نقد رای در باب تملک اراضی

اشتباه در جهت معامله

دکتر عباس میرشکاری *

مقدمه

ما، مردم، بیش‌وکم با دستگاه‌های اداری سروکار داشته‌ایم و به تجربه دیده‌ایم که وقتی به سراغ‌مان می‌آیند، جدا از آنکه در نمایندگان دستگاه اغلب اراده‌ای برای پاسخ‌گویی نیست، در خود نیز، کمتر مجال و توان پرسش و تردید می‌بینیم. برای همین است که آنچه بگویند را حمل بر صحت و راستی کرده و ترجیح می‌دهیم به گفته‌هایشان اطمینان کنیم. این پذیرش اکراه‌آلودِ فرامین دولتی، آن زمان بیشتر می‌شود که دستگاه دولتی خود را دلگرم به قوانین ویژه بداند. برای نمونه، به موجب لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای طرح‌های عمرانی، عمومی و نظامی مصوب سال ۱۳۵۸ و قوانین دیگری از این جنس، دولت اختیار تملک و خریداری املاک شهروندان خویش را دارد بی‌آنکه نیازی به جلب رضایت و اراده آنان داشته باشد؛ اختیاری که ماهیت خریداری املاک واقع در طرح‌های عمرانی را بیشتر به یک ایقاع همانند می‌کند. در این مواقع، شهروندی که دولت برای تملک ملکش به او روی آورده، از پریشانی و اضطراب لبریز می‌شود. برای همین، تمام توان خویش را مصروف این می‌کند که در این نبرد نابرابر، در ازای آنچه از دست می‌دهد، چیزی معادل به دست بیاورد و دچار غبن نشود، بی‌آنکه حتی لحظه‌ای در رعایت تمامی تشریفات قانونی و صحت ادعای دستگاه دولتی چون‌وچرا کند. پس از این و آن هنگام که این تعامل از سرِ اکراه انجام شد و آرامش تازه‌ای برقرار شده است، تازه پرسش‌ها درباره چند و چون تملک و اختیار دستگاه دولتی آغاز می‌شود و شاید از پسِ این پرسش‌ها و تردیدها، تازه روشن شود که شرایط قانونی تملک رعایت نشده است. حال، جای این پرسش است که آیا می‌توان در اعتبار معامله‌ی روی داده تردید کرد؟ به این پرسش در نوشتار پیش‌رو پرداخته خواهد شد.

* وکیل دادگستری و استادیار گروه حقوق دانشگاه علم و فرهنگ

مبحث نخست- شرح رویدادهای پرونده

در دادخواست تنظیم شده به وسیله آقای م.پ. به طرفیت شهرداری منطقه ۵ به خواسته «رسیدگی و صدور حکم مبنی بر ابطال سند قطعی غیرمنقول ۵۱۷۰ مورخ ۷۹/۵/۲۲ تنظیمی دفتر اسناد رسمی شماره ۵۰۸ حوزه ثبتی تهران، بدواً بطلان (اعلان بی‌اعتباری) توافقنامه عادی ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴ مورخ ۷۹/۵/۴ تنظیمی فیمابین خواهان و خوانده و نتیجتاً اعاده مالکیت خواهان به میزان ۱۰۰۰ مترمربع سهم مشاع از قطعه ۱۱۳ تفکیکی پلاک ۱۲۴/۷۲۹ بخش ۱۱ تهران» چنین می‌خوانیم:

«۱- به حکایت مفاد سند رسمی قطعی غیرمنقول شماره ۹۲۳۱۸ مورخ ۷۹/۲/۱۲ تنظیمی توسط دفتر شماره ۳۷۸ ثبتی تهران مالکیت خواهان بر تمامی یک‌هزار مترمربع سهم مشاع از ششدانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۳۰۰ مترمربع قطعه ۱۱۳ تفکیکی پلاک ۱۲۹ فرعی از ۱۲۴ اصلی مفروز از پلاک ۱۳۵ فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش ۱۱ تهران به نشانی: تهران... محرز و مسلم است.

۲- متعاقب مراجعه خواهان در سال ۷۹ به شهرداری خوانده جهت اخذ پروانه ساختمانی، اداره طرح تفصیلی شهرداری منطقه ۵ به موجب گزارش مورخ ۷۸/۱۱/۱۶، (قبل از مالکیت خواهان) اعلام می‌نماید که پلاک موصوف به موجب بند ۲ صورت‌جلسه شماره ۲۲۹ کمیسیون ماده پنج کلاً در طرح فضای سبز و پارک عمومی قرار دارد.

۳- به استناد گزارش موصوف، که عیناً در سطر سوم توافق‌نامه مبحوث‌عنه بدان تصریح شده، توافق‌نامه عادی شماره ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴ مورخ ۷۹/۵/۴ فیمابین خواهان و خوانده تنظیم می‌گردد و به موجب آن، خوانده سهم خواهان از پلاک ۱۲۴/۷۲۹ را به منظور اجرای طرح فضای سبز خود در قبال ثمن معین خریداری می‌نماید.

۴-در اجرای توافق‌نامه موصوف، سند رسمی ۱۰۰۰ متر مربع مشاع از ملک فوق به موجب سند قطعی غیرمنقول شماره ۵۱۷۰ مورخ ۷۹/۵/۲۲ دفتر ۵۲۰۸ تهران به نام خوانده منتقل می‌شود.

