



## ادعای اجاره به شرط تملیک، ۶ سال در چرخه رسیدگی؟!

حقوق :: نشریه قضاوت :: آذر و دی ۱۳۸۹ - شماره ۶۷

صفحات : از ۱۱ تا ۱۵

آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/868803>

تاریخ دانلود : ۱۴۰۳/۱۱/۱۷

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.



- بررسی ماهیت و مقایسه اجاره به شرط تملیک با عقد معلق در حقوق ایران
- بهای ملک خریداری بانک در اجاره به شرط تملیک
- یک رای؛ یک تجربه؛ نقد یک رای در زمینه اجاره به شرط تملیک
- در تبصره ۶ لایحه بودجه سال ۱۳۸۶ تاکید شد : تغییر الگوی مصرفی مسکن از مالکیت شخصی به اجاره ای
- بررسی رویه دادگاه‌های انقلاب اسلامی در تفسیر ماهیت قرارداد اجاره به شرط تملیک
- الزامات فقهی و حقوقی در قرارداد اجاره به شرط تملیک
- حساب داری تخصیص منابع (مضاربه، سرمایه گذاری و اجاره به شرط تملیک) در بانک داری اسلامی
- بررسی فقهی ماهیت عقد اجاره به شرط تملیک در بانکداری بدون ربا ج.ا.ایران
- مطالعه آسیب شناسی ارتباط با جنس مخالف در جامعه با توجه به تاثیرگذاری شبکه اجتماعی تلگرام (مورد مطالعه جوانان بالای ۱۵ سال منطقه ۶ تهران)
- اقتصادی: رشد اقتصادی کشور در سال ۱۳۸۵ به ۳ / ۶ درصد رسید

## ادعای اجاره به شرط تملیک، ۶ سال در چرخه رسیدگی؟!!

به تاریخ: ۸۲/۳/۲۰

پرونده کلاسه: ...

دادنامه: ۱۳۴ و ۱۳۵

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی تهران  
خواهان: در پرونده کلاسه ... بانک ... با وکالت آقای «مهدی»، تهران ...

خواننده: آقای «حمیدرضا»، تهران ...

خواسته: تخلیه یک دستگاه آپارتمان

خواهان: در پرونده کلاسه ... «حمیدرضا»

خواننده: بانک ...

خواسته: دعوی تقابل

گردشکار: خواهان دادخواستی به خواسته فوق به طرفیت یکدیگر بالا داشته که پس از ارجاع به این شعبه و ثبت به کلاسه فوق و جری تشریفات قانونی در وقت مقرر دادگاه به تصدی امضاءکننده زیر تشکیل است و با توجه به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای دادگاه

در خصوص دعوی بانک ... با وکالت آقای «مهدی» به طرفیت آقای «حمیدرضا» به خواسته صدور حکم بر تخلیه یک دستگاه آپارتمان مسکونی با پلاک ثبتی ... واقع در بخش ... تهران موضوع برگ استیجاری تحویل آپارتمان در مورخه ۷۵/۴/۲ به علت انقضای مدت و عدم رضایت مالک به ادامه استفاده استیجاری خواننده از آپارتمان موصوف واقع در طبقه ۲۸ برج A با احتساب خسارت دادرسی و نیز دعوی متقابل «حمیدرضا» به طرفیت بانک ... به خواسته الزام بانک موصوف به تنظیم سند رسمی قطعی یک واحد آپارتمان مذکور با احتساب هزینه های دادرسی با توجه به محتویات پرونده و مستندات ابرازی نظر به اینکه تمامی مدارک ارائه شده از سوی طرفین موضوع رابطه استیجاری فی مابین را تقویت می نماید و هیچ دلیلی مبنی بر اجاره آپارتمان فوق الاشعار به شرط تملیک در هیچ زمانی از سوی بانک ... با آقای «حمیدرضا» تنظیم و ارائه نگردیده لذا با وصف احراز مالکیت بانک در آپارتمان مذکور به حکایت اسناد مالکیت ابرازی، دادگاه با توجه به عدم رضایت مالک به اداره تصرفات مستاجر در مورد اجاره و انقضای مدت مستندا به مواد ۱ و ۱۵ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۶۲ و مواد ۴۹۴ و ۵۰۱ قانون مدنی و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن صدور حکم به تخلیه و انتزاع ید آقای «حمیدرضا» از یک واحد آپارتمان فوق الذکر نامبرده را از باب تنسیب و ضمان طرح دعوی محکوم به پرداخت مبلغ ۷۸۰۰ ریال هزینه دادرسی و ۵۰۰/۰۰۰ ریال حق الوکاله وکیل در حق بانک ملت می نماید و بنا به مراتب فوق الاشعار دعوی تقابل مطروحه غیر ثابت و محکوم به رد است. رای صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در مرجع محترم تجدیدنظر استان تهران می باشد.

رئیس شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی تهران

به تاریخ: ۸۴/۱۱/۳۰

شماره دادنامه: ۱۵۶۴

کلاسه پرونده: ...

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران  
تجدیدنظرخواه: آقای «حمیدرضا» با وکالت آقای «محمدعلی» به نشانی تهران ...

تجدیدنظر خواننده: بانک ... با مدیریت آقایان «ساسان» و با وکالت آقای «مهدی» به نشانی تهران ...

تجدیدنظرخواسته: از دادنامه شماره ... و ... مورخه ۸۲/۳/۲۱ صادره از شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران

گردشکار: دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده ختم دادرسی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می نماید.

### رای دادگاه

در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای «حمیدرضا» به طرفیت بانک ... با مدیریت آقایان «ساسان» و با وکالت آقای «مهدی» نسبت به دادنامه شماره ۱۳۴ و ۱۳۵ - ۸۲/۳/۲۱ صادره از شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن در خصوص دعوی تجدیدنظر خواننده به طرفیت تجدیدنظرخواه به خواسته صدور حکم بر تخلیه یک دستگاه آپارتمان مسکونی به پلاک ثبتی ... واقع در بخش ... تهران موضوع برگ استیجاری تحویل آپارتمان در مورخه ۷۵/۴/۲ به علت انقضای مدت اجاره حکم بر تخلیه و انتزاع ید تجدیدنظرخواه از یک واحد آپارتمان مورد دعوی صادر گردیده است و همچنین در خصوص دعوی متقابل تجدیدنظرخواه به طرفیت تجدیدنظر خواننده به خواسته الزام تجدیدنظر خواننده به تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان مورد دعوی با احتساب خسارات دادرسی حکم بر رد دعوی تقابل صادر گردیده است. با عنایت به مندرجات پرونده نظر به اینکه به منظور بررسی روند قانونی کار در خصوص واگذاری املاک بانک تجدیدنظر خواننده به اشخاص از طریق انعقاد عقد اجاره به شرط تملیک و همچنین اینکه در انعقاد عقد اجاره به شرط تملیک موضوع سند عادی مورخه ۱۳۷۵/۴/۳ استنادی تجدیدنظرخواه رعایت تشریفات قانونی شده است یا خیر؟ و نیز تجدیدنظرخواه از بابت ملک موضوع دعوی جمعا چه مبلغ با چه اسنادی و به چه بابتی به حساب بانک پرداخت نموده است و آیا پرداختی های وی مطابق شرایط پرداخت در سند عادی اجاره به شرط تملیک مورخ ۷۵/۴/۳ بوده است یا خیر؟ و سرانجام اینکه با توجه به بررسی های به عمل آمده اعلام شود که آیا سند عادی اجاره به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ دارای اصالت می باشد یا خیر؟ قرار ارجاع امر به کارشناس صادر گردید و کارشناس منتخب دادگاه به شرح لایحه مورخه ۸۳/۵/۲۰ نظریه خود را تقدیم نمود که این نظریه مورد اعتراض طرفین پرونده واقع شده و دادگاه با ارجاع امر به

