



یک رأی، یک تجربه: نقض در نقض: حکم به انتزاع ید خواندگان از ۴ دانگ مشاع از ۶ دانگ سرقفلی

حقوق :: نشریه قضاوت :: فروردین و اردیبهشت ۱۳۸۷ - شماره ۵۰

صفحات : از ۲۲ تا ۲۲

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/827482>

تاریخ دانلود : ۱۴۰۳/۱۱/۱۶

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه [قوانین و مقررات](#) استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- بحثی درباره حق کسب و پیشه یا تجارت مستأجر
- سرقفلی
- مقالات: «نقد رای وحدت رویه تاریخ ۷۱/۷/۱۲ شورای عالی ثبت» جواز توقف و تملیک سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت
- بخش دوم: نقد حقوقی: نقد رأی، تفاوت حق کسب و پیشه و حق سرقفلی
- توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقفلی، مزایده و فروش آن با تأکید بر رویه قضایی-قسمت دوم و پایانی
- اثر اعاده دادرسی و اعتراض شخص ثالث بر اجرای حکم
- رابطه تخلیه مستاجر با پرداخت سرقفلی در قانون روابط موجر و مستاجر
- نسبت میان حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت با تأملی بر رویه قضایی
- بررسی سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در حقوق ایران
- توقیف حق کسب یا پیشه یا تجارت و سرقفلی، مزایده و فروش آن با تأکید بر رویه قضایی- قسمت اول
- بررسی حق سرقفلی در فقه و حقوق ایران بررسی ماهیت و نقش تضمین های پرداخت در اعاده اعتبار قانونی در ورشکستگی
- نقدی بر سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶

نقض در نقض حکم به انتزاع ید خوانندگان از ۴ دانگ مشاع از ۶ دانگ سرقفلی

۱- دادنامه شماره ۸۲۷ - ۸۳/۷۳۱ شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران: «... حکم بر انتزاع ید خواننده از چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی یک باب مغازه فوق‌التوصیف و وضع ید خواهان بر آن صادر و اعلام می‌گردد...» ۲- دادنامه شماره ۱۸۰ - ۸۴/۲/۱۲ شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان تهران ضمن نقض دادنامه بدوی: «... انتزاع ید چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی مغازه وجهه قانونی ندارد...» ۳- دادنامه شماره ۵/۱۳۴۸ - ۸۵/۹/۴ شعبه پنجم تشخیص دیوان عالی کشور ضمن نقض دادنامه تجدیدنظر: «... انتزاع ید متعرضین نسبت به چهار دانگ مشاع (با رعایت ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی) از مغازه مزبور وفق مقررات صدور یافته و نقض آن از ناحیه دادگاه تجدیدنظر وجهه قانونی ندارد...» اکنون نظر خوانندگان محترم را به آراء صادره جلب می‌نماییم:

۱- دادنامه شماره ۸۲۷ - ۸۳/۷۳۱ شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران:

خواهان دعوا «ع - د» با وکالت «ا - ب» به طرفیت «ع» و «ح» شهرت هر دو «ق» به خواسته صدور حکم مبنی بر انتزاع ید خوانندگان از چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی یک باب مغازه (نمایشگاه اتومبیل ...) جزء پلاک ثبتی شماره ... فرعی از ... اصلی بخش هفت تهران و وضع ید خواهان بر چهار دانگ مشاع از شش دانگ ملک موصوف با احتساب خسارات دادرسی می‌باشد. وکیل خواهان مستند دعوا را فتوایی مصدق مبیعه‌نامه بدون تاریخ و مفاد ظاهر آن و همچنین آراء صادره از شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران به شماره دادنامه‌های ... موضوع پرونده‌های کلاسه‌های ... و ... قرار داده است. آقای دکتر «م - ا» به وکالت از خوانندگان به شرح لایحه تقدیمی ثبت شده به شماره ۱۵۱۶ مورخ ۸۳/۷/۱۷ در دفاع از دعوای مطروحه مدعی صوری بودن مبیعه‌نامه منعقد فی مابین خواهان «ع - ق» راجع به معامله چهار دانگ سرقفلی ملک موصوف شده و استناد وکیل خواهان به مبیعه‌نامه پیوست دادخواست و دادنامه‌های صادره از شعبه ۱۱۹ را نادرست دانسته است. دادگاه بنا به ضرورت اطلاع از محتویات پرونده‌های استنادی با مطالبه آن از شعبه ۱۱۹ گزارشی تهیه نموده که پیوست پرونده می‌باشد. دادگاه با توجه به محتویات پرونده و تدقیق در مستندات ابرازی وکلای طرفین و توجه به گزارش تهیه شده از پرونده‌های استنادی و مفاد آراء صادره از شعبه ۱۱۹ صرف‌نظر از اینکه حسب آراء صادره از شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران صوری بودن مبیعه‌نامه موصوف، دلیل و مدرکی جهت اثبات ادعای خود ابراز ننموده و نظر به اینکه حسب مدلول اصلی فقهی اصالة الصحة و مفاد ماده ۲۲۳ قانون مدنی هر معامله که واقع شده باشد محمول بر صحت است مگر اینکه فساد آن معلوم شود؛ لذا دفاعیات معنونه وکیل خوانندگان را مؤثر در مقام ندانسته و با احراز مالکیت خواهان بر چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی ملک موصوف و تصرف خوانندگان بر ملک مورد ترافع، خواسته خواهان را موجه و ثابت تشخیص و به استناد مواد ۱۹۴، ۱۹۸، ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۷۹ حکم به انتزاع ید

