

{قُلَّا تَبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَغْدِرُوا}

دادنامه دآوری

شماره بایگانی شعبه دادگاه عمومی حقوقی تهران:

شماره دادنامه:

تاریخ صدور دادنامه: ۱۳۹۷/۱۰/۱۸

داوران: ۱- آقای فرهاد بیات به عنوان داور خوانده اصلی (خواهان تقابل) به نشانی: تهران، خیابان شهید کلاهدوز (دولت)، بین خیابان دیباجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه دوم، واحد ۳؛ ۲- آقای به نشانی: دروس، ۳- آقای به عنوان سرداور به نشانی تهران،

خواهان های اصلی (خواندگان تقابل):

۱- آقای ؛ به نشانی نیاوران،

۲- آقای ؛ به نشانی نیاوران،

خواندگان اصلی (خواهان های تقابل):

۱- خانم با وکالت خانم ؛ به نشانی فرمانیه،

۲- آقای با وکالت ؛ به نشانی فرمانیه،

۳- خانم با وکالت ؛ به نشانی فرمانیه،

داور اختصاصی خوانده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

۹۷/۱۰/۱۸

خواسته دعوی اصلی:

- ۱- الزام خوانندگان اصلی به پرداخت هزینه‌های ناشی از تغییر سازه و نقشه و افزایش ارتفاع لابی به مبلغ یکصد میلیون تومان، هر یک به نسبت قدرالسهم مالکیت مستند به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۷
- ۲- الزام خوانندگان اصلی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹۸ تهران و تنظیم سند رسمی وکالت کاری مطابق مندرجات وکالتنامه شماره مورخ ۱۳۹۵/۱/۲۶ مستند به ماده ۸ قرارداد
- ۳- الزام خوانندگان اصلی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹۸ تهران و تنظیم سند رسمی وکالت بلاعزل انتقال به میزان یک و نیم دانگ (۴۰ درصد از مالکیت رسمی نامبردگان) بر پلاک ثبتی دو قطعه زمین موضوع قرارداد با مشخصات ۷۹ اصلی و ۷۹ اصلی که پس از تجميع دو قطعه اخير به شماره پلاک فرعی از ۷۹ اصلی تبديل شده است مستند به ماده ۸ قرارداد مقوم به چهار میلیارد و دویست میلیون تومان
- ۴- الزام خوانندگان به پرداخت خسارت تاخیر در تنظیم سند رسمی وکالت مستند به بند ۷ ماده ۸ قرارداد از تاریخ ۱۳۹۵/۲/۲۵

خواسته دعوی تقابل:

- ۱- الزام خوانندگان تقابل به ساخت و تکمیل ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت مطابق نقشه‌های مصوب اولیه
- ۲- الزام خوانندگان به تحویل ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت مستند به صفحه یازده قرارداد مقوم به دوازده میلیارد تومان
- ۳- الزام خوانندگان به تنظیم سند رسمی ۴ واحد از ملک قرارداد موضوع مشارکت
- ۲- الزام سازندگان به خسارت تاخیر در ساخت و بتحویل از قرار روزی یک میلیون تومان و تنظیم سند رسمی از قرار روزی پنج میلیون تومان لغایت تحویل و تنظیم سند رسمی

گرددشکار:

پیرو درخواست تعیین داور از سوی خواهان‌های اصلی و تعیین آقای فرهاد بیات از سوی شعبه ۱۱۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران، به عنوان داور خوانده مستنکف، جلسه‌ای به تاریخ ۱۳۹۷/۷/۲، با حضور هیات داور و خواهان‌ها و خوانندگان برگزار گردیده و در همان جلسه، هیات داور مبادرت به تنظیم موافقنامه داور نمود که به امضای طرفین رسیده و در آن مدت داور و نحوه تمديد آن، شیوه ابلاغات و فرایند داور معین شده است؛ سپس به موجب صورتجلسه‌ای به همان تاریخ، مراتب

