



# طرح و دفاع از دعوای تنفیذ قرارداد

مشتمل بر:

نمونه آراء وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور.  
نظریه‌های مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه.  
نمونه آراء دادگاه‌های بدروی و تجدیدنظر.  
آراء و نظرات قضات و حقوقدانان.  
نشست‌های قضائی.

مهدی قاسمی

وکیل پایه‌یک دادگستری



سرشناسه	- ۱۳۵۹	قاسمی، مهدی،
عنوان و نام پدیدآور	طرح و دفاع از دعوای تنفیذ قرارداد	
مشخصات نشر	تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۴	
مشخصات ظاهری	۲۶۲ ص.	
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۰-۹	
وضییت فهرست نویسی	فیپای مختصر	
یادداشت	فهرستنويسي کامل اين اثر در نشانی:	<a href="http://opac.nlai.ir">http://opac.nlai.ir</a>
یادداشت	قابل دسترسی است	
کتابنامه		
شماره کتابشناسی ملی	۳۷۹۸۶۰۴	

#### شناختن

**عنوان کتاب: طرح و دفاع از دعوای تنفیذ قرارداد**

**مؤلف: مهدی قاسمی**

**ناشر: انتشارات چراغ دانش**

**ناظر چاپ: رسول زینالی**

**نوبت چاپ: دوم/۱۳۹۷**

**قطع و تیراژ: رقی، ۱۰۰۰ نسخه**

**قیمت: ۳۷۰۰۰ تومان**

**شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۳۰-۹**

**کد کتاب: ۴۱۷/۲**

**چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.**

---

**دفتر مرکزی: تهران، میدان هشت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه های ۳ و ۶ واحد های ۱۴ و ۱۵**

**تلفن پخش و فروش: ۰۲۱ ۸۸۱۴۰۶۰۱**

---

**حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و بیگرد قانونی دارد**

تقدیم به :

پدر و مادر همراه با نجف  
همسر عزیزم و دختر نازنینیم



## فهرست مطالب

۳ .....	تقدیم به :
۷ .....	پیشگفتار
۱۱ .....	کلیات قرارداد تنفيذ
۱۵ .....	مبث اول: مفاهیم واژه‌های کلیدی
۱۵ .....	گفتار اول: مفهوم لغوی و عرفی
۱۵ .....	بند اول: مفهوم لغوی دعوی
۱۵ .....	بند دوم: مفهوم لغوی تنفيذ
۱۵ .....	بند سوم: مفهوم لغوی قرارداد
۱۶ .....	گفتار دوم : مفهوم حقوقی
۱۶ .....	بند اول: مفهوم حقوقی دعوی
۱۷ .....	بند دوم: مفهوم حقوقی تنفيذ
۱۸ .....	بند سوم: مفهوم حقوقی قرارداد
۲۰ .....	مبث دوم: دعوی تنفيذ قرارداد
۲۰ .....	گفتار اول: معرفی دعوی تنفيذ قرارداد
۲۲ .....	گفتار دوم: هدف از طرح دعوی تنفيذ قرارداد
۲۳ .....	بند اول: اخذ تأیید از دادگاه نسبت به صحت و اصالت قرارداد منعقد شده
۲۴ .....	بند دوم: اعتیاب بخشیدن به سند عادی جهت استفاده از آثار حقوقی آن
۲۵ .....	بند سوم: ضرورت اخذ حکم تنفيذ قرارداد به جهت تصریح قانون‌گذار در موارد قانونی
۲۹ .....	شیوه‌های عملی طرح دعوی تنفيذ قرارداد
۳۱ .....	مبث اول: ارکان طرح دعوی
۳۱ .....	گفتار اول: وجود قرارداد بین طرفین دعوی
۳۶ .....	گفتار دوم: تنظیم دادخواست
۳۷ .....	بند اول- طرفین دعوی
۴۰ .....	بند دوم: تعیین خواسته و بهای آن
۴۲ .....	بند سوم: دلائل و منضمات دادخواست
۴۴ .....	بند چهارم: شرح دادخواست
۴۶ .....	بند پنجم: نمونه دادخواست

