



معاونت آموزش قوه قضائيه

گام به گام با شورای حل اختلاف

رسيدگي به دعوي الزام به تنظيم سند رسمي

حقوق دارنها

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِيْمِ





قوه قضائيه، معاونت آموزش

گام به گام با شورای حل اختلاف(۱۳) رسیدگي به دعوي الزام به تنظيم سند رسمي /
تهيه کننده اداره کل آموزش کارمندان. - قم: نشر قضا ، ۱۳۸۵
ص. - (نشر قضا؛ ۲۳۶) ۳۲

ISBN ۹۶۴ - ۰۹۳ - ۵۳۴ - ۴

فهرستنويسي بر اساس اطلاعات فি�پا

۱ . شوراي حل اختلاف - - قوانين و مقررات - - ايران. ۲ . حل اختلاف - - ايران.
الف. اداره کل آموزش کارمندان ، معاونت آموزش. ب. عنوان.

۳۴۷/۵۵۰

KMH ۱۸۲۹/۹۹

۱۳۸۵



نشر قضا

رسيدگي به دعوي الزام به تنظيم سند رسمي

زير نظر معاونت آموزش قوه قضائيه، اداره کل آموزش کارمندان

ناشر: نشر قضا

هاپ او: قم، ۱۳۸۵

شمارگان: ۲۰ هزار نسخه

ليتوگرافی، صفحه‌هاي و چاپ، مرکز هاپ و نشر اسراء

* * *

همه حقوق و پرده ناشر است

«نسخه حاصل از بودجه بيت المال تهيه شاهد و قابل خرید و فروش نيست»

«نظريات مطروحه در اين كتاب الزاماً ديدگاه معاونت آموزش قوه قضائيه نيست.»

تهران: خ حافظ شمالی، (وبروی دانشگاه صنعتی اميرکبیر)، نيش خ سمي، ساقتمان شماهه ۲۰ قوه قضائيه

۱۳۸۵ - ۰۹۳ - ۵۳۴ - ۴۰ - ۷۰ و ۸۸۹۱۹۴۶۴۵ - ۰۹۱۸۸۹۱۹۴۶۴۵

پست الکترونیک: info@law-training.ir



فهرست مطالب

۷	مقدمه
۹	پیش کفتار
۱۱	اول - دعوی الزام به تنظیم سند رسمی
۱۳	دوم - شوراهای حل اختلاف و دعوی الزام به تنظیم سند رسمی
۱۴	سوم - دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی و اقدامات شورای حل اختلاف
۱۹	چهارم - اقدامات شورا در رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی
۲۳	پنجم - رسیدگی ماهوی و صدور رأی
۲۸	ششم - اعتراض به رأی شورا یا طرح درخواست تجدیدنظرخواهی
۲۹	هفتم - اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی
۳۱	پی نوشت ها:

حضرت آیت الله هاشمی شاهروodi:

«در قوه قضائیه عدالت محوریت دارد و میبایست با حساسیت بیشتری در پی احیا و اجرای عدالت بود.»

برای تحقق این هدف و بر اساس سیاستهای کلان رئیس محترم قوه قضائیه در چارچوب توسعه قضایی، شوراهای حل اختلاف به منظور احیای فرهنگ داوری و صلح و سازش به دور از تشریفات تشکیل گردید که با توجه به حدود صلاحیت‌های قانونی در جهت حل و فصل اختلافات مردم و با مشارکت آنان در اموری که ماهیت قضایی ندارد یا از پیچیدگی کمتری برخوردار است اقدام نمایند تا مراجعات به محاکم دادگستری کاوش یافته و فرصت مناسب برای دادگاهها در رسیدگی به امور مهم فراهم شود.

این موضوع در وله اول به موجب ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اجتماعی، اقتصادی و فرهنگی و سپس در ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گرفت و تا پایان برنامه چهارم (سال ۱۳۸۸) دارای پشتونه قانونی است. معاونت آموزش قوه قضائیه که متکفل آموزش اعضاء و کارکنان شورای حل اختلاف میباشد از همان ابتدا فعالیت گستردگی در برنامه‌ریزی آموزشی و اجرای آن، تهیه و تدوین متنون آموزشی به منظور ارتقاء سطح معلومات و آگاهی‌های اعضا شورا داشته و مجدانه در این راه کوشیده، مع الوصف تا رسیدن به حد مطلوب سالها تلاش و پی‌گیری لازم است. در برنامه جامع و عملیاتی پنجماله دوم توسعه قضایی (۱۳۸۷ – ۱۳۸۳) نیز طرح‌ریزی بسته‌های آموزشی شورای حل اختلاف تحت مسؤولیت معاون محترم آموزش قوه قضائیه به این اداره کل سپرده شده تا ضرورت‌های آموزشی



در صور مختلف از جمله تهیه و ارسال متنون و کتب و آموزش‌های حضوری و غیر حضوری تدارک شود. در همین ارتباط دستورالعمل آموزش اعضاء و کارکنان شورای حل اختلاف در ابتدای سال ۱۳۸۴ ابلاغ شد و مجموعه حاضر که تحت عنوان آموزش (گام به گام) ارائه می‌شود، روشی است متمایز در جهت افزایش آگاهی اعضای شورای حل اختلاف در عناوین مدنی و جزایی داخل در صلاحیت شوراها و نحوه رسیدگی مرحله به مرحله که در راستای برنامه جامع اشاره شده تدوین گردیده است. به علاوه برنامه‌ریزی لازم به عمل آمده تا در عناوین مرتبط که بیشترین مراجعات به شوراهای حل اختلاف را شامل می‌شود، متون آموزشی با سبک حاضر تهیه و برای اعضای شورا ارسال گردد.

ضمن تشکر از حضرت حجت الاسلام و المسلمین جواهری معاون محترم آموزش قوه قضائیه که انتخاب روش موجود مرهون راهنمایی و هدایت ایشان است امید داریم سلسله متون ارایه شده مورد استفاده علاقمندان قرار گرفته و از نظریات اصلاحی صاحب‌نظران بهره‌مند شویم.

