



مختصر دعوای

فسخ معامله 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 فسخ معامله در رویه دادگاه‌های مهدی زینالی
مشخصات نشر	تهران: چراغ دانش، ۱۳۹۷
مشخصات ظاهری	۱۶۰ ص
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۴۳۵-۳-۵
وضعیت فهرست نویسی	فیا
یادداشت	کتابنامه ص: ۱۴۹
موضوع	معاملات -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Iran@ Transactions -- Law and legislation
موضوع	اختیارات (فقه)
موضوع	(Options (Finance) Islamic law@
موضوع	نقض قرارداد (فقه)
موضوع	(Breach of contract Islamic law
موضوع	نقض قرارداد -- ایران
موضوع	Breach of contract - Iran

شناسنامه کتاب

عنوان: مختصر دعوای فسخ معامله در رویه دادگاه‌ها

مؤلف: مهدی زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۷

قطع و تیراژ: رقعی / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۴۴۳-۲۵۳-۵

کد: ۳۰۲۷

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه ملازاده

پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن پخش و فروش: ۸۸۸۴۴۹۱۶ - ۸۸۳۲۷۲۵۱ - ۰۲۱

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

فهرست کلی

۱۲.....	مقدمه
۱۶.....	معرفی دعوا و نمونه دادخواست دعوی فسخ معامله
۱۸.....	معرفی دعوی فسخ معامله
۲۴.....	اهم مسائل قابل بحث در دعوی اعلام فسخ معامله
۲۸.....	دعوی فسخ معامله در آراء دیوان عالی کشور
۳۰.....	بحث اول: دعوی فسخ معامله در آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور
۳۱.....	مبحث دوم: دعوی فسخ معامله در آراء اصراری دیوان عالی کشور
۳۵.....	مبحث سوم: دعوی فسخ معامله در آراء شعب دیوان عالی کشور
۴۰.....	دعوی فسخ معامله در آراء دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
۸۰.....	دعوی فسخ معامله در آراء هیات قضائی
۱۳۴.....	دعوی فسخ معامله در نظریه های شورتی
۱۴۶.....	منابع و مأخذ

فهرست جزئی

۱۲.....	مقدمه
۱۶.....	معرفی دعوا و نمونه دادخواست دعوی فسخ معامله
۱۸.....	معرفی دعوی فسخ معامله
۱۸.....	مقدمه
۱۸.....	مفهوم فسخ
۱۸.....	ماهیت حق فسخ
۱۹.....	انواع خیار فسخ
۲۳.....	آثار حق فسخ
۲۴.....	اهم مسائل قابل بحث در دعوی اعلام فسخ معامله
۲۶.....	نمونه دادخواست تنفیذ فسخ معامله

نمونه دادخواست تنفیذ فسخ معامله	۲۷
دعوی فسخ معامله در آراء دیوان عالی کشور	۲۸
مبحث اول: دعوی فسخ معامله در آراء وحدت رویه دیوان عالی کشور	۳۰
۱. نحوه پرداخت غرامت بایع به مشتری در صورتی که مبیع مستحق للغير باشد.	۳۰
مبحث دوم: دعوی فسخ معامله در آراء اصراری دیوان عالی کشور	۳۱
۱. قابلیت بیع و آثار شروط عقد لازم	۳۱
۲. حق فسخ راجع به اعتبار تأخیر در تأدیه ثمن	۳۲
۳. خلع به ادعای فسخ قرارداد و دعوی متقابل	۳۲
۴. فسخ عقد صلح	۳۳
۵. مشروط بودن فسخ صلح اذن طرفین	۳۴
مبحث سوم: دعوی فسخ معامله در آراء شعب دیوان عالی کشور	۳۵
۱. دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی فسخ قرارداد راجع به مال غیرمنقول	۳۵
۲. شرایط اختیار تأخیر ثمن مؤجل	۳۵
۳. عدم حق فسخ معامله به سبب عدم تحویل مبیع	۳۶
۴. نقل و انتقال مال توقیف شده	۳۶
۵. تأخیر در تسلیم مبیع	۳۶
۶. فسخ معامله در صورت کم بودن مقدار مبیع	۳۷
۷. فسخ معامله محتاج به انشاء فسخ است	۳۷
۸. امتناع فروشنده از امضای دفتر نماینده ثبت	۳۸
۹. مدت اقامه دعوی فسخ و یا بطلان معاملات	۳۸
۱۰. ایراد مرور زمان در دعوی فسخ یا بطلان معامله	۳۸
دعوی فسخ معامله در آراء دادگاههای بدوی و تجدیدنظر	۴۰

