



دعوای مطالبه وجه التزام

در رویه دادگاهها

(خسارت قراردادای)

توحیدزینالی

وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

مقدمه	۹
معرفی و نمونه دادخواست دعوی مطالبه وجه التزام	۱۳
معرفی دعوی مطالبه وجه التزام	۱۵
مبحث اول: وجه التزام	۱۵
مبحث دوم: ارکان تشکیل دهنده دعوی مطالبه وجه التزام	۱۷
دعوی مطالبه وجه التزام در آرای دیوان عالی کشور	۲۳
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور	۲۵
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور	۸۶
دعوی مطالبه وجه التزام در آرای دادگاهها	۱۳۷
آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر	۱۳۹
دعوی مطالبه وجه التزام در نشستهای قضائی	۱۹۷
دعوی مطالبه وجه التزام در نظریه‌های مشورتی	۲۱۱
دعوی مطالبه وجه التزام در قوانین و مقررات قانونی	۲۲۷
از قانون مدنی	۲۲۹
از قانون آیین دادرسی مدنی	۲۴۵
از قانون اجرای احکام مدنی	۲۴۸
از قانون مجازات اسلامی	۲۵۱
از قانون آیین دادرسی کیفری	۲۵۶
منابع و مأخذ	۲۵۹

فهرست جزئی

مقدمه.....	۹
معرفی و نمونه دادخواست دعوای مطالبه وجه التزام.....	۱۳
معرفی دعوای مطالبه وجه التزام.....	۱۵
مبحث اول: وجه التزام.....	۱۵
مبحث دوم: ارکان تشکیل دهنده دعوای مطالبه وجه التزام.....	۱۷
نمونه دادخواست مطالبه وجه التزام به همراه تنظیم سند رسمی.....	۲۰
نمونه دادخواست فسخ قرارداد و مطالبه وجه التزام.....	۲۱
دعوای مطالبه وجه التزام در آرای دیوان عالی کشور.....	۲۳
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور.....	۲۵
۱. وجه التزام تخلف از انجام معامله.....	۲۵
۲. پرداخت وجه التزام (ضمانت نامه) از سوی بانک ضامن.....	۴۳
۳. آثار شرط وجه التزام در عقد لازم.....	۵۲
۴. الزام به انتقال رسمی ملک به همراه اخذ وجه التزام.....	۷۱
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور.....	۸۶
۱. تقاضای تحقیق محلی برای مطالبه وجه التزام.....	۸۶
۲. مطالبه وجه التزام در صورت تخلف از تنظیم سند و ثبت آن.....	۸۶
۳. اثر منتفی بودن موضوع تعهد و مطالبه وجه التزام در بیعانه پرداخت شده.....	۸۶
۴. اثر شرط وجه التزام برای انجام معامله بعد از فسخ معامله شرطی.....	۸۷
۵. مطالبه خسارت نسبت به تأخیر تأدیه وجه التزام.....	۸۷
۶. ارتباط خسارات مربوط به مال التجاره مقرر در ماده ۳۹۳ قانون تجارت با وجه التزام.....	۸۸
۷. دریافت وجه التزام و بدهی در صورت عدم انجام تعهد.....	۸۸
۸. عدم امکان مطالبه اصل تعهد و خسارت ناشی از عدم انجام تعهد توأماً.....	۹۳
۹. تعهد مطلق و بدون قید و شرط.....	۹۹
۱۰. وجه التزام تخلف از شرط.....	۱۰۳
۱۱. وجه التزام تأخیر تسلیم مبیع.....	۱۱۰
۱۲. ملزم بودن بایع به تسلیم مبیع وصف شده در سند.....	۱۱۱
۱۳. تخلف از شرط، فسخ قرارداد و خلع ید.....	۱۲۰
۱۴. تعهد ابتدایی برای تنظیم اجاره نامه.....	۱۳۳

