نحوه طرح دعوای الزام به فک رهن از مبیع

این نمونه رای که در شعبه ۲۸ دادگاه تجدید نظر استان تهران صادرشده است درباره این موضوعات می باشد: بیع، رهن، دادخواست، خوانده

چکیده رای

در دعوی فک رهن از ملک، نیازی به طرف دعوی قراردادن مرتهن نیست و دعوی به طرفیـت بایـع متعهد به فک رهن طرح می شود.

رای بدوی

به تاریخ ۱۲/۶/۱۳۹۱ آقایان الف.ر. و م.م. به وکالت از آقای ع.و. دادخواستی به طرفیت خانم ل.ی. به خواسته الزام خوانده به حضور در دفتر اسناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال پلاک ثبتی ۱۰۳۳ فرعی از ۳۸۵۷ اصلی واقع در بخش ۱۱ تهران و در ابتدا الزام نامبرده به فک رهن از پلاک ثبتی مذکور و محکومیت وی به پرداخت خسارت تأخیر در انجام تعهد وفق بند‌۵ ـ۶ قرارداد تا زمان تنظیم سند رسمی با لحاظ خسارات دادرسی را تقدیم این دادگاه کرده‌اند، مختصر ادعا بر این اساس است که به موجب قرارداد شماره ۳۱۸۸۹۷۱ مورخ ۵/۱۱/۱۳۹۰ یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی مذکور را از خوانده به مبلغ دو میلیارد و چهل میلیون ریال خریداری و مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۷۲۰/۱ریال را پرداخت و مقرر گردیده مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۲۸۰ریال در هنگام تنظیم سند رسمی در دفتر اسناد رسمی پرداخت شود و ملک هم تحویل و در تحت تصرف موکل قرار گرفته است، لیکن علی‌رغم تنظیم قرارداد در تاریخ ۱/۴/۱۳۹۱ هم خوانده در مقام انتقال سند حاضر نشده، بنـابرایـن تقـاضای اتخـاذ تصمیم به شرح خواسته را دارد، نظر به اینکه خوانده در مقام دفاع یا حضور در محضر دادگاه منکر وقوع عقد نشده است و با تقدیم لایحه دفاعیه، به در رهن بودن ملک و علت آن پرداخته و لزوماً استمهال در جهت فک رهن و ایفای تعهد را کرده و به طرف دعوی واقع نشدن بانک مرتهن هم توجه داده و تقاضای اتخاذ تصمیم بایسته را کرده است دادگاه با توجه به اینکه در وقوع عقد، فی‌مابین طرفین اختلافی وجود نداشته و ندارد و مطابق اصل لزوم و صحت قراردادها و لازم‌الوفا بودن شروط ضمن عقد هر یک از طرفیـن مکلـف به ایفای تعهد مطابق قرارداد منعقده می‌باشند (مستفاد از مدلول مواد ۱۰ـ۲۱۹ـ۲۲۳ـ۲۳۱ـ۲۳۷ قانون مدنی) عـلاوه بر آن، امضای ذیل سند فرد را مکلف به پذیرش آثار امضا خویش می‌نماید و در عین حال مطابق ماده ۷۹۳ قانون مدنی هر گونه اقدامی منافی با حقوق مرتهن مواجه به مانع قانونی است این در حالی است که تقاضای الزام به فک رهن در جهت حفظ حقوق مرتهن بوده که این امر پس از صدور حکم دادگاه با هزینه متعهد و فعل او و یا فعل ثالث با هزینه راهن انجام می‌پذیرد و در مغایرت با مدلول ماده مذکور و رأی وحدت رویه شماره ۶۲۰ مورخ ۲۰/۸/۷۶ هیأت عمومی دیوان‌عالی کشور نخواهد بود خصوصاً آن که مطابق ماده ۳۴ اصلاح قانون ثبت اسناد املاک، مرتهن از تملک مرهونه ممنوع است و صرفاً مورد رهن محل استیفای وجه مرتهن می‌باشد، با وصف مراتب فوق و نظر به پاسخ واصله از ثبت منطقه واحد از مالکیت خوانده و فقدان وجاهت قانونی دفاع خوانده و معاذیر مطروحه و عدم توجه آن به خواهان، دادگاه دعوی خواهان را وارد و ثابت تشخیص و با استناد به مدلول مواد ۲۳۰ ـ ۳۳۸ ـ ۳۳۹ ـ ۳۶۲ ـ ۳۶۷ ـ ۱۲۵۷ ـ ۱۲۵۸ ـ ۱۲۸۴ ـ ۱۲۸۶ ـ ۱۳۲۱ ـ ۱۳۲۴ قانون مدنی و ۱۹۷ ـ ۱۹۸ ـ ۵۰۳ ـ ۵۱۵ ـ ۵۱۹ قانـون آییـن دادرسی مـدنـی حکـم بر الزام خوانده دعوی به تمهید مقدمات انتقال سند و أخذ مفاصا حساب‌های لازم قانونی و از جمله الزام به فک رهن و سپس حضور در دفتر اسناد رسمی و انتقال آپارتمان مورد ترافع به انضمام پارکینگ شماره ۲ و انباری شماره ۵ با پرداخت مبلغ ۰۰۰/۵۰۰/۱ریال خسارت قراردادی از تاریخ ۱/۴/۱۳۹۱ تا هنگام انتقال سند و پرداخت مبلغ۰۰۰/۸۶۰/۲ ریال هزینه دادرسی و حق‌الوکاله وکیل در حق خواهان در قبال دریافت مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۲۸۰ ریال تتمه ثمن معامله (که قابلیت تهاتر یا خسارت تا میزان مذکور را دارد) صادر و اعلام می‌دارد. حکم دادگاه حضوری و ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در مرجع محترم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد. خواهان مکلف به ترمیم هزینه دادرسی تا میزان محکوم‌به در حق دولت مطابق قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین بوده که در مقام اجرا قابل وصول از خوانده به عنوان خسارات دادرسی خواهد بود .
رئیس شعبه ۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران ـ یزدانی