مبحث دوم : رسیدگی قضائی به دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۵۱
گفتار اول: تقدیم دادخواست و تعیین وقت رسیدگی ..... ۵۱
گفتار دوم : پذیرش یا عدم پذیرش دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۵۳
بند اول: استدلال‌های حقوقی در راستای لزوم پذیرش دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۵۵
بند دوم: مستندات حقوقی و قانونی موافقان پذیرش دعوی ..... ۵۸
بند سوم: مشروح نظرات موافقان پذیرش دعوی ..... ۶۱
گفتار سوم : رویه قضائی در خصوص پذیرش دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۷۴
بند اول: نمونه آراء دادگاه‌های بدوى و تجدید نظر ..... ۷۶
بند دوم: نشست قضائی ..... ۱۲۰
بند سوم: نظریات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه ..... ۱۲۳
شیوه‌های عملی دفاع از دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۱۲۵
مبحث اول: دفاعیات عام ..... ۱۲۷
گفتار اول: اهم ایرادات و موانع رسیدگی در دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۱۲۸
گفتار دوم : دفاع عام در ماهیت دعوا ..... ۱۳۴
بند اول: انکار قرارداد ..... ۱۳۴
بند دوم: ادعای جعل، انکار یا تردید ..... ۱۳۵
گفتار سوم : دعوی متقابل ..... ۱۳۷
مبحث دوم: دفاعیات خاص ..... ۱۳۹
گفتار اول: ایرادات اصلی وارد بر اساس دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۱۳۹
بند اول: بررسی ایرادات ..... ۱۴۰
بند دوم: مخالفت دعوی تنفیذ قرارداد با برخی مقررات موضوعه ..... ۱۴۹
بند سوم: مشروح نظرات مخالفان پذیرش دعوی تنفیذ قرارداد ..... ۱۵۳
گفتار دوم : دفاع با استناد به رویه قضائی ..... ۱۶۸
بند اول: نمونه آراء دادگاه‌های بدوى و تجدید نظر ..... ۱۷۰
بند دوم: نشست قضائی ..... ۲۱۳
بند سوم: نظریات اداره کل حقوقی قوه قضائیه ..... ۲۱۴
خاتمه ..... ۲۱۵
ضمائم کتاب ..... ۲۲۵
منابع و مأخذ ..... ۲۵۱

## پیشگفتار

در مراجعات به محاکم قضائی و با اندکی تأمل و بررسی مشخص می شود که در موضوعات واحد، آراء و نظرات مختلف و متفاوتی وجود دارد که تشتبه آنها نتیجه های جز تضییع حقوق مراجعین به محاکم قضائی ندارد و چه بسا همین تشتبه آراء موجبات سلب اعتماد از جامعه حقوقی را فراهم ساخته و سایر علل و عوامل بی اعتمادی را تحت الشعاع قرار داده باشد، از این رو لازم است راه کارهایی پیش بینی شود تا از آن طریق از گستردگی دامنه تشتبه آراء و در نتیجه فراهم شدن زمینه های بی اعتمادی به جامعه حقوقی جلوگیری گردد.

نقد و بررسی رویه قضائی در موضوعات خاص می تواند یکی از این راه کارهای عملی باشد که تأثیر به سزاگی در تبیین و توضیح موضوع داشته و باعث می شود فهم مخاطبین نسبت به مسائل حقوقی ملموس تر و عینی تر گردد. از طرف دیگر، جمع آوری اندیشه های حقوقی در خصوص یک موضوع خاص علاوه بر این که می تواند مبین گستردگی آراء و نظرات و استدلال های اندیشمندان در حوزه های مختلف حقوقی باشد؛ به همان نسبت می تواند زمینه های درک مشترک از آن موضوع را در راستای کاهش تشتبه آراء و ایجاد وحدت رویه فراهم سازد چه این که، آشنایی جامعه حقوقی با مبانی استدلالی یکدیگر می تواند فرصتی برای به نقد کشاندن نظرات و در نهایت انتخاب نظری مستدل و متقن ایجاد نماید که قطعاً نتیجه این گونه تبادل آراء و نظرات تأثیر مستقیمی در گسترش عدالت اجتماعی و اعتماد افراد جامعه به دستگاه قضائی و جامعه حقوقی و در نهایت تعالی فرهنگ حقوقی جامعه خواهد داشت.

