



مختصر دعوای

اتراک به تنظیم سند در رویه دادگاهها



مهدی زینالی

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	مختصر دعوای الزام به تنظیم سند در رویه دادگاهها/ مولف مهدی زینالی.
مشخصات نشر	تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	۱۶۰ ص.؛ مصور: ۵/۲۱×۵/۱۴ س.م.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۴۳-۲۴۴-۳
وضعیت فهرست نویسی	فیبیا
یادداشت	کتابنامه: ص. ۱۴۷.
موضوع	ثبت -- ایران -- دعوای
موضوع	-- Cases-- Iran Recording and registration
موضوع	رویه قضایی -- ایران
موضوع	Jurisprudence -- Iran
رده بند دنگره	۱۳۹۷۵۶KMH / ۳۹م/ز
رده بند دیویی	۵۵۰۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی	۵۵۲۸۸۸۷

شناسنامه کتاب

عنوان: مختصر دعوای الزام به تنظیم سند در رویه دادگاهها
 مؤلف: مهدی زینالی
 ناشر: انتشارات چراغ دانش
 ناظر چاپ: طیب زینالی
 نوبت چاپ: اول/ ۱۳۹۸
 قطع و تیراژ: رقعی/ ۱۰۰۰ نسخه
 قیمت: ۲۱۰۰۰ تومان
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۴۳-۲۴۴-۳

کد: ۳۰۰۴

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی
 بلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴
 تلفن پخش و فروش: ۸۸۸۴۴۹۱۶ - ۸۸۳۲۷۲۵۱ ۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، گپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کلی

مقدمه.....	۹
معرفی دعوا و نمونه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی.....	۱۳
معرفی دعوای الزام به تنظیم سند.....	۱۵
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن.....	۱۸
مبحث دوم: تشریفات طرح دعوای الزام به تنظیم سند.....	۲۴
دعوا الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دیوان عالی کشور.....	۳۳
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء اصرااری دیوان عالی کشور.....	۳۵
مبحث سوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء شعب دیوان عالی کشور.....	۳۸
دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دادگاه های بدوی و تجدیدنظر.....	۴۱
دعوی الزام به تنظیم سند در شست های قضائی.....	۸۵
دعوی الزام به تنظیم سند در نظر نمای مشورتی.....	۱۳۳
منابع و مأخذ.....	۱۴۵

فهرست جزئی

مقدمه.....	۹
معرفی دعوا و نمونه دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی.....	۱۳
معرفی دعوای الزام به تنظیم سند.....	۱۵
مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به همراه فک رهن.....	۱۸
گفتار اول: حالت های دعوای فک رهن به همراه الزام به تنظیم سند.....	۱۸
گفتار دوم: نحوه اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی مال مرهونه.....	۲۲
مبحث دوم: تشریفات طرح دعوای الزام به تنظیم سند.....	۲۴
گفتار اول: صلاحیت محاکم در رسیدگی به دعوای الزام به تنظیم سند.....	۲۴
گفتار دوم: تنظیم دادخواست.....	۲۵
گفتار سوم: موارد لازم در تنظیم دعوای الزام به تنظیم سند.....	۲۶
دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی اجاره به انضمام کلیه خسارات قانونی.....	۲۸
دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دیوان عالی کشور.....	۳۳

مبحث اول: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء اصراری دیوان عالی کشور ۳۵

۱. حق فسخ بایع به اعتبار تأخیر در تأدیه ثمن در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۳۵

۲. خلع ید، اثبات مالکیت و الزام به انتقال رسمی ملک ۳۵

۳. الزام به انتقال رسمی ملک ۳۶

۴. تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی از نتایج عقد بیع است ۳۷

مبحث سوم: دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء شعب دیوان عالی کشور ۳۸

۱. بیع املک مربوطه در رهن قرار داشته، فلذا الزام خواننده به تنظیم سند انتقال موردی ۳۸

۲. بیع وجهی و جاهت قانونی الزام به تنظیم سند رسمی به جهت عدم تحقق تفکیک ۳۸

۳. عدم اثبات مالکیت در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۳۹

۴. بطلان دعوی تقاضای موضوع فسخ و صدور رأی بر الزام به تنظیم سند رسمی ۳۹

دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در آراء دادگاه های بدوی و تجدیدنظر ۴۱

۱. تنظیم سند رسمی اذتال مال مشاع ۴۳

۲. دعوای تحویل مبیی مساعی به همراه الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ۴۳