.....	۱۳۴	۱۵. خسارات مال التجاره
.....	۱۳۴	۱۶. مطالبه خسارت از وجه التزام
.....	۱۳۴	۱۷. خسارت معاملات شرطی
.....	۱۳۵	۱۸. خسارت تأخیر اختصاص به مدیون دارد.
.....	۱۳۷	دعوای مطالبه وجه التزام در آرای دادگاهها
.....	۱۳۹	آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
.....	۱۳۹	۱. الزام به تنظیم سند رسمی و پرداخت وجه التزام
.....	۱۴۱	۲. دعوای مطالبه وجه التزام در عقد اجاره
.....	۱۴۳	۳. امکان نقل و انتقال نسبت به ملکی که در بازداشت است
.....	۱۴۷	۴. دعوای تنظیم سند رسمی نسبت به ملک در رهن توسط ثالث و اخذ خسارات وجه التزام
.....	۱۴۸	۵. تقاضای ایفای تعهد به همراه دریافت وجه التزام
.....	۱۵۰	۶. مطالبه خسارت تأخیر تأدیه به نرخی بیش از نرخ تورم
.....	۱۵۳	۷. مطالبه وجه التزام در خواستۀ فک رهن از ملک مورد معامله
.....	۱۵۶	۸. مطالبه خسارت تأخیر تأدیه
.....	۱۵۷	۹. وجه التزام مورد خواسته تا زمان صدور حکم به صورت روزانه
.....	۱۶۰	۱۰. پرداخت وجه التزام به علت تخلف از شرط حضور در دفترخانه
.....	۱۶۱	۱۱. ملاک پرداخت خسارت از تاریخ توافق جدید است نه اینکه خسارات سابق به قوت خود باقی باشد- وجه التزام
.....	۱۶۲	۱۲. عدم حضور هر دو طرف معامله و سقوط حق آنان در مراجعه به یکدیگر برای مطالبه خسارت
.....	۱۶۴	۱۳. تعهد به پرداخت وجه التزام
.....	۱۶۵	۱۴. صدور رأی مبنی بر پرداخت وجه التزام تخلف از شرط حضور در دفترخانه
.....	۱۶۶	۱۵. عدم تصریح به وجه التزام عدم ایفای تعهد
.....	۱۶۷	۱۶. رد دعوای مطالبه وجه التزام
.....	۱۶۸	۱۷. تخلف از انجام تعهد به واسطه علت خارجی و قابل مطالبه نبودن وجه التزام
.....	۱۷۰	۱۸. احتساب روزانه وجه التزام مورد خواسته تا زمان صدور حکم
.....	۱۷۳	۱۹. نقض حکم دادگاه بدوی در مورد مطالبه وجه التزام تأخیر در تخلیه
.....	۱۷۵	۲۰. وجه التزام تأخیر در تحویل آپارتمان‌های احداثی
.....	۱۷۶	۲۱. مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد بر مبنای قرارداد طرفین
.....	۱۷۸	۲۲. قابل مطالبه بودن خسارت قراردادی تأخیر در تحویل آپارتمان‌های موضوع قرارداد عادی مشارکت
.....	۱۷۹	۲۳. درخواست وجه التزام
.....	۱۸۰	۲۴. شرط مطالبه وجه التزام قراردادی

۲۵. وجه التزام عدم ایفای تعهد مبنی بر نکاح دائم ۱۸۲
۲۶. تأثیر قوه قاهره در مطالبه وجه التزام قراردادی ۱۸۴
۲۷. شرایط مطالبه وجه التزام قراردادی ۱۸۶
۲۸. استناد به بازداشت ملک جهت عدم پرداخت وجه التزام ۱۸۹
۲۹. شرایط مطالبه وجه التزام ۱۹۰
۳۰. شرط مطالبه وجه التزام ۱۹۳
- دعوای مطالبه وجه التزام در نشست‌های قضائی ۱۹۷**
۱. الزام به انجام تعهد و مطالبه وجه التزام ۱۹۹
۲. پیش‌بینی خسارت عدم ایفای تعهد در قراردادهای بانک ۲۰۰
۳. اثر و ضمانت اجرای شرط در یک قرارداد بیع ۲۰۱
۴. احتساب میزان خسارت وارده به کارفرما به علت عدم انجام تعهد ۲۰۳
۵. نحوه تصمیم‌گیری محاکم در خصوص عدم ایفای تعهد فروشنده ۲۰۵
- پرسش: چنانچه در قرارداد بیع، فروشنده متعهد گردد تا تاریخ معین (مثلاً، دو ماه دیگر) در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود و سند انتقال را به نام خریدار امضا کند در غیر این صورت علاوه بر استرداد ثمن مبلغ ده میلیون ریال بابت خلف وعده بپردازد: ۲۰۵
۶. آثار حقوقی عدم تعیین آغاز مهلت خیار شرط در معامله ۲۰۷
۷. نحوه رسیدگی به شکایت فسخ معامله در صورتی که در خیار شرط مدت تعیین نشده ۲۰۸
۸. خسارت تأخیر در انجام تعهد ۲۰۹
- دعوای مطالبه وجه التزام در نظریه‌های مشورتی ۲۱۱**
۱. اجرای حکم در مورد محکومیت به پرداخت مبلغی بابت هر روز تأخیر در انجام تعهد ۲۱۳
۲. خسارت تأخیر تأدیه ۲۱۳
۳. عدم انجام تعهد و فسخ قول‌نامه در مقابل پرداخت وجه التزام ۲۱۴
۴. بی اعتباری عقد بیع در اثر پرداخت وجه التزام ۲۱۵
۵. پرداخت وجه التزام برای انصراف از انجام معامله ۲۱۶
۶. توقیف حقوق و مزایای کارمند دولت ۲۱۷
۷. توافق برای تعیین وجه التزام تخلف از پرداخت دین ۲۱۷
۸. تعیین خسارت برای تخلف از مفاد قرارداد ۲۱۸
۹. عدم شمول خسارت قراردادی به علل عوامل قهری ۲۱۸
۱۰. قابل جمع بودن وجه التزام با تعهد اصلی ۲۱۸
۱۱. تعیین وجه التزام تخلف از انجام تعهد در قراردادها ۲۱۹
۱۲. تفاوت خسارت ممکن‌الحصول و عدم‌النتفع ۲۱۹

۱۳. تقصیر بانک در عدم پرداخت وجه ضمانت‌نامه صادره ۲۲۱
۱۴. نحوه جبران خسارت وارده بر مشتری معامله فضولی ۲۲۱
۱۵. پرداخت خسارت بر اساس نوع تعهد اسناد تجاری ۲۲۱
۱۶. شرایط مطالبه خسارت تأخیر تأدیه ۲۲۲
۱۷. عدم شمول خسارت تأخیر تأدیه برای مطالبات عینی نه دینی ۲۲۳
۱۸. عدم شمول خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ صدور حکم اعسار ۲۲۳
۱۹. قابلیت استماع دعوای خسارت تأخیر تأدیه علیه ورثه ۲۲۳
۲۰. قابلیت استماع دعوای خسارت تأخیر تأدیه علیه اشخاص حقوقی ۲۲۴
۲۱. مبنای محاسبه خسارت تأخیر تأدیه ۲۲۴
۲۲. طریق محاسبه خسارت تأخیر تأدیه بعد از صدور حکم ۲۲۴
۲۳. توافق بر جریمه به‌عنوان وجه‌التزام تأخیر در تأدیه دین ۲۲۵
- دعوای مطالبه وجه‌التزام در قوانین و مقررات قانونی ۲۲۷**
- از قانون مدنی ۲۲۹
- از قانون آیین دادرسی مدنی ۲۴۵
- از قانون اجرای احکام مدنی ۲۴۸
- از قانون مجازات اسلامی ۲۵۱
- از قانون آیین دادرسی کیفری ۲۵۶
- منابع و مأخذ ۲۵۹**

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 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، 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 «دعوای... 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 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 مطالبه وجه التزام

معرفی دعوی مطالبه وجه التزام

به منظور استحکام بخشیدن به حقوق مربوط به هریک از معامله کنندگان و برای پرهیز از برخی مشکلاتی که بعداً امکان طرح آن‌ها وجود دارد مبلغی در جریان تراضی معین می‌شود که اگر احیاناً هرکدام از طرفین به تعهد وفا ننمود آن را به متعامل دیگر (متعهدله) به منظور جبران این کاستی بپردازد و همین‌گونه است هنگامی که یکی از آن‌ها اجرای قول خود را مدتی به تأخیر اندازد و بر اساس مفاد توافق ناگزیر باشد خسارت آن را جبران نماید.