۵- از آنجایی که پس از گذشت چندین سال از وقوع عقد، شهرداری خوانده هیچگاه اقدام به احداث پارک عمومی و اجرای طرح فضای سبز در پلاک مورد اشاره ننموده، خواهان در سال گذشته به شهرداری مراجعه و تقاضای بررسی می‌نماید.

۶- شـــهرداری خوانده در اجابت خواسته مالک طی نامه شماره ۵۰۵/۵۷۲۱۶ مورخ ۹۱/۶/۲۸ از آقای مهندس ح.ق و همچنین اداره طرح تفصیلی خوانده با تقاضای دیگری از آقای مهندس ه.س به عنوان کارشناس صالح دادگستری و منتخب شهرداری تقاضای اظهارنظر می‌نماید تا با تهیه نقشه دقیق و جانمایی موقعیت ملک برروی نقشه ۱/۲۰۰۰ و ۱/۵۰۰ در خصوص موضوع اظهارنظر نمایند.

۷- در همین راستا، مدیرکل حقوقی شهرداری تهران نیز طی نامه شماره ۳۱۷/۴۸۸۸۹ مورخ ۹۱/۴/۲۱ از مدیر کل شهرسازی و طرح‌های شهری معاونت شهرسازی و معماری شهرداری تهران کاربری ملک در سال وقوع عقد را استعلام می‌نماید.

۸- با توجه به نظریه کارشناســـان، محرز و کاشـــف به عمل آمد که در زمان وقوع توافق‌نامه (۷۹/۵/۴) کاربری ملک آموزشی و قسمتی از ملک داخل حریم بزرگراه شهید باکری به موجب طرح اجرایی ۹۰۰۰/۳۰۶ بوده و هیچ‌گاه فضای سبز نبوده است.

حالیه، با عنایت به اینکه توافق‌نامه عـــادی ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴ مورخ ۷۹/۵/۴ تنظیمی فیمابین طرفین و متعاقباً انتقال رســـمی ســـند به موجب ســـند قطعی ۵۱۷۰ مورخ ۷۹/۵/۲۲ دفتر ۵۰۸ تهران بر اساس گزارش اشتباه مورخ ۷۸/۱۱/۱۶ اداره طرح تفصیلی (به تاریخی قبل از مالکیت اینجانب) تنظیم گردیده، بنابراین یقیناً تصدیق می‌فرمایند که قصد و رضا به عنوان اصلی‌ترین شرط از شرایط اساسی صحت معامله موضوع بند یک ماده ۱۹۰ قانون مدنی مخدوش و رضای حاصله نیز در نتیجه اشتباه بوده و نتیجتاً توافق‌نامه عادی موصوف و انتقال ســـند به حکم مواد ۱۹۰ و ۱۹۹ و ۲۰۰ قانون مدنی محکوم به بطلان است، چرا که هدف نهایی و غایی طرفین از تنظیم توافق‌نامه و انتقال سند، ادعای اشتباه شهرداری مبنی بر وقوع ملک در طرح فضای سبز به منظور اجرای پارک عمومی بوده و اگر این ادعای اشتباه نبوده، هرگز قصد و رضای طرفین بر تنظیم توافق‌نامه و انتقال سند به وجود نمی‌آمد و بنابراین محرز است که این قصد و رضا مبنی بر اشتباه بوده است.

با توجه به مطالب معروضه، رســـیدگی و صدور حکم مبنی بـــر بدواً بطلان (اعلان بی‌اعتباری) توافق‌نامه عادی ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴ مورخ ۷۹/۵/۴ و سپس ابطال سند قطعی ۵۱۷۰ مـــورخ ۷۹/۵/۲۲ دفتر ۵۰۸ تهران و نتیجتاً اعـــاده مالکیت خواهان بر ۱۰۰۰

مترمربع سهم مشاع از پلاک ۱۲۴/۷۲۹ بخش ۱۱ تهران (قطعه ۱۱۳ تفکیکی) مورد استدعاست».

شعبه ۲۱۶ دادگاه عمومی (حقوقی) مجتمع قضایی شهید مفتح تهران در دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۲۱۶۴۱۰۰۱۲۴ مندرج در کلاسه پرونده ۹۱۰۹۹۸۲۱۶۴۱۰۰۸۵۹ چنین حکم می‌دهد:

