F.Bayat
Attorney at Law
Professor of Law
University of Tehran

بسمه تعالی

کانون وکلای دادگستری مرکز

فرهاد بیات
وکیل پایه یک دادگستری
مدرس دانشگاه تهران

{فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَى أَنْ تَعْدِلُوا}

دادنامه داوری

شماره پرونده: ۹۳۰۹۹۸۰۲۴۲۱۰۱۱۲۲ **شماره بایگانی شعبه** [redacted] **دادگاه عمومی تهران:** ۹۳۱۱۲۲

شماره دادنامه: ۹۴/۰۰۱۱

تاریخ صدور دادنامه: ۱۳۹۴/۷/۲۰

داور: آقای فرهاد بیات به نشانی: تهران، خیابان شهید کلاهدوز (دولت)، بین خیابان دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه دوم، واحد ۳.

خواهان: [redacted]

خوانده: [redacted]

خواسته: اعلام فسخ قرارداد شماره ۱/ق/آفتاب مورخ ۱۳۸۶/۳/۱

گردشکار :

خواهان و خوانده فوق الاشعار قراردادی با عنوان «قرارداد پیش فروش آپارتمان در حال ساخت» به تاریخ ۱۳۸۶/۳/۱ منعقد نموده‌اندکه در ماده ۱۴ قرارداد اخیرالذکر اینگونه توافق گردیده است که در صورت اختلاف بین فروشنده و خریدار، طرفین مکلفند موضوع را به داور مرضی الطرفین ارجاع نمایند؛ به استناد شرط داوری فوق الذکر، خواهان، طی ارسال اظهارنامه مورخ ۱۳۹۲/۴/۲۳ خطاب به خوانده، تقاضای تعیین داور مرضی طرفین را

آدرس : تهران، خیابان شهید کلاهدوز(دولت)، بین دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳. تلفن: ۲۲۵۸۵۵۵۰- ۲۲۵۸۰۱۳۷
فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ تارنما: www.farhadbayat.com

فرهاد بیات
وکیل پایه یک دادگستری
مدرس دانشگاه تهران

بسمه تعالی

کانون وکلای دادگستری مرکز

F.Bayat
Attorney at Law
Professor of Law
University of Tehran

کرده است و سپس به دلیل استنکاف خوانده، خواهان از دادگاه عمومی حقوقی تهران، درخواست تعیین داور مینماید که در این راستا شعبه [redacted] دادگاه عمومی حقوقی تهران، آقای فرهاد بیات را به عنوان داور مرضی طرفین منصوب مینماید. طرفین داوری، قرارنامه داوری مورخ ۹۴/۶/۳۰ را امضاء نموده و ضمن پذیرش صلاحیت داور، جهت حل و فصل اختلاف از تاریخ امضای قرارنامه، ۳ ماه فرصت با حق ۲ بار تمدید مهلت، به داور اعطا نمودند، سپس در تاریخ ۹۴/۶/۳۰ جلسه ای در محل داوری تشکیل و داور خطاب به وکیل خواهان اظهار داشتند که «خواسته خود را منجّزاً بیان نمائید» که وکیل خواهان در پاسخ اشعار داشتند که خواسته به شرح لایحه تقدیمی در دو برگ و ۶ برگ ضمایم میباشد و تقاضای صدور اعلام فسخ قرارداد مورخ ۸۶/۳/۱ شماره ۱/ق//آفتاب را دارم؛ وکیل خواهان، طی لایحه اخیرالذکر چنین بیان داشته اند که موکل طی قرارداد شماره ۱/ق/آفتاب مورخ ۸۶/۳/۱ و ۳/ق/مهتاب مورخ ۸۶/۳/۱ دو واحد آپارتمان (در حال خاکبرداری) را به آقای [redacted] می فروشد البته با شرط فاسخ به استناد تبصره یک ماده ۵ همان قرارداد که مقرر گردیده: چنانچه خریدار راس تاریخ های اعلامی نسبت به پرداخت اقساط خود تاخیر داشته باشد، ضمن خسارت تاخیر تا یک ماه پس از انقضای آن، فروشنده (موکل) می تواند معامله را یکطرفه فسخ نماید که موکل جمعاً در خصوص هر دو واحد فقط مبلغ ۶۲ میلیون پرداخت می کند، در حالی که با ماده ۵ قرارداد و افزایش ۲۰ درصدی بابت افزایش قیمت مصالح که نامه شماره ۱۶۰م ۸۶ مورخ ۸۶/۴/۱۰ مراتب افزایش به خوانده دعوا ابلاغ می گردد که قیمت هر واحد، با محاسبه مبلغ فوق حدود ۷۰ میلیون می شود، ولی با این وصف و رابطه دوستی و فامیلی با مشارالیه با وجود کسر ۸ میلیون از کل ثمن معامله یک واحد آپارتمان در مجتمع مهتاب را تحویل ایشان می دهد. حال با توجه به موارد معنونه فوق الذکر اعلام میدارم: اولاً آقای [redacted](خوانده) نسبت به هیچکدام از اقساط خود موضوع ثمن و شرایط پرداخت تعهدات خود عمل نکرده است و موجب تحقق تخلف شرط خیار مذکور موضوع تبصره یک ماده ۵ همین قرارداد می شود که به موجب اظهارنامه رسمی شماره ۷۷۰۴ مورخ ۹۲/۰۴/۲۳ مراتب فسخ و اعلام تعیین داور مرضی الطرفین به ایشان اعلام و ضمن اعلام مراتب فسخ، تا کنون هیچ اقدامی در این خصوص معمول نداشته اند. ثانیاً: مجتمع آفتاب