هیئت کارشناسان نظریه آنان را اخذ نمود و در خصوص مواردی که مورد نظر دادگاه بود هیئت کارشناسان چنین اظهار نظر نمودند که واگذاری املاک بانک مشروط به آنکه مازاد تشخیص شود پس از طرح در کمیسیون معاملات بانک و تصویب هیئت مدیره حصرا از طریق مزایده در قالب مباحثه قطعی تحقق می یابد، لذا واگذاری املاک بانک به اشخاص خارج از دایره مشمول موارد عقد اجاره به شرط تملیک است نهایتا طرح سوال ۱ در مورد، خروج موضوعی دارد و سپس در نظریه خود روند مقرراتی در خصوص واگذاری املاک غیرمنقول با واسطه بانک و با بهره برداری از تسهیلات آن به اشخاص (مشتري متقاضی) را در قالب عقد اجاره به شرط تملیک با استناد به ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی بدون ربا و آیین نامه مربوط به آن (مواد ۵۷ - ۶۵) و دستورالعمل اجرایی آن احصاء و تعیین نموده و سرانجام در نظریه ابرازی نتیجه گیری نموده اند که در شکل گیری روابط متداعین به شرح فوق در ایجاز از سوی تجدیدنظر خواننده به تجدیدنظرخواه هیچ یک از - موارد مذکور در روند واگذاری غیرمنقول به مشتری متقاضی از طریق اجاره به شرط تملیک مراعات نگردیده است و در بخش پرداختی ها هم هیئت کارشناسان بر اساس مدارک و مستندات طرفین پرونده رقم متفاوتی را ارائه داده اند بدین معنا که با لحاظ مدارک تجدیدنظر خواننده، پرداختی تجدیدنظرخواه را طی ۱۰۶ ماه گذشته ۲/۴۰۰/۰۰۰ ریال و با لحاظ اینکه ۳/۸۰۰/۰۰۰ ریال هم از مطالبات وی نزد تجدیدنظر خواننده بلوکه شده است کلا ۶/۲۰۰/۰۰۰ ریال اعلام نموده اند ولی بر اساس مدارک ارائه شده از سوی تجدیدنظرخواه رقم نهایی پرداختی او را ۱۰۳۷/۱۷/۲۴۰ ریال اعلام داشته اند و در مورد اصالت مدرک ابرازی تجدیدنظرخواه هم هیئت کارشناسان ضمن موارد مغایرت مدرک موصوف با نمونه فرم موجود در بانک تجدیدنظر خواننده و اینکه مدرک ارائه شده در سوابق بانک مزبور به ثبت نرسیده است تشخیص اصالت و یا عدم اصالت مدرک مورد بحث را بر عهده دادگاه محول نموده اند. بنا به مراتب نظر به اینکه مدرک ابرازی از سوی تجدیدنظرخواه در سوابق بانک تجدیدنظر خواننده به ثبت نرسیده و اینکه هیئت کارشناسان با بررسی های انجام شده اعلام نموده اند که در انعقاد آن رعایت تشریفات قانونی نشده است و تقاضای اولیه و ابتدایی تجدیدنظرخواه نیز از بانک تجدیدنظر خواننده در زمینه واگذاری مال غیرمنقول به صورت اجاره بوده و اقدامات بانک تجدیدنظر خواننده هم در راستای اجاره مطلق ملک مورد دعوی به تجدیدنظرخواه صورت پذیرفته است.

لذا دادگاه من حیث المجموع دادنامه بدوی را صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص و ضمن رد اعتراض و به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی آن را تایید و استوار می نماید. این رای قطعی است.

رئیس شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - شفیق  
مستشار دادگاه - نکونام

شماره تجدیدنظر: ...

تاریخ صدور دادنامه: ۱۳۸۵/۳/۹

شماره دادنامه: ۱۴/۲۴۶

تجدیدنظرخواه: آقای «حمیدرضا»

تجدیدنظرخوانده: بانک ...

تجدیدنظرخواسته دادنامه شماره: ... - ۸۴/۱۱/۳۰

صادره از شعبه ... دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تاریخ ابلاغ دادنامه به تجدیدنظرخواه: ۱۳۸۵/۱/۲۲

تاریخ وصول دادخواست تجدیدنظر: ۱۳۸۵/۲/۲

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۴ تشخیص دیوانعالی کشور

هیئت شعبه آقایان: رئیس شعبه: «دکتر عظیمی» - اعضا

معاونین: سمسارزاده - صابر - ساکت - بهرامی

محالاتی

### خلاصه جریان پرونده:

در پرونده کلاسه ... و ... - مطروح در شعبه ۲۳۳ دادگاه عمومی تهران بانک ... با وکالت آقای «مهدی» به طرفیت آقای «حمیدرضا» دعویایی به خواسته صدور حکم بر تخلیه یک دستگاه آپارتمان مسکونی با پلاک ثبتی ... بخش ... تهران به استناد برگ اجاره به شرط تملیک مورخه ۱۳۷۵/۴/۲ اقامه نموده است و علت تخلیه مورد اجاره را انقضای مدت اجاره عنوان نموده است. خواننده دعوی تقابلی به طرفیت بانک ملت به خواسته الزام بانک موصوف به تنظیم سند رسمی واحد مسکونی آپارتمان با احتساب هزینه‌های دادرسی اقامه نموده است که هر دو تومان مورد رسیدگی دادگاه واقع، به موجب دادنامه‌های شماره‌های ۱۳۴ و ۱۳۴ چنین مبادرت به صدور رای نموده است: نظر به اینکه مدارک ابرازی از ناحیه طرفین رابطه استیجاری فی مابین را تقویت می‌نماید و دلیلی مبنی بر اجاره آپارتمان به شرط تملیک از سوی بانک ملت ارائه نگردیده لذا با احراز مالکیت بانک در آپارتمان و عدم رضایت مالک به ادامه تصرفات مستاجر در مورد اجاره و انقضای مدت اجاره مستندا به مواد ۱۵ و ۱۵ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲ و مواد ۴۹۴ و ۵۰۱ قانون مدنی و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن صدور حکم بر تخلیه و انتزاع ید آقای «حمیدرضا» از واحد مسکونی آپارتمان فوق‌الذکر و محکومیت خواننده به پرداخت هزینه دادرسی و حق الوکاله در حق بانک دعوی تقابل مطروح را غیرنایب تشخیص حکم به رد آن صادر و اعلام نموده است. از حکم صادره آقای «حمیدرضا» با وکالت آقای «محمدعلی» تجدیدنظرخواهی نموده است که موضوع تجدیدنظرخواهی در پرونده کلاسه ... شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران مورد رسیدگی واقع، دادگاه مذکور طی دادنامه شماره ۱۵۶۴ - ۸۴/۱۱/۳۰ و پس از ارجاع امر به کارشناسی و هیات کارشناسی چنین رای صادر نموده است نظر به اینکه مدرک ابرازی از سوی تجدیدنظرخواه در سوابق بانک تجدیدنظر خوانده به ثبت نرسیده و اینکه هیئت کارشناسان اعلام نموده‌اند که در انعقاد آن تشریفات قانونی رعایت نشده است و تقاضای اولیه و ابتدایی تجدیدنظرخواه از بانک ملت در زمینه واگذاری مال غیرمستقل به صورت اجاره بوده و اقدامات بانک تجدیدنظر خوانده هم در راستای اجاره مطلق ملک مورد دعوی به تجدیدنظرخواه صورت پذیرفته است فلذا دادگاه

من حیث المجموع دادنامه بدوی را صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص ضمن رد اعتراض به استناد ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی دادنامه بدوی را تأیید و استوار نموده است. از حکم اخیرالذکر آقای «حمیدرضا» به استناد تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۱ درخواست تجدیدنظرخواهی نموده است که پرونده به شعبه ۱۴ تشخیص ارجاع تحت کلاسه ... در جریان رسیدگی قرار دارد. ضمنا تجدیدنظرخواه با ارائه برگ اجرائیه شماره ... - ۸۵/۱/۲۶ به موجب لایحه شماره ... - ۸۵/۲/۲۰ درخواست توقف اجرای حکم را نموده است.