رای دادگاه تجدید نظر

در خصوص تجدیدنظرخواهی خانم ل.ی. به طرفیت ع.و. که آقای م.م. و الف.ر. به وکالت از مشارالیه وارد گردیده‌اند نسبت به دادنامه شماره ۱۱۳۶ـ۳۰/۱۱/۹۱ شعبه ۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن حکم به فک رهن و تنظیم سند رسمی انتقال یک باب آپارتمان پلاک ثبتی ۱۰۳۳/۳۸۵۷ بخش ۱۱ تهران و خسارات قراردادی و هزینه دادرسی و حق‌الوکاله وکیل توسط تجدیدنظرخواه صادر گردیـده، نظـر به اوراق پرونده و مبانی استدلال و استنباط و مستندات دادگاه محترم بدوی در صدور رأی مذکور موجه و وارد تشخیص نمی‌گردد و دادنامه صحیحاً و منطبق با موازین و مقررات قانونی صادر گردیده و تجدیدنظرخواهی با هیچ‌یک از جهات مندرج در ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی انطباق ندارد، فلذا ضمن رد اعتراض دادنامه تجدیدنظرخواسته را به استناد ماده ۳۵۸ قانون مرقوم تأیید و ابرام می‌نماید. این رأی قطعی محسوب است.
رئیس شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ـ مستشاردادگاه
باقری ـ رشیدی

توضیح: نمونه رای های منتشر شده در دادراه اعم از نمونه رای بدوی، نمونه رای تجدید نظر و نمونه رای دیوان عموما از نمونه رای های منتشر شده از سوی قوه قضائیه و مراکز و پژوهشگاه های وابسته به قوه قضائیه برگرفته شده است.