



شرط مساحت معین در رویه دادگاهها

مهدی زینالے
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

۷.....	مقدمه
۱۱.....	معرفی شرط مساحت معین
۱۳.....	معرفی شرط مساحت معین
۱۳.....	مبحث اول: عقد بیع و آثار آن
۱۵.....	مبحث دوم: شرط و انواع آن
۲۴.....	مبحث سوم: شرط مساحت معین
۳۵.....	شرط مساحت معین در آرای دیوان عالی کشور
۳۷.....	مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور
۶۳.....	مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور
۹۳.....	شرط مساحت معین در آرای دادگاهها
۱۲۱.....	شرط مساحت معین در نشستهای قضائی
۱۳۵.....	شرط مساحت معین در قوانین و مقررات
۱۳۷.....	از قانون مدنی
۱۵۱.....	قانون پیش فروش ساختمان
۱۶۲.....	آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان
۱۶۹.....	منابع و مأخذ

فهرست جزئی

مقدمه	۷
معرفی شرط مساحت معین	۱۱
معرفی شرط مساحت معین	۱۳
مبحث اول: عقد بیع و آثار آن	۱۳
گفتار اول: تعریف عقد بیع	۱۳
گفتار دوم: آثار عقد بیع	۱۴
مبحث دوم: شرط و انواع آن	۱۵
گفتار اول: اقسام شروط صحیح	۱۵
گفتار دوم: شروط باطل	۲۰
مبحث سوم: شرط مساحت معین	۲۴
گفتار اول: تحلیل مستندات قانونی	۲۴
گفتار دوم: مقایسه مواد ۳۵۵ قانون مدنی با ۱۴۹ قانون ثبت	۲۸
گفتار سوم: بررسی شرط مساحت معین در قانون پیش فروش آپارتمان	۳۰
گفتار چهارم: جمع بندی	۳۱
نمونه دادخواست مساحت معین	۳۴
شرط مساحت معین در آرای دیوان عالی کشور	۳۵
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور	۳۷
۱. الزام بایع به تسلیم میزان کسری مساحت ملک	۳۷
۲. خریداری ملک و کسر اصلاحات زمین	۴۹
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور	۶۳
۱. اصلاح مساحت در اسناد مالکیت	۶۳
۲. محاسبه میزان تفاوت‌هایی در مساحت	۶۵
۳. فروش زمین بر اساس مساحت معین	۶۸
۴. تعیین اضافه مساحت	۶۸

۵. ادعای کسر مساحت زمین ۷۳
۶. خرید ملک با مساحت اضافی ۸۰
۷. کسری مساحت در بیع ملک ۸۵
- ۹۳. شرط مساحت معین در آرای دادگاهها ۹۳**
۱. ادعای خواننده بر اضافه شدن مساحت مغازه توسط خواهان ۹۵
۲. افزایش مساحت مغازه توسط مستأجر ۹۸
۳. ایجاد حق فسخ برای مالک به علت اضافه مساحت ۱۰۰
۴. فسخ معامله توسط بایع به علت اضافه مساحت ۱۰۳
۵. مطالبه بهای کسری مساحت توسط خریدار ۱۰۴
۶. ایجاد حق فسخ برای مشتری به علت کمبود مساحت شرط شده ۱۰۶
۷. مطالبه قیمت کسری مساحت در بیع املاک ۱۰۷
۸. ضمانت اجرای کسری مساحت مبیع ۱۰۹
۹. ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط دعوای تقابل ۱۱۲
- ۱۲۱. شرط مساحت معین در نشستهای قضائی ۱۲۱**
۱. فروش مال غیر با قولنامه‌های متعدد و خریداران و فروشندگان متعدد ۱۲۳
۲. کسری مساحت قابل اغماض و مسامحه ۱۲۴
۳. تصرف مزاد بر مبیع ۱۲۶
۴. شرط مساحت مندرج در ماده ۳۵۵ قانون مدنی ۱۲۸
۵. مسئولیت بایع در صورت تعذر تحویل مبیع ۱۲۹
۶. ضمانت اجرای تخلف از شرط صفت قرارداد ۱۳۱
۷. تجدید بنای جزئی و تخلیه عین مستأجره ۱۳۳
- ۱۳۵. شرط مساحت معین در قوانین و مقررات ۱۳۵**
- از قانون مدنی ۱۳۷
- قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۵۱
- آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان ۱۶۲
- منابع و مأخذ ۱۶۹**

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. بی تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، 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، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انجام بخشی 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. 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

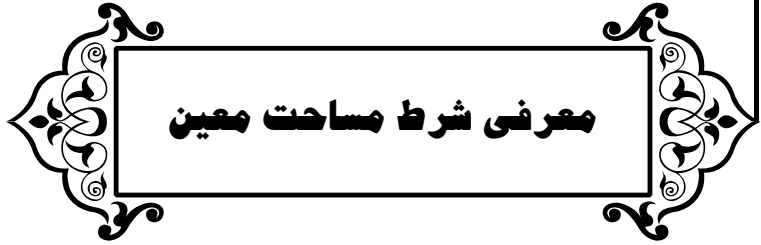
تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛
 ۲. تقسیم بندی 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 چاپ های 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 پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

فصل اول



معرفی شرط مساحت معین

معرفی شرط مساحت معین

گاه اتفاق می‌افتد که شخص عین خارجی را به‌عنوان مقدار معین به دیگری می‌فروشد، سپس معلوم می‌شود که مبیع کمتر یا بیشتر از مقدار تعیین شده است که معمولاً این امر باعث ایجاد اختلاف بین طرفین قرارداد می‌گردد و اختلاف مذکور به صورت دعوی شرط مساحت معین نمود پیدا می‌کند. نظر به اینکه موضوع دعوا یکی از آثار عقد بیع می‌باشد، ابتدائاً به تعریف عقد بیع و ذکر آثار آن می‌پردازیم:

مبحث اول: عقد بیع و آثار آن

گفتار اول: تعریف عقد بیع

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، 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. 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.

گفتار دوم: آثار عقد بیع

قانون مدنی آثار بیع را در ماده ۳۶۲ با عبارات زیر بیان می‌دارد: «آثار بیعی که صحیحاً واقع شده باشد از قرار ذیل است:

«۱. به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و یا 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 می‌کند. ۴. عقد بیع مشتری را به تأدیه ثمن ملزم می‌کند.»