غلامرضا موحدیان

مدیر کل آموزش کارمندان قوه قضائیه

پیش کختار

کلیه عقود و قراردادها که بین افراد در زندگی اجتماعی به منظور رفع نیازهای آنان تنظیم می‌گردد، آثار و لوازمی برای تنظیم کنندگان آن ایجاد می‌کند که این آثار و لوازم قبل از وقوع عقد برای طرفین لازم‌الوفاء نبوده است به عبارت واضحتر اگر شخصی تعقدی می‌نماید به لوازم آنچه بر این تعهد عرفانی یا عادتاً مترب می‌گردد متعقد می‌شود اخذ به شی اخذ به لوازم آن هم هست. (۱)

اصاله‌اللزوم قاعده‌ایست عقلایی و ملاک آن بناء عقلاست و مدرک اصلی آن از قرآن کریم (۲) وفاء به عقد است و می‌توان ایفای تعهداتی که در متن عقد به آن تصریح شده و نیز لوازم و آثار عقد را لازم‌الوفاء دانست.

بنا به مراتب قراردادهای تنظیمی بین طرفین قابلیت فسخ ندارد مگر آنکه با اقاله یا جهت قانونی که در اوایی با رضایت یک طرف یا طرفین و در دوّمی به موجب قانون قابلیت فسخ دارد، عقودی مانند بیع، اجاره و صلح و مزارعه عقودی لازم هستند که با فسخ یکجانبه ملغی نمی‌شوند بر عکس عقودی مانند وکالت و مضاربه با تصریح قانون قابلیت الغاء و فسخ یکجانبه را دارند. به طور کلی در تمام عقود و قراردادها که تصریح قانونی بر جواز فسخ یکطرفه نیافتیم با استمداد از قاعده اصاله‌اللزوم آنها را در زمرة عقدهای لازم تلقی نموده و طرفین را به مفاد آنچه در قرارداد ذکر شده و لوازم و پی‌آمدۀای عرفی و عادی و نیز قانونی آن ملزم می‌نماییم.

اول - دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

طبق مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۸ (۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا به موجب ارث مالک محل گردیده مالک خواهد شناخت و چون انتقال عین در بیع اموال غیر منقول که سابقه ثبتی دارد یا انتقال منافع در اجاره اموال غیر منقول مانند مغازه و انبار و دفاتر تجاری و شرکتها از فروشنده به خریدار آثار متعددی دارد، خریدار در صورت عدم ثبت آنها متضرر خواهد شد و از طرفی به موجب الزام عرفی و نیز اداره راهنمایی و رانندگی معاملات اتومبیلها و کامپیوت و اتوبوسها و تراکتورها و غیره مالک رسمی را کسی میداند که سند رسمی به نام او انتقال یافته باشد و در صورتیکه انتقال ملک با ایجاب و قبول بین فروشنده و خریدار منعقد شده باشد بیع منعقد شده و صحّت آن منوط به تنظیم سند رسمی نیست و ثبت سند جزء تشریفات و الزامات عرفی یا قانونی دانسته شده و نیز مالک بعد از معامله و تحويل از فروشنده نمی‌تواند هرگونه تصرفی در آن بنماید زیرا اگر احیاناً مالک بخواهد ملک خریداری شده را با اخذ وام از بانک در گرو بگذارد یا به دیگری انتقال دهد در واقع تسلیم خریدار به صورت حقیقی نشده است چون مستفاد از مواد ۳۶۲ و ۳۶۷ و ۳۶۹ (۴) در باب بیع در قانون مدنی و نیز مادتین ۴۷۷ و ۴۷۶ (۵) در باب اجاره، تسلیم آنست که آنچه انتقال دهنده در معاملاتی مانند بیع و اجاره به خریدار و مستأجر منتقل نموده باید تحويل وی نماید و قبض یعنی استیلاء مشتری بر تمام آنچه خریداری نموده حاصل شود لذا تسلیم زمانی تحقق می‌یابد که با حضور در دفترخانه مورد معامله را به نحوی به خریدار منتقل نماید که مشتری بتواند از احیاء تصرفات و انتفاعات مالی که به صورت



غیر منقول خریداری نموده بپرهداری نماید؛ تسلیم در کالاها به کیفیات مختلفه است در زمین و آپارتمان در صورتیکه هنوز مورد معامله بنام خریدار نشده، نمی‌تواند آنرا با مراجعه شهرداری بازسازی و تجدیدبنا نماید زیرا شهرداری فقط کسی را مالک می‌داند که سند بنام وی انتقال یافته است یا بانک در صورتیکه خریدار بخواهد ملک را در گرو و یا رهن وام قرار دهد زیرا بانکها مکلفند فقط کسی را مالک بدانند که مورد معامله و ملک غیر منقول رسمیاً بنام او باشد، این علاوه بر آنکه با قاعده الناس مسلطون علی اموالهم که قاعدهای مشهور و معروف است و مستفاد از آن چنین است که مالک بتواند در مال خود هرگونه تصرفی بکند، ولی در صورتی که ملک خریداری شده بنام وی ثبت نشده باشد نمی‌تواند هرگونه تصرفی مثل بازسازی یا اخذ وام و گرو گذاردن انجام دهد یا در معاملات مانند اتومبیل، اداره راهنمایی وی را به رسمیت بشناسد، اینها همه مشکلاتی است که در اثر عدم انجام تعهد قانونی یا عرف و عادت برای خریدار به وجود می‌آید به علاوه ممکن است آنچه را خریدار به صورت عادی خریده و یا عقد با ایجاد و قبول بین آن دو منعقد شده مورد غصب شخص ثالثی واقع گردد و خریدار بخواهد بر علیه غاصب اقامه دعوی خلع ید نماید یا در ملک خریداری شده، بنایی را دیگران غصباً و عدواناً بازسازند و بخواهد دعوی قلع و قمع بنا اقامه نماید، قبلاً اکثر دادگاهها چنین دعواهی مثل خلع ید از ناحیه اشخاص را به موجب سند عادی پذیرفته و رسیدگی و حکم صادر می‌نمودند. برخی محاکم نیز با رعایت مواد اشاره شده در قانون ثبت چنین دعواهی را قابل استماع ندانسته و این اختلاف نظرها سالیان درازی در محاکم جریان داشت و نهایتاً منجر به صدور آرای معارض با یکدیگر و مغایر گردید و جهت ایجاد وحدت رویه در مورخه ۱۳۸۳/۱۰/۱ به شماره ۶۷۲ موضوع در هیئت عمومی دیوانعالی کشور طرح و نهایتاً چنین نظر داده شد که دعوی خلع ید از ناحیه شخصی که سند رسمی به نامش نیست محمول قانونی ندارد بنابراین هیچ مرجعی حق ندارد دعوی خلع ید بدون اینکه سند بنام خواهان باشد استماع و رسیدگی و حکم صادر نماید.



