مستندات **قانونی** دعوای الزام به تحویل ملک

ماده ۳۴۴ قانون مدنی

اگر در عقد بیع، شرطی ذکر نشده یا برای تسلیم مبیع یا تأدیه ی قیمت، موعدی معین نشده باشد، بیع قطعی و ثمن حال محسوب است. مگر این که بر حسب عرف و عادت محل یا عرف و عادت تجارت در معاملات تجارتی، وجود شرط یا موعدی معهود باشد، اگر چه در قرارداد بیع، ذکری نشده باشد.

ماده ۳۶۲ قانون مدنی

عقد بیع، بایع را به تسلیم مبیع ملزم می کند.

ماده ۲۷۲ قانون مدنی

اگر نسبت به بعض مبیع، بایع قدرت بر تسلیم داشته و نسبت به بعض دیگر نداشته باشد، بیع نسبت به بعضی که قدرت بر تسلیم داشته، صحیح است و نسبت به بعض دیگر باطل است.

ماده ۳۷۴ قانون مدنی

در حصول قبض، اذن بایع شرط نیست و مشتری می تواند، مبیع را بدون اذن قبض کند.

ماده ۳۸۸ قانون مدنی

اگر قبل از تسلیم در مبیع، نقصی حاصل شود، مشتری حق خواهد داشت که معامله را فسخ کند.

ماده ۴۲ قانون اجرای احکام مدنی

هرگاه محکوم به عین معین منقول یا غیر منقول بوده و تسلیم آن به محکوم له ممکن باشد، دادورز (مامور اجرا) عین آن را گرفته و به محکوم له می دهد.

ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی

اگر عین محکوم به در تصرف کسی غیر از محکوم علیه باشد، این امر مانع اقدامات اجرایی نیست. مگر این که متصرف، مدعی حقی از عین یا منافع آن بوده و دلایلی هم ارائه کند.

در این صورت دادورز (مامور اجرا) یک هفته به او مهلت میدهد تا به دادگاه صلاحیت دار مراجعه کند و در صورتی که ظرف پانزده روز از تاریخ مهلت مذکور، قراری دایر به تأخیر اجرای حکم به قسمت اجرا ارائه نشود، عملیات اجرایی ادامه خواهد یافت.

ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی

اگر محکوم به عین معین بوده و تلف شده و یا به آن دسترسی نباشد، قیمت آن با تراضی طرفین و در صورت عدم تراضی به وسیله دادگاه، تعیین و طبق مقررات این قانون از محکوم علیه وصول می شود و هرگاه محکوم به قابل تقویم نباشد، محکوم له میتواند، دعوی خسارت اقامه کند.

ماده ۴۷ قانون اجرای احکام مدنی

هرگاه محکوم به انجام عمل معینی باشد و محکوم علیه از انجام آن امتناع ورزد و انجام عمل به توسط شخص دیگری ممکن باشد، محکوم له میتواند، تحت نظر دادورز (مامور اجرا) آن عمل را به وسیله دیگری انجام دهد و هزینه آن را مطالبه کند و یا بدون انجام عمل، هزینه لازم را به وسیله ی قسمت اجرا از محکوم علیه مطالبه کند.

در هر یک از موارد مذکور، دادگاه با تحقیقات لازم و در صورت ضرورت با جلب نظر کارشناس، میزان هزینه را معین می کند. وصول هزینه مذکور و حق الزحمه کارشناس از محکوم علیه به ترتیبی است که برای وصول محکوم به نقدی مقرر است.

تبصره – در صورتی که انجام عمل، توسط شخص دیگری ممکن نباشد، مطابق ماده ۷۲۹ آیین دادرسی مدنی، انجام خواهد شد.

نظریه فقهای شورای نگهبان در خصوص مواد ۲۲، ۲۶، ۲۷، ۴۸ قانون ثبت نامه شماره ۹۵/۱۰۲/۲۶۶۴ مورخ ۹۵/۸/۴

مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک صرفأ اختیاری دانستن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب خود به خود ایرادی ندارد.

اما مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیر رسمی دارد، اطلاق آن در مورد سند عادی که قراین و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد، خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قراین و ادله فوق، مانند سندی که بینه و شهادت شهود، معتبر بر صحت آن باشد، این اسناد معتبر است و در ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص خورده است.