

إِنَّمَا تَشْتَرُوا الْهَوَىَٰ بِأَن تَدْبُرُوا

دادنامه داوری

شماره بایگانی شعبه ۱۱۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران: ۹۷۰۱۱۷

شماره دادنامه: ۹۷/۰۰۱۹

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 دیاجی و یارمحمدی، ساختمان بانک اقتصاد نوین، پلاک ۱۸۳، طبقه دوم، واحد ۱۳ ۲- آقای غلامعلی به نشانی: دروس. ۳- آقای علی به عنوان سرداور به نشانی تهران، سوهانک،

خواهان های اصلی (خواندگان تقابل):

۱- آقای محسن: به نشانی نیاوران

۲- آقای منوچهر: به نشانی نیاوران

خواندگان اصلی (خواهان های تقابل):

۱- خانم الهام: با وکالت خانم اعظم: به نشانی فرمانیه،

۲- آقای سید بهراد: با وکالت اکبر: به نشانی فرمانیه،

۳- خانم نرگس السادات: با وکالت اکبر: به نشانی فرمانیه،

داور اختصاصی خوانده اصلی

داور مرصع الطوفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

خواسته دعوی اصلی:

- ۱- الزام خواندگان 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 خواندگان اصلی به حضور در دفترخانه اسناد رسمی شماره ۲۹۸ تهران و تنظیم سند رسمی وکالت کاری مطابق مندرجات وکالتنامه شماره ۱۱۰۱۶۵ مورخ ۱۳۹۵/۱/۲۶ مستند به ماده ۸ قرارداد
- ۳- 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 ۱۷۰ از ۲۲۹۸ فرعی از ۷۹ اصلی و قطعه ۱۶۹ از ۲۱۴۵ فرعی از ۷۹ اصلی که پس از تجمیع دو قطعه اخیر به شماره پلاک ثبتی ۱۵۱۸۵ فرعی از ۷۹ اصلی تبدیل شده است مستند به ماده ۸ قرارداد مقوم به چهار میلیارد و دویست میلیون تومان
- ۴- الزام خواندگان 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 خواندگان تقابل به ساخت و تکمیل ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت مطابق نقشه‌های مصوب اولیه
- ۲- الزام خواندگان به تحویل ۴ واحد از ملک موضوع قرارداد مشارکت مستند به صفحه یازده قرارداد مقوم به دوازده میلیارد تومان
- ۳- الزام خواندگان به تنظیم سند رسمی ۴ واحد از ملک قرارداد موضوع مشارکت
- ۲- الزام سازندگان به خسارت تاخیر در ساخت و تحویل از قرار روزی یک میلیون تومان و تنظیم سند رسمی از قرار روزی پنج میلیون تومان لغایت تحویل و تنظیم سند رسمی

گردشکار:

پرو درخواست تعیین داور از سوی خواهان‌های اصلی و تعیین آقای فرهاد بیات از سوی شعبه ۱۱۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران، به عنوان داور خوانده مستکف، جلسه‌ای به تاریخ ۱۳۹۷/۷/۲، با حضور هیات داوری و خواهان‌ها و خواندگان برگزار گردیده و در همان جلسه، هیات داوری مبادرت به تنظیم موافقتنامه داوری نموده که به امضای طرفین رسیده و در آن مدت داوری و تحوّل تمدید آن، شیوه ابلاغات و فرایند داوری معین شده است؛ سپس به موجب صورتجلسه‌ای به همان تاریخ، مراتب

داور اختصاصی خواهان اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خوانده 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 متداعین استماع گردید که اصل اختلاف، تفاوت مترای حادث شده در ملک متنازع فیه است که مطابق اظهار سازندگان تغییر نقشه تأثیری در مترای سهمی نامبردگان (سازندگان) نداشته و موجب افزایش مترای ملک برخی از مالکان (به نام محمد و محمدتقی) گشته است و تفاوت مترای 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 محمدتقی 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 مترای 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 داور، 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 داور، مهلت داور به اتفاق آراء تا پایان سال ۱۳۹۷ تمدید گردید؛ جلسه چهارم و پایانی داور نیز در تاریخ ۱۳۹۷/۱۰/۴ برگزار گردید و آخرین ادعاها و اظهارات اصحاب دعوی استماع و جمع بندی صورت گرفت؛ گفتنی است به دلیل عدم امضای موافقتنامه داور توسط آقایان محمد و محمدتقی، امکان تصمیم گیری یا ایجاد سازش مهیا نشده و هیات داور تکلیف و صلاحیتی جهت رسیدگی به صحت و سقم ادعاهای خواهان های تقابل علیه برادران نداشته و رسیدگی به ادعاهای اخیر مستلزم رعایت ترتیبات جداگانه به طرفیت نامبردگان است؛ لذا در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۱۸ هیات داور 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 داور"

با توجه به ماده ۱۳ قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۱۳۹۵/۲/۱ و نیز تصمیم ریاست محترم شعبه ۱۱۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران که با پذیرش اعتبار و صحت شرط داور، داور اختصاصی خوانده 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 داور 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 داور حاضر، حل و فصل نمایند؛

