



{فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا}

دادنامه داوری

دادگاه عمومی تهران:

شماره بایگانی شعبه:

شماره پرونده:

شماره دادنامه:

تاریخ قبولی داوری: ۱۴۰۱/۳/۷ تاریخ تشکیل جلسه: ۱۴۰۱/۳/۲۳ تاریخ صدور دادنامه: ۱۴۰۱/۴/۲۲

داور: آقای فرهاد بیات به نشانی: تهران، خیابان شهید کلاهدوز (دولت)، بین خیابان دیباجی و یار محمدی، نبش بن بست حافظ، پلاک ۱ (ساختمان بانک اقتصاد نوین)، طبقه دوم، واحد ۳.

خواهان:

خوانده:

خواسته:

۱- الزام به اخذ پایان کار (غیرمالی)؛

۲- الزام به اخذ صورت مجلس تفکیکی (غیرمالی) مستند به صدر ماده (۵) قرارداد؛

۳- الزام به تسلیم مبیع وفق ماده (۴) قرارداد (الزام خوانده به تسلیم یک دستگاه آپارتمان با کاربری اداری جزئی از پلاک ثبتی ... به مساحت ۳۷/۵۰ متر مربع به نشانی:

بانضمام یک واحد پارکینگ واقع در طبقه پنجم به شماره ۶۷ و یک واحد انباری

اداری به مساحت ۴/۸۰ متر مربع واقع در طبقه پنجم به شماره ۱۴۱ مقوم به: ۳۷ میلیارد و ۵۰۰ میلیون ریال).

۱ از ۷



گردشکار:

۱- خواهان و خواننده فوق‌الاشاره قرارداد فروش یک واحد اداری به تاریخ ۱۳۷۴/۷/۲۷ منعقد نموده‌اند که در بند (ز) ماده ۸ قرارداد اخیرالذکر اینگونه توافق گردیده است که در صورت هر گونه اختلاف نظر در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد بدو به صورت مصالحه و مذاکره دوستانه فی‌مابین طرفین حل و فصل میگردد؛ در غیراینصورت موضوعات از طریق تعیین و انتخاب داور مرضی‌الطرفین پیگیری خواهد شد؛ خریدار به استناد شرط داوری اخیرالذکر، طی ارسال اظهارنامه‌ای خطاب به خواننده، تقاضای تعیین داور مرضی‌الطرفین را کرده است که به دلیل عدم پاسخ خواننده، خواهان از دادگاه عمومی حقوقی تهران، درخواست تعیین داور می‌نماید که در این راستا شعبه ۱۱۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران، آقای فرهاد بیات را به عنوان داور مرضی‌الطرفین منصوب می‌نماید؛ سپس در تاریخ ۱۴۰۱/۲/۳۱ طی اظهارنامه‌ای مشخصات اصحاب دعوا، موضوع اختلاف و خواسته‌های خواهان به داور منتخب دادگاه (آقای فرهاد بیات) به شرح زیر اعلام می‌گردد.

۲- احتراماً اینجانب به وکالت از خواهان آقای ... مراتب زیر را به استحضار می‌رساند، استدعای بذل عنایت دارد:

الف) خواننده وفق مبایعه‌نامه مورخ ۲۷ مهر ۱۳۷۴ یک دستگاه آپارتمان با کاربری اداری جزئی از پلاک ثبتی ۱۴۵ فرعی از ۹۰ اصلی به مساحت ۳۷/۵۰ متر مربع به نشانی: سه راه تهرانپارس -

بانضمام یک واحد پارکینگ واقع در طبقه پنجم به شماره ۶۷ و یک واحد انباری به مساحت ۴/۸۰ واقع در طبقه پنجم به شماره ۱۴۱ را به موکل فروخته و طبق مواد ۴ و ۵ قرارداد متعهد گردید تا مبیع را ظرف ۳۰ ماه از تاریخ انعقاد قرارداد، یعنی در تاریخ ۲۷ فروردین ۱۳۷۷، به موکل تسلیم و پس از اخذ پایان کار و تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی سند رسمی آن را با حضور در دفتر اسناد رسمی شماره ۱۲۴ تهران به ایشان منتقل کند. مع‌الوصف با وجود گذشت قریب به ۲۶ سال از زمان وقوع عقد بیع آن شرکت تا کنون به تعهدات خود عمل نکرده است.