«در خصوص دعوی آقای م.پ. به طرفیت شهرداری منطقه ۵ تهران به خواسته اعلان بی‌اعتباری و بطلان توافق‌نامه عادی ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴-۷۹/۵/۴ تنظیمی فی‌مابین خواهان و خوانده و ابطال سند قطعی غیرمنقول به شماره ۵۱۷۰-۷۹/۵/۲۲ تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۵۰۸ تهران و در نتیجه اعاده مالکیت خواهان با احتساب کلیه خسارات قانونی وارده، بدین توضیح که ۱۰۰۰ سهم مشاع از ۱۳۰۰ سهم از قطعه ۱۱۳ از پلاک ۱۲۴/۷۲۹ اصلی از بخش ۱۱ تهران به نام خواهان بوده که با مراجعه به شهرداری جهت اخذ پروانه ساختمانی و اعلام شهرداری مبنی بر اینکه پلاک مذکور در طرح شهرداری می‌باشد، به موجب توافق‌نامه اعلامی و سند رسمی به نام شهرداری شده است و حال کاشف از آن به عمل آمده، محل مزبور در طرح نبوده است و شهرداری اشتباه نموده و با مراجعه به شهرداری جهت ابطال توافق‌نامه مذکور تا کنون نتیجه‌ای نگرفته لذا تقاضای صدور حکم به شرح خواسته را دارد. دادگاه پس از استماع اظهارات خواهان و نمایندگان حقوقی خوانده دعوی، نظر به اینکه امکان تحقیق و بررسی اینکه ملک مزبور در طرح شهرداری واقع گردیده یا خیر، برای خواهان وجود داشته و اصل بر صحت انجام معاملات می‌باشد و انگیزه در صحت انجام معامله تاثیری ندارد و خواهان حتی بدون رعایت تشریفات قانونی مربوط به نحوه تملک و ارجاع امر به کارشناسی، با شهرداری توافق نموده و وجه آن را بیش از یک دهه قبل (سال ۱۳۷۹) دریافت نموده است لذا دادگاه دعوی خواهان را وارد تشخیص نداده و مستنداً به اصل به اصل صحت و لزوم و حاکمیت اراده و مواد ۲۱۹ و ۲۲۳ قانون مدنی حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌دارد و رای صادره ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر استان می‌باشد».

پس از تجدیدنظرخواهی دادباخته، شعبه ۳۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه

شـــماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۳۵۰۰۷۲۵ مندرج در کلاسه پرونده ۹۱۰۹۹۸۲۱۶۴۱۰۰۸۵۹ چنین می‌نویسد:

«تجدیدنظرخواهی آقایان م.پ. با وکالت آقایان علی حاتمی و محمدعلی دمیرچلی به طرفیت شهرداری منطقه ۵ تهران نسبت به دادنامه شماره ۹۲..۱۲۴-۹۲/۲/۲۵ صادره از شعبه ۲۱۶ دادگاه حقوقی تهران که به موجب آن حکم بر بی‌حقی وی به خواسته اعلان بی‌اعتباری و بطلان توافق‌نامه عادی مورخ ۷۹/۵/۴ عادی به شـــماره ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴ صادر شده است، وارد و موجه نمی‌باشد؛ زیرا ملک متنازع‌فیه در ازای دریافت قیمت روز ملک در قالب اعطای تراکم و بدون تاثیر طرح به تجدیدنظرخوانده واگذار شده و ثمن آن در همان زمان پرداخت شده است و دفاعیات وکلای محترم تجدیدنظرخواه مبنی بر اینکه موکل علی‌رغم میل باطنی و بدون هیچ‌گونه رضایتی ملک خود را به شهرداری واگذار کرده است، متکی به دلایل حقوقی نمی‌باشد و دلیلی جهت اثبات آن ابراز نشده است، بنابراین، تقاضای مطروح انطباقی با جهات درخواست تجدیدنظر مقیده در ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی نداشته و دادنامه یاد شده با توجه به محتویات پرونده و رعایت مقررات و اصول و قواعد و موازین قانونی صادر شده و در این مرحله از رسیدگی دلیل جدید که مســـتلزم نقض دادنامه مذکور باشـــد، اقامه نشده است و بر استدلال و استنباط دادگاه خدشه‌ای وارد نمی‌باشد، لذا با رد اعتراض، دادنامه تجدیدنظرخواسته را مطابق ماده ۳۵۸ از قانون مرقوم عیناً تایید و استوار می‌نماید. این رای قطعی است».

مبحث دوم- تحلیل رویدادهای پرونده

مساله پرونده‌ای که شرح آن در مبحث پیشین گذشت، به طور ساده از این قرار است: شـــخصی که تصور می‌کند قرار اســـت ملکش در طرح فضای سبز قرار گیرد، آن را به شـــهرداری می‌فروشد. پس از این، متوجه می‌شود که قرار نبوده در ملکش طرحِ تصور شده، اجرا شود. برای همین، اعلان بی‌اعتباری توافق با شهرداری و در نتیجه، بازگشت مالکیت به خویش را خواســـتار می‌شود. خواهان برای اثبات نادرستی معامله، به سراغ اشتباه می‌رود اما با پاسخ مثبت دادگاه نخستین و تجدیدنظر روبه‌رو نمی‌شود. به اشتباه در بند نخست این مبحث پرداخته خواهد شد اما به نظر می‌رسد موضوع از دو زاویه‌ی

دیگر نیز قابل گفت‌وگو است: «تخلف از شرط تبانی»، و «عدم رعایت تشریفات تملک». این زوایا در بندهای بعدی بررسی خواهند شد اما پیش از آن، تردیدی که نگارنده با اشاره‌ای از آن می‌گذرد و داوری درباره‌ی آن را به خوانندگان وا می‌گذارد، این است که آیا می‌توان اقدامات شهرداری در ایجاد تصور نادرست برای مالک مبنی بر وجود طرح عمرانی را «تدلیس» شمرد؟