هیئت شعبه تشکیل است پس از قرائت گزارش عضو ممیز آقای «سمسارزاده» و ملاحظه محتویات پرونده و انجام مشاوره چنین رای می‌دهد:

### بسمه تعالی

#### رای شعبه:

اعتراضات تجدیدنظرخواه (آقای «حمیدرضا» فرزند «ر») نسبت به دادنامه قطعی شماره ۱۵۶۴ - ۸۴/۱۱/۳۰ صادره در پرونده کلاسه ... شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران به شرح لایحه تجدیدنظرخواهی مالا وارد به نظر می‌رسد، زیرا با فرض تصرفات استیجاری تجدیدنظرخواه در آپارتمان مورد دعوی وجود رابطه استیجاری بین طرفین بر اساس اجاره‌نامه مورخه ۱۳۷۵/۴/۳ (قرارداد اجاره به شرط تملیک) می‌باشد که مطابق ماده ۵ اجاره‌نامه موصوف مدت اجاره ۲۵ سال پیوسته می‌بایند و اگر مدت اجاره به پنج دوره پنج ساله تقسیم شده آنچه از مفهوم اجاره‌نامه بالاخص ماده ۶ آن استنباط می‌گردد از جهت پرداخت متغیر اقساط اجاره‌ها است که برای هر دوره پنج ساله مبلغ اجاره‌های معینی در نظر گرفته شده. بنا به مراتب و اینکه کرارا در قرارداد اجاره حاکم بر روابط استیجاری مدت اجاره ۲۵ سال اشاره شده بالاخص در انتهای ماده ۵ قرارداد مارالذکر تصریح گردیده قرارداد برای کل مدت ۲۵ سال معتبر و نافذ و در ماده ۶ هم مال‌الاجاره تمامی مدت ۲۵ سال مبلغ ۲۸۰۰۰۰۰/۰۰۰ ریال معین گردیده لذا در تاریخ تقدیم دادخواست تخلیه که ظاهرا سال ۱۳۸۱ می‌باشد مدت اجاره منقضی نگردیده که موجب قانونی برای تخلیه آپارتمان مورد اجاره باشد. بنابراین صدور حکم تخلیه به لحاظ انقضای مدت اجاره به کیفیت صادره توجیه قانونی ندارد. لذا در دادنامه تجدیدنظرخواسته که موجب آن حکم بدوی تخلیه تأیید و استوار گردیده خلاف بین شرعی و قانونی احراز می‌گردد به استناد تبصره ۲ ماده ۱۸ اصلاحی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۱ دادنامه تجدیدنظرخواسته و بالطبع دادنامه بدوی ۱۳۴ و ۱۳۳ - ۸۲/۳/۲۱ نقض و در خصوص دعوی تخلیه بدوی به لحاظ انقضای مدت نظر به اینکه مدت اجاره منقضی نگردیده است دعوی تخلیه قابلیت استماع ندارد قرار عدم استماع دعوای خواهان (قرار رد دعوی) صادر می‌گردد.

دکتر عظیمی رئیس شعبه ۱۴ تشخیص

دیوانعالی کشور

اعضا معاونین: ساکت - سمسارزاده - صابر - بهرامی

محالاتی

### بسمه تعالی

تاریخ رسیدگی: ۸۶/۸/۲۹

شماره دادنامه: ...

موضوع: اعاده دادرسی بر اساس اعمال مقررات ماده ۱۸ اصلاحی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب نسبت به دادنامه شماره ۱۴/۲۴۶ - ۸۵/۳/۹ شعبه ۱۴ تشخیص دیوانعالی کشور بنا به تجویز ریاست محترم قوه قضائیه

مرجع رسیدگی: شعبه ۳۴ دیوانعالی کشور

هیئت شعبه آقایان: سیدعلی معینی و احمد کریم‌زاده

خلاصه جریان پرونده: در تاریخ ۸۱/۵/۳۰ بانک ... با وکالت آقای «مهدی» به طرفیت آقای «حمیدرضا» به خواست تخلیه آپارتمان پلاک ثبتی ... بخش ... تهران به استناد مدارک مثبت مالکیت تقدیم و توضیح داده شده که آپارتمان مذکور در تاریخ ۷۵/۴/۲ به عنوان اجاره تحویل خواننده شده و با گذشت بیش از ۶ سال علیرغم تذکرات انقضای مدت اجاره درخواست تخلیه و مطالبه خسارت و هزینه دادرسی و حق الوکاله گردیده است.

خواننده دادخواست تقابل به خواسته الزام بانک ... به تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان مذکور تقدیم و توضیح داده که ملک مورد دعوی به صورت اجاره به شرط تملیک به اینجانب واگذار شده است در تاریخ ۸۲/۳/۲۰ در دومین جلسه دادرسی خواننده اصلی اظهار می‌دارد در سال ۵۷ آپارتمان را به مبلغ ۲۸ میلیون تومان خریده و تاکنون مبلغ ۱۰۳۷۱۷/۴۴۰ ریال پرداخت کرده‌ام. وکیل بانک خواهان اصلی اظهار نموده هیچ مبلغی بابت اجاره بها از طرف خواننده پرداخت نشده و اساسا فروش املاک بانک از جمله عقد اجاره به شرط تملیک مستلزم رعایت آیین‌نامه معاملات بانک‌ها و انجام مزایده می‌باشد که خواننده هیچ‌گونه دلیلی در این مورد اقامه ننموده است دادگاه به شرح دادنامه شماره ۱۳۴ و ۱۳۳ - ۸۲/۳/۲۱ چنین رای داده است: «با توجه به محتویات پرونده و مستندات ابرازی نظر به اینکه تمامی مدارک ارائه شده از سوی طرفین، موضوع رابطه استیجاری فی مابین را تقویت می‌نماید و هیچ دلیلی مبنی بر اجاره آپارتمان فوق‌الاشعار به شرط تملیک در هیچ زمانی از سوی بانک ... یا آقای «حمیدرضا» تنظیم و ارائه نگردیده لذا با وصف احراز مالکیت بانک در آپارتمان مذکور به حکایت اسناد مالکیت ابرازی به دادگاه با توجه به عدم رضایت مالک به ادامه تصرفات مستاجر در مورد اجاره و انقضای مدت مستندا به مواد ۱ و ۱۵ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب سال ۶۲ و مواد ۴۹۴ و ۵۰۱ قانون مدنی و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن صدور حکم به تخلیه و انتزاع ید آقای «حمیدرضا» از یک واحد آپارتمان فوق‌الذکر نامبرده را از باب تسبیب و ضمان طرح دعوی محکوم به پرداخت مبلغ ۷۸۰۰ ریال هزینه دادرسی و ۵۰۰/۰۰۰ ریال حق الوکاله وکیل در حق بانک ... می‌نماید و بنا به مراتب فوق‌الاشعار دعوی تقابل مطروح غیرنایب و محکوم به رد است. رای صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل اعتراض در مرجع تجدیدنظر استان تهران می‌باشد. رئیس شعبه ۲۳۳ دادگاه عمومی تهران در بین صورتجلسه مورخه ۸۲/۳/۲۰ و رای دست‌نویس لایحه ثبت شده خواننده اصلی منضم به قرارداد مورد