۱. با وجود شرط داوری دعوی فسخ در دادگاه قابل رد است ۴۲
۲. اثر عدم توانایی صدور رأی توسط داور معین در دعوی فسخ قرارداد ۴۲
۳. اختلاف وصف مبیع با شرط قراردادی به عنوان عیب یا تخلف وصف ۴۳
۴. عدم استماع دعوی فسخ قرارداد توسط دادگاه ۴۴
۵. دعوی تنفیذ فسخ قرارداد ۴۴
۶. دعوی صدور حکم فسخ مسموع نیست ۴۵
۷. طرح دعوی فسخ یا بطلان لازمه طرح دعوی استرداد مبیع ۴۶
۸. بطلان وکالت نامه با فروش موضوع به وکیل توسط موکل ۴۶
۹. صدور قرار رد در صورت عدم ارائه دلایل اثبات دعوا ۴۷
۱۰. درخواست تأیید فسخ و لزوم تعیین منشأ تعهد در دعوی خسارت ۴۷
۱۱. قلمرو شرط داوری ۴۸
۱۲. فسخ قرارداد به دلیل منع از منع شرط ضمن عقد ۴۹
۱۳. اثر رأی تنفیذ اعتبار عقد بر دعوی اثبات فسخ عقد ۵۰
۱۴. دعوی فسخ یا ابطال عقد شرط ط - دعوی استرداد مبیع ۵۰
۱۵. دعوی فسخ عقد به لحاظ تحقق شرط فسخ ۵۱
۱۶. ضمانت اجرای عدم انجام تعهدات قراردادی در صورت عدم پیش بینی حق فسخ ۵۲
۱۷. حق فسخ معامله به جهت کمتر درآمدن مساحت ملک ۵۲
۱۸. اسقاط حق فسخ معامله ۵۳
۱۹. اعلام فسخ معامله فرع بر پذیرش صحت معامله ۵۳
۲۰. مرجع رسیدگی به دعوی اعلام فسخ بیع غیرمنقول ۵۴
۲۱. دعوی تأیید فسخ قرارداد ۵۵
۲۲. دعوی فسخ قرارداد خاتمه یافته ۵۵
۲۳. طرح توأمان دعاوی تأیید فسخ و اعلام بطلان قرارداد در دادخواست واحد ۵۶

۲۴.	تحقق حق فسخ مبایعه‌نامه به علت عدم پرداخت چک ثمن معامله.....	۵۶
۲۵.	دعوی فسخ قرارداد.....	۵۷
۲۶.	نحوه فسخ قرارداد و تنفیذ آن.....	۵۷
۲۷.	خوانده دعوی فسخ و تخلیه مورد اجاره تجاری به علت انتقال به غیر.....	۵۹
۲۸.	رد تقاضای فسخ عقد از دادگاه.....	۵۹
۲۹.	صدور حکم به تنفیذ فسخ.....	۵۹
۳۰.	اثر فسخ قرارداد متضمن شرط داوری.....	۶۰
۳۱.	پذیرش دعوی فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره مشاع از برخی شرکا.....	۶۱
۳۲.	خواسته فسخ و ابطال قرارداد در یک دادخواست.....	۶۲
۳۳.	نحوه فسخ قرارداد توسط ذی‌نفع.....	۶۲
۳۴.	اثر عدم ذکر حجت فسخ در قرارداد جدید نسبت به خيار فسخ مذکور در عقد سابق.....	۶۳
۳۵.	تفاوت دعاوی اعلام فسخ و اعلام ابطال عقد.....	۶۴
۳۶.	مرجع رسیدگی به دعوی تأیید فسخ معاملات راجع به املاک.....	۶۴
۳۷.	اسقاط عملی حق فسخ قرارداد.....	۶۵
۳۸.	مطالبه خسارت تأخیر تأدیه ثمن پس از فسخ.....	۶۶
۳۹.	ادعای انفساخ قرارداد با عجز از اثبات تحقق مقدمات افساخ.....	۶۷
۴۰.	دعوی فسخ عقد فضولی تنفیذ نشده.....	۶۸
۴۱.	طرح خواسته‌های ابطال و فسخ قرارداد در یک دادخواست.....	۶۹
۴۲.	اعلام فسخ قرارداد.....	۶۹
۴۳.	تأثیر فوت طرف قرارداد در سرنوشت قرارداد مشارکت در ساخت.....	۷۰
۴۴.	تأیید فسخ مبایعه‌نامه به جهت تخلف خریدار نسبت به پرداخت الباقی ثمن معامله.....	۷۰
۴۵.	تأیید فسخ قرارداد مشتمل بر شرط داوری.....	۷۱

