضات ..... ۲۵۵

۲۵۵	۱. الزام خواننده به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع یا خلع ید
<b>۲۵۷</b>	<b>دعوای تحویل و تسلیم مبیع در نشست‌های قضائی</b>
۲۵۹	۱. اثر حقوقی نقل و انتقالات بعدی اموال غیرمنقول در اجرای حکم تحویل مبیع
۲۶۰	۲. مسئولیت تضامنی غاصبان در ردّ عین مبیع
۲۶۱	۳. نحوه تصرف در ملکی که از طریق مزایده خریداری شده
۲۶۲	۴. تسلیم مبیع و مطالبه اجرت‌المثل عدم تسلیم خواسته
۲۶۳	۵. اصل لزوم قراردادهای و نفوذ و اعتبار آن نسبت به طرفین و قائم‌مقام آنان
۲۶۵	۶. استحقاق بایع به اجرت‌المثل در معاملات فسخ شده
۲۶۶	۷. الزام به تنظیم سند به استناد یک فقره قرارداد عادی
۲۶۷	۸. اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند و تحویل مبیع
۲۶۸	۹. مسئولیت بایع در صورت تعدّر در تحویل مبیع
۲۶۹	۱۰. الزام به تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع به طرفیت ید ماقبل یا ایادی ماقبل
۲۷۰	۱۱. ادعای صوری بودن بیع پس از صدور حکم به تحویل مبیع
۲۷۱	۱۲. حکم به فسخ معامله و تحویل مبیع
۲۷۲	۱۳. وضعیت معامله در صورتی که پرداخت بخشی از ثمن به آینده موکول شود
۲۷۳	۱۴. صدور حکم به پرداخت مابقی ثمن بدون توجه به تنظیم سند رسمی
۲۷۵	۱۵. احراز شرایط اساسی صحت عقد بیع
۲۷۶	۱۶. تسلیم و تحویل مبیع و ثمن معامله پس از انجام مزایده
<b>۲۷۹</b>	<b>دعوای تحویل و تسلیم مبیع در نظریه‌های مشورتی</b>
۲۸۱	۱. رد ثمن و مبیع با فسخ بیع
۲۸۱	۲. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال و تحویل مبیع
۲۸۲	۳. زمان تحویل مبیع
<b>۲۸۳</b>	<b>دعوای تحویل و تسلیم مبیع در مقررات قانونی</b>
۲۸۵	از قانون مدنی
<b>۳۰۵</b>	<b>منابع و مأخذ</b>

## مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است 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 به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به 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 اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان 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 وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوائی... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آراء 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

یک هزار و سیصد و نود و شش

## فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست  
دعوی تحویل و تسلیم مبیع



## معرفی دعوی تحویل و تسلیم مبیع

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

واژه «قرارداد» در زبان فارسی به معنای «عقد» به کار رفته است.<sup>۱</sup> عقد لفظاً به معنای «بستن» است. چنان‌که ماده «۱۸۳» قانون مدنی می‌گوید: «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 می‌شود و آن دو را به یکدیگر مرتبط می‌سازد.<sup>۲</sup>

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

مطابق ماده ۱۸۴ ق.م. عقود و معاملات به لازم، جایز، خیاری، منجز و معلق تقسیم می‌شوند. به تعریف اختصاری هریک می‌پردازیم.

**عقد لازم و جایز:** عقد لازم آن است که هیچ‌یک 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 هریک 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 دعوای تحویل و تسلیم مبیع یکی از آثار عقد بیع است مشروط بر اینکه صحیحاً واقع شده باشد.

---

۱. ماده ۱۸۹ قانون مدنی.



### مبحث اول: ارکان دعوای تحویل و تسلیم مبیع

گفتار اول: وجود عقد بیع و صحیح بودن آن

الف) باید بین خواهان و خوانده این دعوا، قراردادی تحت عنوان بیع وجود داشته باشد: در تعریف عقد بیع ماده ۳۳۸ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم» که پس از توافق بایع و مشتری در مبیع و حقیقت آن، عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می‌شود ممکن است بیع به داد و ستد نیز واقع گردد که در این ارتباط فروشنده را «بایع» و خریدار را «مشتری» و موضوع معامله را «مبیع» و عوض معامله را «ثمن» می‌گویند؛ بنابراین، اگر رابطه حقوقی خواهان و خوانده در قالب بیع نباشد دعوای تحویل و تسلیم مبیع سالبه به انتفاء موضوع است.