بند نخست- اشتباه

همان‌گونه که نوشته شد، خواهان برای رسیدن به نتیجه دلخواه، به سراغ «اشتباه» می‌رود؛ چنانکه در فراز پایانی دادخواست آمده است: «با عنایت به اینکه توافقنامه عادی ۷۹/۱۴/۳۴۷۰۴ مورخ ۷۹/۵/۴ تنظیمی فیمابین طرفین و متعاقباً انتقال رسمی سند به موجب سند قطعی ۵۱۷۰ مورخ ۷۹/۵/۲۲ دفتر ۵۰۸ تهران بر اساس گزارش اشتباه مورخ ۷۸/۱۱/۱۶ اداره طرح تفصیلی (به تاریخی قبل از مالکیت اینجانب) تنظیم گردیده، بنابراین یقیناً تصدیق می‌فرمایند که قصد و رضا به عنوان اصلی‌ترین شرط از شرایط اساسی صحت معامله موضوع بند یک ماده ۱۹۰ قانون مدنی مخدوش و رضای حاصله نیز در نتیجه اشتباه بوده و نتیجتاً توافقنامه عادی موصوف و انتقال سند به حکم مواد ۱۹۰ و ۱۹۹ و ۲۰۰ قانون مدنی محکوم به بطلان است، چرا که هدف نهایی و غایی طرفین از تنظیم توافق‌نامه و انتقال سند، ادعای اشتباه شهرداری مبنی بر وقوع ملک در طرح فضای سبز به منظور اجرای پارک عمومی بوده و اگر این ادعای اشتباه نبوده، هرگز قصد و رضای طرفین بر تنظیم توافق‌نامه و انتقال سند به وجود نمی‌آمد و بنابراین محرز است که این قصد و رضا مبنی بر اشتباه بوده است».

با این حال، حقیقت این است که در نظام حقوقی ما، دامنه‌ی تاثیر اشتباه به دو موضوع محدود شده است: موضوع و شخصیت طرف معامله (ماده ۱۹۹ تا ماده ۲۰۱ ق.م.)[1] این در حالی است که در موضوع پرونده پیش‌گفته در هیچ یک از این دو، اشتباهی رخ نداده است؛ یعنی نه در شخص طرف معامله تصور نابه‌جایی وجود داشته و نه در موضوع معامله. آنچه در آن اشتباه رخ داده، انگیزه شخص است: مالک تصور

۱. «مفاد مواد ۲۰۰ و ۲۰۱ ق.م. نیز اطلاق ماده ۱۹۹ را از بین می برد، زیرا با اینکه قانون‌گذار در مقام بیان اثر اشتباه و چگونگی از بین رفتن نفوذ اراده است تنها از اشتباه در خود موضوع معامله و در شخص طرف سخن می‌گوید.»، دکتر ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج.۱، ص.۴۲۳.

می‌کـــرده که ملکش در طرح واقع شـــده، برای همین، ملک خویش را به شـــهرداری می‌فروشـــد؛ چنانکه در فراز پایانی دادخواست نیز چنین آمده: «... هدف نهایی و غایی طرفین از تنظیم توافق‌نامه و انتقال سند، ادعای اشتباه شهرداری مبنی بر وقوع ملک در طرح فضای سبز به منظور اجرای پارک عمومی بوده...» اما این تصور اشتباه در هیچ یک از دو نوع از اشتباهِ یاد شده نمی‌گنجد. به علاوه، اشتباه در انگیزه بر قصد و رضای شخص تاثیری نمی‌گذارد؛ چه مالک از قصد و رضای سالم و کافی برخوردار بوده است، یعنی نه اجباری در کار بوده و نه اکراهی. دادگاه نخســـتین نیز همین‌گونه می‌اندیشد، چنانکه به سراغ اشتباه در انگیزه می‌رود و با این استدلال که «انگیزه در صحت انجام معامله تاثیری ندارد...»، معامله را صحیح می‌داند.

با این حال، هنوز یک پرسش، وجدان آدمی را از قانع شدن باز می‌دارد: آیا اگر در درون مالک تصور وقوع ملک در طرح ایجاد نمی‌شـــد، باز هم قصد انجام معامله می‌کرد؟ پاسخ، منفی به نظر می‌رســـد؛ حال با وجود تاثیری که چنین انگیزه‌ای در قصد شخص دارد، آیا باز هم می‌توان بی‌تاثیرش دانست؟ در این مسیر نباید نگران قانون مدنی بود؛ چه این قانون صراحتی در تحدید انگیزه به موضوع و شخص ندارد، بلکه به نظر می‌رسد با توجه به اطلاق ماده ۱۹۹ این قانون، مواد ۲۰۰ و ۲۰۱ تنها به دو مصداق برجسته اشتباه اشاره کرده‌اند. با این تفسیر، هر جا که بتوان اشتباه را در قصد و رضای اشخاص موثر دانست، می‌باید در صحت قرارداد تردید کرد. در تایید این باور، می‌توان به ماده ۷۶۵ ق.م. نیز استناد کرد، بر اساس این ماده، «صلح دعوی مبتنی بر معامله باطله باطل است ولی صلح دعوی ناشی از بطلان معامله صحیح است». به باور استادمان، علت بطلان صلح دعوای مبتنی بر معامله باطله، اشتباه در جهت معامله است؛[1] چه اطراف معامله با این تصور که معامله‌شان صحیح است، راضی به انجام صلح شده‌اند، به بیان دیگر، انگیزه آنها از انجام صلح، وجود معامله‌ای بوده که از بطلانش بی‌خبر بوده‌اند، حال که خلاف این موضوع به اثبات رسیده، نمی‌توان همچنان صلح را معتبر دانست. حتی در فقه نیز، نمونه‌هایی از اشتباه در انگیزه دیده می‌شود.[2]

---

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، مشارکت‌ها-صلح، چاپ دوم، گنج دانش، تهران، ۱۳۶۸، ص.۳۳۵

۲. در یک نمونه، بستانکار به خاطر اظهار تنگدستی بدهکار، بدهی را به مبلغ کمتر صلح می‌کند، بعد معلوم می‌شود تنگدست نبوده است، عقد باطل دانسته شده است: سید محمد کاظم طباطبایی، سوال و جواب ص.۱۹۰، به نقل از: دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، حقوق تعهدات ج.۱، جنگل، ۱۳۶۳، ص.۱۲.