معامله»	۴۶.	تفسیر شرط «تعلق ضرر و زیان در صورت انصراف طرفین از انجام
۷۲.....		
اثر شرط فاسخ	۴۷.	
۷۲.....		
اسقاط فعلی شرط فاسخ	۴۸.	
۷۳.....		
ارجاع دعاوی ادارات تابعه شهرداری به داوری	۴۹.	
۷۴.....		
اعتبار قرارداد مشارکت مدنی با سند عادی	۵۰.	
۷۵.....		
زمان اجرای تخلف از شرط فعل	۵۱.	
۷۶.....		
ضمان معاوضه در عقد بیع	۵۲.	
۷۶.....		
ضمانت اجرای کاری مساحت مبیع	۵۳.	
۷۸.....		
دعوی فسخ معامله نسبت‌های قضائی	۸۰.	
۱. حق فسخ مستند به خیار رؤیه و تخلف وصف	۸۲.....	
۲. قابلیت اجرای خیارات نسبت به مبیع کلی در معین	۸۲.....	
۳. صلاحیت دادگاه به دعوی فسخ و تعدی توأمان به دو دعوی مرتبط	۸۳.....	
۴. فسخ معامله به جهت عدم تأدیه	۸۴.....	
۵. نحوه اجرای حکم قطعی بر فسخ معامله	۸۶.....	
۶. وضعیت مزایده املاک واقع در طرح شهرداری	۸۶.....	
۷. اعاده وضع به حالت قبل از اجرای حکم	۸۷.....	
۸. فروش ملک به سه نفر با سند عادی و تقاضای تنظیم سند	۸۸.....	
۹. شکایت در خصوص معامله ملک در تصرف شخص ثالث	۹۱.....	
۱۰. اثر و ضمانت اجرای شرط در یک قرارداد بیع	۹۲.....	
۱۱. احتساب میزان خسارت وارده به کارفرما به علت عدم انجام تعهد	۹۳.....	
۱۲. عدم حضور خریدار در روز موعود جهت تنظیم سند رسمی انتقال		
مبیع	۹۴.....	
۱۳. حق فسخ معامله از سوی بایع در صورت تصریح در قرارداد	۹۴.....	
۱۴. شرط ضمن عقد برای فسخ عقد در زمان دلخواه با پرداخت مبلغ	۹۶.....	

۱۵. فسخ معامله و الزام خریدار به خرید مجدد مورد معامله ۹۶
۱۶. شرط عدم فروش ملک تا پایان حیات فروشنده ۹۸
۱۷. مصداق فروش مال غیر در مورد فروش مجدد مبیع توسط فروشنده
آن ۹۹
۱۸. فروش ملک در صورتی که به طور موقت به شخص واگذار شود ۹۹
۱۹. تصرف مازاد بر مبیع ۱۰۰
۲۰. موارد استحقاق بایع نسبت به ایام تصرفات مشتری پس از صدور
حکم فسخ ۱۰۱
۲۱. استاده از فسخ برای مالک به منزله ممانعت از حق نیست ۱۰۱
۲۲. خرید و فروش سند شکاری ۱۰۳
۲۳. شرط مساحت در ماده ۳۵۶ از قانون مدنی ۱۰۴
۲۴. زمان محاسبه اجرت، مثال در صورت فسخ معامله ۱۰۵
۲۵. نحوه تصمیم‌گیری محاکم در خصوص عدم ایفاء تعهد فروشنده در
انتقال سند رسمی به نام خریدار ۱۰۵
۲۶. مسئولیت بایع در صورت تعذر تحویل مبیع ۱۰۶
۲۷. تحقق خیار فسخ برای بیع در صورت عدم پرداخت تمام یا قسمتی از
ثمن مؤجل در موعد مقرر ۱۰۷
۲۸. تکلیف دادگاه در خصوص استرداد ثمن و ثمن در اعلام فسخ معامله ۱۰۸
۲۹. درخواست فسخ معامله و آثار آن ۱۰۹
۳۰. دعوای مطالبه ثمن پارکینگ در صورت تحویل اراضی بدون
پارکینگ ۱۱۰
۳۱. تبعات مستحق للغیر بودن مبیع و ضمان درک ۱۱۱
۳۲. حکم معامله و محاسبه قیمت در صورت مستحق للغیر بودن مبیع ۱۱۲
۳۳. در آثار فسخ نسبت به حق غیر ۱۱۳
۳۴. ادعای عدم اسقاط غبن افحش پس از قطعی شدن معامله ۱۱۴