ادعای اجاره به شرط تملیک به شماره ... - ۸۲/۳/۲۴  
 ملاحظه می‌شود (ص ۳۰ تا ۳۲) با تجدیدنظرخواهی  
 محکوم‌علیه، شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران پس  
 از ارجاع امر به کارشناسی به موجب دادنامه شماره ۲۵۶۴  
 - ۸۴/۱/۳۰ به شرح ذیل رای بدوی را تایید نموده است:  
 «رای دادگاه: در خصوص تجدیدنظرخواهی، «حمیدرضا»  
 به طرفیت بانک ... با مدیریت آقای «اساسان» و با وکالت  
 آقای «مهدی» نسبت به دادنامه شماره ۱۳۳ و ۱۳۴ -  
 ۸۲/۳/۲۱ صادره از شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی حقوقی  
 تهران که به موجب آن در خصوص دعوی  
 تجدیدنظرخواه به طرفیت تجدیدنظرخواه به خواسته  
 صدور حکم بر تخلیه یک دستگاه آپارتمان مسکونی به  
 پلاک ثبتی ... واقع در بخش ۱۱ تهران موضوع برگ  
 استیجاری تحویل آپارتمان در مورخه ۷۵/۴/۲ به علت  
 انقضای مدت اجاره حکم بر تخلیه و انتزاع ید  
 تجدیدنظرخواه از یک واحد آپارتمان مورد دعوی صادر  
 گردیده است و همچنین در خصوص دعوی متقابل  
 تجدیدنظرخواه به طرفیت تجدیدنظرخوانده به خواسته  
 الزام تجدیدنظرخوانده به تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان  
 مورد دعوی با احتساب خسارات دادرسی حکم بر رد  
 دعوی متقابل صادر گردیده است با عنایت به مندرجات  
 پرونده نظر به اینکه به منظور بررسی روند قانونی کار در  
 خصوص واگذاری املاک بانک تجدیدنظرخوانده به  
 اشخاص از طریق انعقاد عقد اجاره به شرط تملیک و  
 همچنین اینکه در انعقاد عقد اجاره به شرط تملیک  
 موضوع سند عادی مورخه ۱۳۷۵/۴/۳ استنادی  
 تجدیدنظرخواه رعایت تشریفات قانونی شده است یا  
 خیر؟ و نیز تجدیدنظرخواه از بابت ملک موضوع دعوی  
 جمعا چه مبلغ یا چه اسنادی و به چه بابتی به حساب  
 بانک پرداخت نموده است و آیا پرداختی‌های وی مطابق  
 شرایط پرداخت در سند عادی اجاره به شرط تملیک  
 مورخه ۷۵/۴/۳ بوده است یا خیر؟ و سرانجام اینکه با  
 توجه به بررسی‌های به عمل آمده اعلام شود که آیا سند  
 عادی اجاره به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ دارای  
 اصالت می‌باشد یا خیر؟ قرار ارجاع امر به کارشناس  
 صادر گردید کارشناس منتخب دادگاه به شرح لایحه  
 مورخه ۸۳/۵/۲۰ نظریه خود را تقدیم نمود که این نظر  
 مورد اعتراض طرفین پرونده واقع شده و دادگاه با ارجاع  
 امر به هیئت کارشناسان نظریه آنان را اخذ نمود و در  
 خصوص مواردی که مورد نظر دادگاه بود هیئت  
 کارشناسان چنین اظهار نظر نمودند که واگذاری املاک  
 بانک مشروط به آنکه مازاد تشخیص شود پس از طرح  
 در کمیسیون معاملات بانک و تصویب هیئت مدیره  
 حصر از طریق مزایده در قالب مبیعه قطعی تحقق  
 می‌یابد، لذا واگذاری املاک بانک به اشخاص خارج از  
 دایره شمول موارد عقد اجاره به شرط تملیک است‌التهایه  
 طرح سوال ۱ در مورد خروج موضوعی دارد و سپس در  
 نظریه خود روند مقرراتی در خصوص واگذاری املاک  
 غیرمنقول با واسطه بانک و با بهره‌برداری از تسهیلات آن  
 به اشخاص (مشتري متقاضی) را در قالب عقد اجاره به  
 شرط تملیک یا استناد به ماده ۱۲ قانون عملیات بانکی  
 بدو ربا و آیین‌نامه مربوط به آن (مواد ۵۷ - ۶۵) و  
 دستورالعمل اجرایی آن احصاء و تعیین نموده و سرانجام  
 در نظریه ابرازی نتیجه‌گیری نموده‌اند که در شکل‌گیری  
 روابط متداعین به شرح فوق در ایجاز از سوی

تجدیدنظرخوانده به تجدیدنظرخواه هیچ‌یک از موارد  
 مذکور در روند واگذاری غیرمنقول به مشتري متقاضی از  
 طریق اجاره به شرط تملیک مراعات نگردیده است و در  
 بخش پرداخت‌ها هم هیئت کارشناسان بر اساس مدارک  
 و مستندات طرفین پرونده رقم متفاوتی را ارائه داده‌اند  
 بدین معنا که با لحاظ مدارک تجدیدنظرخوانده پرداختی  
 تجدیدنظرخواه را طی ۱۰۶ ماه گذشته ۲/۴۰۰/۰۰۰ ریال  
 و با لحاظ اینکه ۳/۸۰۰/۰۰۰ ریال هم از مطالبات وی نزد  
 تجدیدنظرخوانده بلوکه شده است کلا ۶/۲۰۰/۰۰۰ ریال  
 اعلام نموده‌اند ولی بر اساس مدارک ارائه شده از سوی  
 تجدیدنظرخواه رقم نهایی پرداختی او را ۱۰۳۷۱۷/۲۴۰  
 ریال اعلام داشته‌اند و در مورد اصالت مدرکیه ابرازی  
 تجدیدنظرخواه هم هیئت کارشناسان ضمن موارد مغایرت  
 مدرکیه موصوف با نمونه فرم موجود در بانک  
 تجدیدنظرخوانده و اینکه مدرکیه ارائه شده در سوابق  
 بانک مزبور به ثبت نرسیده است تشخیص اصالت و یا  
 عدم اصالت مدرکیه مورد بحث را بر عهده دادگاه محول  
 نموده‌اند. بنا به مراتب نظر به اینکه مدرکیه ابرازی از  
 سوی تجدیدنظرخواه در سوابق بانک تجدیدنظرخوانده  
 به ثبت نرسیده و اینکه هیئت کارشناسان با بررسی‌های  
 انجام شده اعلام نموده‌اند که در انعقاد آن رعایت  
 تشریفات قانونی نشده است و تقاضای اولیه و ابتدایی  
 تجدیدنظرخواه نیز از بانک تجدیدنظرخوانده در زمینه  
 واگذاری مال غیرمنقول به صورت اجاره بوده و اقدامات  
 بانک تجدیدنظرخوانده هم در راستای اجاره مطلق ملک  
 مورد دعوی به تجدیدنظرخواه صورت پذیرفته است فلذا  
 دادگاه من حیث المجموع دادنامه بدوی را صحیح و منطبق  
 با موازین قانونی تشخیص و ضمن رد اعتراض و به  
 استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و  
 انقلاب در امور مدنی آن را تایید و استوار می‌نماید. این  
 رای قطعی است. پس از ابلاغ این رای، محکوم‌علیه به  
 استناد تبصره ۲ ماده ۱۸ قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی  
 و انقلاب مصوب ۱۳۸۱ تجدیدنظرخواهی نموده که  
 پرونده در شعبه ۱۴ تشخیص رسیدگی و متنتی به دادنامه  
 شماره ۱۴/۲۴۶ - ۸۵/۲/۹ به شرح ذیل شده است  
 «اعتراضات تجدیدنظرخواه (آقای حمیدرضا فرزند «ر») نسبت  
 به دادنامه قطعی شماره ۱۵۶۴ - ۸۴/۱/۳۰ صادره  
 در پرونده کلاسه ... شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان  
 تهران به شرح لایحه تجدیدنظرخواهی مالا وارد به نظر  
 می‌رسد زیرا با فرض تصرفات استیجاری تجدیدنظرخواه  
 در آپارتمان مورد دعوی وجود رابطه استیجاری بین  
 طرفین بر اساس اجاره‌نامه مورخ ۱۳۷۵/۴/۳ (قرارداد  
 اجاره به شرط تملیک) می‌باشد که مطابق ماده ۱۵ اجاره‌نامه  
 موصوف مدت اجاره ۲۵ سال پیوسته می‌باشد و اگر  
 مدت اجاره به پنج دوره پنج ساله تقسیم شده آنچه از  
 مفهوم اجاره‌نامه بالاخص ماده ۶ آن استنباط می‌گردد از  
 جهت پرداخت متغیر اقساط اجاره‌بها است که برای هر  
 دوره پنج ساله مبلغ اجاره بها معینی در نظر گرفته شده. بنا  
 به مراتب و اینکه کرارا در قرارداد اجاره حاکم بر روابط  
 استیجاری مدت اجاره ۲۵ سال اشاره شده بالاخص در  
 انتهای ماده ۵ قرارداد مارالذکر تصریح گردیده قرارداد  
 برای کل مدت ۲۵ سال معتبر و نافذ و در ماده ۶ هم  
 مال‌الاجاره تمامی مدت ۲۵ سال مبلغ ۲۸۰/۰۰۰/۰۰۰  
 ریال معین گردیده لذا در تاریخ تقدیم دادخواست تخلیه  
 که ظاهرا سال ۱۳۸۱ می‌باشد مدت اجاره منقضی