خوانندگان از چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی یک باب مغازه فوق‌التوصیف و وضع ید خواهان بر آن صادر و اعلام می‌دارد همچنین حکم به محکومیت خوانندگان به پرداخت مبلغ شش هزار ریال از بابت هزینه دادرسی و همچنین پرداخت حق الوکاله وکیل طبق تعرفه قانونی صادر و اعلام می‌دارد. این رأی حضوری است و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد. الف

۲- دادنامه شماره ۱۸۰ - ۸۶/۲/۱۲ شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان تهران:

تجدیدنظر خواهی آقایان «ح» و «ع - ق» نسبت به دادنامه شماره ۸۲۷ - ۸۳/۷۳۱ شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی حقوقی تهران در پرونده کلاسه ۵۶۴/۸۳ آن دادگاه که به موجب آن حکم به انتزاع ید خوانندگان از ۴ دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی یک باب مغازه و وضع ید خواهان بر آن صادر و اعلام شده و نیز نامبردگان به پرداخت خسارات دادرسی نیز محکوم شده‌اند وارد است. اولاً انتزاع ید چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی مغازه وجهه قانونی ندارد. سرقفلی حق مالی است که با برقراری رابطه استیجاری با مالک عین مستأجره برای مستأجر به وجود آمده یا می‌آید لذا به نظر این دادگاه مقصود انتزاع ید خوانندگان از عین مستأجره بوده در این صورت اجرای چنین حکمی ممکن نیست بلکه به فرض صحت دعوا می‌بایست دادگاه مطابق ماده ۴۳ قانون اجرای احکام خوانندگان را از کل ملک خلع ید بنماید. ثانیاً خلع ید خواهان بر ۴ دانگ ملک عین مستأجره نیز خلاف قانون است مطابق ماده استنادی از یک سو تصرف محکوم‌له در ملک خلع ید شده مشمول مقررات املاک مشاعی است از سوی دیگر هیچ شریکی نمی‌تواند بدون اذن به خارج از حدود اذن در مال شرکت تصرف نماید بنابراین خلع ید خواهان بر عین مستأجره بدون اذن و اجازه شریک مشاعی دو دانگ دیگر خلاف ماده ۵۸۱ قانون مدنی است. بنابراین قطع نظر از صحت و سقم ادعای خواهان در خصوص مالکیت وی بر چهار دانگ مشاع از منافع عین مستأجره اختلاف دعوا به کیفیت مطروحه قابلیت استماع نداشته و موضوع اقتضای ورود در ماهیت را نداشته حکم تجدیدنظر خواسته که هم بر خلع ید و بر وضع ید صادر شده مخدوش تشخیص و مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی نقض و در اصل موضوع قرار عدم استماع دعوا به کیفیت مطروحه صادر اعلام می‌گردد. این رأی قطعی است. ز

۳- دادنامه شماره ۵/۱۳۴۸ - ۸۵/۹/۴ شعبه پنجم تشخیص دیوان عالی کشور:

