**رویه و نظریات قضایی**

رأی وحدت رویه ۶۷۲ – مورخ ۸۳/۱۰/۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور

خلع ید از اموال غیر منقول، فرع بر مالکیت است. بنابراین طرح دعوای خلع ید از زمین، قبل از احراز و اثبات مالکیت، قابل استماع نیست.

بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، رأی شعبه ی پنجم دادگاه تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضای هیات عمومی دیوان عالی کشور که با آن انطباق دارد، صحیح و قانونی تشخیص می شود.

رأی شماره ۲۱۲۴ – مورخ ۱۳۱۶/۹/۲۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

بایعی که قادر به تسلیم مبیع نیست، محکوم به تسلیم نمی شود؛ بلکه بیع باطل است.

رأی شماره ۶۹ مورخ ۹۱/۷/۱۸ شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

دعوی تسلیم ملک مبیع مادامی که مالکیت رسمی خواهان احراز نشده است، قابل پذیرش نیست.

رأی شماره ۷۳۷ مورخ ۹۱/۶/۲۷ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

لازمه الزام به تحویل مبیع، احراز مالکیت خریدار بر مبیع است. بنابراین در دعوای تحویل یک دستگاه آپارتمان، چون هنوز سند رسمی آپارتمان به نام خریدار منتقل نشده است، دعوای تحویل آن قابلیت استماع ندارد.

رأی شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۵۰۰۲۸۰ مورخ ۹۳/۴/۱۴ شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

الزام بایع به تحویل مبیع قبل از تنظیم سند رسمی انتقال و مالکیت رسمی خریدار، فاقد موقعیت قانونی است؛ زیرا تحویل مال غیر منقول در واقع نوعی خلع ید محسوب میشود و خلع ید از اموال غیر منقول نیز فرع بر احراز مالکیت رسمی است.

رأی شماره ۷۴۸ مورخ ۹۱/۶/۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

دعوای تسلیم مبیع غیر منقول که قبل از تنظیم سند رسمی و به واسطه مبایعه نامه عادی طرح شده است، قابل استماع نیست.

نظریه مشورتی شماره ۷/۱۰۸۵ مورخ ۸۱/۲/۵ اداره حقوقی قوه قضاییه

هر چند به موجب بند ۱ ماده ۳۶۲ قانون مدنی مقرر شده است به مجرد وقوع بیع، مشتری، مالک مبیع و بایع، مالک ثمن میشود ولی معمولاً در معاملاتی که انجام می شود، برای تحویل مبیع مهلتی مقرر میشود یا مورد توافق قرار می گیرد.

در صورتی که در مورد زمان تسلیم مبیع، بین طرفین توافق دیگری وجود نداشته باشد، از تاریخ وقوع عقد بیع به لحاظ این که مالکیت مشتری یا خریدار محقق و خریدار استحقاق دریافت را در صورت تاخیر فروشنده در تسلیم مبیع خواهد داشت.

اما چنانچه طرفین در این مورد، تاریخ معینی تعیین نکرده باشند و در تاریخ مذکور، فروشنده مبیع را به خریدار تسلیم نکند، خریدار از تاریخ تعیین شده، حق مطالبه ی اجرت المثل را خواهد داشت.

رأی شماره ۹۹۶ مورخ ۹۱/۸/۳ شعبه ی ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

مادام که ملک به نام خواهان ثبت نشود، دعاوی تحویل مبیع که خود مستلزم خلع ید خوانده است، به استناد رأی وحدت رویه ۶۷۲ – مورخ ۸۳/ ۱۰ / ۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، قابلیت استماع ندارد.

حتی در موردی که خواسته، الزام به تنظیم سند رسمی و تسلیم مبیع باشد و دادگاه ضمن احراز وقوع بیع، بایع را به تنظیم سند رسمی الزام کند، در مورد تسلیم مبیع، دعوی رد میشود.

رأی شماره ۹۶۹ مورخ ۹۱/۸/۲۱ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

دعوای تأیید و عدم وقوع بیع به تنهایی قابلیت استماع ندارد و باید به همراه دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، مطرح شود.

همچنین چنان چه ملک رسماً به نام خوانده نباشد نیز تنظیم سند رسمی و تحویل مبیع، مسموع نخواهد بود.

رأی شماره ۱۱۱۰۰ مورخ ۹۱/۸/۲۹ شعبه ۳۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

چنانچه مال غیر منقول مورد دعوی (انباری) قبلاً و رسماً به نام خواهان شده باشد، تقاضای او به تخلیه و تحویل مال باید تحت عنوان خلع ید مطرح شود و دعوی تحویل مبیع، صحیح نیست و قابلیت استماع ندارد.

رأی شماره ۱۶۹۷ مورخ ۹۱/۱۲/۱۴ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

ماده ۳۶۲ ق.م، تصریح دارد که به مجرد وقوع عقد بیع، مشتری، مالک مبیع و فروشنده، مالک ثمن می شود.

بنابراین اولاً عقد بیع، بایع را به تحویل مبیع ملزم می کند و مشتری را به تأدیه ی ثمن و ثانیاً در قرارداد، صراحتاً مبیع توصیف و محل استقرار آن تعیین شده و ثالثأ تنظیم سند از شرایط عقد بیع است و عدم تنظیم سند به نام خریدار، مانع از استماع دعوی وی مبنی بر تحویل مبیع نمی باشد.

رابعاً قرارداد مذکور با رعایت اصول کلی حاکم بر قراردادها تنظیم شده که تحویل مبیع از زمره تعهدات فروشنده است. پس عدم تنظیم سند رسمی مالکیت به نام خریدار مانع از استماع دعوای الزام به تحویل و تسلیم مبیع نیست.

رأی ۱۳۸۸-۱۳۸۹ مورخ ۸۳/۱۱/۱۲ شعبه ی ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

در مورد درخواست مربوط به تحویل مبیع، قرار اناطه ی حقوقی صادر شده است تا به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی انتقال، رسیدگی شود.

رأی شماره ۱۳۱۶ مورخ ۸۳/۱۰/۲۶ شعبه ی ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

در مبایعه نامه ی مستند دعوی، حق فسخ قرارداد وجود ندارد و اعمال فسخ قانونی نیز مقدمتاً مستلزم اجبار فروشنده به تسلیم مبیع می باشند.

رأی شماره ۱۳۲۷ مورخ ۸۴/۹/۵ شعبه ی ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

استدلال دادگاه بدوی در خصوص این که عین پلاک ثبتی که آپارتمان موضوع قرارداد در آن مستقر است، در بازداشت بوده و مادام که از پلاک موصوف، رفع بازداشت نشود، دعوی، قابلیت استماع را نخواهد داشت و موجه نمیباشد؛

زیرا خواسته ی تجدید نظرخواه، الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک نبوده است تا این امر مخل حقوق بازداشت کنندگان ملک باشد و این امر منصرف از رای وحدت رویه شماره ۶۲۰ در تاریخ ۷۶/۸/۲۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور و مفاد ماده ی ۷۹۳ قانون مدنی است و چون موضوع دعوی خواهان، تحویل مبیع می باشد باید به دعوی رسیدگی شود؛ زیرا مخل حقوق بازداشت کننده نیست.