نگردیده که موجب قانونی برای تخلیه آپارتمان مورد  
 اجاره باشد. بنابراین صدور حکم تخلیه به لحاظ انقضای  
 مدت اجاره به کیفیت صادره توجیه قانونی ندارد. لذا در  
 دادنامه تجدیدنظرخواسته که به موجب آن حکم بدوی  
 تخلیه تایید و استوار گردیده خلاف بین شرعی و قانونی  
 احراز می‌گردد به استناد تبصره ۲ ماده ۱۸ اصلاحی قانون  
 تشکیل دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۱  
 دادنامه تجدیدنظرخواسته و بالطبع دادنامه بدوی ... و ...  
 - ۸۲/۳/۲۱ نقض و در خصوص دعوی تخلیه بدوی به  
 لحاظ انقضای مدت، نظر به اینکه مدت اجاره منقضی  
 نگردیده است دعوی تخلیه قابلیت استماع ندارد قرار  
 عدم استماع دعوی خواهان (قرار رد دعوی) صادر  
 می‌گردد. بانک ... به وارده مورخه ۸۵/۹/۲۹ از طریق  
 ریاست قوه قضائیه تقاضای نقض دادنامه صادره از شعبه  
 ... تشخیص نموده که در اداره کل نظارت و پیگیری آقای  
 «ن» بازرس قضایی به این استدلال که بانک وجود قرارداد  
 عادی اجاره به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ (مستند شعبه  
 ۱۴ تشخیص) را تکذیب نموده و ظاهرا دادگاه تجدیدنظر  
 اصالت آن را احراز ننموده بنابراین استناد به آن غیرقانونی  
 و اشتباه بین قانونی است عقیده به صدور مجوز برای  
 اعاده دادرسی اعلام کرده که نظریه وی مورد تایید آقای  
 «ت» بازرس قضایی اداره کل مزبور واقع و پیشنهاد اعمال  
 ماده ۱۸ اصلاحی قانون تشکیل دادگاه‌های عمومی و  
 انقلاب گردیده و در فرم چایی به امضای ریاست محترم  
 قوه قضائیه در تاریخ ۸۶/۴/۳ چنین عنوان شده است:  
 «بسمه تعالی آراء صادره خلاف بین شرع تشخیص و به  
 استناد قانون اصلاح ماده ۱۸ اصلاحی قانون تشکیل  
 دادگاه‌های عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۸۵ با درخواست  
 اعاده دادرسی و تجویز آن و نتیجتا توقف اجرای حکم  
 در صورت لزوم با رعایت مقررات مربوطه موافقت  
 می‌شود مقرر می‌دارد پرونده به مرجع صالح جهت  
 رسیدگی ارسال شود.» و بر این اساس پرونده تحت  
 شماره ... - ۸۶/۴/۲۶ حوزه نظارت قضایی ویژه به  
 دیوان عالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع شده است.  
 هیئت شعبه در تاریخ فوق تشکیل و پس از قرائت  
 گزارش آقای «کریم‌زاده» عضو ممیز و بررسی اوراق  
 پرونده و انجام مشاوره به شرح ذیل رای صادر می‌نماید:

#### رای شعبه

با عنایت به اینکه بانک ... (خواهان اولیه) هیچ‌گاه اصل یا  
 تصویری مصدق از اجاره‌نامه‌های ادعایی ارائه نداده و تنها  
 مدرک موجود در پرونده‌های مطروحه اجاره‌نامه مورخه  
 ۷۵/۴/۳ می‌باشد که بالصراحه دایر بر اجاره ۲۵ ساله به  
 شرط تملیک با شرایط مندرج در آن است. و با توجه  
 به اینکه مستند رای دادگاه تجدیدنظر استان تهران مبنی  
 بر تایید حکم بدوی دایر بر تخلیه آپارتمان مورد دعوی،  
 نظریه هیئت کارشناسان رسمی است که ایراد بر اجاره‌نامه  
 به شرط تملیک را اساسا ناظر بر عدم رعایت تشریفات  
 این قرارداد ذکر کرده‌اند و هیئت مزبور پرداختی‌های  
 خوانده اولیه را در نظریه خود تایید و تشخیص اصالت  
 یا عدم اصالت اجاره‌نامه استنادی را بر عهده دادگاه محول  
 نموده‌اند و هرگز اصل قرارداد مستند رای شعبه تشخیص  
 مورد تردید و انکار قرار نگرفته است و نظر به اینکه عدم  
 ثبت اجاره‌نامه و یا عدم رعایت تشریفات خللی در اعتبار  
 و صحت قرارداد منعقد بین طرفین وارد نمی‌آورد و مهر

و امضای ذیل قرارداد مرقوم با عنوان «اداره کل مهندسی ساختمان بانک ... که ...» مورد تکذیب قرار نگرفته است و با عنایت به اینکه به موجب درخواست مورخه ۷۶/۱/۱۸ آقای «حمیدرضا» عنوان ریاست کل ساختمان و املاک بانک ... عنوان نموده که مبلغ نهصد هزار ریال بابت اقساط قرارداد اجاره به شرط تملیک واریز شد و برای جلوگیری از تاخیر افتادن اقساط، آنها را از محل حقوق وی کسر نمایند که ذیل این درخواست دستور مقتضی صادر شده و در نامه اداره امور بازنشستگی بانک ... تحت شماره ... ۸۰/۹/۲۸- برای پرداخت مبلغ ۹۸۳۱۷/۴۴۰ ریال پاداش پایان خدمت، مستاجر مورد دعوی درخواست نموده مبلغ ۱۹/۸۰/۰۰۰ ریال آن بابت اقساط قرارداد مورد اشاره کسر و آمادگی خود را جهت پرداخت کل اقساط برای انتقال قطعی سند آپارتمان اعلام داشته که دستور مورخه ۸۰/۹/۲۸ مسئول مربوطه به کسر و واریز مبلغ اعلام شده به حساب بستنکاران در ذیل آن منعکس بوده و دلیل دیگری بر وجود قرارداد اجاره به شرط تملیک و عدم انکار مسئولین وقت بانک می باشد. بنا به مراتب در رای شماره ۱۴/۲۴۶ - ۸۵/۳/۹ شعبه ۱۴ تشخیص دیوان عالی کشور دایر بر نقض آراء بدوی و تجدیدنظر و صدور قرار رد دعوی متقاضی اعمال ماده ۱۸ مرقوم (بانک ...) خلاف بین شرع به نظر نرسید فلذا درخواست ریاست قوه قضائیه بر درخواست اعاده دادرسی رد می شود.

