



قوه قضائیه
دادگستری کل استان تهران

« فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا »

شعبه پانزدهم دادگاه عمومی حقوقی

رای دادگاه نخستین

شماره: 140268390014132363

تاریخ تنظیم: 1402/09/20

شماره پرونده: 140268920002156129

شماره بایگانی: 0200155

دعوی اصلی:

خواهان: آقای علی حسینی فرزند مصطفی، ساکن روستای سربندان

خواندگان: ۱- آقای رضا مافی، فرزند حسن و ۲- آقای مهدی افشارنیک فرزند شکرالله؛ هر دو ساکن روستای سربندان

خواسته: ۱- الزام به تنظیم سند رسمی ملک مقوم به ۲۰۱ میلیون ریال؛ ۲- الزام به تحویل مبیع، مقوم به ۲۰۱ میلیون ریال؛ ۳- تعیین قیمت ملک

دعوی تقابل:

خواهان: آقای مهدی افشارنیک فرزند شکرالله ساکن روستای سربندان

خواندگان: آقای رضا مافی فرزند حسن و ۲- آقای علی حسینی فرزند مصطفی هر دو ساکن روستای سربندان

اعلام بطلان مبایعه نامه مقوم به ۲۰۱ میلیون ریال (مبنی بر عدم رعایت مصلحت موکل و مجهول بودن ثمن و شرط خلاف مقتضای ذات عقد)

رای دادگاه

خواسته خواهان اصلی آقای علی حسینی بطرفیت آقایان رضا مافی و مهدی افشارنیک، الزام به تنظیم سند رسمی و الزام به تحویل مبیع و تعیین قیمت ملک می باشد. آقای مهدی افشارنیک نیز به عنوان احدی از خواندگان، دعوی تقابلی بطرفیت خواهان، آقای علی حسینی و آقای رضا مافی مبنی بر اعلام بطلان قرارداد منعقد مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ فیما بین خواندگان دعوی تقابل مبنی بر عدم رعایت مصلحت موکل و مجهول بودن ثمن و شرط خلاف مقتضای ذات عقد مطرح نموده است. ماحصل ادعای خواهان اصلی اینست که اینجانب به موجب مبایعه نامه مورخ ۱۳۹۸/۱۱/۶ مالک سه دانگ مشاع از پلاک ثبتی متری قطعه ۷۵ تفکیکی به شماره ۶۳۰۵ فرعی از ۸۸ اصلی، مفروز از قطعه ۱۴۹ و پلاک اصلی مذکور و پلاک های ۸۹ و ۹۱ می باشم. با توجه به اینکه توافق شده است ثمن، به نرخ روز معامله توسط دو نفر از معتمدین محلی تعیین شود ولیکن متاسفانه عملاً امکان تعیین ثمن توسط آنها وجود ندارد. لذا بدوا تقاضای تعیین کارشناس رسمی دادگستری و تعیین قیمت روز مورد معامله و سپس الزام به تنظیم سند رسمی و الزام به تحویل مبیع را دارم. همچنین ماحصل ادعای خواهان تقابل اینست که با توجه به عدم تعیین ثمن در قرارداد و عدم امکان قابلیت تعیین ثمن، معامله مزبور غرری است. همچنین شرط اسقاط حق افراز، شرط باطل و مبطل بوده، ازین جهت نیز سبب بطلان قرارداد می شود. به علاوه با توجه به اینکه معامله به وکالت انجام شده است، لذا با عنایت به عدم رعایت غبطه و مصلحت موکل توسط وکیل، تقاضای بطلان معامله دارم.

دادگاه پس از جری تشریفات قانونی و دعوت از اصحاب دعوی و صدور قرار رسیدگی توأمان، نظر به اینکه شرط اسقاط حق افراز، در بدبینانه ترین حالت، یک شرط باطل و غیرمبطل است و با عنایت به اینکه برای تعیین ثمن، معیار قیمت روز تعیین شده، لذا این قرارداد خلاف مصلحت موکل نبوده و به صورت صحیح منعقد شده است. حال با توجه به اینکه طرفین توافق نموده اند که ثمن معامله توسط اشخاص ثالث معتمد به نرخ روز معامله تعیین گردد و ابهامی ازین جهت متوجه ثمن نیست لذا دادگاه با ارجاع امر به هیأت دو نفره خبرگان و معتمدین محل به عنوان بدل از اشخاص ثالث تعیین شده در قرارداد و تعیین قیمت میانگین اعلامی ایشان که مصون از اعتراض موثر نیز مانده است؛ ضمن صدور حکم به پرداخت مبلغ یازده میلیارد ریال بعنوان ثمن روز معامله سه دانگ مشاع از ملک متنازع فیه توسط خواهان اصلی به آقای مهدی افشارنیک، با لحاظ خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ ارسال اظهارنامه (۱۴۰۰/۳/۲۲) تا روز پرداخت، دادگاه آقای مهدی افشارنیک را محکوم به تنظیم سند رسمی سه دانگ مشاع از شش دانگ پلاک ثبتی مارالذکر به نام آقای علی حسینی و تحویل مبیع به ایشان می نماید.

مستشار تجدیدنظر مقیم در شعبه ۱۵ دادگاه عمومی حقوقی دملوند