

کلمات کلیدی: داوری، انتقال موضوع شرط داوری، قائم مقامی

مرجع صدور: شعبه ۱۵ دادگاه تجدید نظر استان تهران

اگر در ضمن عقد بیع طرفین توافق نموده باشند که کلیه اختلافات آنها در خصوص آن قرارداد جهت رسیدگی به داوری ارجاع شود و متعاقباً خریدار میباید به دیگری چکیده: انتقال دهد منتقل‌الیه متنازح به شرط داوری نیست زیرا داوری قائم به طرفین قرارداد داوری است.

تاریخ رای نهایی: ۱۳۹۲/۰۴/۱۸

شماره رای نهایی: ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۵۰۰۴۵۳

رای بدوی

در خصوص دعوی آقای م.م. با وکالت آقایان ح.م.، الف.م.، به طرفیت خواندگان پنهان‌های ۱- س.م.، با وکالت ف.م.، ۲- ش.ج.، ۳- ب.ط.، ۴- بانک م. (شعبه مرکزی) به خواسته الزام به فک رهن و تسویه حساب وجوه دیرکرد وام بانکی مازاد بر تعهدات مندرج در قرارداد تنظیمی و سند رسمی ۱۲۷۰۹ جزو پلاک ثبتی ۴۷۳۶ فرعی از ۵۴ اصلی قطعه ۱۱۹ موضوع یک واحد آپارتمان و الزام خواندگان به حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال سند به نام موکل با حفظ حقوق مرتبه به انضمام خسارات قانونی، خلاصه مفاد دادخواست تقدیمی وکلای خواهان و دفاعیات ایشان به این شرح است که خوانده ردیف اول طبق قرارداد مستندات ضمیمه، آپارتمانی را به خوانده ردیف دوم فروخته است و ایشان نیز به خوانده ردیف سوم فروخته است و موکل از خوانده ردیف سوم خریدار است و چون آپارتمان مذکور دارای وام بانکی بوده و آقای خوانده طبق مفاد قرارداد مکلف بوده است ضمن انجام تفکیک و اقدامات مقدماتی و تهیه دفترچه اقساط، آن را تحویل موکل بدهد به دلیل عدم انجام این مقدمات باعث شده است به وام بانکی دیرکرد تعلق گیرد و در نتیجه تقاضای محکومیت خواندگان به شرح فوق را کرده است و وکیل خوانده ردیف اول ضمن حضور در جلسات رسیدگی به شرح لوابح جداگانه دفاع کرده است که موکل ایشان در مقابل خواهان متعهد نبوده است و چون موکل، ملک را به خوانده ردیف دوم فروخته است هرگونه تعهدی در مقابل خواهان بر عهده خوانده ردیف دوم است و دعوی متوجه خوانده ردیف اول نمی‌باشد و تقاضای رد دعوی کرده است در مقابل این ادعای وکیل خوانده ردیف اول وکلای خواهان توضیح دادند که قرارداد فی‌مابین آقای ج. و آقای خوانده ردیف اول به نظر صوری می‌باشد و در توجیه این ادعا بیان کرده‌اند اگر ایشان ذینفع نمی‌باشند پس چرا نسبت به انتقال سند به نام دیگر خریداران از خوانده ردیف دوم در دفترخانه اقدام کرده است در حالی که در مقابل آنان هیچ تعهدی نداشته است و یا چرا اسناد قطعات تفکیکی را به نام خوانده ردیف دوم که به ایشان فروخته است نکرده است بلکه به نام خودش صادر کرده است و در نهایت ایشان را ذینفع و متعهد دانسته‌اند، دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده و مستندات ابرازی طرفین و نیز لوابح و اظهارات ایشان نظر به این که حسب استعلامات بانکی اولاً - وام بانکی به نام خوانده ردیف اول می‌باشد و ثانیاً - پلاک ثبتی نیز که در رهن بانک می‌باشد به نام خوانده ردیف اول می‌باشد و اسناد قطعات تفکیکی نیز به نام ایشان می‌باشد و نظر به این که برخلاف ادعای وکیل خوانده ردیف اول هیچ دلیلی مبنی بر تعلق وام به نام خوانده ردیف دوم قبول ندارد در حالی که طبق استعلام بانکی و عرف و قانون نظر به این که وام بانکی به نام ایشان می‌باشد و ایشان می‌توانند اشخاص دیگری را به بانک معرفی و انتقال دهد در نتیجه تهیه مقدمات و از جمله دفترچه و تحویل آن به منتقل‌الیهم به عهده ایشان است و نظر به این که خوانده ردیف اول به این تعهد عرفی و قانونی عمل نکرده و بر فرض که تعهد ایشان در مقابل خوانده ردیف دوم باشد خواندگان ردیف دوم و سوم با همان شرایط و بدون قید به خواهان منتقل کردند و در نتیجه هم چنان که خوانده ردیف اول در مقابل خوانده ردیف دوم متعهد به تهیه مقدمات (دفترچه اقساط و فراهم کردن زمینه پرداخت اقساط وام به عنوان لوازم عقلی و عرفی) در صورت انتقال می‌باشد با انتقال وام و ملک توسط خوانده ردیف دوم به ایادی بعدی از جمله خواهان با همان شرایط نامی می‌باشد و این که ایادی بعدی از جمله خواهان به عنوان منتقل‌الیه جانشین خوانده ردیف دوم می‌باشد خوانده ردیف اول در مقابل خواهان متعهد به انجام تعهدات و ملزومات و لوازم آن می‌باشد و نظر به این که خوانده ردیف اول برخلاف ادعای وکیل که ذینفع نمی‌باشد در مفاد دیگر خریداران از خوانده ردیف دوم به تعهدات ایشان عمل کرده است و اقدام به انتقال سند کرده است و این خود دلالت بر ذینفع بودن و پذیرش ضمن تعهدات خود در مقابل ایادی بعدی می‌باشد با عنایت به مراتب و نظر به سایر قرآن و امارات موجود در پرونده دادگاه ضمن رد دفاعیات وکیل خوانده ردیف اول دعوی خواهان را معمول بر صحت تشخیص داده که مستنداً به مواد ۱۹۴ - ۱۹۸ - ۵۱۵ - ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۰ و ۲۱۹ و ۲۲۱ و ۲۲۳ و ۲۲۵ قانون مدنی و مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت خوانده را ضمن الزام به تسویه حساب وجوه دیرکرد متعلقه به وام (طبق اعلام بانک) نامبرده را الزام به حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و انتقال پلاک ثبتی به شرح خواسته با حفظ حقوق مرتبه به نام خواهان به نامبرده را به پرداخت هزینه دادرسی طبق تعرفه قانونی به ماند خواسته و حق الوکاله وکیل در حق خواهان محکوم می‌نماید. رای صادره ضروری ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر است استان تهران می‌باشد. در خصوص دعوی فک رهن، نظر به استرداد دعوی توسط وکلای خواهان مستنداً به بند ۱۰۷ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی صادر و اعلام می‌گردد. قرار قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران در فرجه قانونی می‌باشد و در خصوص دعوی وکلای خواهان به طرفیت خواندگان ۲ و ۳ و ۴ به خواسته الزام به تسویه حساب و الزام به انتقال سند نظر به استدلالات فوق و مدارک موجود در پرونده دعوی متوجه خواندگان مذکور نمی‌باشد مستنداً به بند ۴ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی صادر و اعلام می‌گردد. قرار صادره ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