رئیس شعبه ۳۴ دیوان عالی کشور: «معینی»  
مستشار شعبه ۳۴ دیوان عالی کشور: «کریم زاده»

ریاست محترم شعبه ۲۲۳ مجتمع شهید دکتر مفتح  
با سلام و عرض ادب

احتراماً اینجانب «حمیدرضا» عطف به پرونده‌هایی کلاسه ... و ... مطروحه در آن دادگاه به استحضار عالی می‌رسانم:

۱) با عنایت به دادنامه‌های اصداریافته از آن شعبه به شماره‌های ۱۳۴ و ۱۳۳ مورخه ۸۲/۳/۲۰ که مورد اعتراض اینجانب قرار گرفت و پس از سیر مراحل قانونی بعدی و رسیدگی مجدد که در شعبه ۱۴ هیئت محترم تشخیص دیوان عالی کشور به عمل آمد، نتیجتاً احراز خلاف بین شرعی و قانونی آرای صادره به شماره ۱۳۳ و ۱۳۴ دادگاه بدوی و دادنامه شماره ۱۵۶۴ مورخه ۸۴/۱۱/۳ دادگاه تجدیدنظر به اثبات رسیده منجر به اصدار دادنامه شماره ۱۴/۲۴۶ مورخه ۸۵/۳/۹ توسط آن مرجع عالی قضایی گردیده که طی آن با اظهار نظر صریح ضمن نقض دادنامه شماره ۱۳۳، رد خواسته بانک ملت نیز مورد تأکید قرار گرفت همچنین دادنامه شماره ۱۳۴ که طی آن خواسته اینجانب توسط آن شعبه رد شده بود (خواسته اینجانب مبنی بر الزام به تنظیم سند توسط بانک) نیز نقض گردید. نهایتاً دادنامه اصداریافته از شعبه ۱۴ دیوان عالی کشور جهت ادامه رسیدگی به آن شعبه محترم ارجاع شده است. لذا ضمن توضیح فوق که برای ریاست محترم دادگاه به جهت اشراف به پرونده کاملاً روشن می‌باشد. اعمال مواد ۲۰۶ و ۴۰۹ ق - آ - د - م در رابطه با اقدامات لازم پس از رد و نقض دادنامه‌های ۱۳۴ و ۱۳۳ به موجب نص قانون موضوع مواد اخیرالذکر مورد استدعا می‌باشد.

۲) با توجه به مر قانون در ماده ۴۰۹ ق.آ.د.م «برای تجدید رسیدگی به دعوی پس از نقض، تقدیم دادخواست جدید لازم نیست» و ماده ۴۰۶ ق.آ.د.م که همین مورد را با

توضیح کامل تر بیان داشته و عدم لزوم تنظیم دادخواست جدید را به صراحت بیان می‌نماید. بنابراین دادخواست مجدد اینجانب نه به عنوان یک دادخواست جدید بلکه جهت به جریان افتادن پرونده پس از نقض و اعمال مواد ۴۰۹ و ۴۰۶ و بالاخره اجرای حکم صادره از طرف آن دادگاه محترم تنظیم شده است. لذا تقدیم دادخواست تقابلی بانک در این رابطه فاقد محمل قانونی بوده و محکوم به رد است.

۳) از سوی دیگر با توجه به بند ۲ از ماده ۸۴ ق.آ.د.م و با توجه به اینکه پس از نقض دادنامه‌های ۱۳۳ و ۱۳۴ و رد خواسته بانک ملت توسط هیئت محترم تشخیص دیوان عالی کشور و ارجاع پرونده به آن شعبه جهت ادامه رسیدگی بنابراین به دلیل اینکه پرونده اخیرالذکر در آن شعبه در دست رسیدگی می‌باشد. لذا طرح دادخواست جدید نیز به دلیل در جریان رسیدگی بودن پرونده و به استناد بند ۲ از ماده ۸۴ ق.آ.د.م محکوم به رد است.

۴) به استناد به بند ۶ از ماده ۸۴ ق.آ.د.م نیز توضیح این مطلب ضروری است پس از نقض دادنامه شماره ۱۳۳ و رد خواسته بانک ... به دلیل شکلی بودن ایرادات و ادعاهای مطروحه و یا تشریفات بودن آنها که غیرنافذ در انجام عقد بوده و این امر با استناد به قرارداد اجاره شرط تملیک منعقد صورت گرفته و ضمن دادنامه شماره ۱۴/۲۴۶ (شرح رسیدگی و ادعاهای مطروحه بانک در دادنامه ۱۵۶۴ تجدیدنظر و هیئت محترم تشخیص به طور کامل درج گردیده) نهایتاً منتج به صدور قرار رد و عدم استماع دعوی بانک گردیده است. لذا استنادا به بند ۶ از ماده ۸۴ طرح دعوی مجدد از طرف بانک در این ارتباط موجب اطلاع دادرسی خواهد بود و با استناد به آرای وحدت رویه شماره ۶۹ - ۶۶/۱۱/۱۷ و ۸۹ - ۶۶/۱۰/۱۱ و ۱۶ - ۷۵/۲/۲۶ که از دادگاه عالی انتظامی قضاات صادر گردیده دادخواست اخیر بانک محکوم به امر مختومه (قضیه محکوم بهاء) می‌باشد.

لذا از ریاست محترم دادگاه اعمال مواد ۴۰۹ و ۴۰۶ قانون آیین دادرسی مدنی را در رابطه با ادامه رسیدگی پس از نقض که به آن شعبه محترم ارجاع گردیده است با استناد به دادنامه شماره ۱۴/۲۴۶ و الزام بانک به تنظیم سند قطعی به نام اینجانب به استناد ماده ۶ قرارداد اجاره به شرط تملیک منعقد با احتساب آخرین مبلغ پرداختی به میزان ... ریال همراه با هزینه‌های دادرسی، حق الوکاله، هزینه‌های کارشناسی و غیره و پرداخت نقدی الباقی بدهی آتی همزمان با صدور سند قطعی از آن مقام عالی قدر مورد استدعاست.

با تقدیم احترام  
«حمیدرضا»

دادنامه ۱۳۶-۱۳۷

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی حقوقی  
تهران

خواهان: «حمیدرضا» به آدرس تهران ...

خوانده: بانک ... به مدیریت آقای «علی» به آدرس تهران ...  
خواسته:

گردشکار: خواهان دادخواستی به خواسته فوق به طرفیت خوانده بالا تقدیم داشته که پس از ارجاع به این شعبه و ثبت به کلاسه فوق و جری تشریفات قانونی در وقت فوق‌العاده / مقرر دادگاه به تصدی امضاکننده زیر

تشکیل است و با توجه به محتویات پرونده ختم رسیدگی را اعلام و به شرح زیر مبادرت به صدور رای می‌نماید.  
رای دادگاه