دوّم - شوراهای حل اختلاف و دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

به موجب ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و فرهنگی و اجتماعی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۷ که در ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم تنفيذ شده به منظور کاهش مراجعات مردم به محاکم قضایی و نیز در راستای توسعه مشارکت‌های مردمی، رفع اختلافات محلی و نیز حل و فصل اموری که ماهیت قضایی ندارد یا ماهیت قضایی آن از پیچیدگی کمتری برخوردار می‌باشد به شوراهای حل اختلاف واگذار شده است، حدود و ظایف و نیز اختیارات این شورا بر اساس آیین‌نامه مربوطه است.

در ماده ۷ آیین‌نامه اجرایی حدود صلاحیت شورا در امور حقوقی مشخص شده و به موجب بند سوم آن الزام به انجام تعهدات راجع به معاملات و قراردادها در دعاوی مالی یعنی تا ده میلیون ریال به شورای حل اختلاف سپرده شده است.

چنانچه دعوی از نصاب مذکور یعنی (ده میلیون ریال) بیشتر باشد لازم است تراضی کتبی طرفین مبنی بر رسیدگی در شورا ضمیمه سوابق گردد، در این صورت اعضای شورای حل اختلاف در صورت مراجعة دینفع مکلف به رسیدگی هستند زیرا این یک تکلیف و نیز حق برای شورا خواهد بود که به موجب قوانین صلاحیت بعدهد آنان نهاده شده و از طرفی خواهان و خوانده نمی‌توانند چنین خواسته‌ای در حدود نصاب مذکور در غیر از شورای حل اختلاف به مرجعی دیگر مراجعة نمایند و این تکلیف و حق هم مربوط به طرفین است و هم مربوط به اعضاء شورای حل اختلاف بنابراین لازم است قبل از هر چیز موضوع دعوی الزام روشن شود.

دعوی الزام به تنظیم سند رسمی دعوایی است که ذینفع با طرح دعوی به طرفیت متعامل الزام او را به حضور در دفترخانه و امضای سند رسمی انتقال بر اساس قرارداد منعقده تقاضا می‌نماید خواه این الزام به صراحت در قرارداد ذکر شده یا چنین الزامی به موجب قانون یا عرف و عادت متداول باشد.



سوم - دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی و اقدامات شورای حل اختلاف

در چنین مواردی که اعضای شورای حل اختلاف به نحو اطمینان‌بخشی موضوع عدم ایفاء تعهد خوانده یا خواندگان مبنی بر حضور در دفترخانه استناد رسمی جهت انتقال مورد معامله محرز گردید این موضوع گاهی به واسطه اظهارنامه رسمی (۵) که توسط خواهان به خوانده ابلاغ شده و یا با امعان نظر در ستون پاسخ وی به اثبات می‌رسد و گاهی به واسطه گواهی دفترخانه مبنی عدم حضور وی با وصف ابلاغ دفترخانه که از ایفاء تکالیف قانونی خویش سرباز زده کشف می‌گردد.

وقتی دادخواست تقدیم شورا گردید مسؤول دبیرخانه آنرا بررسی نموده ضمایم و مستندات اعم از قولنامه تنظیمی و استشهاد محلی و هر شرطی که در ضمن قرارداد بوده ضمیمه می‌نماید ممکن است دعوی در فرم چاپی مانند شکل آتی یا حتی در کاغذ عادی طرح شده باشد که لازم است به تعداد خواندگان به انضمام یک برگ باشد، نام و اقامتگاه خواهان و خواندگان را مسؤول دبیرخانه کنترل نموده و رئیس شورای حل اختلاف دستور تعیین وقت رسیدگی داده و آنان را جهت رسیدگی دعوت می‌نماید. نکته لازم آنکه رسیدگی در شورای حل اختلاف به موجب قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور مستلزم پرداخت ده هزار ریال بابت هزینه دادرسی است اعم از اینکه دعوی مالی باشد یا غیر مالی، نحوه دعوت از خوانده به طریق مقتضی انجام خواهد شد به نحوی که اعضاء شورای حل اختلاف، اطلاع خوانده یا خواندگان را از جریان رسیدگی احراز کنند اگر دادخواست داده شده از طرف خواهان نقصی داشته باشد مسؤول دبیرخانه به خواهان اخطار رفع نقص داده و در صورتی که با ابلاغ اخطاریه رفع نقص و گذشت مهلت ده روزه رفع نقص ننماید مسؤول دبیرخانه به شرح ذیل مبادرت به صدور قرار ردة دادخواست می‌کند:



قرار رد دادخواست

در خصوص دعوی... به طرفیت... به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه و انتقال پلاک ثبتی.... واقع در..... یا اتومبیل دارای شماره انتظامی..... نظر به اینکه محل اقامت خوانده/ خواندگان/ در دادخواست قید نگردیده، یا اوراق به تعداد خواندگان به علاوه یک نسخه نبوده، یا نقایص دیگر و با توجه به اینکه ضرورت رفع نقص در مهلت ده روزه به خواهان ابلاغ شده و نامبرده رفع نقص ننموده مستنداً به ماده ۵۶ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دادخواست خواهان را صادر و اعلام می‌دارد قرار صادره ظرف ده روز قابل اعتراض در همین شوراست.

نام و امضای مسؤول دبیرخانه شورای حل اختلاف



وکالتی اموری اسلامی ایران

برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان/خواهانها					شهر - خیابان - کوچه - شماره - پلاک
خوانده/خواندگان					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته	الزام به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی ملک دارای پلاک... واقع در حوزه ثبتی..... شهرستان... مقوم به پنج میلیون ریال			
دلایل و منفیات دادخواست	تصویر مصدق سند عادی - سایر مدارک (هر کدام دو برگ) اعم از اظهارنامه، گواهی دفترخانه				
رئیس محترم شورای حل اختلاف.....(نام شورای حل اختلاف حوزه‌ای که ملک موضوع پرونده در آن حوزه واقع شده است) با سلام و احترام، خوانده پلاک موضوع پرونده مدت‌هاست مورد معامله را فروخته و تمامی ثمن (یا بخشی از آن) را دریافت نموده و شرایط بیع (و یا اجاره) محقق شده پلاک مزبور مشتمل آبارتمن/زمین/باغ/می باشد و مورد معامله به تصرف اینجانب در آمده مع الوصف را آن جا که از حضور در دفترخانه خودداری می‌کند تقاضای الزام وی به حضور در دفترخانه و انتقال رسمی مورد معامله مورد استدعاست.					
نام و امضای و اثر انگشت خواهان...					

شعبه... شورای حل اختلاف رسیدگی فرمائید	شماره و تاریخ ثبت دادخواست
نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:	شماره
تاریخ/ امضا	تاریخ



برگ دادخواست به شورای حل اختلاف

مشخصات طرفین	نام	نام خانوادگی	نام پدر	شغل	محل اقامت
خواهان/ خواهانها					شهر - خیابان - کوچه - شماره - پلاک
خوانده/ خواندگان					
وکیل یا نماینده قانونی					
تعیین خواسته					الزام به حضور در دفترخانه و تنظیم سند رسمی انتقال اتومبیل - تلفن همراه ویا... مقوم به.....
دلایل و منضمات دادخواست					تصویر مصدق سند مبایعه نامه عادی - سایر مدارک (هر کدام دو برگ)
رئیس محترم شورای حل اختلاف..... (نام شورای حل اختلاف حوزه‌ای که محل اقامت طرفین یا محل اقامت خوانده در آن واقع است)					
احتراماً خوانده یکدستگاه اتومبیل/ اشتراک تلفن همراه/ با... به موجب مبایعه نامه عادی مورخ..... به اینجانب فروخته و از تنظیم سند رسمی انتقال امتیاع می‌نماید لذا تقاضای رسیدگی و صدور حکم به محکومیت خوانده به حضور در دفترخانه استناد رسمی و تنظیم سند رسمی انتقال دارم.					
..... نام و امضای و اثر انگشت خواهان.....					

شماره و تاریخ ثبت دادخواست	شماره... شورای حل اختلاف رسیدگی فرمائید
شماره	نام و نام خانوادگی مقام ارجاع کننده:
تاریخ	تاریخ / امضای





ممکن است قرارداد بیع که بین دو نفر تحقق پیدا کرده فقط با ایجاب و قبول شفاهی انجام گرفته باشد که مراتب تحقیق آن توسط شهودیکه واجد شرایط ادای شهادت هستند گواهی شود همانگونه که در بند الف ماده ۸ آیین‌نامه اجرائی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم درخواست شفاهی از جهات شروع به رسیدگی دانسته شده و درخواست شفاهی خواهان در شورا قابل طرح است که در این صورت اظهارات وی در شورا صورت جلسه می‌گردد.





چهارم - اقدامات شورا در رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

وقتی طرفین با تعیین وقت قبلی دعوت به رسیدگی شدند با حضور خوانده و گاهی در غیاب وی رسیدگی خواهد شد نکته لازم آن است که به هر ترتیب اعضاء شورای حل اختلاف باید اطلاع خوانده یا خواندگان را از موضوع وقت رسیدگی احراز کنند ولی اگر در آدرس اعلام شده از سوی خواهان مورد شناسایی قرار نگیرد و خواهان نیز نتواند آدرس دیگری از سوی خود اعلام نماید وقت دادرسی و موضوع خواسته وقق مقررات در روزنامه آگهی خواهد شد که در آن صورت شورای حل اختلاف به موضوع در غیاب خوانده یا خواندگان رسیدگی خواهد نمود. همچنین است اگر دعوتنامه در آدرس اعلامی ابلاغ قانونی شود با این حال خوانده حاضر نگردد و لایحه دفاعیهای ندهد ولی عدم حضور خواهان مانع ادامه رسیدگی نخواهد شد. و در هر صورت شورای حل اختلاف لدی‌الحضور اظهارات طرفین را استماع و صورتجلسه نموده و بدؤاً سعی در سازش و صلح و حل اختلاف به صورت مسالمت‌آمیز خواهد نمود و در صورتی که توافق حاصل شود، مفاد توافق صورتجلسه و به امضای طرفین و شورا رسیده و بر اساس مندرجات آن گزارش اصلاحی تنظیم که قهرأً بین آنان و قائم مقام قانونی‌شان لازمالاتیاع است و در صورت قطعیت توسط اجرای احکام دادگستری ذیصلاح به موقع اجرا گذارده می‌شود.

گاهی ممکن است با مذاکراتی که توسط شورای حل اختلاف و طرفین دعوی انجام می‌گیرد باعث شود خواهان دعوی خود را مسترد نماید در صورت استرداد دعوی از ناحیه خواهان مراتب استرداد دعوی صورتجلسه شده و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌گردد.

.....خواهان.....به آدرس.....

.....خوانده.....به آدرس.....



خواسته..... الزام خوانده به حضور در دفترخانه استناد رسمی

گردشکار - خواهان دادخواستی به طرفیت خوانده به خواسته الزام وی به حضور در دفتر استناد رسمی و امضای سند رسمی و انتقال پلاک..... بنام خود طرح نموده که با تعیین وقت و تشکیل جلسه خواهان به موجب صورتجلسه تنظیمی مورخه..... دعوی خود را مسترد نموده لذا شورا ختم رسیدگی اعلام و بشرح ذیل مبادرت به صدور رأی نماید.