ب) لازم به ذکر است که وفق ماده ۲ قرارداد فوق‌الاشعار مبلغ قرارداد (ثمن ۶۹ میلیون و ۳۰۰ هزار ریال) تعیین گردید و متعاقباً به شرح متمم قرارداد که تصویر آن به پیوست تقدیم می‌شود مبلغ مزبور به ۸۲ میلیون و ۴۸۰ هزار ریال افزایش

۲ از ۷

Dr. Farhad Bayat

Professor of Tehran University

Attorney at Law



کانون وکلای دادگستری مرکز

شماره پروانه: ۱۹۱۶۵

دکتر فرهاد بیات

مدرس دانشگاه تهران

وکیل پایه یک دادگستری

یافت. به شرح متمم مزبور موکل متعهد گردید که ۱۵ درصد از ثمن را نقداً و ۷۵ درصد از آن را در ۳۰ قسط پرداخت کند. الباقی ثمن (۱۰ درصد) نیز می‌بایست در پایان قرارداد و در زمان تنظیم سند رسمی بنام موکل پرداخت شود. طبق گواهی خوانده، موکل به تعهد خود عمل کرده و ۹۰ درصد از ثمن (مبلغ ۷۴ میلیون و ۲۳۲ هزار ریال) را پرداخت نموده است.

پ) نظر به اینکه طبق بند «ز» ماده ۸ قرارداد مقرر گردیده است که در صورت ایجاد اختلاف داور مرضی الطرفین به موضوع اختلاف رسیدگی نماید، مستند به مواد ۴۵۹ و ۴۶۰ قانون آیین دادرسی مدنی نسبت به ارسال اظهارنامه و معرفی داور جهت رسیدگی اقدام گردید (اظهارنامه
شد؛ خوانده در مهلت مقرر قانونی نظر خود را در خصوص داور معرفی شده اعلام ننمود؛ از این رو نسبت به تقدیم دادخواست تعیین داور اقدام شد و شعبه دادگاه عمومی حقوقی تهران به شرح دادنامه شماره مورخ ۱۴۰۰/۱۱/۲۰ حضرتعالی را به عنوان داور انتخاب نمودند.

ت) با عنایت به مراتب مزبور استدعا دارد تصمیم شایسته مبنی بر: الزام خوانده به اخذ پایان کار؛ الزام به تنظیم صورت مجلس تفکیکی؛ الزام به تسلیم مبیع (الزام خوانده به تسلیم یک دستگاه آپارتمان با کاربری اداری جزئی از پلاک ثبتی ۱۴۵ فرعی از ۹۰ اصلی به مساحت ۳۷/۵۰ متر مربع به نشانی: ابتدای جاده دماوند- با

۶۷ و یک واحد انباری اداری به

مساحت ۴/۸۰ متر مربع واقع در طبقه پنجم به شماره ۱۴۱؛ و محکومیت خوانده به پرداخت کلیه خسارات دادرسی از قبیل حق الزحمه داوری اتخاذ فرماید. با تجدید احترام- (وکیل خواهان)

۳- متعاقب ارجاع اختلاف، داور ضمن اعلام قبولی به تاریخ ۱۴۰۱/۳/۷، طی اظهارنامه رسمی، تاریخ و مکان جلسه داوری را تعیین و به همراه ادعای خواهان و مستندات آن، به طرفین ابلاغ می‌نماید.

۴- در تاریخ ۱۴۰۱/۰۳/۲۳ ساعت ۱۶:۰۰ جلسه‌ای به تصدی آقای فرهاد بیات (داور منتخب دادگاه) و با حضور جناب آقای عنوان نماینده محترم شرکت ایرتویا (خوانده) و جناب آقای وکیل محترم

(خواهان) در محل داوری تشکیل و داور خطاب به وکیل محترم خواهان، مبنای ارجاع اختلاف به داوری را

۳ از ۷

Unit 3, 2nd Floor, No183, ENBank Building
Btwn Dibaji & Yarmohammadi St, Shahid
Kolahdooz St(Dolat) Postal code:1951636718
Phone: 22580137 Fax:22580237