با این وجود، ادبیات حقوقی ما، به شـــدت بر این موضع پافشاری دارد که اشتباه در انگیزه را موثر در معامله نداند.[۱] در توجیه این باور نیز گفته می‌شود که «انگیزه معامله یک امر خصوصی و وابسته به شخص است و اشتباه در آن نمی‌تواند در سرنوشت معامله که به مصالح شخص یا اشخاص دیگر نیز به عنوان طرف معامله مرتبط می‌شود، تاثیر کند».[۲]

برای همین، شـــاید اصرار بی‌حساب بر تاثیر اشتباه در انگیزه، ناروا و با مقاومت رویه قضایی روبه‌رو شود. چنانکه در آرای دادرسان هر دو دادگاه تلاش شده تا از جنبه‌های گوناگون راه خواهان برای اثبات اشتباه و اثر آن بر توافق بسته شود. برای نمونه، در رای دادگاه نخستین آمده است: «نظر به اینکه امکان تحقیق و بررسی اینکه ملک مزبور در طرح شـــهرداری واقع گردیده یا خیر برای خواهان وجود داشته و اصل بر صحت انجام معاملات می‌باشـــد و انگیزه در صحت انجام معامله تاثیری ندارد و خواهان حتی بدون رعایت تشـــریفات قانونی مربوط به نحوه تملک و ارجاع امر به کارشناسی، با شهرداری توافق نموده و وجه آن را بیش از یک دهه قبل (ســـال ۱۳۷۹) دریافت نموده است لذا دادگاه دعوی خواهان را وارد تشـــخیص نداده و مستندا به اصل به اصل صحت و لزوم و حاکمیت اراده و مـــواد ۲۱۹ و ۲۲۳ قانون مدنی حکم به بی‌حقی خواهان...» دادگاه تجدیدنظـــر نیز تصور می‌کند تنها به صرف نفی ادله خواهان به وظیفه‌اش عمل کرده اســـت، برای همین در دادنامه‌اش می‌نویسد: «ملک متنازع‌فیه در ازای دریافت قیمت روز ملک در قالب اعطای تراکم و بدون تاثیر طرح به تجدیدنظرخوانده واگذار شـــده و ثمن آن در همان زمان پرداخت شـــده است و دفاعیات وکلای محترم تجدیدنظرخواه مبنی بر اینکه مـــوکل علی‌رغم میل باطنی و بدون هیچ‌گونه رضایتی ملک خود را به شهرداری واگذار کرده است، متکی به دلایل حقوقی نمی‌باشد و دلیلی جهت اثبات آن ابراز نشده است».

بند دوم- شرط تبانی

گفت‌وگوهـــا و مذاکرات طرفین قرارداد دو گونه‌اند: گاه موضوع اصلی آنها چانه‌زنی و

---

۱. دکتر مهدی شهیدی، تشکیل قراردادها و تعهدات، ص.۱۷۰؛

۲. دکتر ناصر کاتوزیان، قواعد عمومی قراردادها، ج.۱، ص.۴۶۰.

تلاش برای کاستن از تعهدات خویش یا افزودن به تعهدات طرف دیگر است؛ این دسته از مذاکرات، با توافق نهایی و امضای قرارداد ارزش و اعتبار خویش را از دست داده و دیگر قابل استناد نیستند. اما دسته‌ای دیگر، آن اندازه اهمیت دارند که عقد بر پایه‌ی آنها منعقد می‌شود. با این حال، توجه به این نکته لازم است که این دسته از مذاکرات، گاه در خودِ قرارداد نوشته می‌شود. در این صورت، به آنها «شرط ضمن عقد» گفته می‌شود و البته تردیدی در اعتبار آنها نیست اما گاه در خودِ قرارداد نشانه‌ای از مذاکراتی که بر مبنای آن عقد واقع شده، دیده نمی‌شود. حال، جای این پرسش است که اعتبار این شروط چگونه است؟ برای نمونه، اگر در گفت‌وگوهای مقدماتی، برای آسان‌تر شدن محاسبات، بر این موضوع توافق شود که واحد تعیین اندازه ثمن، «تومان» است، اگر در متن قرارداد، تنها اعداد درج شوند بی‌آنکه سخنی از ریال یا تومان باشد، باید به خواست مشترک طرفین قرارداد احترام گذاشت و معیار را تومان در نظر گرفت. درباره‌ی اعتبار این شروط در فقه اختلاف‌نظر است با این حال، فارغ از بحث‌های فقهی، قانون مدنی ما اعتبار این شروط را پذیرفته است. چنانکه در ماده ۱۱۱۳ این قانون آمده است: «در عقد انقطاع زن حق نفقه ندارد مگر اینکه شرط شده یا آنکه عقد مبنی بر آن جاری شده باشد.» بدین ترتیب، اعتبار شرط مندرج در قرارداد هم‌پایه با شرطی دانسته شده که عقد بر مبنای آن منعقد شده است، حتی در ماده ۱۱۲۸ ق.م. نیز، ضمانت‌اجرای تخلف از شرط تبانی همسان با شرطِ نوشته شده در قرارداد در نظر گرفته شده است. بر اساس این ماده، «هرگاه در یکی از طرفین صفت خاص شرط شده باشد و بعد از عقد معلوم شود که طرف مذکور فاقد وصف مقصود بوده برای طرف مقابل حق فسخ خواهد بود خواه وصف مذکور در عقد تصریح شده یا عقد متبانیاً بر آن واقع شده باشد.»