رأی شورا

در خصوص دعوی..... به طرفیت..... به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه استناد رسمی و انتقال پلاک ثبتی شماره..... نظر به این که خواهان به موجب صورتجلسه مورخه..... یا لایحه ثبت شده به شماره..... دفتر ثبت لواح شورا دعوی خود را مسترد نموده لذا شورا به استناد بند ب ماده ۱۰۷ قانون آیین دادرسی مدنی قرار ردة دعوی مذکور را صادر و اعلام می‌دارد این رأی با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه قابل (ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم) اعتراض در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضای اعضاء شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

ولی اگر اقدامات و مذاکرات اصلاحی بین طرفین و اعضاء شورا جهت حل و فصل مسالمت‌آمیز منتهی به سازش و استرداد دعوی نگردد و سازش حاصل نشود شورا پس از استماع اظهارات خواهان و مدافعت خوانده و ملاحظه مدارک ابرازی از سوی خواهان و نیز مدرکی که خوانده در مقام دفاع ارائه می‌نماید در صورتی که وقوع عقد بیع یا اجاره و صلح را احراز نمود و مراتب را نیز صورتجلسه و اصول مدارک را به طرفین مسترد نمود و ایرادات را به نحو مضبوط در آیین دادرسی مدنی رسیدگی کرده، وضعیت ثبتی پلاک مورد معامله طرفین را از حوزه ثبتی استعلام می‌نماید.

استعلام ثبتی

در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی پس از احراز وقوع عقد بیع یا اجاره و غیره مانند صلح مهمترین نکته ملاحظه وضعیت ثبتی است زیرا گاه اتفاق افتاده که وضعیت پلاک ثبتی و مالکیت



آن دستخوش تغییراتی شده مثلاً با اعمال مقررات مربوطه وضعیت ثبتی پلاک توسط اداره ثبت موات و ملی اعلام شده و سند مالکیت ابطال و به نام دولت صادر و تسليم گردیده در چنین حالتی نظر به اینکه ملک سابقه ثبتی به نام خوانده ندارد استماع دعوی به طرفیت غیر مالک قابلیت استماع ندارد و سند قبلی از درجه اعتبار ساقط است یا با اخذ سند مالکیت المثلی که بر اساس اعلام مفقودی صادر شده معامله دیگری انجام شده در چنین مواردی پاسخ اداره ثبتی تعیین کننده در استماع دعوی و ثبوت یا رد آن دارد نکته قابل توجه اینکه در استعلام ثبتی شورای حل اختلاف خطاب به اداره ثبت محل وقوع ملک، استعلام می‌باشد به امضای رئیس شورای حل اختلاف برسد.

نمونه استعلام

رئیس محترم اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.....

با سلام خواهشمند است وضعیت ثبتی پلاک شماره..... فرعی از اصلی..... موضوع سند مالکیت رسمی شماره..... در خصوص مالکیت آقا/ خانم.....(خوانده یا خواندگان) را جهت اقدامات بعدی به این شورا منعکس نمایید.
نام و نام خانوادگی و امضای رئیس شورای حل اختلاف

استعلام فوق پس از ثبت و امضا به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال و پرونده مقید به وقت نظارت تا وصول پاسخ می‌ماند.

وصول پاسخ استعلام ثبت

با وصول پاسخ از اداره ثبت، شورا در وقت نظارت که پرونده مقید به آن وقت می‌باشد (یا در وقت فوق العاده) پرونده را تحتنظر قرار می‌دهد و طی صورتجلسه مطالب مندرج در پاسخ اداره ثبت که ضمیمه پرونده است صورتجلسه و خلاصه‌نویسی می‌نماید. پاسخ اداره ثبت از دو حال خارج نیست یا حاکی از مالکیت خوانده نسبت به پلاک موضوع پرونده که خواهان مدعی مالکیت برآن است، می‌باشد، یا این که اساساً به نام خوانده سابقه ثبتی ندارد و یا به نام فرد دیگری می‌باشد یا اساساً موات و ملی اعلام شده است.



در صورت عدم سابقه ثبته پلاک به نام خوانده، شورا خاتمه رسیدگی اعلام و به شرح ذیل

مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

خواهان به آدرس

خوانده به آدرس

خواسته: الزام به خوانده به حضور در یکی از دفاتر استاد رسمی و انتقال مورد معامله به نام

خواهان

رأی شورا

درخصوص دعوی خواهان به طرفیت خوانده به خواسته الزام به حضور در دفترخانه و تنظیم سند انتقال رسمی پلاک ثبته شماره نظر به اینکه به موجب پاسخ شماره مورخ اداره ثبت استاد و املاک شهرستان مالکیت ثبته خوانده بر پلاک ثبته مورد نظر ثابت نشده و به ثبت نرسیده و مالکیت ثبته آن را بنام دیگری اشعار نموده، دعوی متوجه خوانده نبوده مستند به بند چهار ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رده دعوی خواهان صادر و اعلام می‌گردد، رأی صادره با رعایت ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل می‌باشد.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

نکته: در معاملات راجع به اموال منقول مثل اتومبیل، و کامیونت و تراکتور مرجع استعلام اداره راهنمایی و رانندگی نیروی انتظامی و در اموالی مثل تلفن و موبایل مرجع استعلام حسب مورد اداره مخابرات مربوط می‌باشد، که در صورت صحت مالکیت خوانده رأی به الزام صادر و در صورت عدم ملکیت وی طبق نمونه فوق به رده دعوی مطروحه اعلام‌نظر می‌گردد.(در این خصوص که آیا انشعاب تلفن و موبایل از اموال منقول یا غیر منقول است رجوع کنید به پی‌نوشت ۵ راجع به اموال منقول و غیر منقول)



پنجم - رسیدگی ماهوی و صدور رأی

در صورت مثبت بودن پاسخ استعلام مذکور و سابقه ثبیتی به نام خوانده، با توجه به این که در وقت رسیدگی تمام آن چه درخصوص بیع یا اجاره و به طور کلی عقد و قرارداد لازم بوده به نظر شورای حل اختلاف کامل باشد، ارکان بیع اعم از ایجاد و قبول و معلوم بودن عوضین و جهات بیع و تحويل و تحول کالا محقق شده باشد دیگر جای ایراد و شیوه‌ای در ذهن اعضا نباشد می‌توان گفت ارکان و شرایط بیع یا اجاره محقق شده و طریق اثبات آن در بیع‌نامه عادی قبل‌آمد امضای شهود هم رسیده باشد و چنانچه نیاز به ادای شهادت شهود باشد عندالاقضاء شورا قرار مقتضی شهادت شهود پیرامون صحت اظهارات خواهان مبنی بر وقوع بیع یا اجاره صادر می‌نماید.