۳. عدم تعیین زمان تنظیم سند رسمی ۴۴

۴. افزایش خواسته در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ۴۵

۵. الزام بایع به انجام تفکیکات و تنظیم سند رسمی ۴۶

۶. دعوای الزام به اصلاح پلاک ثبتی مورد معامله ۴۶

۷. الزام به تنظیم سند رسمی انتقال ملک مرهونه ۴۷

۸. تأثیر تعطیلی غیرمترقبه بر انجام تعهد طرفین مرین بر تنظیم سند رسمی انتقال ۴۸

۹. افزایش خواسته در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۴۸

۱۰. الزام خواننده برای حضور در دفتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی ۴۹

۱۱. نحوه اقامه دعوای تنظیم سند رسمی حق سرقفلی ۵۱

۱۲. جایگاه تنظیم سند رسمی در بیع اموال غیرمنقول ۵۲

۱۳. دعوای تحویل مبیع غیرمنقول قبل از تنظیم سند رسمی ۵۳

۱۴. ضمانت اجرای عدم تنظیم سند رسمی انتقال در خصوص مهریه غیرمنقول ۵۳

۱۵. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ملک بازداشتی ۵۴

۱۶. اثر عدم پرداخت ثمن در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۵۵

۱۷. تنظیم سند رسمی انتقال مال تلف شده ۵۶

۱۸. ضمانت اجرای عدم ثبت صلح نامه ۵۶

۱۹. تقاضای ابطال مبیعه‌نامه‌ای که بر اساس آن حکم به تنظیم سند رسمی صادر شده..... ۵۷
۲۰. طرح ادعای جعلی بودن اسناد در مرحله تجدیدنظر..... ۵۸
۲۱. زمان تسلیم مبیع در اموال غیرمنقول ثبت شده..... ۵۸
۲۲. لزوم تنظیم سند رسمی بعد از نقل و انتقال..... ۵۹
۲۳. دعوای تنفیذ قرارداد عادی..... ۶۰
۲۴. الزام به انجام تعهدات و تنظیم سند رسمی..... ۶۱
۲۵. صحت بیع با وجود در رهن بودن مبیع..... ۶۲
۲۶. خدنگا دعوا انتقال آپارتمانی که بخشی از عرصه آن وقفی است..... ۶۳
۲۷. دعوی انتقال رسمی ملک در توقیف..... ۶۴
۲۸. طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی علیه شرکت کالا و خدمات شهر..... ۶۴
۲۹. مطالبه خسارت ناشی از تأخیر در تنظیم سند رسمی..... ۶۶
۳۰. دعوای تنظیم سند رسمی نسبت به ملکی که در بازداشت است..... ۶۶
۳۱. رسیدگی به دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در صورت بازداشت پلاک ثبتی..... ۶۷
۳۲. صدور حکم بر اثبات مالکیت نسبت به ملکی که سند رسمی دارد..... ۶۷
۳۳. استماع دعوای الزام به انجام مقدمات جهت تنظیم سند رسمی انتقال ملک در بازداشت..... ۶۸
۳۴. دعوای الزام به تنظیم سند اجاره انتقال رسمی به رقبلی به مستأجر ملک قبل از رفع بازداشت..... ۶۹
۳۵. تکلیف بایع به اخذ مجوزهای لازم جهت انتقال سند رسمی..... ۷۰
۳۶. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی بدون تقاضای الزام اخذ مجوزهای لازم..... ۷۱
۳۷. تقاضای الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن بانک است..... ۷۱
۳۸. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مورد ملک توقیف شده..... ۷۲
۳۹. دعوای خلع‌ید مستند به سند رسمی و دعوای متقابل الزام به تنظیم سند رسمی..... ۷۳
۴۰. تأثیر عدم انجام تعهد یکی از طرفین بر تعهد طرف مقابل..... ۷۳
۴۱. ادعای انفساخ قرارداد با عجز از اثبات تحقق مقدمات انفساخ..... ۷۴
۴۲. شرط محکومیت خواهان به پرداخت خسارت دادرسی..... ۷۵
۴۳. ادعای جعل توأم با ادعای صوری بودن قرارداد..... ۷۵
۴۴. اثر استعفاء داور مرضی‌الطرفین..... ۷۶
۴۵. تفسیر شرط «تعلق ضرر و زیان در صورت انصراف طرفین از انجام معامله»..... ۷۷
۴۶. شرط تعیین مدت برای اعتبار مبیعه‌نامه..... ۷۷

