**رویه و نظریات قضایی**

رأی وحدت رویه شماره ۷۳۳ مورخ ۱۳۹۳/۷/۱۵ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

به موجب ماده ۳۶۵ قانون مدنی، بیع فاسد، اثری در تملک ندارد.

یعنی مبیع و ثمن کماکان در مالکیت بایع و مشتری باقی می ماند و حسب مواد ۳۹۰ و ۳۹۱ قانون مرقوم، اگر بعد از قبض ثمن، مبیع کلی یا جزیی مستحق للغیر درآید، بایع ضامن است و باید ثمن را مسترد دارد و در صورت جهل مشتری به وجود فساد، از عهده غرامات وارد شده بر مشتری نیز برآید و چون ثمن در اختیار بایع بوده است، در صورت کاهش ارزش ثمن و اثبات آن با توجه به اطلاق عنوان غرامات در ماده ۳۹۱ قانون مدنی، بایع قانونا ملزم به جبران آن است.

بنابراین دادنامه شماره ۳۶۰ مورخ ۱۳۸۹/۳/۳۱ شعبه یازدهم دادگاه تجدید نظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر انطباق دارد، به اکثریت آراء صحیح و قانونی تشخیص می شود. این رای طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸ در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها لازم الاتباع است.

رأی شماره ۵۱۹ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۸ شعبه ۳ دیوان عالی کشور

در دعوی ابطال معامله مال غیر منقول با توجه به این که دعوی راجع به غیرمنقول است، در صلاحیت دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول می باشد.

رای شماره ۱۵/۱۹۹ مورخ ۱۳۷۱/۶/۴ شعبه ۴ دیوان عالی کشور

بعد از وقوع معامله فضولی، سکوت مالک ولو در عرض چند سال اجازه و تنفیذ، معامله ی فضولی تلقی نمی شود.

رأی شماره ۵۵ مورخ ۷۱/۲/۱۴ شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور

صدق فضولی بودن معامله، هنگامی محقق می شود که مالکیت غیر فروشنده در تاریخ انجام معامله، ثابت و محرز بوده باشد.

رأی شماره ۵۰ مورخ ۸۸/۱/۳۱ شعبه ۱۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

ماده ۲۴۹ قانون مدنی، سکوت مالک را اجازه محسوب نمی کند و نامه اداره ی ثبت، دلالت بر مالکیت معترضین ثالث (تجدید نظر خواهان) به میزان قدرالسهم، ادعایی دارد و تا زمانی که تقسیم نامه ای جهت مشخص کردن حصه ی مفروزی بعد از تنظیم صورت مجلس تفکیکی تنظیم نشود، تمامی مالکین مشاعی به میزان قدرالسهم در تمامی آپارتمانها شریک می باشند و فروش شش دانگ آپارتمان ها از سوی تعدادی از مالکین (شرکای ملک مشاع) وجاهت قانونی نداشته و نسبت به حصه تجدیدنظر خواهان، غیرنافذ می باشد.

رأی شماره ۹۵۰۹۹۷۸۷۱۶۴۰۰۳۱۵ مورخ ۹۵/۵/۱۷ شعبه ۲ دادگاه تجدید نظر کردستان

قرار گرفتن ملک، داخل در طرح تفضیلی خیابان یا فضای سبز از مصادیق مستحق للغیر بودن نیست، بلکه با توجه به شرط مذکور از مصادیق تخلف وصف مبیع می باشد و بایستی اعلام و تأیید فسخ قرارداد، خواسته شود که به موجب آن رابطه ی قراردادی فی ما بین طرفین دعوی، منحل شده و موجبی برای ورود مجدد دادگاه و اعلام بطلان آن وجود ندارد.