حال، آیا می‌توان گفت که اجرای طرح عمرانی در زمین خواهان از مصادیق شرط تبانی است؟ به بیان دیگر، آیا نمی‌توان گفت که مالک بر این مبنا که قرار است در ملکش طرح عمرانی اجرا شود، حاضر به توافق با خوانده برای فروش ملکش شده؟ مبنایی که نه تنها خوانده از آن مطلع بوده، بلکه خود سبب‌ساز آن بوده است. پس می‌توان با کمترین تردید پذیرفت که عقد بر این پایه منعقد شده که قرار است خوانده در ملک خواهان طرح عمرانی اجرا کند. عقد بر این مبنا منعقد می‌شود و اگرچه درباره

آن در قرارداد سخنی گفته نشده اما اعتبارش هم‌پایه شروط ضمن قرارداد است. با توجه به این تحلیل، عدم اجرای طرح عمرانی در ملک مورد بحث به منزله تخلف شهرداری از شرط تبانی بوده و می‌توان از ضمانت اجرای مذکور در ماده ۱۱۲۸ ق.م. استفاده کرد.

بند سوم- لزوم رعایت تشریفات قانونی تملک

به گمان نگارنده، تملک املاک شهروندان توسط دولت ایقاعی تشریفاتی است: ایقاع است؛ چه اگرچه قانونگذار ما بر آن نام خریداری نیز می‌گذارد، اما حتی در عنوان قانون نیز، واژه تملک (که از آن برتری اراده تملک‌کننده برداشت می‌شود) را پیش از واژه خریداری به کار می‌برد. به علاوه، برای تملک نیازی به جلب رضایت مالک نیست تا بدانجا که حتی اگر وی حاضر به توافق درباره ثمن و امضای سند انتقال مالکیت نشود نیز، بازهم انتقال مالکیت به دولت، شدنی است.[1]

این اختیار ویژه و البته گسترده، خطرناک است: اینکه دولت آزاد باشد هرگاه بخواهد به سراغ املاک شهروندانش برود، دارایی‌شان را تملک کند و طرح‌های مقصود خویش را اجرا کند، حقوق مردم را به خطر خواهد انداخت. برای همین، باید دولت مکلف شود تا در راه رسیدن به خواسته‌اش تشریفات ویژه‌ای را رعایت کند تا از رهگذر پاسداشت این تشریفات، نگرانی کمتری در حفظ حقوق مردم داشته باشیم. در نتیجه، عمل تملک را باید تشریفاتی دانست به این معنی که برای تحقق تملک دولت باید شرایطی که در لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت نوشته شده را رعایت کند. با توجه به این مبنا (حفظ حقوق شهروندان) و نظر به ماهیت درنظر گرفته شده برای تملک (ایقاع تشریفاتی) عدم رعایت تشریفاتِ پیش‌بینی شده، بی‌اعتباری خریداری و تملک املاک توسط دولت را در پی خواهد داشت.

با توجه به این سخن، یکی از تشریفات تملک توسط دولت، وجود طرح عمرانی

---

۱. براساس ماده سه این لایحه، «بهای عادله اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق و خسارات وارده از طریق توافق بین دستگاه اجرائی و مالک یا مالکین و صاحبان حقوق تعیین می‌گردد.» اما اگر امکان حصول توافق وجود نداشته باشد، به موجب ماده چهارم لایحه، بهای عادله توسط هیاتی مرکب از سه نفر کارشناس رسمی دادگستری تعیین می‌گردد. کارشناسان یک نفر از طرف دستگاه اجرایی، یک نفر از طرف مالک یا صاحب حق و نفر سوم به انتخاب طرفین و در صورت عدم توافق یا استنکاف به معرفی دادگاه صالحه محل وقوع ملک انتخاب می‌شوند

است. چنانکه در ماده یک لایحه پیش‌گفته آمده است: «هرگاه برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی وزارتخانه‌ها... به اراضی، ابنیه، مستحدثات، تأسیسات و سایر حقوق مربوط به اراضی مذکور متعلق به اشخاص حقیقی یا حقوقی نیاز داشته باشند و اعتبار آن قبلاً به وسیله دستگاه اجرائی یا از طرف سازمان برنامه و بودجه تأمین شده باشد دستگاه اجرایی می‌تواند مورد نیاز را مستقیماً یا به وسیله هر سازمان خاصی که مقتضی بداند بر طبق مقررات مندرج در این قانون خریداری و تملک نماید.» در ماده دو لایحه یاد شده نیز آمده است: «برنامه‌های مذکور در ماده یک شامل برنامه‌های است که اجرای به موقع آن برای امور عمومی و امنیتی دستگاه اجرایی لازم و ضروری باشد. ضرورت اجرای طرح باید به تأیید و تصویب بالاترین مقام اجرایی دستگاه اجرایی برسد.» بدین ترتیب، وجود طرح عمرانی یکی از شرایط تملک است؛ شرطی که در پرونده‌ای که شرح آن گذشت، وجود نداشت. برای همین، به گمان نگارنده، با توجه به نبود شرط یاد شده، می‌باید در اعتبار تملک تردید کرد. در این مسیر، می‌توان به تبصره یک ماده یک لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت (الحاقی به تاریخ ۱۳۸۸/۲/۲) استناد کرد. براساس این تبصره، «در مواردی که اسناد یا اقدامات دستگاه‌های اجرایی مبنی بر مالکیت قانونی (اعم از این که به اشخاص حقیقی و حقوقی واگذار شده یا نشده باشد) به موجب احکام لازم‌الاجرای قضایی ابطال گردیده یا می‌گردد، دستگاه مربوطه موظف است، املاک یاد شده را به مالک آن مسترد نماید لکن چنانچه در اثر ایجاد مستحدثات یا قرار گرفتن اراضی مذکور در طرح‌های مصوب، استرداد آن به تشخیص مرجع صادرکننده حکم متعذر باشد؛ دستگاه اجرایی ذیربط می‌تواند با تأمین اعتبار لازم نسبت به تملک این قبیل املاک مطابق این قانون اقدام نماید. در صورتی که حکم دادگاه مبنی بر خلع ید یا قلع و قمع صادر شده باشد، دادگاه مزبور با درخواست دستگاه اجرایی، دستور توقف اجرای حکم مزبور را صادر و دستگاه اجرایی ذیربط موظف است ظرف مدت شش ماه از تاریخ صدور دستور موقت نسبت به پرداخت یا تودیع قیمت روز املاک یاد شده اقدام نماید.»

نتیجه

مالکی به این تصور که در ملکش قرار اســت طرح عمرانی ســاخته شــود، آن را به شــهرداری می فروشد اما پس از مدتی که خبری از اجرای طرح عمرانی نمی‌شود، به چون‌وچرا می‌پردازد و در این مسیر، روشن می‌شود که تصور وجود طرح یاد شده از آغاز اشتباه بوده است. حال، آیا می‌توان فروش ملک به شهرداری را بی‌اعتبار دانست؟ وکلای خواهان به سراغ اشتباه در انگیزه می‌روند، خواسته‌ای که با توجه به ادبیات حقوقی، با پاســخ مثبت دادگاه روبه‌رو نمی‌شود. افزون بر این، به نظر می‌رسد بتوان از دو طریق دیگر نیز به خواســته یاد شده رسید: «تخلف از شرط تبانی» و «عدم رعایت تشریفات قانونی در تملک ملک».

موخره

در پرونده‌ی دیگری که رویدادهای آن همانند پرونده پیش‌گفته است، دادنامه‌ای از سوی شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی خمینی شهر به شماره ۹۳۰۹۹۷۳۶۳۳۲۰۰۶۷۸ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۲۶ نوشته می‌شود. در این دادنامه چنین می‌خوانیم:

«در خصــوص دعوی آقای ح.ن. با وکالت آقایان ۱- محمدحســین نوری ۲- دکتر محمدمهدی الشــریف و به طرفیت شهرداری درچه و به خواسته صدور حکم مبنی بر ابطال اقدامات خلاف قانون و شــرع شهرداری درچه در جهت تملک غیرقانونی ملک موکل به شــماره پلاک ثبتی ۵۵/۲۲ در درچه بخش ۱۴ ثبت اصفهان که دیوان عالی کشور با استدلال اینکه خواسته خواهان در حقیقت ابطال معامله و ابطال سند رسمی انتقــال پلاک بلحاظ تدلیس و اغوا بــوده، صلاحیت محاکم عمومی را مورد تایید قرار داده و وکلای خواهــان با تقویم هریک از خواســته‌ها، به پنجــاه و یک میلیون ریال همان خواسته را در دادگاه عمومی مورد تاکید قرار داده‌اند و وکلای خواهان در جلسه دادرســی مورخه ۹۳/۷/۶ علت ابطال را اشتباه اراده موکل در علت عمده عقد و رضای حاصل از اشتباه، بیان نموده‌اند که این ادعا جهت ابطال معامله اسناد رسمی آن مورد انکار خوانده قرار گرفته و این دادگاه نیز با توجه به اینکه منشا و تملک شهرداری درچه در پلاک ثبتی ۵۲/۲۲ وقوع عقد بیع فی‌مابین خواهان و شهرداری با انعقاد توافق‌نامه