قرار استماع گواهان (شهادت شهود)

به موجب قانون هرگاه شهادت شهود مثبت دعوا یا موثر در آن باشد و یکی از طرفین بدان تمسک نماید یا در صورتی که خود شورا مقتضی دانست می‌تواند به شرح ذیل قرار استماع شهادت شهود را صادر نماید.

قرار استماع شهادت شهود:

با بررسی محتويات پرونده و اظهارات خواهان و مدافعت خوانده که به گواهی گواهان استناد نموده‌اند و نیز چون شهادت گواهان در تصمیم‌گیری نهایی مؤثر است قرار استماع گواهی صادر می‌شود دفتر ضمن تعیین وقت رسیدگی و دعوت طرفین به خواهان تذکر داده شود که امضاء کنندگان و مسجّلین ذیل برگه استشهادیه را در جلسه رسیدگی شورا با در دست داشتن شناسنامه عکسدار یا کارت شناسایی معتبر معرفی نمایند.



اگر شهود جهت ادای شهادت حاضر نگردیده‌اند یا شهادت آنها در موقع اداء شهادت موثر و کافی تشخیص داده نشود و خواهان دلیلی بر صحبت اظهارات خویش مبنی بر وقوع بیع یا اجاره که تقاضای الزام خوانده را به حضور در دفترخانه استناد و تنظیم سند رسمی را نموده، نتوانند ارائه نماید ممکن است شورای حل اختلاف خوانده را سوگند دهد. نمونه قرار اداء سوگند چنین است:

قرار اتیان سوگند

با بررسی محتويات پرونده و اظهارات طرفین در خصوص دعوی خواهان... به طرفیت نظر به اینکه احراز صحت و سقم ادعا منوط به سوگند می‌باشد مقرر است دفتر وقت رسیدگی دیگری تعیین و طرفین جهت اجرای قرار اتیان سوگند دعوت و مورد اتیان سوگند نیز که عبارت از ... در اخطاریه اصحاب دعوی قید شود.

شورای حل اختلاف

پس از رسیدگی کامل به ادله ابرازی طرفین و مدارک ارائه شده اعم از شهادت شهود و سوگند و سایر امارات و دلایل و نیز وصول پاسخ اداره ثبت، شورای حل اختلاف خاتمه رسیدگی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

شماره دادنامه	کلاسه پرونده
به آدرس	خواهان
به آدرس	خوانده

خواسته الزام به تنظیم سند ثبته / اتومبیل به شماره/خط تلفن.... رسمی با حضور در دفترخانه استناد رسمی

گردشکار؛ خواهان دادخواستی به طرفیت خوانده به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه استناد رسمی موضوع سند ثبته پلاک ... اتومبیل شماره...خط تلفن..... تقدیم این شورا نموده که شورا با بررسی دعوی مطروحه و استعلام از ثبت محل اداره مخابرات و انجام قرار استماع گواهان و سایر اقدامات لازم ختم رسیدگی را اعلام و به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می‌نماید.



الف) نمونه حکم حضوری مبنی بر الزام به تنظیم سند رسمی

رأی شورا

در خصوص دعوی،.... به طرفیت به خواسته الزام و اجبار وی به حضور در دفترخانه استناد رسمی پلاک ثبتی/ یکدستگاه اتومبیل به شماره انتظامی/ یک خط تلفن به شماره تقدیم نموده شورا با بررسی پرونده و اظهارات خواهان و ملاحظه دفاعیات خوانده و نظر به استماع شهادت شهود و اقاریر خوانده و پاسخ شماره اداره ثبت استناد و املاک ناظر به آخرین وضعیت ثبتی پلاک مذکور و نیز تعهد خوانده نسبت به انتقال ثبتی و رسمی سند پلاک مزبور این شورا با ملاحظه و احراز معامله بین طرفین به استناد مواد ۲۰۵، ۲۳۷ و ۳۶۲ قانون مدنی رأی به محکومیت خوانده به حضور در دفترخانه استناد رسمی و انتقال سند مورد معامله به شماره ثبتی به نام خواهان را صادر و اعلام می‌دارد رأی صادره وفق ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرای ماده ۱۸۹ قانون برنامه سوم توسعه (ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه) ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل رسیدگی تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل می‌باشد.

نام و امضاي اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضاي مشاور شورای حل اختلاف

ب) نمونه رأی غيابي

چنانچه خوانده در هیچ یک از جلسات حضور نیافته باشد و لایحه‌ای هم تقدیم ننموده باشد و هیچیک از اخطاریهای هم به وی ابلاغ واقعی نشده باشد. نوع رأی غيابي و به شرح ذیل می‌باشد:

رأی شورا

در خصوص دعوی به طرفیت به خواسته الزام به حضور در دفترخانه استناد رسمی و تنظیم سند رسمی سند انتقال پلاک ثبتی/ یک دستگاه اتومبیل / موتورسیکلت دارای شماره انتظامی یک خط تلفن به شماره اشتراك اداره مخابرات، شورا با بررسی اوراق پرونده ملاحظه مدرکیه پیوست (قولنامه) که حاکی از وقوع بیع و انتقال پلاک ثبتی شماره به خواهان است و پاسخ استعلام اداره ثبت شهرستان که مالکیت ثبتی مورد معامله را به نام خواهان اعلام و اشعار نموده و آخرین وضعیت ثبتی مؤید مالکیت قبلی