بررسی «دعوی تنفیذ قرارداد» به عنوان موضوع این نوشه نیز یکی از موارد عدیده اختلافنظر بین محاکم قضائی است که تاکنون آراء متعارضی در خصوص آن صادر شده و هنوز صدور این گونه آراء ادامه دارد و استمرار همین تعارض آراء ما بر آن داشت تا با بررسی مبانی فکری و استدلایی صاحبنظران و صاحب قلمان حقوقی و قضائی، به جمع‌آوری بخشی از رویه قضائی حاکم بر این موضوع به پردازیم تا شاید جمع‌آوری نظرات حقوقدانان و آراء صادره از محاکم و تجزیه و تحلیل آن‌ها در یک مجلد، در همسو شدن مبانی استدلایی حقوقدانان و قضات محاکم و رفع اختلاف نظرها جهت ایجاد زمینه‌های وحدت رویه قضائی مؤثر واقع گردد. چه این‌که از نظر نگارنده، اختلاف نظر بین حقوقدانان در خصوص یک موضوع واحد تا زمانی شایسته بوده و موجبات رشد و بالندگی عرصه حقوقی را فراهم می‌سازد که این اختلاف نظرها محدود به محیط‌های علمی و دانشگاهی گردد و اگر این اختلاف نظرهای علمی از طریق آراء صادره از محاکم قضائی به بطن زندگی مردم جامعه کشانده شده و در آن‌جا نتایج خود را به منصه ظهور برساند به آفت حقوقی تبدیل شده و نتایج زیانباری به همراه خواهد داشت؛ چرا که در بسیاری موارد، عموم مردم قدرت تجزیه و تحلیل مباحث حقوقی و مبانی علمی و استدلایی آن‌ها را نداشته و اختلافنظر در این گونه موضوعات و در نتیجه صدور آراء متعارض از دادگاه‌ها را ناشی از ضعف علمی و عدم سلامت اخلاقی و بی عدالتی دستگاه قضائی می‌دانند و لذا لازم است که این اختلافنظرها در همان محیط‌های علمی و دانشگاهی بررسی و جمع‌بندی شده و در دستگاه قضائی به حداقل برسد و در

موارد حداقل نیز، دستگاه قضائی در عمل به وظیفه اساسی خود جهت ایجاد وحدت رویه قضائی تسریع و اهتمام ورزد.

در همین راستا، گردآوری آراء صادره از محاکم در خصوص موضوعات مشخص برای تبادل آراء و نظرات حقوقدانان و عنداللزوم نقد و تحلیل آن‌ها به شدت در عرصه حقوقی کنونی احساس می‌شود و این نوشه گام کوچکی در این مسیر بوده که امیدواریم تداوم آن در سایر موضوعات حقوقی در نیل به این هدف مؤثر بوده و صاحبان علم و فضل نیز در ادامه این مسیر با ابراز نظرات سازنده خود، جویندگان علم از جمله این حقیر را همراهی نمایند.

در پایان بر خود فرض می‌دانم که از مساعدت و همکاری تمام عزیزانی که بنده را در تألیف و گردآوری این نوشه یاری نموده‌اند تشکر و قدردانی نمایم از جمله از همسر عزیز و فداکارم که با صبر و برداری همیشگی خود، فرصت‌های مناسب برای تألیف این کتاب را برای بنده فراهم نمودند و از همکاران فاضل و اندیشمند وکیل و قضاتِ عالم و بصیری که با نظرات مشورتی خود بر غناء علمی این نوشه افزودند. همچنین از همکار و برادر همیشه بزرگوارم جناب آقای مهدی زینالی که مشوق بنده در تألیف این کتاب بوده و به عنوان مدیر انتشارات چراغ دانش در کنار سایر همکاران خود زحمت چاپ و نشر آن را تقبل فرمودند.

مهری قاسمی - بهمن ماه ۱۳۹۳



## فصل اول





## مبحث اول: مفاهیم و لادهای کلیدی

### گفتار اول: مفهوم لغوی و عرفی

#### بند اول: مفهوم لغوی دعوی

«دعوی» در لغت به معنای ادعا کردن، خواستن، ادعا، نزاع و دادخواهی آمده است.<sup>۱</sup>

در فرهنگ لغت عمید «دعوی» به معنای خواستن، خواندن کسی را، ادعا کردن، خواهانی، ادعا، نزاع، دادخواهی و جمع دعاوی آمده است.<sup>۲</sup>

#### بند دوم: مفهوم لغوی تنفیذ

«تنفیذ» در لغت به معنای نفوذ کردن و گذشتن در چیزی مثل گذشتن تیر از نشانه. اجرا کردن و روان کردن فرمان و نامه. امضاء کردن، گذراندن و فرستادن حکم و نامه آمده است.<sup>۳</sup>

در فرهنگ فارسی معین نیز «تنفیذ» به معنای ۱. نفوذ دادن؛ ۲. روان و اجرا کردن فرمان بیان شده است.<sup>۴</sup>

#### بند سوم: مفهوم لغوی قرارداد

دکتر معین «قرارداد» را به معنای پیمان، تعریف نموده است.<sup>۵</sup>

۱. معین، مرحوم دکتر محمد، فرهنگ فارسی، دوره ۶ جلدی، چاپ هشتم، انتشارات سپهر، تهران، سال ۱۳۷۱، ج ۲، ص ۱۵۳۹.