تهران، خیابان دولت (شهید کلاهدوز)، بین دیباجی و یارمحمدی
نبش بن بست حافظ، پلاک ۱، طبقه دوم، واحد ۳
تلفن: ۲۲۵۸۰۱۳۷ فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ کد پستی: ۱۹۵۱۶۳۶۷۱۸

Dr. Farhad Bayat

Professor of Tehran University

Attorney at Law



کانون وکلای دادگستری مرکز

شماره پروانه: ۱۹۱۶۵

دکتر فرهاد بیات

مدرس دانشگاه تهران

وکیل پایه یک دادگستری

مستنداً اعلام فرمایید؟ وکیل خواهان اعلام می‌دارد بند (ز) ماده (۸) قرارداد سال ۱۳۷۴ فی مابین خواهان و خوانده می‌باشد؛ داور خطاب به نماینده محترم خوانده، آیا شرط داوری و صلاحیت داور را قبول دارید؟ نماینده محترم خوانده اعلام می‌دارد: اصل قرارداد و شرط داوری مورد قبول است اما طبق صدر بند (ز) ماده (۸)، بدو از طریق مصالحه و مذاکره دوستانه فی ما بین حل و فصل گردد و در غیر اینصورت موضوع به داور ارجاع گردد، لذا خواهان باید مدرکی دال بر طی تشریفات اخیر ارائه نماید؛ داور خطاب به وکیل محترم خواهان، خلاصه ادعا و مستند هر یک از ادعاها را به تفکیک اعلام فرمائید: ۱- الزام به تحویل وفق ماده (۴) قرارداد ۲- الزام به اخذ صورتمجلس تفکیکی مستند به صدر ماده (۵) قرارداد ۳- الزام به پایانکار به عنوان مقدمه تنظیم سند رسمی به شرح ادعا نامه مندرج در اظهارنامه مورخ ۱۴۰۱/۲/۳۱؛ داور خطاب به نماینده محترم خوانده، آیا اصل قرارداد فروش یک واحد اداری به شرح اظهارنامه خواهان را قبول دارید؟ نماینده محترم خوانده اعلام می‌دارد: اصل فروش یک واحد اداری مورد قبول است ولی در زمان انعقاد قرارداد، نقشه‌ایی وجود نداشته و اطلاعات مندرج در قرارداد، جنبه تقریبی داشته است و طبقه سیزدهم در حال حاضر به صورت فلت می‌باشد؛ داور خطاب به نماینده محترم خوانده، دفاعیات ماهوی خود را اعلام فرمائید؛ نماینده محترم خوانده اعلام می‌دارد به شرح لایحه تقدیمی مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۳ در سه صفحه می‌باشد که یک نسخه تقدیم وکیل محترم خواهان گردید؛ در ضمن نماینده خوانده اعلام می‌دارد ملک متنازع‌فیه توسط ثالث مصادره شده است لیکن مستند مصادره فی الحال موجود نمی‌باشد؛ داور خطاب به نماینده حقوقی خوانده، آیا خواهان به کلیه تعهدات خویش عمل نموده است؟ نماینده محترم خوانده اعلام می‌دارد: ظاهراً بله ولی جهت بررسی دقیق‌تر خواهشمندم تا دوم تیر ماه جهت دفاعیات تکمیلی و ارائه مستندات از طریق اظهارنامه مهلت اعطا گردد؛ داور خطاب به وکیل محترم خواهان، مبلغ قرارداد چقدر می‌باشد؟ وکیل خواهان: طبق ماده (۲) قرارداد، ثمن ۶۹.۳۰۰.۰۰۰ ریال تعیین گردیده که بعداً طبق صورتمجلسه‌ای به ۸۲.۴۸۰.۰۰۰ ریال افزایش پیدا کرده است که تماماً طبق مستندات پیوست اظهارنامه پرداخت گردیده است؛ داور خطاب به طرفین داوری آیا اظهارات دیگری دارید؟ طرفین بیان داشتند: خیر؛ داور ختم جلسه را اعلام و بنا به توافق طرفین مقرر شد، دفاعیات تکمیلی خوانده به همراه مستندات حداکثر تا دوم تیرماه ۱۴۰۱ از طریق اظهارنامه واحد برای داور و خواهان ارسال گردد؛ جلسه در ساعت ۱۷:۳۰ دقیقه خاتمه یافت و طرفین با امضای این صورتمجلسه متن آن را تأیید نمودند.