خوانده بر ملک مورد نظر خواهان است و خوانده علیرغم ابلاغ قانونی وقت رسیدگی و اطلاع از وقت رسیدگی حاضر نشده و دفاعی هم معمول نداشته لایحه‌ای هم ارسال ننموده علیهذا دعوی خواهان با توجه به ادای سوگند وی در این شورا محمول به صحت تلقی و شورا مستند به مواد ۲۲۰ و ۳۶۲ قانون مدنی خوانده را محکوم به حضور در یکی از دفاتر اسناد رسمی و انتقال ثبتی پلاک اتومبیل خط تلفن به نام خواهان می‌نماید رأی صادره غایبی و ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قبل اعتراض در این شورا و سپس ظرف ۲۰ روز وفق ماده ۱۸ آینه‌نامه اجرایی ماده ۱۸۹ قانون برنامه چهارم توسعه (ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه) قبل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل می‌باشد.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف

ج) نمونه حکم به بطلان و رد دعوی الزام به تنظیم سند رسمی

رأی شورا

در خصوص دعوی به طرفیت به خواسته الزام وی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال مورد معامله به پلاک ثبتی اتومبیل خط تلفن شورا با بررسی اوراق پرونده نظر به این که پاسخ اداره ثبت و املاک شهرستان به شماره که به شورا واصل شده حاکی از عدم مالکیت خوانده بر مال مورد نظر است لذا دعوی را ثابت ندانسته مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آینه‌نامه دادرسی مدنی و ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم بر رد دعوی وی صادر و اعلام می‌نماید، رأی صادره حضوری و با رعایت ماده ۱۸ آینه‌نامه اجرایی ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه به مدت ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قبل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضای اعضای شورای حل اختلاف

نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف





لازم به ذکر است رده دعوی گاهی به لحاظ عدم مالکیت ثبتی خوانده بر ملک مورد ادعای خواهان است گاهی به لحاظ عدم وقوع و کامل نبودن شرایط عقد بیع یا اجاره یا به لحاظ فسخ بیع می‌باشد.

الزام به تنظیم سند رهنی

همانگونه که قبلًاً اشاره شد و در فصل مربوط به استعلام ثبتی و وصول پاسخ آن تذکر دادیم که در رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی مهمترین نکته، نظر در وضعیت ثبتی پلاک مورد استعلام است و این عبارت در پاسخ اداره ثبت ملاحظه می‌گردد که مورد ثبتی در گرو رهن می‌باشد و قبلًاً مالک این ملک را به خاطر اخذ وام در گرو وامدهنده قرار داده فی المثل از بانک قرضی دریافت کرده و مورد ثبت در گرو بانک قرار داده شده است. اساساً معامله و انتقال مال رهنی که در رهن باشد به موجب مقررات قانون مدنی جایز دانسته نشده و ماده ۷۹۳ قانون مدنی مقرر داشته راهن نمی‌تواند در رهن تصرفی نماید که منافی حق مرتضی باشد. نظر به این که انتقال مال مرهونه به غیر با رهن آن منافات دارد، اینکه به نمونه رأی در خصوص ملکی که در رهن است اشاره می‌گردد.

رأی شورا

در خصوص دعوی به طرفیت به خواسته الزام و اجبار به حضور در دفترخانه اسناد و انتقال سند رسمی پلاک ثبتی شورا نظر به این که به موجب استعلام اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان، گرچه مالکیت ثبتی خوانده را بر ملک مورد ادعای خواهان اشعار و اعلام داشته ولی در ذیل اعلام مذکور قید شده ملک مورد نظر در گرو رهن بانک می‌باشد و از آن جا که راهن (خوانده) نمی‌توانسته آن چه در گرو بانک و رهن بوده بدون موافقت مرتضی به دیگری انتقال دهد لذا این شورا به استناد ماده ۷۹۲ قانون مدنی به بطلان دعوی مطروحه اعلام نظر می‌نماید، رأی صادره حضوری و وفق ماده ۱۸ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۳۴ قانون برنامه چهارم توسعه ظرف ۲۰ روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل است.

نام و امضای اعضاء شورای حل اختلاف
نام و امضای مشاور شورای حل اختلاف





ششم- اعتراض به رأی شورا یا طرح درخواست تجدیدنظرخواهی

در صورت وصول اعتراض به رأی غایبی و یا درخواست تجدیدنظرخواهی نسبت به رأی حضوری شورا، دبیرخانه شورا دادخواست تجدیدنظر را ثبت و ضمیمه پرونده نموده و پرونده را به نظر اعضاء شورا می‌رساند، چنانچه اکثریت اعضاء شورا به رسیدگی و تجدیدنظرخواهی موافق بوده و لزوم تجدیدنظرخواهی را ضروری تشخیص بدهند با درخواست آنان به دادگاه محل ارسال خواهد شد.

در آرای غایبی شورا پرونده را مجددأ ثبت و به دلائل و مدارک و لایحه و اخواهی نامبرده رسیدگی نموده و چنانچه دلیل موجہی در اعتراض واخواهی موجود باشد نسبت به نقض رأی و صدور حکم مقتضی اقدام می‌نماید و الا با رد واخواهی و اعتراض وی، رأی سابق را تأیید می‌نماید رأی اخیر پس از تأیید مشاور قابل تجدیدنظر در دادگاه عمومی محل خواهد بود.



هفتم - اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی

پس از صدور رأی شورای حل اختلاف چنانچه حکم الزام خوانده به تنظیم سند رسمی به طرفین ابلاغ و سپس تأثید و قطعی گردید و یا در صورت عدم اعتراض و انقضای مهلتهای قانونی رأی صادره به مرحله قطعیت رسید این رأی قطعی، قابلیت اجراء دارد ولی شورای حل اختلاف حق ندارد بدون درخواست محکومله که حکم به نفع او صادر شده حکم را اجرا نماید و با تقاضای محکومله اخطاریه اجرائی طبق نمونه پیوست به دستور رئیس شورا تنظیم و برای محکوم علیه ارسال می‌گردد، اخطار اجرایی به تعداد محکوم علیه به اضافه دو برگ تنظیم و پس از امضائات لازم توسط رئیس شورا و مسؤول دبیرخانه، یک نسخه در پرونده ضبط و نسخ دیگر جهت محکوم علیه ارسال می‌گردد، مأمور ابلاغ یک نسخه از اجرائیه را تحويل محکوم علیه داده و در نسخه دیگر از وی رسید اخذ و آن را جهت انضمام به پرونده اعاده می‌نماید. محکوم علیه وظیفه دارد نسبت به انجام مفاد رأی شورا اقدام نموده با حضور در دفترخانه استاد رسمی، ملک مورد نظر را به نام وی انتقال دهد و اگر از چنین تکلیفی خودداری کند پرونده جهت اجرا به اجرای احکام دادگستری محل ارسال می‌گردد.