آدرس : تهران، خیابان شهید کلاهدوز(دولت)، بین دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳. تلفن: ۲۲۵۸۵۵۵۰- ۲۲۵۸۰۱۳۷
فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ تارنما: www.farhadbayat.com

فرهاد بیات
وکیل پایه یک دادگستری
مدرس دانشگاه تهران

بسمه تعالی

کانون وکلای دادگستری مرکز

F.Bayat
Attorney at Law
Professor of Law
University of Tehran

هرگز ساخته نشد و در همان مرحله خاکبرداری باقی ماند و در واقع ملکی وجود ندارد و با توجه به تحویل یک واحد به ایشان و اقاله از سوی طرفین در حضور گواهان متعدد معامله از سوی موکل منفسخ می گردد. علی ایحال با توجه به موارد معنونه فوق الذکر و عدم پرداخت ثمن معامله و پرداخت ایشان به میزان هر واحد حدود ۳۱ میلیون تومان که آن را نیز در رسیدهای اعلامی پرداخت نکرده و تحقق خیار تخلف از شرط و با توجه به اعلام مراتب فسخ از طریق اظهارنامه رسمی و همان بدو امر در حضور گواهان مراتب فسخ به ایشان اعلام گردیده؛ لذا خواهشمند است نسبت به صدور حکم به فسخ قرارداد مذکور با احتساب کلیه خسارات دادرسی و حق داوری مورد استدعاست؛ متعاقب جلسه اول، جلسه دیگری در تاریخ ۹۴/۷/۷ در محل داوری تشکیل و خوانده در پاسخ به ادعای خواهان چنین اشعار داشتند که رای دادگاه کیفری {مبنی بر محکومیت آقای [redacted] به فروش مال غیر} به شماره ۹۳۰۹۹۷۲۱۸۱۶۰۰۸۹۵ مورخ ۹۳/۸/۱۴ در پرونده شماره ۹۱۰۹۹۸۰۲۴۶۲۰۰۶۲۶ نشانگر تخلف خواهان میباشد؛ همچنین خوانده در پاسخ به سوال داور پرونده مبنی بر اینکه در خصوص مجتمع آفتاب تاکنون چقدر به خواهان پرداخت نموده اید؟ اظهار داشتند که سی و هفت میلیون تومان پرداخت شده است؛ پس از استماع اظهارات خواهان و خوانده، داور طرفین را به صلح و سازش دعوت نمودکه در پی آن، خواهان اظهار داشتند که ادعایی نسبت به خسارات وارده نداشته و صرفاً خواستار اعلام فسخ قرارداد است و خوانده نیز اظهار داشتند که ادعایی نسبت به آپارتمان موضوع قرارداد شماره ۱/ق/آفتاب ندارد؛ نهایتاً داور در تاریخ ۱۳۹۴/۷/۲۰ با ملاحظه محتویات پرونده و استماع اظهارات طرفین، ختم رسیدگی را اعلام و با استعانت از خداوند متعال به شرح ذیل مبادرت به انشاء رای می نماید.

رای داوری

در خصوص دعوی خواهان، جناب آقای [redacted] با وکالت آقای [redacted] به طرفیت آقای [redacted] به خواسته اعلام فسخ قرارداد شماره ۱/ق/آفتاب مورخ ۱۳۸۶/۳/۱ با موضوع پیش فروش یک باب

آدرس : تهران، خیابان شهید کلاهدوز(دولت)، بین دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳. تلفن: ۲۲۵۸۵۵۵۰- ۲۲۵۸۰۱۳۷
فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ تارنما: www.farhadbayat.com