از ۷

Unit 3, 2nd Floor, No183, ENBank Building
Btwn Dibaji & Yarmohammadi St, Shahid
Kolahdooz St(Dolat) Postal code:1951636718
Phone: 22580137 Fax:22580237

تهران، خیابان دولت (شهید کلاهدوز)، بین دیباجی و یارمحمدی
نبش بن بست حافظ، پلاک ۱، طبقه دوم، واحد ۳
تلفن: ۲۲۵۸۰۱۳۷ فکس: ۲۲۵۸۰۲۳۷ کد پستی: ۱۹۵۱۶۳۶۷۱۸



۵- حسب بندهای پایانی صورتجلسه و به تقاضای خوانده، مقرر گردید دفاعیات تکمیلی حداکثر تا دوم تیرماه ۱۴۰۱ برای داور و خواهان از طریق اظهارنامه رسمی ارسال گردد که اظهارنامه‌ای واصل نگردید؛ لذا داور در مدت اعتبار داورى با استعانت از خداوند متعال و بر اساس مستندات و مدارک ابرازی به شرح زیر مبادرت به انشاء و صدور رای می‌نماید.

رای داور:

الف) اظهارنظر راجع به صلاحیت داور

نظر به اینکه برابر بند (ز) ماده ۸ قرارداد مورخ ۱۳۷۴/۷/۲۷ میان خواهان (خریدار) و خوانده (فروشنده) اینگونه توافق گردیده است که «در صورت هر گونه اختلاف نظر در اجرا یا تفسیر مفاد این قرارداد بدو به صورت مصالحه و مذاکره دوستانه فیما بین طرفین حل و فصل می‌گردد؛ در غیراینصورت، موضوعات از طریق تعیین و انتخاب داور مرضی الطرفین پیگیری خواهد شد» و نظر به اینکه حسب صورتجلسه داورى مورخ ۱۴۰۱/۳/۲۳ به شرح مندرج در گردشکار دادنامه حاضر، خوانده تعرضی به اعتبار قرارداد و شرط داورى نداشته و ایرادی هم به صلاحیت داور منصوب دادگاه وارد ننموده و یگانه ایراد وی، به شرح صورتجلسه داورى، عدم رعایت ترتب پیش‌بینی شده در ماده مبنای داورى است؛ به این شرح که خواهان ابتدا باید به مصالحه و مذاکره روی آورده و سپس اختلاف را از مسیر داورى حل و فصل می‌نمود که ایراد اخیر موجه به نظر نمی‌رسد زیرا از یک سو گذشت مدت طولانی (بیش از ۲۶ سال) از قرارداد حکایت از عدم حل و فصل اختلاف داشته و از سوی دیگر خوانده به اظهارنامه رسمی خواهان مورخ ۱۴۰۰/۱۰/۲۰ علی‌رغم ابلاغ نیز هیچ پاسخی ارسال ننموده و خواهان ناگزیر به طرح ادعای خویش نزد داور گشته است؛ لذا با اتکا به اصل صحت شرط داورى (ماده ۲۲۳ قانون مدنی)، صلاحیت داور جهت رسیدگی به ادعای مطروحه محرز و مسلم می‌باشد.

ب) ارزیابی استدلال‌های طرفین و مبانی استحقاق خواهان

۱- دعوی خواهان مبنی بر الزام خوانده به اخذ پایانکار و اخذ صورت‌مجلس تفکیکی و تحویل مورد معامله به همراه توابع آن وارد است؛ زیرا اولاً انعقاد قرارداد فروش یک واحد اداری، میان خواهان و خوانده محرز بوده و ادعایی دال بر بی‌اعتباری یا