آقای «ع - د» با وکالت آقای «ا - ب» دادخواستی به طرفیت آقایان «ع» و «ح» هر دو نفر «ق» به خواسته تقاضای صدور حکم بر وضع ید خواهان بر چهار دانگ از شش دانگ مشاع سرقفلی نمایشگاه اتومبیل ... جزء پلاک ثبتی ... فرعی از ... اصلی بخش هفت تهران و انتزاع ید خوانندگان از چهار دانگ سرقفلی نمایشگاه با احتساب خسارات وارده تقدیم داشته و به شرح دادخواست تقدیمی اشعار داشته حسب ظهر مبیعه‌نامه استنادی مالکیت خواهان بر چهار دانگ مشاع سرقفلی مطابق دادنامه قطعی

شماره ۴۲ و ۴۱ - ۸۳/۱/۲۲ نسبت شده تقاضای وضع ید بر مورد خواسته و انتزاع ید خوانندگان از چهار دانگ از شش دانگ سرقفلی نمایشگاه را خواستار گردیده، شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی تهران به موجب دادنامه شماره ۸۲۷ - ۸۳/۷۳۱ با ملاحظه پرونده استنادی شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران و مفاد رای صادره با احراز مالکیت خواهان بر چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی ملک موصوف و تصرف خوانندگان بر ملک مورد ترافع دعوی خواهان را موجه دانسته و حکم به انتزاع ید خوانندگان از چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی یک باب مغازه فوق‌التوصیف و وضع ید خواهان بر آن صادر و خوانندگان را مضافاً به پرداخت هزینه دادرسی و خسارت حق الوکاله در حق خواهان محکوم کرده است. شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان تهران حسب دادنامه شماره ۱۸۰ - ۸۴/۲/۱۲ اعتراض محکوم علیهما را نسبت به دادنامه اولیه وارد دانسته و به این استدلال که انتزاع ید از چهار دانگ مشاع از شش دانگ مشاع سرقفلی مغازه وجهه قانونی نداشته و سرقفلی حق مالی است که بر عین مستأجره به وجود آمده به فرض صحت دعوی می‌بایست ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی مورد لحاظ واقع می‌گردد و خوانندگان از کل ملک خلع ید شوند به علاوه خلع ید بر عین مستأجره بدون اذن و اجازه شریک مشاعی دو دانگ دیگر خلاف ماده ۵۸۱ قانون مدنی است با وصف مذکور ادعای خواهان را در خصوص مالکیت وی بر چهار دانگ مشاع از منابع عین مستأجره به کیفیت مطروحه قابل استماع تشخیص نداده با نقض دادنامه متعرض عنه قرار عدم استماع دعوی خواهان را صادر کرده است آقای «ه - ف» به وکالت از طرف آقای «ع - د» نسبت به دادنامه صادره از شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان تهران اعتراض و اعمال تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب را خواستار شده و به خلاصه اشعار داشته با احراز مالکیت موکل بر چهار دانگ مشاع از شش دانگ ملک متنازع فیه که برابر دادنامه قطعی شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران محرز شده حکم به وضع ید به قدر السهم و انتزاع ید خوانندگان صحیح صادر شده و تعبیر و تفسیر انتزاع ید به خلع ید در دادنامه دادگاه تجدیدنظر خلاف بوده وضع ید که همان تسلیط ید در حق انتفاع است حق مالی است که معلق به اعتبار مالکیت مالک بر عین است؛ در نتیجه نقض دادنامه معترض عنه و تأیید دادنامه مرحله بدوی را خواستار شده است. هیأت شعبه در تاریخ بالا تشکیل گردید پس از قرائت گزارش آقای «ح - ا» عضو ممیز و اوراق پرونده مشاوره نموده چنین رأی می‌دهد.

بسمه تعالی

رأی: اعتراض معترض آقای «ع - د» نسبت به دادنامه تجدیدنظر خواسته وارد است زیرا با توجه به دلایل اقامه شده از ناحیه خواهان دعوی و نظر به اینکه انتقال چهار دانگ از مغازه مورد دعوی به موجب رأی صادره از شعبه ۱۱۹ دادگاه عمومی تهران تأیید شده دادنامه شماره ۸۲۷ - ۸۳/۷۳۱ شعبه ۱۱۷ دادگاه عمومی تهران دایره به انتزاع ید متصرفین نسبت به چهار دانگ مشاع از شش دانگ سرقفلی فوق مقررات صدور یافته و نقض آن از ناحیه دادگاه تجدیدنظر استان تهران وجهه قانونی ندارد. بنا به مراتب مستنداً به تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب ضمن نقض دادنامه معترض عنه دادنامه بدوی با رعایت ماده ۴۳ قانون اجرای احکام مدنی ابرام می‌شود. این رأی قطعی است. ا.ح