دادرس شعبه ۶ دادگاه عمومی حقوقی اسلامشهر - سلیمی

رای دادگاه تجدید نظر

در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای س.م. به طرفیت آقای م.م.س. نسبت به دادنامه شماره ۱۵۰۰ مورخ ۲۱/۱۱/۹۱ شعبه ششم دادگاه حقوقی اسلامشهر که مطابق آن تجدیدنظر خواه به تنظیم سند رسمی انتقال یک واحد آپارتمان ۱۲۷۰۹ فرعی از ۵۴ اصلی مفروز از باقی‌مانده ۴۷۳۶ فرعی قطعه ۱۱۹ تفکیکی به مساحت ۵۷/۵۳ متر مربع با حفظ حقوق و تسویه حساب وجوه دیرکرد وام متعلقه و خسارات دادرسی محکوم گردیده دادگاه با عنایت به محتویات پرونده و لوابح تقدیمی در خصوص ایراد داوری مطرح شده نظر به این که داوری قائم به طرفین دعوی می‌باشد و تجدیدنظر خوانده قرارداد داوری را امضا نموده که ملازمه با الزام مشار‌الیه باشد و با توجه به این که امضای ایادی سابق در فرض ظهور هم به لحاظ این که داوری منتهی به صدور رای نگردیده در حق آنها مؤثر در مقام نمی‌باشد، فلذا از این حیث ایراد مذکور صحیح نبوده از طرف دیگر با عنایت به این که کماکان اصل وام و مالکیت ملک در مالکیت تجدیدنظر خواه می‌باشد، لذا محکومیت اشخاص دیگر فاقد توجه قانونی بوده بنابراین دادگاه تجدیدنظر خواهی تقدیمی را واجد ایراد مؤثر و موجه تشخیص نداده با رد تجدیدنظر خواهی مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی رای اعتراضه را تأیید و ابرام می‌نماید. این رای قطعی است.

رئیس شعبه ۱۵ تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه
عشقلی - جمشیدی