

رأی دادگاه بدوی

در خصوص دعوی الف. ک. و ل. ک. به طرفیت م. ق. و با وکالت ف. م.ن. به خواسته صدور حکم مبنی بر الزام خواننده به انجام تشریفات مقدماتی انتقال سند از قبیل اخذ پایان کار و سند تفکیکی و مجوزهای لازم جهت انتقال سند و سپس تنظیم سند رسمی پلاک ثبتی ... حوزه ثبتی ۱۱ مربوط به آپارتمان مسکونی واقع در خاک ... و مطالبه خسارت ناشی از عدم ایفای تعهد در خصوص تنظیم سند رسمی از تاریخ ۲۰/۸/۱۳۹۲ لغایت صدور حکم و اجرائیه به میزان روزانه ۵۰۰۰۰۰۰ ریال به انضمام خسارات دادرسی، به شرح دادخواست؛ دادگاه با توجه به جهات، دلایل و مستندات زیر دعوی خواهان را در بخش نخست (انجام تشریفات مقدماتی انتقال سند و تنظیم سند رسمی به نام خواهان ها) غیر قابل استماع و در بخش دوم (خسارت ناشی از عدم ایفای تعهد) غیر وارد به قرار رد تشخیص می دهد: ۱- حسب اظهارات خواهان ها و مستندات ابرازی ها آنها از جمله قرارداد مورخ ۱۵/۱۲/۱۳۹۱ با کد رهگیری ... که به اصالت و صحت آن خدشه ای وارد نشده است، نامبردگان شش دانگ یک دستگاه آپارتمان به مساحت ۸۰ متر مربع واقع در پلاک ثبتی ... را به مبلغ ۲۶۸۰۰۰۰۰۰۰ ریال از خواننده خریداری کرده اند که مبلغ ۳۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال زمان تنظیم سند (در تاریخ ۲۰/۸/۱۳۹۲) به فروشنده پرداخت گردد؛ ۲- مطابق پاسخ استعلام ثبتی به شماره ... مورخ ۲۸/۷/۱۳۹۳ شش دانگ پلاک ثبتی ... به نام ب. ب. و ص. ب. ثبت و اسناد مالکیت صادر شده است سپس خانم ص. ن. نیم دانگ مشاع از سه دانگ را به آقای م. ق. انتقال داده و سپس اجرای احکام شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران به قائم مقامی آقای ب. ب. مقدار ۱۵۰ متر مربع مشاع از سه دانگ از شش دانگ متعلق به ب. ب. را برابر سند انتقال اجرائی ۸۹-۲۹/۴/۲۲۹۷۰ به آقای الف. ق. انتقال داده است. با این وصف خواننده دعوی مالک نیم دانگ مشاعی از پلاک ثبتی ... است که لازمه الزام نامبرده به تنظیم سند یک دستگاه آپارتمان واقع در پلاک موصوف به نام خواهان ها اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی است و دریافت صورت مجلس تفکیکی نیز منوط به امضای تقسیم نامه از طرف همه شرکای ملک است و در این حالت اگر حکم به الزام خواننده به انجام تشریفات انتقال سند صادر شود امکان اجرای حکم وجود ندارد بلکه خواهان ها باید دعوی خود را در این بخش به طرفیت همه مالکان مشاعی اقامه می کردند تا در خصوص امضای تقسیم نامه به قائم مقامی از فروشنده، الزام آنها را درخواست می نمودند. بنابراین خواهان ها دعوی خود را در خصوص الزام به تنظیم سند و انجام تعهدات انتقال سند وفق مقررات قانونی درخواست نکرده اند؛ ۳- اگر چه فروشنده مطابق قرارداد مورخ ۱۵/۱۲/۱۳۹۱ متعهد بوده سند ملک را در تاریخ ۲۰/۸/۱۳۹۲ به نام خواهان ها انتقال دهد و تا کنون به این تعهد خود عمل نکرده و طبق ماده ۶ (بند ۵) خسارت تاخیر اجرای تعهد روزانه ۵۰۰۰۰۰۰ ریال تعیین گردیده است، اما این تعهد یک تعهد مطلق نبوده بلکه مشروط به انجام تعهد از طرف خواهان ها یعنی پرداخت تتمه ثمن بوده که در گواهی عدم حضور صادر شده از دفتر اسناد رسمی ... تهران اشاره ای به ثمن موصوف (۳۰۰۰۰۰۰۰۰ ریال) و آمادگی خریداران به پرداخت آن نشده است، بنابراین زمانی خواهان ها می توانند خسارت

تاخیر در انجام تعهد را مطالبه کنند که تتمه ثمن را پرداخت نمایند و ادعای آنها با وصف حاضر متوجه خواننده نیست، لذا دادگاه به استناد مواد ۲ و ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی اولاً در خصوص الزام خواننده به اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و مجوزهای لازم جهت انتقال سند و سپس تنظیم سند رسمی پلاک ... قرار عدم استماع دعوی و ثانیاً در خصوص خسارت ناشی از عدم ایفای تعهد قرارداد دعوی خواهان ها را صادر و اعلام می دارد. قرار های صادر شده ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم محترم تجدیدنظر استان تهران است.

دادرس شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران - مهدی هادی

رای دادگاه تجدیدنظر استان

تجدیدنظرخواهی خانم ها ل. و الف. شهرت هر دو ک. به طرفیت آقای م. ق. نسبت به دادنامه ۱۳۹۳-۱۲۰۷/۱۵/۹ صادره از شعبه ۱۲۴ دادگاه عمومی حقوقی تهران از حیث صدور قرار عدم استماع دعوی مشارالیهما مبنی بر الزام به اخذ پایان کار و صورتجلس تفکیکی و سپس تنظیم سند رسمی پلاک ثبتی ... حوزه ثبتی ۱۱ تهران و همچنین صدور قرار رد دعوی در خصوص دعوی مطالبه خسارت ناشی از عدم انجام تعهد (التزام قراردادی) مآلاً وارد و موجه است زیرا تجدیدنظرخواهانها مدعی اند در روز انتقال سند در دفترخانه ... اسناد رسمی حاضر و یک فقره چک در خصوص تتمه ثمن نیز ارائه که تجدیدنظرخواننده حاضر نگردیده و نهایتاً منجر به صدور گواهی عدم حضور گردیده از طرفی دیگر تنظیم سند رسمی مستلزم انجام مقدمات آن نیز من جمله اخذ پایان کار و صورتجلس تفکیکی نیز می باشد و این امر منوط به دخالت دادن سایر مالکین مشاعی نیست بنا بمراتب قرارهای معترض عنه در وضعیت فعلی در خور تأیید نیست این دادگاه مستنداً به ماده ۳۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن نقض آنها مراتب را جهت ادامه رسیدگی به دادگاه بدوی عودت می دهد این رای قطعی است.

رئیس و مستشار شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

قاسم توکلی - رمضان نامدار