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

زمان جلسه بعدی به تاریخ ۱۳۹۷/۷/۲۲ حضوراً به طرفین ابلاغ می گردد تا هر یک از طرفین ادعاها و دفاعیات خویش را مطرح نمایند؛ جلسه دوم در تاریخ مقرر برگزار شده و خواهان های اصلی و تقابل خواسته های خویش به شرح ستون دادنامه حاضر مطرح و دفاعیات متداعیین استماع گردید که اصل اختلاف، تفاوت مترائ حادث شده در ملک متنازع فیه است که مطابق اظهار سازندگان تغییر نقشه تأثیری در مترائ سهمی نامبردگان (سازندگان) نداشته و موجب افزایش مترائ ملک برخی از مالکان (به نام گشته است و تفاوت مترائ اخیر باید در واحد مشترک (واقع در طبقه اول غربی) میان مالکان محاسبه شده و از سهم برادران کسر و به سهمی مالکان دیگر اضافه شود و در مقابل خواندگان تقابل اظهار می دارند که مهندس محاسب جناب آقای به دلیل داشتن مالکیت در ملک و ذینفع بودن، صلاحیتی جهت انجام امور محاسباتی ملک نداشته و نامبرده مرتکب تخلف شده است و ملک باید مطابق نقشه های مصوب شهرداری توسط سازندگان ساخته و تحویل شود چراکه علاوه بر تفاوت مترائ، واحدهای غربی از مرغوبیت بیشتری برخوردار شده و خواهان های تقابل متحمل ضرر شده اند؛ سپس در همان جلسه، مراتب تشکیل جلسه سوم به تاریخ ۱۳۹۷/۸/۲۰ حضوراً به طرفین ابلاغ گردیده و در جلسه سوم، هیات داوری، پس از استماع مجدد اظهارات، تلاش نمود تا طرفین را صلح و سازش دهد که این امر میسر نگردید؛ سپس به موجب صورتجلسه مورخ ۱۳۹۷/۹/۲۸ با استفاده از اختیارات حاصله از موافقتنامه داوری، مهلت داوری به اتفاق آراء، تا پایان سال ۱۳۹۷ تمدید گردید؛ جلسه چهارم و پایانی داوری نیز در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۲ برگزار گردید و آخرین ادعاها و اظهارات اصحاب دعوی استماع و جمع بندی صورت گرفت؛ گفتنی است به دلیل عدم امضای موافقتنامه داوری توسط، امکان تصمیم گیری یا ایجاد سازش مهیا نشده و هیات داوری تکلیف و صلاحیتی جهت رسیدگی به صحت و سقم ادعاها و خواهان های تقابل علیه برادران نداشته و رسیدگی به ادعاها و اخیر مستلزم رعایت ترتیبات جداگانه به طرفیت نامبردگان است؛ لذا در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۱۸ هیات داوری با لحاظ کفایت استماع اظهارات و دریافت لوایح و مستندات طرفین، با استعانت از خداوند متعال و در چهارچوب قرارداد و توافقات طرفین به شرح زیر مبادرت به انشاء رای نمود.

"رای داوری"

با توجه به ماده ۱۳ قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۹۵/۲/۱ و نیز تصمیم ریاست محترم شعبه دادگاه عمومی حقوقی تهران که با پذیرش اعتبار و صحت شرط داوری، داور اختصاصی خواننده مستکف را انتخاب و تعرفه نموده است و از همه مهمتر، با توجه به اینکه طرفین جهت رفع هر گونه ابهام در جلسه مورخ ۱۳۹۷/۷/۲ مبادرت به تنظیم موافقتنامه داوری نموده و به موجب آن توافق نموده اند که کلیه اختلافات خود در خصوص قرارداد مشارکت در ساخت را به نحو قطعی از طریق هیات داوری حاضر، حل و فصل نمایند؛