فرهاد بیات
وکیل پایه یک دادگستری
مدرس دانشگاه تهران

بسمه تعالی

کانون وکلای دادگستری مرکز

F.Bayat
Attorney at Law
Professor of Law
University of Tehran

آپارتمان فی مابین خواهان و خوانده، نظر به اینکه ماده ۱۴ قرارداد اخیرالذکر منعقده فی ما بین طرفین داوری، مقرر داشته است «در صورتیکه اختلافاتی بین فروشنده و خریدار پیش آید اعم از اینکه مربوط به اجرای عملیات ساختمانی باشد و یا مربوط به تفسیر و یا تعبیر هر یک از مواد و یا سایر اسناد و مدارک باشد طرفین مکلفند موضوع اختلاف را به داور مرضی الطرفین ارجاع نمایند» و اعتبار قرارداد مذکور و شرط داوری مندرج در آن، مورد اعتراض و خدشه هیچ یک از طرفین داوری قرار نگرفته و با عنایت به اینکه با انتخاب داور مرضی الطرفین از سوی ریاست محترم شعبه [redacted] دادگاه عمومی حقوقی تهران، با تکیه بر اصل صحت، شرط داوری مندرج در قرارداد، قانوناً معتبر تشخیص داده شده و طرفین با امضای قرارنامه داوری مجدداً صلاحیت داور حاضر جهت رسیدگی و صدور رای را تایید نموده اند، فلذا صلاحیت داور در رسیدگی به دعوی حاضر محرز و مسلم بوده و نتیجتاً در خصوص خواسته خواهان به شرح زیر، رای صادر میگردد:

در قرارداد فی مابین طرفین، مجموع ثمن معامله به صراحت درج نگردیده است اما از آنجایی که در ماده ۳ قرارداد، متراژ ملک ۱۲۰ متر ذکر گردیده و در ماده ۴ همان قرارداد، مبلغ ثمن، به ازای هر متر مربع، چهار میلیون و هفتصد هزار ریال قید گردیده است، جمع دو ماده اخیر و اظهارات طرفین حاکی از آن است که خوانده به عنوان پیش خریدار، متعهد بوده است مبلغ پانصد و شصت و چهار میلیون ریال به عنوان ثمن معامله در وجه خواهان به عنوان پیش فروشنده بپردازد. صرفنظر از ادعای خواهان، مبنی بر افزایش ۲۰ درصدی مبلغ ثمن معامله به واسطه افزایش قیمت مصالح موضوع مواد ۴ و ۵ قرارداد، نظر به اینکه خوانده اظهار داشته است که مجموعاً بابت ملک موضوع قرارداد متنازع فیه (مجتمع آفتاب)، مبلغ سی و هفت میلیون تومان (معادل سیصد و هفتاد میلیون ریال)، پرداخته است و به دلیل عدم ایفای تعهدات از سوی خواهان، مابقی اقساط را پرداخت ننموده و به دلیل تخلف خواهان از مفاد قرارداد و به ویژه ادعای فروش مورد معامله به شخص دیگر، تمایلی به ادامه قرارداد مجتمع آفتاب نداشته و نظر به اینکه صرف تخلف خواهان از اجرای قرارداد، موجب انحلال قرارداد فی مابین نمیشود و به فرض نقض تعهد

آدرس : تهران، خیابان شهید کلاهدوز(دولت)، بین دیباجی و پارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳. تلفن: ۲۲۵۸۵۵۵۰- ۲۲۵۸۰۱۳۷
فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ تارنما: www.farhadbayat.com