۳۵. پرداخت ثمن به وسیله چک و نحوه اعمال خيار فسخ ۱۱۵
۳۶. استفاده از خيار عيب در مورد ساختمان خراب شده در اثر زلزله ۱۱۶
۳۷. آثار حقوقی عدم تعيين آغاز مهلت خيار شرط در معامله ۱۱۷
۳۸. موارد غبن فاحش فروشنده ۱۱۸
۳۹. فسخ عقد صلح در صورت عدم اقدام متصالح در پرداخت ديون ۱۱۹
۴۰. نحوه رسیدگی به شکایت فسخ معامله در صورتی که در خيار شرط مدت تعيين نشده ۱۲۰
۴۱. فرت ذوالخيار. در زمان خيار و انتقال حق خيار به ورثه ۱۲۱
۴۲. اثر وضع خيار شرط در فروش نامه و تخلف از آن در اسقاط کافيه
خيارات ۱۲۲
۴۳. تخلف از شروط اسمي عقد، نحوه احتساب خسارت وارده ۱۲۲
۴۴. دعوای فسخ قول نامه ۱۲۳
۴۵. ضمانت اجرای تخلف از شرط صلح قرارداد ۱۲۴
۴۶. چگونگی احقاق حق در خرید اتمه با کسرت سوخت فاقد اعتبار ۱۲۵
۴۷. امکان تهرين ملکی که سرقفلی آن به دیگری است ۱۲۶
۴۸. اختلاف در انتقال ملک تحت عنوان مهر يا هبه ۱۲۶
۴۹. چگونگی اخذ به شفعه در صورت فروش ملک با بندي برابر قيمت ۱۲۷
۵۰. فروش سهام کلیه اعضا از سوی مدیرعامل با شرط فسخ معامله ۱۲۹
۵۱. فسخ معامله و آثار آن در مورد حق دلالي ۱۳۰
۵۲. اجرای حکم قطعی بر فسخ معامله ۱۳۰
۵۳. محاسبه نیم عشر دولتی ۱۳۱
۵۴. چگونگی اجرای حکم تخلیه عین مستأجره و انتزاع ید ثالث ۱۳۱
- دعوای فسخ معامله در نظریه های مشورتی ۱۳۴
۱. تکلیف دادگاه به صدور رأی در حدود خواسته ۱۳۶
۲. وجود خيار فسخ در مدت عمر فروشنده در عقد بیع ۱۳۶

۳. ملازمه دعوای فسخ معامله با اعلام آن به طرف مقابل ۱۳۷
۴. منظور از تلف، حدوث آن به وسیله عوامل طبیعی و زلزله است ۱۳۷
۵. هزینه دادرسی در دعوای خلع ید و اموال غیرمنقول ۱۳۸
۶. چنانچه معامله اقاله یا فسخ شود و مورد قبول طرفین باشد داورى از بین می رود. ۱۳۹
۷. مجود وجه التزام، برای عدم انجام تعهد و فسخ قول نامه و پرداخت آن ۱۴۰
۸. هزینه دادرسی در فسخ معامله ۱۴۱
۹. هزینه داد، سی اعتراض به نظر هیئت حل اختلاف ۱۴۱
۱۰. رسیدگی با دعوای متقابل تحت عنوان فسخ معامله ۱۴۲
۱۱. هزینه دادرسی در دعوای فسخ معامله ۱۴۳
۱۲. رسیدگی با دعوای فسخ قرارداد ۱۴۳
۱۳. فوریت در فسخ معامله ۱۴۴
۱۴. صلاحیت شورای حل اختلاف در رابطه با فسخ معامله ۱۴۵
۱۴۶. منابع و مآخذ ۱۴۶

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 و مطالعه و پاسخ به پرسش‌های به‌صورت 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 کاری می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط علی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با ورود به میدان کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی حقوق، بعد از حضور عملی در دادگاه‌ها و محاسبات رسیدگی، همین رویه قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به‌صورت عملی در حال انطباق خوانین 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 بخشی 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 نقلت از این حوزه به قیمت عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان تمام خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام 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 منحصربه 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 صراری؛
 ۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛
 ۴. آراء دادگاه‌های عمومی و تخصصی؛
 ۵. نشست‌های قضائی؛
 ۶. نظریه‌های مشورتی؛
 ۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛
 ۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.
- در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان، قضات، محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مورد نیاز خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه عمومی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء اشاره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل 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؛

«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