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

بنابراین تردیدی در صلاحیت هیات داوری نبوده و هیات داوری در مهلت قانونی وفق بند ۶ موافقتنامه داوری پیوست که مهلت داوری تا پایان سال ۱۳۹۷ تمدید شده است و البته قابلیت تمدید مجدد تا پایان بهار ۱۳۹۸ را نیز دارد، نسبت به هر یک از ادعاهای طرفین به نحو جداگانه به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود:

"دعوی اصلی"

۱- دعوی خواهانهای اصلی (سازندگان) به خواسته الزام خواندگان اصلی (مالکین) به پرداخت هزینههای ناشی از تغییر سازه و نقشه و افزایش ارتفاع لابی به مبلغ یکصد میلیون تومان، هر یک به نسبت قدرالسهم مالکیت مستند به صفحه اول قرارداد مشارکت و صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۷، تا مبلغ هفتاد میلیون تومان وارد است زیرا مطابق بند ۱ صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۷ طرفین توافق نموده اند که هزینه افزایش ارتفاع را به نسبت قدرالسهم پرداخت نمایند و از آن مهمتر در خط پنجم از صفحه چهارم صورتجلسه داوری مورخ ۱۳۹۷/۷/۲۲ (پیوست شده به دادنامه داوری) طرفین اعم از خواهانها و خواندگان بر مبلغ هفتاد میلیون تومان توافق نموده اند، لذا مستنداً به ماده ۱۰ قانون مدنی حکم به محکومیت خواندگان اصلی به پرداخت ۷۰ میلیون تومان (به نسبت قدرالسهم خویش) در وجه خواهانهای اصلی صادر و نسبت به مازاد حکم به بی حقی صادر و اعلام می گردد.

۲- دعوی الزام خواندگان اصلی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹۸ تهران و تنظیم سند رسمی وکالت کاری مطابق مندرجات وکالتنامه شماره مورخ ۱۳۹۵/۱/۲۶ مستند به ماده ۸ قرارداد وارد است زیرا مطابق بند ۱ ماده ۸ قرارداد، خواندگان اصلی متعهد بوده اند نسبت به تنظیم وکالت کاری به نفع خواهانهای اصلی اقدام نمایند لیکن پس از ایفای تعهد، برخلاف عرف حاکم بر قراردادهای مشارکت در ساخت و اصل حسن نیت مبادرت به عزل خواهانهای اصلی نموده که این امر با هدف متعاقدين از تعهد اخیر در تعارض است و نتیجه ای جز اطاله امور مربوط به فراهم کردن مقدمات تنظیم سند رسمی ندارد لذا با توسل به قاعده فقهی "العقود تابعه للقصود" و لزوم رعایت حسن نیت در اجرای تعهدات قراردادی، مستنداً به ماده ۲۱۹ قانون مدنی حکم به محکومیت خواندگان اصلی به حضور در دفترخانه شماره ۲۹۸ و اعطای وکالت کاری مشابه وکالتنامه شماره مورخ ۱۳۹۵/۱/۲۶ در خصوص پلاک ثبتی فرعی از ۷۹ اصلی به نفع خواهانهای اصلی صادر می نماید.

۳- دعوی الزام خواندگان اصلی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹۸ تهران و تنظیم سند رسمی وکالت بلاعزل انتقال به میزان یک و نیم دانگ (۴۰ درصد از مالکیت رسمی نامبردگان) بر پلاک ثبتی دو قطعه زمین موضوع قرارداد با مشخصات قطعه فرعی از ۷۹ اصلی و قطعه فرعی از ۷۹ اصلی که پس از تجمیع دو قطعه اخیر به