۲. عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، چاپ اول، انتشارات راه رشد، تهران، سال ۱۳۸۹، ص ۵۲۷.

۳. عمید، حسن، همان، ص ۳۷۰.

۴. معین، مرحوم دکتر محمد، همان ج ۲، ص ۱۱۵۳.

۵. معین، مرحوم دکتر محمد، همان، ج ۱، ص ۲۶۵۳.



در فرهنگ لغت عمید «قرارداد» در دو معنای ذیل به کار رفته است:<sup>۱</sup>

۱. تعهدی معمولاً کتبی که بر اساس آن دو یا چند شخص حقیقی یا حقوقی وظایف و حقوقی نسبت به هم در نظر می‌گیرند.
۲. عهدهنامه؛ پیمان.

### گفتار دوم : مفهوم حقوقی

#### بند اول: مفهوم حقوقی دعوى

در کتب حقوقی در تعریف دعوى گفته شده است که:

«دعوى اخبار از حقى است خصوصى به ضرر دیگرى و به نفع خود (یا موکل خود).»<sup>۲</sup>

«دعوا عبارت از عملی است که برای تثبیت حقی صورت می‌گیرد؛ یعنی حقی که مورد انکار یا تجاوز واقع شده باشد.»<sup>۳</sup> مرحوم دکتر ناصر کاتوزیان نیز در تعریف دعوا، تعریفی مشابه ارائه نموده است و معتقدند «دعوا» عملی است تشریفاتی که به منظور تثبیت حقی که مورد انکار و تجاوز واقع شده است انجام می‌شود.<sup>۴</sup>

۱. عمید، حسن، همان، ص ۸۱۲

۳. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، وسیط در ترمینولوژی حقوق، چاپ اول، انتشارات گنج دانش، تهران، سال ۱۳۸۸، ص ۳۵۸، واژه ۱۷۶۷

۴. متین دفتری، مرحوم دکترا حمد، آئین دادرسی مدنی و بازرگانی، چاپ چهارم، تهران، سال ۱۳۴۹، جلد اول، شماره ۶۲، ص ۳۳۳

۴. کاتوزیان، مرحوم دکتر ناصر، اعتبار امر قضاؤ شده در دعوای مدنی، چاپ پنجم، انتشارات دادگستر، تهران سال ۱۳۷۶، شماره ۲۰۹، ص ۲۷۳



استاد دکتر عبدالله شمس نیز در تعریف مفهوم اخص دعوا اشاره نموده‌اند که: «دعوا در مفهوم اخص آن توانایی قانونی مدعی حق تضییع یا انکار شده در مراجعه به مراجعت صالح در جهت به قضاوت گذاردن، وارد بودن یا نبودن ادعا و ترتیب آثار قانونی مربوط است.»<sup>۱</sup>

#### بند دوم: مفهوم حقوقی تنفیذ

تنفیذ در فقه و حقوق خصوصی به معنای اعتبار بخشی به عمل حقوقی قابل ابطال است.<sup>۲</sup> به عبارت دیگر، تنفیذ عملی است که به موجب آن شخص می‌تواند از ابطال یک عمل حقوقی چشم‌پوشی نماید. به همین دلیل به عمل تنفیذ، تأیید یا امضاء نیز گفته می‌شود. تنفیذ کلمه‌ای است عربی که در اصطلاح به معنای تأیید و رسمیت بخشیدن و یا به اجرا در آوردن و محقق نمودن آخرین مرحله اجرایی است. اعتبار بخشی عمل حقوقی قابل ابطال و همچنین اجرای حکم را تنفیذ گویند. از تنفیذ به معنای نخست، به امضاء، اجازه کردن و تأیید نیز تعبیر می‌شود، مانند تنفیذ عقد فضولی توسط مالک، تنفیذ وصیت به بیشتر از یک سوم ترکه توسط ورثه. تنفیذ حکم به معنای اجرای حکم و انفاذ حکم در کلمات فقهی به معنای قضاوت کردن نیز به کار رفته است.<sup>۳</sup>

۱. شمس، دکتر عبدالله، آئین دادرسی مدنی، دوره پیشرفته، چاپ نوزدهم، انتشارات دراک، تهران، سال ۱۳۸۷، جلد نخست، شماره ۴۹۱، ص ۲۷۵.