در خصوص دعوی خواهان آقای «حمیدرضا» به طرفیت بانک ملت به خواسته صدور حکم بر الزام خواننده به تنظیم سند رسمی یک دستگاه آپارتمان تحت پلاک ثبتی ... بخش ... تهران با انباری و پارکینگ و یک خط تلفن با احتساب خسارات دادرسی و حق الوکاله به استناد ۱- فتوکی مصداق اجاره‌نامه به شرط تملیک مورخه ۲۷۵/۴/۳ - تصویر مصدق دادنامه شماره ۱۴/۲۴۶ مورخه ۸۵/۳/۹ شعبه ۱۴ هیئت تشخیص دیوان عالی کشور ۳- فتوکی مصدق دادنامه‌های شماره ۱۳۲ و ۱۳۴ مورخه ۸۳/۳/۲۰ شعبه ۲۲۳ دادگاه عمومی تهران و شعبه ۲۷ تجدیدنظر استان تهران ۴- گواهی پرداخت مبلغ ۱۰۳۷۱۷۲۴۰ ریال صادره از سوی بانک ... و همچنین در خصوص دعوی تقابلی بانک ... به مدیریت آقای «علی» به طرفیت خواننده «حمیدرضا» به خواسته دعوی تقابلی مبنی بر ابطال برگه ابرازی مورخه ۱۳۷۵/۴/۳ تحت عنوان اجاره به شرط تملیک و رفع تصرف غیرقانونی به استناد تصویر سند مالکیت، تصویر درخواست آقای «حمیدرضا» مبنی بر واگذاری ملک بانک با اجاره‌بها حدود ۳۰۰۰/۰۰۰ و مصوبه شماره ۱۴۹۱ مورخه ۷۵/۳/۲۷ هیئت مدیره مبنی بر واگذاری ملک به صورت اجاره بدین شرح که خواهان اصلی حسب فتوکی مصدق اجاره‌نامه به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ یک دستگاه آپارتمان به شرح موصوف در ستون خواسته از اداره خواننده دریافت نموده و حسب قرارداد مذکور مبلغ اجاره‌بها مندرج در قرارداد را نیز پرداخت و پس از پایان مبالغ اجاره به شرح مندرج در قرارداد تقاضای مالکیت و تنظیم سند رسمی ملک موضوع خواسته را داشته در مقابل شرکت خواننده نیز با این ادعا که خواهان اصلی چون از مدیران بانک ... بوده است و در حال حاضر بازنشسته می‌باشد از جایگاه قانونی خود سوءاستفاده نموده و نسبت به تنظیم این قرارداد (مورد استناد) اقدام نموده است و به شرح منعکس در دادخواست متقابل خواهان ابطال قرارداد استنادی خواهان اصلی و رفع تصرف مشارالیه از ملک متنازع‌فیه که سند مالکیت آن به نام خواهان دعوی تقابلی می‌باشد گردیده است بنا به مراتب مذکور دادگاه اولاً در خصوص ادعای صوری بودن قرارداد استنادی خواهان اصلی که در این خصوص هیچ‌گونه دلیل و بینه‌ای اقامه نگردیده است و با عنایت به اصل صحت و اینکه قرارداد در هیچ موقع از زمان مورد تردید و انکار خواننده اصلی قرار نگرفته است و حتی این قرارداد مورد استناد خواهان تقابل در دعاوی دیگر قرار گرفته است که با عنوان نمونه خواننده اصلی به استناد همین قرارداد مبادرت به طرح دعوی تخلیه علیه خواهان اصلی اقدام به نهایتاً احکام مستند خواهان اصلی از شعبه ۳ دادگاه عمومی تهران در شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران صادر گردیده است ثانیاً با رد دفاع خواننده اصلی مبنی بر اینکه قرارداد استنادی خواهان اصلی به امضاء یک شخص رسیده است که با عنایت به محتویات پرونده و مدارک استنادی قراردادها توسط شخص امضاکننده ذیل قرارداد از سوی بانک ... انجام می‌گرفته است و واگذاری و انعقاد قرارداد نیز توسط شخص مذکور انجام می‌گرفته است که قرارداد استنادی خواهان اصلی نیز با امضاء شخص مذکور

اجاره‌بهای حدود ۳۰۰/۰۰۰ ریال جهت رفع مشکل بوده است. ۲- در ذیل تقاضای مذکور آقای «الف» مدیرعامل وقت دستوری خطاب به آقای «ط» عضو هیات مدیره جهت اقدام صادر کرده است. ۳- این تقاضای در جلسه شماره ... هیات مدیره در تاریخ ۷۵/۳/۲۷ طرح و تا پایان سال ۱۳۷۵ با اجاره‌بهای ۳۰۰/۰۰۰ ریال موافقت می‌شود. ۴- در جلسه شماره ... هیات مدیره به تاریخ ۷۶/۲/۱۴ با تمدید قرارداد اجاره ملک مذکور با اجاره‌بهای ماهیانه ۱/۸۷۵/۰۰۰ ریال تا پایان سال ۱۳۷۶ موافقت شده است. ۵- حسب بند ۶ ماده ۲۰ اساسنامه بانک ... انجام هرگونه معامله و انعقاد قراردادها ... نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و ... از اختیارات مدیرعامل می‌باشد در حالی که امضاء مدیرعامل در ذیل قرارداد استنادی آقای «حمیدرضا» مشاهده نمی‌شود. ۶- حسب بند ۱۲ ماده ۲۰ اساسنامه مدیرعامل می‌تواند قسمتی از اختیارات و همچنین حق امضا خود را به یک یا چند نفر از اعضا هیات مدیره و یا سایر مستخدمین بانک واگذار نماید که در پرونده‌های حاضر دلیلی بر تفویض وجود ندارد. ۷- حسب بند «ج» ماده ۳ آیین‌نامه معاملات بانک‌ها معاملات بیشتر از مبلغ پنج میلیون و یک ریال باید بر اساس پیشنهاد واحد تدارکاتی و تایید کمیسیون معاملات و تصویب هیات مدیره انجام شود که در پرونده این تشریفات رعایت نشده است. ۸- تقاضاهای بدوی تقاضای آقای «حمیدرضا» خطاب به آقای «م» مدیرعامل بعدی بانک ... حکایت از بی‌اعتباری قرارداد استنادی دارد چرا که اگر آن قرارداد از نظر بانک ... و آقای «حمیدرضا» معتبر شناخته می‌شود تا تقاضای بعدی و موافقت جدید لازم نبوده است.

بنابراین در موضوع فوق در حالی که تحویل آپارتمان فوق به آقای «حمیدرضا» بر اساس عقد اجاره با اجاره‌بهای ۳۰۰/۰۰۰ ریالی به موافقت مدیرعامل و هیات مدیره نیاز داشته است آیا عقلائی است که بحث واگذاری آپارتمان مذکور با عقد اجاره به شرط تملیک فقط با امضا احد از اعضای هیات مدیره و بدون موافقت مدیرعامل انجام شده باشد مضافاً آنکه همان مدیرعامل (الف) و همان اعضای هیات مدیره در تاریخ ۷۶/۲/۱۴ با تمدید اجاره تا پایان سال ۱۳۷۶ با اجاره‌بهای ۱/۸۷۵/۰۰۰ ریال به آقای ایل‌بیگی درخصوص آپارتمان مذکور اتخاذ تصمیم نموده‌اند که نشانگر آن است که مدیرعامل مذکور با چنین واگذاری به شکل اجاره به شکل تملیک موافق نبوده است. بناءعلیهذا انعقاد عقد اجاره به شرط تملیک به تاریخ ۷۵/۴/۳ توسط آقای طالقانی از اعضای هیات مدیره بانک ملت به آقای ایل‌بیگی درحالی‌که نظر مدیرعامل آقای آرامی و اعضای هیات مدیره عقد اجاره یا اجاره‌بهای ۳۰۰/۰۰۰ ریال در سال ۷۵ و با اجاره‌بهای ۱/۸۷۵/۰۰۰ ریال در سال ۷۶ غیرمعتبر تشخیص و با وارد دانستن تجدیدنظرخواهی تقدیمی بانک ... به استناد ماده ۳۵۸ ق.آ.د.م دادنامه ۱۳۷/۸۶ و ۱۳۶ مورخه ۸۶/۲/۱۶ شعبه ... دادگاه عمومی تهران نقض و به استناد مواد ۲ و ۳۵۶ همان قانون حکم بر ابطال قرارداد اجاره به شرط تملیک استنادی به تاریخ ۷۵/۴/۳ و رد دعوی آقای «حمیدرضا» دال بر الزام سند رسمی آپارتمان مورد اختلاف صادر و اعلام می‌گردد این رای حضوری و قطعی محسوب است.