نمونه اجراییه که جهت محاکوم علیه (خوانده) ارسال می گردد



اخطرار اجرایی شورای حل اختلاف

مشخصات محاکوم علیه	محاکوم به	مشخصات محاکوم له
نام:	به موجب دادنامه شماره..... مورخ.....	نام:
نام خانوادگی:	شورای حل اختلاف..... به موجب دادنامه	نام خانوادگی:
نام پدر:	شماره مورخ به	نام پدر:
شغل:	تأیید مرجع تجدیدنظر شعبه دادگاه	شغل:
نشانی محل سکونت:	عمومی رسیده است، محاکوم علیه مکلف است با حضور در دفترخانه استناد رسمی، سند رسمی انتقال مورد معامله موضوع پلاک ثبتی شماره حوزه شهرستان را به نام محاکوم له تنظیم نماید.	نشانی محل سکونت:

محاکوم علیه مکلف است از تاریخ ابلاغ اجراییه ظرف ده روز مفاد رأی را اجرا نماید.

مهرب شورای حل اختلاف	نام و نام خانوادگی و امضای رئیس شورای حل اختلاف.....	نام و نام خانوادگی و امضای سرپرست دیرخانه شورای حل اختلاف.....
-------------------------------	---	---



پی نوشت ها:

(۱) - ماده ۲۲۰ قانون مدنی: «عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می‌نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که بموجب عرف و عادت یا بموجب قانون از عقد حاصل شده ملتزم می‌باشند».

ماده ۲۲۵ قانون مدنی: «متعارف بودن امری در عرف و عادت بطوری که عقد بدون تصریح هم منصرف به آن باشد، بمنزله ذکر در عقد است».

(۲) - قرآن کریم آیه ۱ سوره مبارکه مائدہ «بِاَيْهَا الَّذِينَ آمَنُوا اَوْفُوا بِالْعَهْدِ»

(۳) - ماده ۲۲ قانون ثبت: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده یا کسیکه ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.»

ماده ۴۶ قانون ثبت: «ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

- ۱ - کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.
- ۲ - کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک، ثبت شده است.

ماده ۴۸ قانون ثبت: «سنديکه مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت ترسیده در هیچ یک از ادارات و محکماں پذیرفته نخواهد شد».

(۴) - ماده ۳۶۲ قانون مدنی: «أثار بيعي كه صحيحًا واقع شده از قرار ذيل است:

- ۱ - به مجرد وقوع بيع مشترى مالك مبيع و بايع مالك ثمن مى باشد.
- ۲ - عقد بيع بايع را ضامن درک مبيع و مشترى را ضامن درک ثمن قرار مى دهد.
- ۳ - عقد بيع، بايع را به تسليم مبيع ملزم می نماید.
- ۴ - عقد بيع، مشترى را به تأديه ثمن ملزم می کند.

ماده ۳۶۷ قانون مدنی: «تسليم عبارت است از دادن مبيع به تصرف مشترى به نحوی که متمكن از انحصار تصرفات و انتفاعات باشد و قبض عبارت است از استیلاء مشترى بر مبيع».



ماده ۳۶۹ قانون مدنی: «تسلیم به اختلاف مبیع به کیفیات مختلفه است و باید به نحوی باشد که عرفاً آن را تسلیم گویند.»

(۵) - ماده ۴۷۶ قانون مدنی: «موجر باید عین مستأجره را تسلیم مستأجر کند و در صورت امتناع، موجر اجرای می‌شود و در صورت تعذر اجرای مستأجر اختیار فسخ دارد.»

ماده ۴۷۷ قانون مدنی: «موجر باید عین مستأجره را در حالتی تسلیم نماید که مستأجر بتواند استفاده مطلوبه را بکند.»

(۶) - ماده ۱۱ قانون مدنی: «اموال بر دو قسم است منقول و غیر منقول»
ماده ۱۲ قانون مدنی: «مال غیر منقول آنستکه از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا به واسطه عمل انسان به نحویکه نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود.»

ماده ۱۳ قانون مدنی: «ارضی و ابنيه و آسیا و هر چه که در بناء منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود غیر منقول است و همچنین لوله‌ها که برای جریان آب یا مقاصد دیگر در بنا یا زمین کشیده باشند.»

ماده ۱۴ قانون مدنی: «آینه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها در صورتی که در بنا یا زمین بکار رفته باشد بطوری که نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود غیر منقول است.»

ماده ۱۵ قانون مدنی: «تمره و حاصل مدام که چیزهایی در رو نشده غیر منقول است، اگر قسمتی از آن چیزهایی در رو نشده باشد تنها آن قسمت منقول است.»

ماده ۱۶ قانون مدنی: «مطلق اشجار و شاخه‌های آن و نهال و قلمه مدام که بریده یا کنده نشده غیر منقول است.»

ماده ۱۷ قانون مدنی: «حیوانات و اشیائیکه مالک آنرا برای عمل زراعت اختصاص داده باشد از قبیل گاو، گاومیش و ماشین و اسباب و ادوات زراعت و تخم و غیره و به طور کلی هر مال منقول که برای استفاده از عمل زراعت لازم و مالک آن را به این امر اختصاص داده باشد از جهت صلاحیت محکم و توقيف اموال جزو ملک محسوب و در حکم مال غیر منقول است و همچنین تلمبه و گاو یا حیوان دیگری که برای آبیاری زراعت یا خانه یا باغ اختصاص داده شده است.»

ماده ۱۸ قانون مدنی: «حق انتفاع از اشیاء غیر منقوله مثل حق عمری و سکنی و همچنین حق ارتفاق نسبت به ملک غیر از قبل حق العبور و حق المجری و دعاوی راجع به اموال غیر منقوله از قبیل تقاضای خلع ید و امثال آن تابع اموال غیر منقول است.»