۳. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، مبسوط در ترمینولوژی حقوق، چاپ سوم، انتشارات گنج دانش، تهران ۱۳۸۶ شماره ۵۲۶۵، ص ۱۴۴۰.

۳. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، چاپ بیست و پنجم، انتشارات گنج دانش، تهران، سال ۱۳۸۸، ص ۲۳۵.



### بند سوم: مفهوم حقوقی قرارداد

واژه «قرارداد» در زبان فارسی به معنای «عقد» به کار رفته است.<sup>۱</sup> عقد لفظاً به معنای «بستان» می‌باشد. چنان‌که ماده «۱۸۳» قانون مدنی می‌گوید: «عقد عبارت است از این که 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 آن که قرارداد به کلیه عقود خواه معینه باشد و یا غیر معینه 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>

«معنی قرارداد در لغت و محاورات عمومی و نیز در اصطلاح خاص حقوقی، یکی است و آن عبارت از همان معنی تحلیلی است که برای عقد ذکر شد؛ یعنی همکاری متقابل اراده دو یا چند شخص در ایجاد ماهیت حقوقی.

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

۲. همان، ص ۴۹۶

۳. امامی، دکتر سید حسن، همان، ص ۱۶۹.

از حیث دایره شمول، قرارداد، مانند عقد دارای دو معنی اعم و اخص می‌باشد. در معنی اعم، قرارداد مترادف با عقد و در بر گیرنده عقود معین و غیر معین است؛ لیکن در معنی اخص، قرارداد صرفاً عقود غیر معین را شامل می‌شود. به همین جهت ماده ۱۰ قانون مدنی که مقرر می‌دارد: «قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده‌اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است.» واژه «قرارداد» را در معنی اخص آن یعنی عقود غیر معین به کار برده است.<sup>۱</sup>

---

۱. شهیدی، مرحوم دکتر مهدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، چاپ دوم (چاپ اول مجده)، انتشارات مجلد، تهران، سال ۱۳۸۰، ص ۴۰.



## مبحث دوم: دعوى تنفيذ قرارداد

### گفتار اول: معرفى دعوى تنفيذ قرارداد

تنفيذ قرارداد عنوان کلى است که در خصوص هر نوع قرارداد که به صورت عادى بين طرفين تنظيم مى شود مصدق خواهد داشت و لذا برای هر يك از عقود مختلفی که در قالب قراردادهای عادی با موضوع بيع (قولنامه) رهن، صلح، هبه، مضاربه، جعاله و غيره منعقد مى شوند مى تواند دعوى مستقل مربوط به آن موضوع را مطرح نمود؛ مثلًا دعوى تنفيذ قولنامه يا دعوى تنفيذ صلح نامه يا امثال آنها که مى تواند مصاديق مختلفی داشته باشد و لذا تنفيذ قرارداد به معنای اعتبار بخشیدن به مفاد و محتوای قرارداد بين اشخاص و به عبارت ديگر به اعلام وقوع معامله اطلاق مى شود که در قالب قراردادهای عادی موضوعيت داشته و عموماً يك طرف قرارداد جهت استفاده از آثار حقوقی اعتبار قرارداد، متulos به طرح دعوى به طرفیت طرف ديگر مى گردد تا از اين طریق به سند عادی خود اعتبار اسناد رسمي بدهد چه این که مطابق ماده ۱۲۹ قانون مدنی: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمي را داشته و درباره طرفين و وزاث و قائم مقام آنان معتبر است:

۱. اگر طرفی که سند برعليه او اقامه شده است صدور آن را از منتباليه تصدیق نماید.
  ۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب يا تردید کرده في الواقع امضاء يا مهر کرده است.»
- این دعوا با عناويں دیگری همچون «اعلام صحت معامله» یا «تأیید معامله» نيز قابلیت طرح در محکم قضائی داشته و عموماً تحت عنوان



یکی از عناوین فوق مطرح می‌گردد که البته ارکان دعوى و خواسته‌های مطروحه در همه آن‌ها یکسان بوده و در اساس بررسی تئوریک و نتایج حاصله از آن‌ها تفاوتی وجود ندارد و لذا با توجه به توضیحاتی که داده شد اصل و اساس طرح این دعوى بسیار ساده می‌باشد؛ مثلاً در دعوى تنفيذ قولنامه، خواهان (خریدار) می‌تواند با تقديم دادخواست به طرفیت خوانده (فروشنده) موضوع خواسته خود مبنی بر تنفيذ قرارداد را در مراجع قضائی پیگیری نماید و از آن جا که محاکم قضائی صرفنظر از صحت و سقم خواسته مطروحه و بدون توجه به نتیجه حاصل از طرح خواسته، به استناد قولانین و مقررات موضوعه مکلف به رسیدگی به خواسته مطروحه می‌باشند؛ لذا با دعوت از طرفین و تشکیل جلسه دادرسی به موضوع خواسته رسیدگی خواهد کرد و با توجه به این‌که اساس طرح این دعوى مبنی بر آن است که خوانده (فروشنده) نیز مفاد قرارداد فی مابین خود و خریدار (خواهان) را قبول داشته و بر صحت و اصالت آن اقرار دارد؛ لذا معمولاً دعوى مذکور بدون هیچ حاشیه‌ای با احراز شرایط اساسی و قانونی انعقاد قرارداد توسط قاضی و به استناد اصل صحت و لزوم قراردادها و اقرار طرفین قرارداد منتج به صدور رأی مبنی بر تنفيذ قرارداد بیع (قولنامه) می‌گردد و معمولاً به جهت اقرار خوانده بر انعقاد قرارداد و قبول ادعای خواهان، حکم صادره نیز قطعی بوده و در همان مرحله بدوى، رأی صادره قطعیت حاصل می‌نماید. البته در پاره‌ای از موارد نیز تنفيذ قرارداد در راستای حل اختلافات حادث شده در بین طرفین دعوى مطرح می‌گردد که در این‌گونه موارد، دعوى برخلاف نظر برخی از حقوقدانان جنبه ترافعی



داشته و مطابق روال بقیه دعاوی مورد رسیدگی قرار می‌گیرد که در مباحث آتی به تفصیل مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

اما نکته مهم آن است که اصل دعوی تنفیذ در میان حقوقدانان و قضات محترم دادگاهها به راحتی و سهولتی که در سطور بالا مورد اشاره قرار گرفت نبوده و درخصوص دعوی مذکور اختلاف نظرهای اساسی در جامعه حقوقی حاکم است به نحوی که رسیدگی به این دعوی در محاکم قضائی بیشتر به شناس و اقبال خواهان بستگی داشته و ممکن است طرح دعوی مذکور از نظر برخی محاکم مردود و برخی محاکم دیگر مقبول گردد و لذا برای آشنایی بیشتر با دعوی موصوف و آراء و نظرات حقوقدانان و محاکم قضائی – که قطعاً در نحوه طرح این دعوی مؤثر خواهد بود – در مطالب آتی به بررسی نظرات و دیدگاههای موافقان و مخالفان طرح این دعوی نیز خواهیم پرداخت.

#### **گفتار دوم: هدف از طرح دعوی تنفیذ قرارداد**

برای اخذ نتیجه مطلوب از دعوی مطرح شده، لازم است بدؤاً هدف از طرح دعوی و ثانیاً: نتیجه حاصله از دعوی مشخص گردد چه در غیر این صورت ممکن است دعوی مطروحه به نتیجه مورد نظر نرسیده و موجبات تضییع حقوق مادی و معنوی را فراهم نماید. در این راستا در دعوی تنفیذ قرارداد نیز باید هدف از طرح دعوی و نتیجه‌ای که از طرح آن مورد نظر است مورد بررسی قرار گیرد تا مشخص شود که آیا طرح چنین دعوایی برای احقاق حق لازم و ضروری است یا اساساً لزومی به طرح دعوی نبوده یا به جای آن می‌توان دعوی مناسب دیگری مطرح نمود.

اشخاصی که قصد طرح دعوى تنفيذ قرارداد را دارند معمولاً به دلیل رسیدن به یکی از اهداف ذیل به محاکم دادگستری مراجعه می‌نمایند:

**بند اول: اخذ تأیید از دادگاه نسبت به صحت و اصالت قرارداد منعقد شده.**

عده‌ای از اشخاص و مراجعین دستگاه قضائی در ارتباط با تنفيذ قرارداد صرفاً به جهت احراز شرایط اساسی صحت و اصالت قرارداد به محاکم مراجعه می‌نمایند تا از این طریق دادگاه به عنوان یک مرجع حقوقی که رأی صادره از آن نیز به عنوان سند رسمی تلقی شده و اساساً بهترین گزینه برای تأیید و احراز صحت معامله محسوب می‌شود و عملاً رأی دادگاه برای هر اختلاف احتمالی آتی فصل الخطاب خواهد بود از این رو بدون تحقق هیچ‌گونه اختلافی در صدد اخذ نتیجه مورد نظر از دادگاه برآمده و با طرح دعوى تنفيذ قرارداد عملاً علاج واقعه قبل از وقوع می‌نمایند و در موارد متعددی نیز موفق به اخذ حکم تنفيذ قرارداد می‌شوند.

دعوى مذکور با این اوصاف ساده ترین حالت طرح دعوى تنفيذ قرارداد بوده و عموماً چون خوانده نیز ادعا یا دفاعی در مقابل خواسته خواهان ندارد از این رو دعوى مذکور به احتمال زیاد در همان جلسه اول دادرسی مختومه شده و چون مفترض هم وجود نداشته یا احتمالاً دعوى با اقرار خوانده مختومه شده است از این رو رأی صادره نیز به سرعت مراحل قطعیت خود را طی نموده و در نهایت خواهان به نتیجه مطلوب خود نائل می‌گردد.

اما مشخص است که طرح دعوى با این هدف کاری عبث و بیهوده بوده و جز اتفاف وقت دادگستری و صرف هزینه، نتیجه‌ای دیگر ندارد؛ چرا



که نتیجه حاصله از دعوی تنفیذ با هدف فوق اساساً در بطن هر قراردادی وجود داشته و با توجه به اصل صحت و لزوم قراردادها، نیازی به طرح چنین دعوایی وجود نخواهد داشت و خواهان بدون طرح دعوی مذکور نیز از آثار حقوقی اصل صحت و لزوم بهره‌مند بوده و تا زمانی که شخصی متعرض این اصول نگردد خدشه‌ای به قرارداد خواهان وارد نخواهد بود و اگر قرار باشد تا شخصی در آینده نسبت به محتوا و شروط و تعهدات قراردادی که در خصوص آن رأی تنفیذ صادر شده است ادعایی مطرح نماید وجود حکم تنفیذ قرارداد در ید خواهان مانع طرح دعوی مدعی نخواهد بود. پس نتیجه می‌گیریم که طرح دعوی تنفیذ با هدف اخذ تأییدیه از دادگاه نسبت به اصالت و صحت قرارداد در واقع دعوی حقوقی مستلزم رسیدگی در دادگاه نبوده و بدون طرح دعوی نیز نتیجه مورد نظر خواهان حاصل بوده است.

#### **بند دوم: اعتبار بخشیدن به سند عادی جهت استفاده از آثار حقوقی آن.**

در بسیاری از موارد دلیل اصلی خواهان دعوی تنفیذ قرارداد، استفاده از آثار حقوقی مترتب بر رأی صادره از دادگاه می‌باشد که به استناد ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی رأی دادگاه جنبه‌ی سند رسمی داشته و عملاً خواهان با طرح دعوی تنفیذ قرارداد و اخذ حکم از دادگاه به دنبال اعتبار بخشیدن به سند عادی خود بوده و با توجه به این که همه‌ی اشخاص، مراجع و نهادهای دولتی و غیر دولتی و محاکم قضائی، مکلف به تبعیت از مفاد رأی صادره می‌باشند از این رو خواهان با طرح دعوی تنفیذ به راحتی به هدف نهایی خود نائل می‌گردد.

هرچند طرح دعوى تنفيذ با هدف مذكور محل تأمل بوده و در برخى موارد خواهان برای اثبات حقوق قراردادی خود راه حلی غیر از طرح دعوى مذکور ندارد؛ ولی باید در نظر داشت که محاکم قضائى مرجع رسمیت بخشیدن به قراردادهای عادی نبوده و مراجع دیگری هم چون دفاتر اسناد رسمی برای نیل به چنین هدفی در سیستم قضائى کشور پیش‌بینی شده است و لذا اساساً با این هدف نیز طرح دعوى تنفيذ قرارداد وجهه‌ی قانونی نداشته و مشمول تعریف دعوى حقوقی نمی‌گردد و لازم است که خواهان از طرق قانونی دیگری نتیجه مورد نظر خود را پیگیری نماید.<sup>۱</sup>

**بند سوم: ضرورت اخذ حکم تنفيذ قرارداد به جهت تصریح قانون‌گذار در موارد مشخص قانونی (موارد اجباری طرح دعوى تنفيذ قرارداد)**