فرهاد بیات
وکیل پایه یک دادگستری
مدرس دانشگاه تهران

بسمه تعالی
کانون وکلای دادگستری مرکز

F.Bayat
Attorney at Law
Professor of Law
University of Tehran

قراردادی، پیش خریدار میتوانسته است بر اساس مفاد قرارداد و ضمانت اجراهای قانونی آن، الزام پیش فروشنده به تکمیل بنا و انتقال قطعی و رسمی ملک به نام خود را از مرجع صلاحیتدار خواستار شود، لیکن بنا به دلایلی از این امر صرفنظر کرده است و به موجب اقرارنامه رسمی شماره ۶۰۳۲ مورخ ۱۳۹۴/۵/۲۶ موضوع معامله را منتفی اعلام کرده است و نظر به اینکه تبصره ۱ ماده ۵ قرارداد، چنین اشعار داشته است که چنانچه خریدار راس تاریخ های اعلام گردیده نسبت به پرداخت خود تاخیر داشته باشد و این تاخیرات بیش از یک ماه شود فروشنده مجاز است نسبت به فسخ قرارداد اقدام نماید و در مانحن فیه، پیش خریدار الباقی ثمن معامله را ظرف مواعد قراردادی پرداخت ننموده و حتی ادعای پرداخت آن را نداشته و نتیجتاً دلیلی هم مبنی بر برائت ذمه خویش ارائه ننموده است و نظر به اینکه خواهان به موجب اظهارنامه شماره ۷۷۰۴ مورخ ۱۳۹۲/۴/۲۳ مراتب فسخ قرارداد را اعلام نموده است، بنابراین با تحقق خیار تخلف از شرط و اعمال خیار از سوی صاحب آن، از تاریخ اعمال خیار، عقد صحیحاً منحل گشته است؛ همچنین استناد خوانده داوری به دادنامه غیابی شماره ۹۳۰۹۹۷۲۱۸۱۶۰۰۸۹۵ مورخ ۹۲/۸/۱۴ صادره از شعبه ۱۱۷۶ دادگاه عمومی کیفری تهران که آقای [redacted] (خواهان پرونده حاضر)، در پرونده کیفری اخیر، در خصوص آپارتمان موضوع دعوی حاضر، به فروش مال غیر محکوم گردیده است، صرفنظر از اینکه دادنامه صادره قطعی نمیباشد و به واسطه واخواهی محکوم علیه، مجدداً در حال رسیدگی است، لیکن اساساً دعوی اعلام فسخ ملک فروخته شده، دعوی حقوقی محسوب و مستفاد از صدر ماده ۲۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲ و مفهوم مخالف تبصره دو همین ماده، از صلاحیت دادگاه کیفری خارج است؛ فلذا دادنامه صادره مانع از رسیدگی و صدور رای داور نبوده و مورد از مصادیق ماده ۴۷۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی نیست زیرا ماده اخیر ناظر به فرضی است که در حین رسیدگی داور، مسایلی کشف شود که مربوط به وقوع جرمی باشد و در رای داور موثر باشد، در حالیکه در مانحن فیه، احراز وقوع جرم منوط به احراز وقوع فسخ یا عدم آن است و رای داور در اتخاذ تصمیم مرجع کیفری موثر است؛ به ویژه اینکه رای صادره غیابی بوده و مرجع محترم کیفری، به دلیل عدم حضور متهم، بدون اطلاع از ادعای فسخ قرارداد فی مابین شاکی و مشتکی عنه مبادرت به صدور رای نموده

آدرس : تهران، خیابان شهید کلاهدوز(دولت)، بین دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳. تلفن: ۲۲۵۸۵۵۵۰- ۲۲۵۸۰۱۳۷
فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ تارنما: www.farhadbayat.com

فرهاد بیات
وکیل پایه یک دادگستری
مدرس دانشگاه تهران

بسمه تعالی
کانون وکلای دادگستری مرکز

F.Bayat
Attorney at Law
Professor of Law
University of Tehran

است. البته چنانچه آپارتمان متنازع فیه توسط پیش فروشنده، پس از تحقق خیار تخلف از شرط، مطابق ادعای خوانده، به شخص دیگری فروخته شده باشد فروش مذکور از مصادیق ماده 451 قانون مدنی و به منزله فسخ فعلی عقد سابق محسوب میگردد. با وجود این، از آنجایی که مبایعه نامه دیگری که مربوط به همین آپارتمان موضوع قرارداد حاضر باشد و دلالت بر فروش مجدد ملک نماید از سوی خوانده، ارائه نگردیده و خواهان هم ادعای فروش ملک مذکور به دیگری را ندارد و معامله خود با بنیاد تعاون ناجا را مربوط به پروژه مهتاب دانسته است درحالیکه آپارتمان موضوع پرونده حاضر، جزء پروژه آفتاب است؛ بنابراین قرارداد مذکور از تاریخ 1392/4/23 (تاریخ ارسال اظهارنامه) منحل گردیده است. علیهذا نظر به مشروعیت و صحت شرط مندرج در قرارداد، مستند به مواد 10 و 223 قانون مدنی و تحقق خیار تخلف از شرط و اعمال آن، دعوی خواهان در خصوص اعلام فسخ قرارداد شماره 1/ق/آفتاب، مستنداً به مواد 234 و 237 و 239 و 444 قانون مدنی و ماده 198 قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی وارد تشخیص داده شده و حکم به تایید فسخ صورت گرفته از سوی خواهان صادر و نتیجتاً قرارداد مذکور از تاریخ 1392/4/23 منحل شده اعلام میگردد؛ حق الزحمه داوری با توجه ارزش خواسته ابرازی از سوی خواهان [redacted]، طبق آیین نامه حق الزحمه داوری موضوع ماده 498 قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، مبلغ [redacted] می باشد که از سوی خواهان پرداخت گردیده است. رای صادره مستنداً به ماده 14 قرارداد فی مابین طرفین و ماده 488 قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، قطعی و لازم الاجرا است.

فرهاد بیات- داور منتخب شعبه 124 دادگاه عمومی حقوقی تهران

آدرس : تهران، خیابان شهید کلاهدوز(دولت)، بین دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه ۲، واحد ۳. تلفن: ۲۲۵۸۵۵۵۰- ۲۲۵۸۰۱۳۷
فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ تارنما: www.farhadbayat.com