مورخه ۷۷/۴/۸ بوده و اینکه علت عمده عقد بیع حسب مواد ۳۳۸ و ۳۶۲ قانون مدنی تملیـــک عین به عوض معلوم بوده و نه اینکه در طرح و مســـیر بودن مبیع در پرونده مطروحه علت عمده عقد بیع باشد که اشتباه در آن باعث ابطال معامله شود و از طرفی در خصوص ادعای وکلای خواهان‌ها بر اینکه رضای موکل آنها حاصل از اشـــتباه بوده این ادعا نیز ناموجه و بلادلیل است؛ زیرا هرچند حسب ادعای خواهان علت وقوع بیع در مسیر طرح عمرانی بودن ملک متنازع‌فیه بوده و ادله آن نیز توافق‌نامه مورخه ۷۷/۴/۸ بوده که در آن قید شده که پلاک واگذاری در مسیر طرح عمرانی بوده لیکن در حالی که رضا به بیع جهت اجرای طرح خاصی نبوده زیرا اگر جهت اجرای طرح خاص مدنظر بوده در توافق‌نامه مورخ ۷۷/۴/۸ صریحاً مورد اشـــاره قرار می‌گرفت و لذا این امر برای خواهان مورد اهمیت نبوده زیرا که این مورد در توافق‌نامه دو ســـال قبل نیز به تاریخ ۱۳۷۵/۴/۱۱ نیز تصریح نشـــده و طرفین در این خصوص سکوت نموده و دلیل دیگر اینکه خود خواهان در لایحه تقدیمی به دیوان عدالت اداری در مورخ ۱۳۸۹/۱/۲۰ نیز انگیـــزه خود در واگذاری پلاک ثبتی پیش‌گفته را بدین دلیل که «بجای آنکه این باغ در جهت منافع خصوصی من بکار گرفته شود اینکه برای اجرای یک طرح عمرانی و در جهت تامین نیازهای مردمی و عمومی در اختیار شهرداری قرار گرفته و در اولویت قرار داشتن مصلحت عمومی بجای منافع خصوصی و فردی» بیان نموده، وکیل ایشان نیز در لایحه شماره ۳۹۳-۸۹/۲/۲۲ نیز علت واگذاری و رضایت موکل به واگذاری را تحقق اهداف اعلام شده از طرف شهرداری و ایجاد امکانات رفاهی موثر در زندگی شهروندان بیان نموده که با واگذاری آن به شهرداری با توجه به وظیفه شهرداری در خدمت‌رسانی به شهروندان و اینکه ملک هنوز در مالکیت رسمی شهرداری بوده و در حال انتفاع از آن بوده محقق خواهد شد لذا اینکه تحقق عقد فقط منوط به اجرای طرحی باشد با دلایل فوق مخالف و از طرفی رعایت اصل صحت معاملات مندرج در ماده ۲۲۳ قانون مدنی نیز صحت و ســـلامت معاملات را مورد تاکید قرار داده و لذا با دلایل فوق و مستنداً به مواد پیش‌گفته و ماده ۱۹۷ از قانون آیین دادرسی مدنی دعوی خواهان را وارد ندانسته، حکم به رد دعوی خواهان صادر و اعلام می‌نماید. این رای حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان اصفهان می باشد».

با تجدیدنظرخواهی دادباخته، یکی از شـــعبات دادگاه تجدیدنظر استان چنین می‌نویسد:

«تجدیدنظرخواهی آقای ح.ن با وکالت آقایان محمدحسین نوری و محمدمهدی الشـــریف نسبت به دادنامه شماره ۶۷۸-۹۳/۷/۲۶ صادره از شعبه ۲ دادگاه عمومی حقوقـــی خمینی شـــهر متضمن صدور حکم رد دعوی تجدیدنظرخواه وارد اســـت و بی‌شـــک قصد و اراده واقعی متعاقدین از شـــرایط صحت هر معامله بوده و قصد انشـــاء به شـــرط مقرون بودن به چیزی کـــه دلالت بر قصد نمایـــد موجب تحقق عقـــد می‌گردد و در مانحن‌فیـــه تنظیم هر دو توافق‌نامـــه ۷۵/۴/۱۱ و ۷۷/۴/۸ بر روی فرم‌هـــای مخصوص و تعیین تکلیف املاک واقع در مســـیر طرح‌های عمرانی شـــهرداری و همچنین قید عبارت (ملک واقع) در طرح شهرداری در سند رسمی انتقال شماره ۹۰۴۹۹-۷۷/۵/۷ دفترخانه ۳۱ اصفهان حاکی از اینکه عملیات خلاف واقع و مزورانه شـــهرداری درچه در تبیین وجود طرح مصوب در شکل‌گیری قصد واگذاری باغی که در طرح است و الزاماً می‌بایستی به شهرداری واگذار گردد نقش اساسی دارد و نامه شماره ۳۱۵۵-۷۷/۴/۲۰ شهردار وقت درچه خطاب به مدیر کل فنی اســـتانداری نیز به خرید باغ به قیمتی بـــه مراتب کمتر از قیمت واقعی اذعان گردیده که مفید تاثیر وجود طرح در اراده فروشـــنده است که در مجموع عملیات مزبور شـــهرداری شهر درچه در اعلام وجود طرح عمرانی مخل قصد انشاء و اشتباه تجدیدنظرخـــواه بوده و موجب بی‌اعتباری و بطلان واگذاری باغ مذکور گردیده لذا دادگاه مستنداً به مواد ۱۹۰ و ۱۹۱ قانون مدنی و ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن وارد دانستن تجدیدنظرخواهی مطروحه و نقض رای تجدیدنظرخواسته حکم به بطلان معامله پلاک شـــماره ۵۵/۲ بخش ۱۴ ثبت اصفهان و ابطال سند رسمی پلاک مذکور را صادر و اعلام می‌نماید. رای صادره قطعی است».

فهرست منابع:

دکتر جعفری لنگرودی، محمد جعفر، حقوق تعهدات ج.۱، جنگل، ۱۳۶۳.
دکتر کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، مشارکت‌ها-صلح، چاپ دوم، گنج دانش، تهران، ۱۳۶۸.