۴۷. اسقاط فعلی شرط فاسخ..... ۷۸
۴۸. تأثیر رأی قطعی کیفری در مورد جعلیت سند در دعوای حقوقی..... ۷۹
۴۹. تعارض سند رسمی با سند عادی..... ۸۰
۵۰. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ملک در رهن..... ۸۱
۵۱. ضمان معاوضی در عقد بیع..... ۸۱
۵۲. تأثیر تغییر اسباب دعوا یا افزودن تعداد خواندگان بر اعتبار امر مختومه..... ۸۲
۵۳. اثر تمديد زمان اجرای تعهد بر مطالبه وجه التزام..... ۸۲
۵۴. طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی بدون داشتن صورت مجلس تفکیکی..... ۸۳
۵۵. دعوای الزام به تنظیم سند در نشست‌های قضائی..... ۸۵
۱. چگونگی اجرای حکومیت تنظیم سند رسمی..... ۸۷
۲. اجرای حکم تنظیم سند مال انتقال داده شده..... ۸۷
۳. لزوم صدور اجراییه در حکم الزام به تنظیم سند..... ۸۸
۴. حکم الزام به تنظیم سند در توقیف شده..... ۸۸
۵. تکلیف دادگاه برای تنظیم سند رسمی در استنکاف اصحاب دعوی..... ۸۹
۶. اجراییه برای حکم الزام به تنظیم سند..... ۹۰
۷. اشکال در مرحله اجرای حکم تنظیم سند رسمی..... ۹۰
۸. توقیف ملک بعد صدور حکم قطعی مبنی بر تنظیم سند موجه نیست..... ۹۲
۹. طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی به حریف مالک رسمی و فروشنده‌ی آخر..... ۹۲
۱۰. الزام به تنظیم سند آپارتمان پیش فروش..... ۹۴
۱۱. خریدار اول نمی‌تواند الزام فروشنده را به انتقال سند به خریدار دوم بخواهد..... ۹۴
۱۲. شرط عدم انتقال تا وصول چک ثمن معامله شرط صحیح است..... ۹۵
۱۳. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی علیه فردی که سند به نام او صادر شده نمی‌باشد..... ۹۶
۱۴. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال از این جهت باید به طرفیت ادراری طرح و اقامه شود..... ۹۷
۱۵. عدم حضور خریدار در دفترخانه به جهت عدم توانایی در حرکت..... ۹۸
۱۶. دادخواست اثبات مالکیت و الزام به تنظیم سند..... ۹۹
۱۷. وصول وجه چک بابت بخشی از ثمن معامله تا زمانی که سند رسمی تنظیم نشده..... ۱۰۰
۱۸. الزام فروشنده به تحویل مبیع و یا انتقال سند در مواردی که سند به نام فروشنده نباشد..... ۱۰۲
۱۹. در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی احراز مالکیت رسمی خوانده ضروری است..... ۱۰۳