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

شماره پلاک ثبتی فرعی از ۷۹ اصلی تبدیل شده است مستند به ماده ۸ قرارداد مقوم به چهار میلیارد و دویست میلیون تومان، نسبت به یک دانگ وارد و نسبت به مازاد وارد نیست زیرا مطابق بند ۳ ماده ۸ قرارداد مشارکت در ساخت، خواندگان اصلی متعهد بوده‌اند که در سه مرحله و متناسب با اجرای تعهدات از سوی خواهان‌های اصلی نسبت به تنظیم وکالت رسمی انتقال بلاعزل در دفترخانه ۲۹۸ تهران اقدام نمایند (با این توضیح که در هر مرحله کلیه مالکین باید ۱/۸ و مجموعاً ۲/۴ معادل ۴۰ درصد ملک را در قالب وکالت بلاعزل واگذار می‌کردند که خواندگان اصلی به عنوان برخی از مالکین باید در هر مرحله ۱/۵ دانگ و سایر مالکین به نام ۱/۳ دانگ واگذار می‌نمودند) که با توجه به اجرای تعهد خواهان -

های اصلی نسبت به دو مرحله اول، مستنداً به قاعده فقهی "اوفوا بالعهد" و مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۱ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، حکم به محکومیت خواندگان اصلی مبنی بر حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹۸ تهران و اعطای وکالت رسمی انتقال بلاعزل مطابق فرمت‌های رایج و متعارف دفاتر اسناد رسمی نسبت به یک دانگ از پلاک ثبتی فرعی از ۷۹ اصلی به نسبت مالکیت خویش صادر می‌نماید لیکن در خصوص مازاد بر آن، نظر به اینکه الزام خواندگان اصلی جهت اعطای وکالت در مرحله سوم به تصریح خط آخر از بند ۳ از ماده ۸ قرارداد پس از اخذ صورتمجلس تفکیکی ممکن است که تا کنون محقق نشده است و خواهان‌های تقابل صرفاً یک برگ گواهی پایان کار صادره از شهرداری را ارائه نموده‌اند که وافی به مقصود نیست لذا در خصوص این قسمت از خواسته خواهان‌های اصلی (اعطای وکالت انتقال مربوط به مرحله سوم) مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی حکم بر بی‌حقی خواهان‌های اصلی صادر و اعلام می‌نماید؛ با توجه به اینکه مطابق اقرار صورت گرفته در صورتمجلس داور، اصل اسناد مالکیت ملک در اختیار خواهان‌های اصلی می‌باشد، اجرای این قسمت از رای منوط به همکاری محکوم‌له است.

۴- دعوی الزام خواندگان اصلی به پرداخت خسارت تاخیر در تنظیم سند رسمی وکالت مستند به بند ۷ ماده ۸ قرارداد از تاریخ ۱۳۹۵/۲/۲۵، وارد نیست زیرا نظر به گواهی حضور ارایه شده از خواندگان به شماره ۱۲۳۱ به تاریخ ۱۳۹۷/۶/۳ که به دلالت مندرجات آن، وکیل خواندگان اصلی در تاریخ ۱۳۹۵/۲/۲۶ جهت تنظیم سند رسمی حاضر شده و همچنین مراتب اخیر در یک ورقه عادی به تاریخ ۱۳۹۵/۲/۲۶ منعکس و توسط تمام مالکین امضاء و به ثبت دفترخانه رسیده است ظاهراً خواندگان اصلی جهت اجرای تعهد اعلام آمادگی نموده‌اند لذا تخلف خواندگان در آن تاریخ محرز نبوده و خواهان‌های اصلی نیز در لایحه تقدیمی خویش مستندی مبنی بر مطالبه متعاقب اجرای تعهد ارائه ننموده و تاریخی را برای حضور مشخص ننموده‌اند لذا در خصوص دعوی اخیر مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی، حکم به بی‌حقی خواهان‌های اصلی صادر می‌گردد؛

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

بدیهی است با توجه به پذیرش اصل ادعای خواهان‌های اصلی مبنی بر لزوم تنظیم سند رسمی و کالت کاری و همچنین وکالت انتقال به شرح بندهای ۲ و ۳ دادنامه دآوری حاضر، چنانچه خواندگان اصلی ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ رای، نسبت به اجرای هر یک از تعهدات بندهای یاد شده اقدام نمایند، پس از انقضای مدت اخیر، مستنداً به بند ۷ ماده ۸ قرارداد مشارکت در ساخت، مشمول خسارت تاخیر به صورت روزشمار از قرار مبلغ پنجاه میلیون ریال خواهند بود.

