# **نظریه مشورتی شماره 7/99/898اداره حقوقی قوه قضاییه**

**توسط**[**حقوق 24**](http://hoghoogh24.ir/author/khorrami/)**/ بهمن 20, 1399**

**جزئیات نظریه**

**شماره نظریه : 7/99/898 شماره پرونده : 99-127-898 ح تاریخ نظریه : 1399/07/23**

استعلام : الف- چنانچه در خصوص ملکی دارای سابقه ثبتی یکی از افراد با مبایعه‌نامه عادی سهم مشاعی یکی از مالکان را خریداری کند: 1- آیا به استناد قولنامه عادی می‌تواند تقاضای صدور دستور فروش را درخواست کند؟ 2- در صورت عدم امکان تقاضای دستور فروش، آیا خریدار می‌تواند به استناد مبایعه‌نامه عادی دادخواست مبنی بر صدور حکم فروش ملک مشاع را ارائه دهد و آیا دادگاه می‌تواند به استناد مبایعه‌نامه عادی در صورتی که دیگر مالکان وقوع بیع را پذیرفته باشند، حکم بر فروش مال مشاع صادر کند؟ ب- مطابق رویه موجود در دادگاه‌ها، افراد به استناد مبایعه‌نامه‌های عادی دادخواست اثبات وقوع بیع و تنظیم سند رسمی یا تسلیم مبیع را تقدیم می‌کند. اولاً، آیا مبایعه‌نامه‌های عادی از تعهد به انجام بیع حکایت دارد یا وقوع بیع؟ ثانیاً، با توجه به ملاک ماده 1305 قانون مدنی، آیا خواهان می‌تواند به استناد سند عادی، محکومیت اشخاص ثالث به اثبات وقوع بیع و تنظیم سند رسمی را درخواست کند؟

نظریه مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضاییه : الف- نسبت به املاک ثبت‌شده‌ای که به موجب حکم قطعی واحد ثبتی مربوطه غیر قابل افراز تشخیص داده شده است، صدور دستور فروش موضوع ماده 4 قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب 1357 منوط به مالکیت رسمی شریک متقاضی فروش است و صرف داشتن سند عادی خرید، برای پذیرش درخواست خریدار مشاعی دارنده سند عادی کافی نیست. همچنین درخواست خریدار عادی مذکور مبنی بر صدور حکم به فروش ملک مشاع غیر قابل افراز مادامی که سهم مشاع خریداری‌شده رسماً به وی انتقال نیافته است، قابل استماع نیست. ب- اولاً، با توجه به ماده 62 قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب 1395 در صورتی که مدلول مبایعه‌نامه عادی دلالت بر بیع داشته باشد و به ادله قضایی دیگر وقوع بیع بر دادگاه ثابت شود، آثار بیع را دارد؛ اما چنانچه مدلولاً یا به دلالت قرائن و شواهد انشاء بیع از آن احراز نشود، تابع مقررات ماده 10 قانون مدنی است. ثانیاً، در اسناد عادی، تاریخ در مقابل اشخاص ثالث قابل استناد نیست و فقط بین تنظیم‌کنندگان آن معتبر است؛ مگر این‌که با انجام رسیدگی و بررسی دیگر ادله وقوع معامله موضوع سند عادی در تاریخ مندرج در آن برای محکمه احراز شود که در این ‌صورت با توجه به ماده 62 قانون مذکور تاریخ آن نیز نسبت به اشخاص ثالث معتبر و قابل استناد است.