مستشاران شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

«زمانی کیاسری» - «یادگاری»

لکن حسب بررسی اوراق پرونده‌ها مشاهده می‌شود در پرونده مذکور بانک ... دادخواستی به خواسته تخلیه از یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی ... واقع در بخش ... تهران موضوع برگ استیجاری مورخه ۷۵/۴/۲ به علت انقضای مدت تقدیم دادگاه کرده است که در اثنای رسیدگی آقای «حمیدرضا» خوانده دعوی دادخواست تقابلی بر خواسته الزام به تنظیم سند رسمی همان آپارتمان به استناد قرارداد اجاره به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ به طرفیت خواهان اصلی تقدیم دادگاه می‌نماید که دادگاه با رد دعوی تقابل حکم به تخلیه و انتزاع ید خوانده متصرف صادر می‌نماید. (دادنامه‌های ۱۳۴ و ۱۳۳ مورخه ۸۲/۳/۲۱)

از دادنامه مذکور تجدیدنظرخواهی شده و مراتب به شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران کلاسه ... ارسال می‌شود. شعبه مذکور پس از رسیدگی و ارجاع مراتب به کارشناسان یک نفره و سه نفره طی دادنامه شماره ۱۵۶۴ - ۸۲/۱/۳۰ با رد اعتراض دادنامه‌های تجدیدنظرخواسته را تایید می‌نماید. آقای «حمیدرضا» از دادنامه‌های فوق در شعبه ۱۴ تشخیص دیوان عالی کشور به علت خلاف بین شرعی و قانونی طرح دعوی می‌نماید که آن مرجع طی دادنامه شماره ۱۴/۲۴۶ - ۸۵/۳/۹ با پذیرش اعتراضات و تشخیص خلاف بین شرعی و قانونی دادنامه‌های بدوی و تجدیدنظر مذکور را نقض و در خصوص دعوی تخلیه بدوی بانک ... به علت عدم انقضای مدت قرار عدم استماع دعوی صادر می‌نماید. پس از آن آقای «حمیدرضا» به استناد دادنامه مذکور شعبه ۱۴ تشخیص دیوان عالی کشور طی دادخواست جدیدی دعوی الزام به تنظیم سند رسمی آپارتمان مذکور را تقدیم شعبه ۲۳ دادگاه عمومی می‌نماید و پس از مدتی این بار بانک ... دعوی تقابلی به خواسته ابطال قرارداد استنادی آقای «حمیدرضا» به تاریخ ۷۵/۴/۳ را تقدیم که پس از رسیدگی این بار شعبه ۲۳ طی دادنامه شماره ۱۳۷ - ۸۶/۲/۱۶ حکم بر الزام بانک ... به تنظیم سند رسمی آپارتمان به نام خواهان آقای «حمیدرضا» صادر و دعوی تقابل ابطال قرارداد استنادی ۷۵/۲/۳ را رد می‌نماید از این دادنامه بانک ... تجدیدنظرخواهی نموده که مراتب به کلاسه ... در این شعبه تحت رسیدگی است دادگاه با بررسی پرونده‌های تحت نظر ختم رسیدگی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رای می‌نماید.

#### رای دادگاه

در خصوص تجدیدنظرخواهی «ناصر» نماینده حقوقی بانک ... به مدیریت آقای «علی» به طرفیت «حمیدرضا» از دادنامه‌های شماره ۱۳۷ - ۱۳۶ مورخه ۸۶/۲/۱۶ شعبه ۲۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران که طی آن حکم به الزام بانک ... به تنظیم سند رسمی یک دستگاه آپارتمان به پلاک ثبتی شماره ... واقع در بخش ... تهران به استناد اجاره‌نامه به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ و حکم به رد دعوی تقابل بانک ملت دال بر ابطال اجاره‌نامه به شرط تملیک مذکور صادر شده است نظر به اوراق پرونده و اسناد ابرازی طرفین از جمله برگ اجاره به شرط تملیک مورخه ۷۵/۴/۳ اساسنامه بانک ... آیین‌نامه معاملات بانک‌ها دفاعیات و اظهارات اصحاب دعوی و وکلای مربوط با توجه به ۱- تقاضای تجدیدنظر خوانده ثبت شده به شماره ... - ۱۶/۱۲/۷۴ خطاب به مدیرعامل وقت بانک ... آقای «الف» در خصوص اجاره یک دستگاه آپارتمان با

از طرف بانک ... انجام گرفته است و هیچ‌گونه دعوی یا شکایتی در این خصوص از سوی بانک ... علیه شخص مذکور نیز اقامه نگردیده است که این خود قرینه‌ای است به صحت قرارداد مذکور، چرا که اگر از سوی مدیران وقت بانک ... که قرارداد استنادی خواهان را تنظیم نموده‌اند سوءاستفاده‌ای صورت گرفته بود می‌بایستی از طریق قانونی دعوی و شکایت لازم طرح می‌گردید که چنین نشده است ثالثاً؛ از سوی خواهان اصلی بر اساس قرارداد استنادی موضوع مال‌الاجاره پرداخت شده است که مدارک استنادی مشارالیه که مورد تعرض و تحدیش از سوی خوانده دعوی اصلی قرار گرفته است حکایت از این مطلب دارد و با عنایت به اصل صحت و لزوم قراردادهای خوانده اصلی نیز ملزم به رعایت مفاد قرارداد استنادی می‌باشد. رابعاً؛ با عنایت به پاسخ استعلام ثبتی که حکایت از مالکیت خوانده اصلی نسبت به ملک متنازع‌فیه دارد و با رد دفاعیات خوانده اصلی دادگاه دعوی خواهان اصلی را مقرون به صحت تشخیص داده و مستنداً به مواد ۱۰، ۱۸۳، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۳ قانون مدنی حکم به محکومیت خوانده دعوی اصلی (بانک ...) به تنظیم سند رسمی یک دستگاه آپارتمان تحت پلاک ثبتی ... ۱۱ تهران با انباری و پارکینگ و یک خط تلفن در حق خواهان صادر و اعلام می‌دارد همچنین خوانده دعوی اصلی به پرداخت یک میلیون و یکصد و شصت هزار ریال به عنوان هزینه دادرسی و همچنین پرداخت حق الوکاله وکیل طبق تعرفه که توسط واحد محترم اجرای احکام قابل محاسبه خواهد بود در حق خواهان اصلی محکوم و اعلام می‌گردد اما در خصوص دعوی تقابل بنا به دلایل و مراتب مارالذکر دادگاه در این خصوص دعوی را غیروارد تشخیص داده و حکم به رد آن صادر و اعلام می‌گردد. رای صادره ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

رئیس شعبه ۲۳ دادگاه حقوقی تهران -  
عباسی

بسمه تعالی

تاریخ: ۸۷/۱/۲۴

شماره دادنامه: ۷۹

کلاسه پرونده: ...

مرجع رسیدگی: شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تجدیدنظرخواه: «ناصر» نماینده حقوقی بانک ... به مدیریت «علی» به آدرس تهران ...

تجدیدنظرخوانده: «حمیدرضا» به آدرس ...

تجدیدنظرخواسته: دادنامه شماره ۱۳۶ - ۱۳۷ مورخه ۸۶/۲/۱۶ صادره از شعبه ۲۳ دادگاه عمومی تهران

در تاریخ ۸۷/۱/۲۴ در وقت احتیاطی شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران با تصدی امضاکنندگان ذیل تشکیل است پرونده کلاسه ... تحت نظر است. ملاحظه

می‌شود پرونده استنادی به کلاسه ... دادگاه تجدیدنظر واصل شده است که طی آن به دادنامه شماره ۱۳۳ و ۱۳۴ مورخه ۸۲/۳/۲۰ شعبه ۲۳ دادگاه عمومی به کلاسه ... و

از سوی آقای «حمیدرضا» اعتراض شده است. حسب ظاهر پرونده کلاسه ... و ... به کلاسه ... تغییر شماره پیدا

کرده که جلسه قبل آن پرونده مطالبه که جلد آن پرونده لف کلاسه ... شده ولی محتویات آن ارسال نشده است