مبحث اول: وجه التزام

الف) تعریف وجه التزام: التزام در لغت به معنای ملازمه شدن، به گردن گرفتن، ملزم شدن به امری تعریف شده است و در اصطلاح حقوقی مبلغی است که اطراف قرارداد در حین انعقاد عقد متفقاً خواه ضمن همان قرارداد اصلی یا به موجب توافق مستقل دیگر به عنوان خسارت ناشی از عدم انجام تعهد یا تأخیر در آن پیش‌بینی کرده و بر آن ملتزم می‌شوند. در این خصوص ماده ۲۳۰ ق.م. چنین مقرر داشته است: «اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف، متخلف مبلغی به عنوان خسارت تأدیه نماید حاکم نمی‌تواند او را به بیشتر یا کمتر از آنچه ملزم شده است محکوم کند.»

با توجه به ماده ۲۳۰ ق.م. و قسمت اخیر ماده ۵۱۵ ق.آ.د.م. چنانچه در ضمن قرارداد بین طرفین توافق شده باشد که در صورت تخلف از مفاد قرارداد، متخلف مبلغی را به عنوان خسارت پرداخت نماید، چون این مبلغ ضمانت اجرای تخلف از مفاد قرارداد بوده و بدل از تعهد اصلی نیست؛ بنابراین، با توجه به ماده ۱۰ ق.م. و مواد فوق‌الاشعار، متعهد باید هم

تعهد اصلی را انجام داده و هم وجه التزام مقرر در قرارداد را بپردازد و پرداخت این وجه جنبه ربوی ندارد.^۱

ب) ماهیت وجه التزام: علمای حقوق ماهیت وجه التزام را خسارت می‌دانند. مبنای این استدلال ماده ۲۳۰ ق.م. و اصل حاکمیت اراده می‌باشد با استنباط از تبصره ماده ۵۱۵ ق.آ.د.م. محکمه نمی‌تواند در مبلغ وجه التزام اعم از اینکه گراف یا ناچیز باشد تغییری ایجاد کند فقط در صورت اثبات شرایط تحقق آن، الزاماً باید حکم به پرداخت آن به همان مبلغ مندرج بدهد؛ لذا امکان تعدیل وجه التزام به وسیله محاکم قضائی وجود ندارد.

پ) عناصر تشکیل دهنده خسارت توافقی (وجه التزام): در ارتباط با عناصر تشکیل دهنده وجه التزام آنچه از مفاد ماده ۲۳۰ ق.م. استنباط می‌شود عبارتند است از:

۱. **مقطوع و غیر قابل تغییر باشد:** وجه التزام باید به صورت مبلغ مقطوع یا درصدی از کل مبلغ ثمن مشخصاً تعیین گردد.

۲. **ضمن یک عقد لازم باشد:** در این صورت، اگر شرط باطل شود عقد همچنان صحیح است؛ اما اگر عقد باطل شود، شرط ضمن آن نیز باطل خواهد شد. اگر وجه التزام ضمن یک عقد جایز شرط شده باشد هریک از طرفین می‌توانند با فسخ عقد شرط ضمن آن را نیز از بین ببرند. در تحقق وجه التزام اثبات ورود خسارت و نیز میزان آن، شرط نمی‌باشد. بلکه به محض وقوع تخلف، متعهدله استحقاق دریافت مبلغ مندرج را پیدا می‌کند. در واقع، تعهد به پرداخت خسارت توافقی، یک تعهد فرعی است که به محض وقوع تخلف جانشین تعهد اصلی می‌شود. به علاوه، برخلاف قاعده عمومی خسارت (مسئولیت قراردادی) که نیاز به اثبات ورود خسارت دارد، در اینجا متضرر نیازی به اثبات ورود خسارت به خویش را نداشته و صرف اثبات تخلف کفایت می‌کند.^۲

۱. نظریه مشورتی شماره ۷/۳۴۲۲ مورخ ۱۳۸۵/۵/۸ اداره کل حقوقی قوه قضائیه.

۲. عادل مرتضی، مقاله (توافقی بر خسارت در قراردادها)، ص ۵.