ب) باید بیع فی مابین خواهان و خوانده دعوا صحیح واقع شود: چرا که بیع فاسد اثری در تملک ندارد و هرگاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند باید آن را به صاحبش رد نماید و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود؛ بنابراین اگر عقد بیع به هر علتی (اقاله، انفساخ، فسخ) منحل شود یا باطل گردد دعوای تحویل و تسلیم مبیع امکان نخواهد داشت.

گفتار دوم: موجودیت مبیع و شرایط آن

همان طوری که گفته شد عقد بیعی که صحیحاً واقع شده باشد بایع را به تسلیم مبیع ملزم می‌نماید و این الزام قانونی است و نیازی به تصریح این موضع در قرارداد نیست البته ممکن است برای تسلیم تمام یا قسمتی از مبیع مدتی قرار داده شود؛ بنابراین اگر در عقد بیع شرطی ذکر نشده یا برای تسلیم مبیع موعدی معین نگشته باشد بیع قطعی محسوب است مگر اینکه برحسب عرف و عادت محل یا عرف و عادت تجارت در معاملات تجارتي وجود شرطی یا موعدی معهود باشد اگر چه در قرارداد بیع ذکر نشده باشد.

الف) انواع مبیع: با توجه به ماده ۳۵۰ قانون مدنی سه نوع عین وجود دارد:

۱. **مبیع عین معین:** عین معین، مبیعی است که جز یک فرد خاص در عالم واقع هیچ مشابه دیگری ندارد و هیچ چیز دیگری نمی‌تواند جایگزین آن باشد مانند خرید یک خانه، عکس، یک باغ که ممکن است به صورت مشاع و مفروز باشد:

۱-۱. **مبیع عین معین از نوع مشاع:** مالی است که در واقع امر، یک مجموعه واحد و یک پارچه است. به عنوان مثال شش دانگ یک آپارتمان، لیکن مشتری حصه‌ای از آن را خریداری می‌کند؛ مثلاً، سه دانگ از شش دانگ آپارتمان، در واقع شریک در مالکیت آن مال می‌شود.

۱-۲. **مبیع عین معین از نوع مفروز:** در این حالت خریدار یا مشتری اقدام به خرید تمامی حصه مالکیت مال مانند شش دانگ یک باب آپارتمان می‌نماید.

۲. **مبیع کلی در معین:** در این حالت مبیع، مقدار معین از مال متساوی‌الاجزاء در محل مشخص است به عنوان مثال ۱۰ عدد لامپ کم مصرف از صد لامپ کم مصرف داخل مغازه پلاک ۱۴. در جایی که مبیع کلی در معین است تکمیل با تعیین مصداق تحقق می‌یابد؛ مثلاً، اگر شما ۳۰ کیلو گندم از یک گونی صد کیلویی خریداری نمودید تا زمانی که فروشنده ۳ کیلو گندم را وزن نکند و مستقل از آن نگذارد شما مالک ۳۰ کیلو گندم نشده‌اید هر چند که عقد قبلاً تحقق پیدا کرده است.

۳. **مبیع کلی فی الذمه:** هرگاه مبیع حین العقد در عالم واقع وجود نداشته باشد؛ اما با بیع بپذیرد که بر اساس اوصافی که مشتری مشخص می‌کند، آن را محقق سازد، چنین بیعی صحیح بوده و مبیع آن کلی فی الذمه نامیده می‌شود؛ چرا که آنچه ابتدائاً در بیع به وجود آمده، اشتغال ذمه با بیع به محقق ساختن آنچه مقصود خریدار است مانند ۳۰ کیلو خرمای بهم؛ بنابراین، بالعکس مبیع کلی در معین، تملیک با تعیین مصداق حاصل نمی‌شود بلکه با تسلیم تملیک حاصل می‌شود. به فرض مثال زمانی که شما ۱۰ جلد کتاب مدنی ۶ با کتاب فروشی معامله می‌کنید این معامله عقد بیع است و مبیع کلی فی الذمه است و هر چند که عقد بیع تحقق پیدا کرده است؛ ولی شما هیچ مالکیتی بر کتاب‌ها پیدا نکرده‌اید و در صورتی که کتاب‌ها در راه تلف شود فروشنده ملزم است