ما از



انحلال قرارداد نیز مطرح نگشته است لذا طرفین به تعهدات ناشی از آن، وفق مواد ۱۰ و ۲۱۹ قانون مدنی ملزم هستند؛ ثانیاً برابر گواهی صادره از سوی خواننده به تاریخ ۱۳۷۴/۷/۲۵ خواهان به تعهدات خود در قالب تسلیم ۳۱ فقره چک عمل کرده و ۹۰ درصد از ثمن قرارداد (به مبلغ ۷۴ میلیون و ۲۳۲ هزار ریال) را پرداخت نموده است و الباقی ثمن (۱۰ درصد) نیز می‌بایست طبق بندهای (ج و د) ماده ۳ قرارداد به میزان ۵ درصد همزمان با تحویل و ۵ درصد دیگر در زمان تنظیم سند رسمی انتقال پرداخت گردد که هنوز موعد ایفای آن نرسیده و وفق ماده ۲۲۶ قانون مدنی قابل مطالبه نمی‌باشد؛ ثالثاً برابر صدر ماده ۵ قرارداد، فروشنده متعهد به تفکیک واحدها و انجام تشریفات قانونی آن گشته است که از مقدمات و لوازم تعهد اخیر، اخذ پایانکار می‌باشد؛ رابعاً مطابق صدر ماده ۴ قرارداد، فروشنده متعهد به تحویل مورد معامله ظرف ۳۰ ماه از تاریخ انعقاد قرارداد (۱۳۷۴/۷/۲۷) بوده است که تاکنون به تعهد خویش عمل ننموده است؛ خامساً خواننده مدرکی و یا حتی ادعایی دال بر ایفای تعهد خویش و یا عدم ایفای تعهد خواهان ارایه ننموده است و صرفاً مدعی گشته است که شرکت خواننده مصادره شده و همچنین طی قراردادی با شرکت شرکت اخیر قائم مقام قانونی و حقوقی برج و طرف دعوای خواهان داوری می‌باشد که در این خصوص مدرکی ارائه ننموده و به فرض انعقاد قرارداد خواننده با ثالث جهت ایفای تعهدات، این امر به لحاظ اصل نسبی بودن قراردادها (ماده ۲۳۱ قانون مدنی) تاثیری بر حقوق خواهان که در روابط قراردادی دو شرکت اخیر، ثالث محسوب می‌شود ندارد؛ به ویژه اینکه اشخاص نمی‌توانند با توافق، حقوق اشخاص ثالث را زایل کنند و اصل استصحاب موید بقای اشتغال ذمه خواننده در برابر خواهان است (ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی)؛ سادساً با لحاظ توصیف مورد معامله در قرارداد و لزوم تفکیک واحدها توسط خواننده، مانعی جهت تسلیم مورد معامله پس از انجام تشریفات و مقدمات مذکور، به عنوان یکی از تعهدات خواننده وجود ندارد.

۲- با پذیرش دعوای اصلی خواهان به شرح بند بالا، دعوای مطالبه هزینه داوری نیز با وحدت ملاک از ماده ۵۱۹ قانون آیین دادرسی در دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹ و مستنداً به قاعده تسبیب (ماده ۳۳۱ قانون مدنی و ماده ۱ قانون مسئولیت مدنی) به میزان تعرفه مندرج در ماده ۱ آیین‌نامه حق الزحمه داوری موضوع ماده ۴۹۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، وارد و قابل پذیرش است.



پ) منطوق رای

خواننده محکوم است به

۱- اخذ پایان کار؛

۲- اخذ صورت مجلس تفکیکی؛

۳- تسلیم یک واحد آپارتمان با کاربری اداری، جزئی از پلاک ثبتی ۱۴۵ فرعی از ۹۰ اصلی به مساحت ۳۷/۵۰ (سی و هفت متر و پنجاه صدم) به نشانی: ابتدای جاده دماوند-

به انضمام یک واحد پارکینگ واقع در طبقه پنجم به شماره ۶۷ و یک واحد انباری اداری در به مساحت ۴/۸۰ (چهار متر و هشتاد صدم) همزمان با پرداخت ۵ درصد کل مبلغ قرارداد (به

میزان ۴,۱۲۴,۰۰۰ ریال) از سوی محکوم له در وجه محکوم علیه (موضوع بند ج ماده ۳ قرارداد)

۴- پرداخت هزینه داورى به میزان ۷۵۳,۵۰۰,۰۰۰ ریال



داور
فرهاد بیات