قانون‌گذار در سه مورد دارندگان اسناد عادی را مکلف نموده است تا با مراجعه به محاکم قضائى نسبت به اخذ حکم تنفيذ و تأیید قرارداد جهت بهره‌مندی از آثار حقوقی آن اقدام نمایند. بر همین اساس عده‌ای از حقوقدانان و قضات محاکم اعتقاد دارند که تنفيذ قرارداد صرفاً در مورد مصروفات قانونی قابل رسیدگی بوده و به غیر از آن موجبی برای رسیدگی به ادعای تنفيذ قرارداد وجود نداشته و در صورت طرح دعوى نیز منجر به صدور قرار عدم استماع دعوى خواهد شد.

موارد مصروف قانونی عبارتند از:

۱. برای ملاحظه برخى از این راه کارها به ص ۱۸۷ به بعد این کتاب مراجعه فرمایید.



## ۱. ماده ۷۱ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ اصلاحی

۱۳۸۰/۱۱/۲۷

در این ماده قانون‌گذار تصریح نموده است اگر مبایعه نامه‌های عادی به تأیید مراجع ذیصلاح دولتی یا محاکم قضائی یا شهرداری محل رسیده باشد مالکین اراضی در زمان تنظیم سند رسمی مالکیت نیازی به پرداخت مالیات متعلق به اعیانی احداث شده در اراضی دارای سند عادی نخواهند داشت این ماده مقرر می‌دارد:

«زمین‌هایی که از طریق اسناد عادی معامله گردیده است در موقع تنظیم سند رسمی به نام خریدار، قیمت اعیانی احداث شده وسیله خریدار در محاسبه منظور نخواهد شد مشروط بر این که موضوع مورد تأیید مراجع ذیصلاح دولتی یا محاکم قضائی یا شهرداری محل که ملک در محدوده آن واقع است حسب مورد قرار گرفته باشد.»<sup>۱</sup>

## ۲. تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب سال ۱۳۶۶

قانون‌گذار در تبصره ماده ۷ قانون زمین شهری به دارندگان سند عادی تکلیف نموده است تا جهت امکان صدور مجوز عمران، به مراجع قضائی مراجعه نموده و در خصوص تاریخ تنظیم سند عادی و صحبت معامله، تأییدیه رسمی از مراجع قضائی اخذ نمایند. این تبصره مقرر می‌دارد: «تبصره- در مورد کسانی که به تاریخ قبل از قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده‌اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل

۱. برای ملاحظه نمونه آراء صادره در خصوص بند ۱ و ۲ به ص ۱۰۱ تا ۱۰۸ این کتاب مراجعه فرمایید.



پرونده اعلام نشده است در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذیصلاح قضائی تأیید گردد برابر ضوابطی که در آئین نامه اجرایی این قانون تعیین می‌شود اجازه عمران داده خواهد شد.».

### ۳. تنفيذ قرارداد در معاملات فضولی

در برخی موارد امکان دارد که شخصی بدون اجازه مالک نسبت به مال منقول یا غیر منقول معامله انجام دهد که ترتیب آثار حقوقی بر چنین معامله‌ای نیازمند تنفيذ قرارداد از سوی مالک می‌باشد که در چنین مواردی اگر مالک مطابق مقررات قانونی که در فصل پنجم از ماده ۲۴۷ تا ۲۶۳ قانون مدنی ذکر شده است پس از انجام معامله از سوی شخص فضول نسبت به معامله انجام شده رضایت داده و تمام محتوای قرارداد منعقد شده را عیناً تأیید نماید عموماً طرفین قرارداد بدون نیاز به مراجعه به محاکم قضایی نسبت به تأیید و تنفيذ معامله اقدام نموده و مالک اصلی با امضاء ذیل قرارداد رضایت خود را نسبت به معامله انجام شده از سوی شخص فضول اعلام می‌نماید و در نتیجه قرارداد بر اساس مقررات قانونی تکمیل و حائز شرایط اساسی صحت معامله می‌گردد ولی در پاره‌ای از موارد مالک اصلی علیرغم میل باطنی نسبت به شرایط معامله انجام شده توسط شخص فضول و یا تأیید عملی و شفاهی قرارداد، به هر دلیل از امضاء ذیل قرارداد خودداری نموده و با قبل از تأیید و تنفيذ قرارداد فوت می‌نماید که در این صورت خریدار چاره‌ای جز طرح دعوى عليه مالک اصلی یا ورشه ایشان جهت تنفيذ قرارداد