داور اختصاصی خوانده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

بنابراین تردیدی در صلاحیت هیات داور نبوده و هیات داور در مهلت قانونی وفق بند ۶ موافقتنامه داور پیوست که مهلت داورى 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 نمودهاند که هزینه افزایش ارتفاع را به نسبت قدرالسهم پرداخت نمایند و از آن مهمتر در خط پنجم از صفحه چهارم صورتجلسه داورى مورخ ۱۳۹۷/۷/۲۲ (پیوست شده به دادنامه داورى) طرفین اعم از خواهانها و خواندگان بر مبلغ هفتاد میلیون تومان توافق نمودهاند، 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 ۱۱۰۱۶۵ مورخ ۱۳۹۵/۱/۲۶ مستند به ماده ۸ قرارداد وارد است زیرا مطابق بند ۱ ماده ۸ قرارداد، خواندگان اصلی متعهد بودهاند نسبت به تنظیم وکالت کاری به نفع خواهانهای اصلی اقدام نمایند لیکن پس از ابغای تعهد، برخلاف عرف حاکم بر قراردادهای مشارکت در ساخت و اصل حسن نیت میادوت نه عزل خواهانهای اصلی نموده که این امر با هدف متعاقبین از تعهد اخیر در تعارض است و نتیجهای 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 ۱۱۰۱۶۵ مورخ ۱۳۹۵/۱/۲۶ در خصوص پلاک ثبتی ۱۵۱۸۵ 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 ۱۷۰ از ۲۲۹۸ فرعی از ۷۹ اصلی و قطعه ۱۶۹ از ۲۱۴۵ فرعی از ۷۹ اصلی که پس از تجميع دو قطعه اخیر به

داور اختصاصی خواهان اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواننده اصلی

شماره پلاک ثبتی ۱۵۱۸۵ 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 ۰/۸ 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 ۰/۵ دانگ و سایر مالکین به نام محمد و محمدنقی ۰/۳ دانگ واگذار می‌نمودند) که با توجه به اجرای تعهد خواهان‌های اصلی نسبت به دو مرحله اول، مستنداً به قاعده فقهی "أوفوا بالعهود" 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 ۱۵۱۸۵ 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 صورتجلسه 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 صورتجلسه 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 ۱۳۳۱ 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 بر 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 و کالت انتقال به شرح بندهای ۲ و ۳ دادنامه داور داری حاضر، چنانچه خواندگان اصلی ظرف ۲۰ روز از تاریخ ابلاغ رای، نسبت به اجرای هر یک از تعهدات بندهای یاد شده اقدام ننمایند، 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 متراژ واحدهای متعلق به وی کمتر شده و علاوه بر زیان ناشی از کسری متراژ، واحدهای شرقی که بیشتر واحدهای متعلق به نامبردگان در آن قسمت قرار گرفته است افت ارزش پیدا کرده و از هیات داور داری 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 خلایف بوده و استحکام سازه نیز مورد تایید است و منطقیاً 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 (جناب آقای مهندس محمد تقی) 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 (آقای محمد تقی) 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 متراژ و چه به لحاظ مرغوبیت) نصیب سازندگان (خواندگان تقابل) ننموده است.

داور اختصاصی خواننده اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواهان اصلی

چرا که 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 (به نام محمد و محمدتقی) به لحاظ مترای و 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 مترای دقیق واحدها بر اساس صورتمجلس تفکیکی، تفاوت مترای قدرالسهم‌ها در واحد مشترک واقع در طبقه اول غربی میان برادران میری‌نژاد و خواهان‌های تقابل محاسبه خواهد شد؛ لذا مقوله تغییر مترای 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 مترای، مانع طرح ادعای خسارت ناشی از افت ارزش ملک در نتیجه تغییرات نقشه نخواهد بود چرا که مطابق توافق طرفین قرارداد، ۶۰ درصد سهم مالکین و ۴۰ درصد سهم سازندگان است و در میان مالکین نیز باید نیست (۳/۷۵) برای خواهان‌های تقابل و (۲/۲۵) برای برادران رعایت گردد؛ بنابراین موردی برای الزام خوانندگان تقابل به ساخت مطابق نقشه‌های اولیه وجود نداشته و خسارات احتمالی خوانندگان تقابل به طرق دیگر قابل جبران است؛ مضافاً بر اینکه الزام خوانندگان تقابل به تخریب ملک ساخته شده و دارای گواهی پایان کار و احداث مجدد آن، اساساً خلاف نظم عمومی اقتصادی و بنا حق است لذا بنا به دلایل پیش گفته در خصوص دعوی الزام به ساخت ملک مطابق نقشه‌های مصوب اولیه حکم به بی‌حقی خواهان‌های تقابل صادر و اعلام می‌گردد.

۶- دعوی الزام خوانندگان 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 صورتجلسه تحویل، مالکین در تاریخ ۱۳۹۵/۳/۲۵، به تعهد خویش عمل ننموده‌اند لذا نظر به اتمام مهلت خوانندگان 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 خوانندگان 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 خوانندگان 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 خوانندگان 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 خواهان اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواننده اصلی

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

۸- دعوی الزام خوانندگان 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 تأیید داور مرضی‌الطرفین نیز رسیده است و طی نامه سفارشی برای مالکین ارسال شده است؛ ثانیاً مطابق گزارش تأمین 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 تأیید 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 هیأت داور 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، خوانندگان تقابل از تحویل خودداری نمایند، مشمول خسارت تاخیر مندرج در بند ب ماده ۷ قرارداد خواهند بود.

۹- حق الزحمه داور مطابق تعرفه قانونی، بر مبنای ارزش خواسته اعلامی مندرج در صفحه دوم صورتجلسه داور مورخ ۱۳۹۷/۷/۲۲ (چهار میلیارد و دویست میلیون تومان)، بر عهده طرفین است؛ نتیجتاً بیست و هشت میلیون تومان 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 استکفاف 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

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 خواهان اصلی

داور مرضی الطرفین

داور اختصاصی خواننده اصلی

و خواننده تقابل

و خواهان تقابل

فرهاد بیات