"دعوی تقابل"

۵- دعوی الزام خواندگان تقابل (سازندگان) به ساخت و تکمیل ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت مطابق نقشه‌های مصوب اولیه شهرداری وارد نیست، زیرا گواهی پایان کار ساختمان به تاریخ ۱۳۹۷/۹/۲۶ ارائه شده از خواندگان تقابل، حکایت از پایان عملیات ساخت دارد و خواسته خواهان‌های تقابل از جهت ساخت، سالبه به انتفای موضوع است؛ اما ادعای دیگر خواهان‌های تقابل مبنی بر اینکه ملک مغایر نقشه‌های مصوب اولیه شهرداری بوده و در نتیجه مترائ واحد‌های متعلق به وی کمتر شده و علاوه بر زیان ناشی از کسری مترائ، واحد‌های شرقی که بیشتر واحد‌های متعلق به نامبردگان در آن قسمت قرار گرفته است افت ارزش پیدا کرده و از هیات دآوری تقاضای الزام خواندگان به اجرای عین تعهد مبنی بر ساخت بر اساس نقشه‌های مصوب اولیه را دارد نیز وارد و موجه نیست زیرا اولاً مطابق توضیحات مهندس ناظر، ملک فاقد خلافی بوده و استحکام سازه نیز مورد تایید است و منطقاً بر همین اساس گواهی پایان کار صادر شده است لذا تغییرات مخالفی با قوانین آمره ندارد؛ ثانیاً بنا بر همین اظهارات، تغییر نقشه‌های معماری و محاسبات مصوب اولیه با تایید مهندسین معمار و محاسب انجام شده است؛ ثالثاً تغییر نقشه‌ها در حالی به تایید مهندس محاسب رسیده است که در متن قرارداد مشارکت و خط سوم از صفحه دوم گزارش تامین دلیل مورخ ۱۳۹۷/۴/۳ و صورتجلسات دیگر، کراراً ایشان به عنوان نماینده مالکین و از جمله خواهان‌های تقابل معرفی شده است (چنانکه در صورتجلسه مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۷ هم به این امر و همچنین تغییر نقشه‌ها اشاره شده است)؛ لذا به فرض آن که بنا بر ادعای خواهان‌های تقابل، مهندس محاسب

مرتکب تخلف شده و مصالح و منافع خواهان‌های تقابل را در نظر نگرفته و با تغییر نقشه‌های اولیه، موجبات ورود زیان به خواهان‌های تقابل را فراهم کرده باشد، رسیدگی به این ادعا مستلزم طرح دعوی از سوی خواهان‌های تقابل علیه نامبرده با رعایت تشریفات حل و فصل اختلاف مقرر در قرارداد است که خواهان‌های تقابل چنین نکرده‌اند؛ به ویژه اینکه تغییر نقشه‌های اولیه، هیچ سودی (چه به لحاظ مترائ و چه به لحاظ مرغوبیت) نصیب سازندگان (خواندگان تقابل) ننموده است

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

چراکه مطابق تقسیم‌نامه، سازندگان دو واحد در شرق و دو واحد در غرب ساختمان دارند و تغییر نقشه‌ها مطابق ادعای خواهان - های تقابل، صرفاً موجب افزوده شدن سهم دو نفر دیگر از مالکین
 مرغوبیت گشته است و از حیث قاعده "دارا شدن بلاجهت" هم دعوی متوجه برادران است؛ چنانکه در صفحه پایانی قرارداد (صفحه یازده)، به صراحت آمده است پس از مشخص شدن مترائ دقیق واحدها بر اساس صورتمجلس تفکیکی، تفاوت مترائ قدرالسهم‌ها در واحد مشترک واقع در طبقه اول غربی میان برادران و خواهان‌های تقابل محاسبه خواهد شد؛ لذا مقوله تغییر مترائ در قدرالسهم‌ها و همچنین ضمانت اجرای آن در قرارداد پیش‌بینی شده است و بدیهی است که از وحدت ملاک ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به املاک مصوب ۱۳۵۸/۹/۲۷ شورای انقلاب، چنین استنباط می‌شود که محاسبه تفاوت مترائ، مانع طرح ادعای خسارت ناشی از افت ارزش ملک در نتیجه تغییرات نقشه نخواهد بود چراکه مطابق توافق طرفین قرارداد، ۶۰ درصد سهم مالکین و ۴۰ درصد سهم سازندگان است و در میان مالکین نیز باید نسبت (۳/۷۵) برای خواهان‌های تقابل و (۲/۲۵) برای برادران میری نژاد رعایت گردد؛ بنابراین موردی برای الزام خواندگان تقابل به ساخت مطابق نقشه‌های اولیه وجود نداشته و خسارات احتمالی خواندگان تقابل به طرق دیگر قابل جبران است؛ مضافاً بر اینکه الزام خواندگان تقابل به تخریب ملک ساخته شده و دارای گواهی پایان کار و احداث مجدد آن، اساساً خلاف نظم عمومی اقتصادی و بنا عقلا است لذا بنا به دلایل پیش‌گفته در خصوص دعوی الزام به ساخت ملک مطابق نقشه‌های مصوب اولیه حکم به بی‌حقی خواهان‌های تقابل صادر و اعلام می‌گردد.

۶- دعوی الزام خواندگان تقابل به تحویل ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت مستند به صفحه یازده قرارداد مقوم به دوازده میلیارد تومان، وارد است زیرا مطابق ماده ۶ و بند ب ماده ۷ قرارداد، مهلت سازندگان برای تحویل، ۲۴ ماه از تاریخ تحویل ملک به سازندگان است که مطابق صورجلسه تحویل، مالکین در تاریخ ۱۳۹۵/۳/۲۵، به تعهد خویش عمل نموده‌اند لذا نظر به اتمام مهلت خواندگان تقابل جهت تحویل ملک ساخته شده، مستنداً به مواد ۱۰، ۲۱۹، ۲۲۱ قانون مدنی و ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، حکم به محکومیت خواندگان تقابل به تحویل ۴ واحد واقع در طبقه اول غربی، طبقه دوم شرقی، طبقه سوم شرقی و طبقه پنجم شرقی به خواهان‌های تقابل صادر و اعلام می‌گردد.

۷- دعوی الزام خواندگان تقابل به تنظیم سند رسمی ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت، وارد نیست زیرا از مقدمات اجرای این تعهد، داشتن اختیار و وکالت‌نامه رسمی کاری است که به دلیل عزل خواندگان تقابل توسط خواهان‌های تقابل در تاریخ ۱۳۹۷/۴/۲۶، اجرای این تعهد میسر نبوده و لازمه آن اعاده وکالت‌نامه رسمی کاری به شرح بند ۲ دادنامه حاضر است

داور اختصاصی خوانده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

لذا مادام که مانع اخیر برطرف نشده، الزام خواندگان تقابل توجیه قانونی نداشته و بنا به مراتب اخیر، حکم به محکومیت خواهان‌های تقابل به بی‌حقی صادر و اعلام می‌شود.

۸- دعوی الزام خواندگان تقابل (سازندگان) به خسارت تاخیر در تحویل از قرار روزی یک میلیون تومان و تنظیم سند رسمی از قرار روزی پنج میلیون تومان لغایت تحویل و تنظیم سند رسمی وارد نیست زیرا اولاً یک روز مانده به پایان مهلت سازندگان، مطابق نامه ارائه شده از سوی سازندگان به تاریخ ۱۳۹۷/۳/۲۴ مراتب اتمام عملیات ساخت و آمادگی سازندگان جهت تحویل اعلام شده است که متعاقباً این امر به تایید داور مرضی‌الطرفین نیز رسیده است و طی نامه سفارشی برای مالکین ارسال شده است؛ ثانیاً مطابق گزارش تامین دلیل مورخ ۱۳۹۷/۴/۳ ارائه شده از سوی خواهان‌های تقابل، کارشناس در تاریخ ۱۳۹۷/۳/۱۵ جهت بازدید به ملک مراجعه کرده است لذا کارشناس زمانی مراجعه نموده که هنوز مهلت سازندگان برای اتمام عملیات باقی مانده و ظاهراً حسب نامه سازندگان و تایید داور مرضی‌الطرفین نواقص جزئی ملک در این مهلت برطرف شده است؛ به ویژه اینکه حسب گزارش مهندس ناظر به تاریخ ۱۳۹۷/۲/۹ عملیات ساختمانی به پایان رسیده است که نشانگر این است که اصل عملیات ساخت ۴۶ روز پیش از اتمام مهلت انجام شده است؛ مضافاً به فرض اینکه در تکمیل برخی نواقص ملک تاخیر شده باشد، تاخیر اخیر به واسطه تغییر نقشه‌ها و لزوم اعطای مهلت عرفی قابل اغماض بوده (ملاک بند ۲ ماده ۳۰ شرایط عمومی پیمان) و اساساً هیات دآوری بر این باور است که نوعی عدم همکاری متقابل میان طرفین به واسطه اختلافات ایجاد شده وجود داشته و انصاف و لزوم رعایت تعادل اقتصادی قرارداد اقتضا دارد که همانطور که ادعای خسارت سازندگان علیه مالکین به شرح بند ۴ دادنامه مردود اعلام شد، خسارت متقابلی نیز پرداخت نگردد و محاسبه خسارت صرفاً پس از ابلاغ رای و انقضای مهلت ۲۰ روزه صورت پذیرد؛ لذا حکم به بی‌حقی خواهان‌های تقابل صادر و اعلام می‌شود؛ بدیهی است در صورتی که پس از ابلاغ دادنامه و انقضای مهلت بیست روزه، خواندگان تقابل از تحویل خودداری نمایند، مشمول خسارت تاخیر مندرج در بند ب ماده ۷ قرارداد خواهند بود.

۹- حق الزحمه دآوری مطابق تعرفه قانونی، بر مبنای ارزش خواسته اعلامی مندرج در صفحه دوم صورتجلسه دآوری مورخ ۱۳۹۷/۷/۲۲، بر عهده طرفین است؛ نتیجتاً باید در وجه داور منتخب دادگاه به نام آقای فرهاد بیات پرداخت یا در صندوق دادگستری تودیع شود که مستنداً به ماده ۴۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، نیمی از این مبلغ به عهده خواهان‌های اصلی و نیمی دیگر بر عهده خواهان‌های تقابل است؛ در صورت استنکاف یکی از طرفین از پرداخت سهمی خود، طرف مقابل نسبت به واریز سهم طرف دیگر اقدام و در مرحله صدور اجرائیه، مبلغ اخیر قابل وصول خواهد بود.

داور اختصاصی خواننده اصلی

۸

داور مرضی‌الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

رای داور صادره مستنداً به ماده ۴۸۸ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، در کلیه موارد قطعی است؛ معذک در حدود مقررات قانونی ظرف مدت ۲۰ روز پس از ابلاغ، قابلیت بررسی ادعای ابطال در محاکم دادگستری صالح را دارد.

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

و خواهان تقابل

و خواننده تقابل

فرهاد بیات

۹۷/۱۲/۱۸