۲۰. پرداخت وجه التزام و انتقال سند رسمی ۱۰۳
۲۱. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن بانک قرار دارد، مسموع نیست ۱۰۴
۲۲. خواندگان دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ۱۰۶
۲۳. حکم الزام به تنظیم سند نیاز به صدور اجرائیه دارد ۱۰۷
۲۴. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی از آن توقیف ۱۰۷
۲۵. اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی علی‌رغم توقیف ملک بابت مهریه همسر ۱۰۸
۲۶. الزام دادگاه به تنظیم سند رسمی انتقال با احراز تقدم تحقق بیع و نیز تأخیر تاریخ توقیف ملک ۱۰۹
۲۷. تقاضای خوانده به پرداخت مابقی ثمن در صورت تعلل خواهان (خریدار) در اجرای حکم ۱۱۰
۲۸. دعوی نفیذ قرارداد ایادی به همراه الزام به تنظیم سند ۱۱۱
۲۹. دعوای الزام به تنظیم سند رسمی انتقال و الزام به انجام تعهدات مبنی بر احداث و تکمیل آپارتمان و تفکیک و تنظیم سند رسمی ۱۱۲
۳۰. الزام فروشنده به تنظیم سند بیع ثابت به خریدار دوم امکان‌پذیر نیست ۱۱۳
۳۱. الزام به تنظیم سند رسمی به رفیق یا اقبال یا ابدی یا اقبال ۱۱۴
۳۲. حکم الزام به تنظیم سند نیاز به صدور اجرائیه دارد ۱۱۵
۳۳. الزام به تنظیم سند رسمی با تحقق شرط از وصال ثلث معامله صحیح است ۱۱۶
۳۴. دادخواست الزام به تنظیم سند به طرفیت صاحب سند بایستی تقدیم شود ۱۱۷
۳۵. طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی برای احراز واگذاری و تحقق ارکان معامله و شرایط آن، علیه ایادی سابق ۱۱۸
۳۶. فصول برای طرح دعوا الزام به تنظیم سند رسمی اهلیت ندارد ۱۱۹
۳۷. الزام به تنظیم سند زمینی که حدود آن مشخص نیست ۱۱۹
۳۸. صدور حکم به پرداخت مابقی ثمن بدون توجه به تنظیم سند رسمی امکان‌پذیر نیست ۱۲۰
۳۹. احراز مالکیت بایع در دعوای الزام به تنظیم سند رسمی ضروری است ۱۲۲
۴۰. عدم انجام تعهد تنظیم سند و شرط استرداد ثمن و پرداخت خسارت ۱۲۲
۴۱. شمول فروش اقساطی مبیع تحت عنوان عقد بیع جهت تنفیذ یا ابطال قرارداد ۱۲۳
۴۲. تحقق خیار فسخ در صورت عدم پرداخت تمام یا قسمتی از ثمن مؤجل در موعد مقرر ۱۲۵
۴۳. الزام به تنظیم سند رسمی ملکی که در رهن هست امکان‌پذیر نیست ۱۲۵
۴۴. هزینه‌های اجرایی حکم الزام به تنظیم سند رسمی ۱۲۷
۴۵. دعوای تصدیق و تنفیذ اعتبار مباحه‌نامه ۱۲۸

۴۶. چگونگی اجرای حکم الزام به تنظیم سند رسمی منزلی که از بابت مهر توقیف شده ۱۳۹
۴۷. نحوه اجرای حکم قطعی در جریان توقیف مال غیرمنقولی که قبلاً قسمتی از آن توقیف .. ۱۳۰
۴۸. تقاضای خوانده به پرداخت مابقی ثمن در صورت تملک خواهان (خریدار) در اجرای حکم ۱۳۱
- دعوی الزام به تنظیم سند در نظریه‌های مشورتی ۱۳۳
۱. عدم لزوم اصل سند مالکیت در اجرای حکم تنظیم سند ۱۳۵
۲. عدم ارائه اصل سند مالکیت از طرف محکوم‌علیه برای تنظیم سند رسمی انتقال ۱۳۵
۳. عدم مدعی تنظیم سند اجاره با توقیف بودن ملک ۱۳۶
۴. عدم الزام به تنظیم سند رسمی انتقال که مستلزم احراز تحقق عقد بیع است ۱۳۷
۵. دعوی الزام خوانده به تنظیم سند رسمی اتومبیل مالی است ۱۳۷
۶. تقاضای صدور سند رسمی با توجه به قانون اصلاحی مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت ۱۳۸
۷. مرتبط بودن دعوی الزام به تنظیم سند رسمی و دعوی ابطال معامله ۱۳۸
۸. الزام فروشنده به تنظیم سند رسمی، در صورتی که مرتهن یا انتقال مال مرهون موافقت ننموده باشد ۱۳۹
۹. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی با احراز مالکیت ورثه نسبت به ماترک مورث ۱۴۰
۱۰. الزام به تنظیم سند رسمی اجاره ۱۴۱
۱۱. مرجع صالح به رسیدگی به دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ۱۴۲
۱۲. خوانده در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی ۱۴۲
۱۳. شرایط الزام به تنظیم سند رسمی ۱۴۳
- منابع و مأخذ ۱۴۵

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی متفاوت است، با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود که البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی قبل از خروج از دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی وارد مرحله کار می‌شوند با عدم آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت به هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و آشنایی قضائی و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و استنباط نظر بای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خواننده قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی نمی‌تواند بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع روح زنده و محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غایت از این حوزه به قیمت عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هر کدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظیفه فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم

و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید. در راستای تأمین این هدف مجموعه‌ای از کتاب‌ها هر کدام تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» شامل موارد زیر تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آراء اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضایی

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوق‌دان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین و مناسب‌ترین مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متعارض آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد، مثلاً آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پر بار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات