

احتراماً، اینجانبان (تجدیدنظرخواندگان این پرونده)، در مقام دفاع از تجدیدنظرخواهی مطروحه، ضمن تکریم جایگاه رفیع قضایی آن مقام محترم، مراتب ذیل را با نهایت احترام و دقت به استحضار می‌رسانیم:

تجدیدنظرخواه با طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، بر اساس یک مبیعه‌نامه ادعایی، درخواست نموده که وراثت متوفی، مرحوم (نام متوفی حذف شده)، نسبت به انتقال 200 متر مربع از پلاک ثبتی شماره 4.638 فرعی از (شماره اصلی ملک حذف شده) اصلی واقع در بخش (نام بخش حذف شده) تهران اقدام نمایند. دادگاه محترم بدوی پس از بررسی دقیق مستندات و استماع اظهارات طرفین، قرار عدم استماع دعوا را به درستی صادر نموده‌اند. تجدیدنظرخواه با ارائه دادخواست تجدیدنظرخواهی، در صدد نقض دادنامه بدوی برآمده است. اینجانبان، ضمن رد ادعای تجدیدنظرخواه، به شرح ذیل، دلایل متقن بی‌اعتباری مبیعه‌نامه ادعایی، عدم استحقاق تجدیدنظرخواه در طرح چنین دعوایی و همچنین ایرادات اساسی وارد بر دعوی مذکور را با استناد به قوانین و رویه‌های قضایی مستدل و محکم، معروض می‌داریم:

1. ابهامات و ایرادات شکلی و ماهوی اساسی به مبیعه‌نامه:

الف) تفاوت فاحش نسخه‌های مبیعه‌نامه: با کمال دقت و احترام، به استحضار می‌رسانیم که دو نسخه از مبیعه‌نامه ادعایی که در اختیار طرفین قرار دارد، دارای تفاوت‌های اساسی و غیرقابل چشم‌پوشی هستند. در نسخه‌ای که تجدیدنظرخواه به دادگاه ارائه داده است، اثر انگشت منسوب به مرحوم (نام متوفی حذف شده) به شکل مهر و با رنگی متفاوت از اثر انگشت در نسخه دیگر است، با این توضیح که در نسخه‌ای که در اختیار (تجدیدنظر خواندگان) قرار دارد، اثر انگشت با استامپ زرد بوده و امضاها با خودکاری متفاوت انجام شده است. این تفاوت فاحش، ابهامات جدی و سوالات اساسی را در مورد اصالت و چگونگی تنظیم مبیعه‌نامه مطرح می‌سازد.

ب) نیاز مبرم به کارشناسی دقیق: با توجه به تفاوت‌های ظاهری مذکور و همچنین وجود چسب در وسط مبیعه‌نامه، این موضوع به وضوح بیانگر این است که مبیعه‌نامه در یک نوبت تنظیم نشده و مورد دستکاری قرار گرفته است و بدون هیچ گونه پیش‌داوری و اتهام زنی، این ابهامات و سوالات، لزوم ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری برای بررسی دقیق مبیعه‌نامه از حیث اصالت امضاها، اثر انگشت، تاریخ تنظیم، و سایر موارد شکلی و ماهوی را دو چندان می‌سازد. ما معتقدیم که تنها کارشناس خبره می‌تواند با بررسی علمی و دقیق، حقیقت ماجرا را روشن نماید و این امر کاملاً منطبق با قواعد دادرسی منصفانه است.

ج) عدم واریز ثمن معامله به حساب متوفی: تجدیدنظرخواه مدعی پرداخت مبلغی بابت ثمن معامله از طریق چک‌هایی است که تاریخ صدور آنها به مقطعی خاص اشاره دارد، این در حالیست که، بررسی دقیق گردش حساب‌های بانکی متوفی نشان می‌دهد که هیچ مبلغی از جانب تجدیدنظرخواه به حساب ایشان واریز نشده است. این امر، ادعای پرداخت ثمن معامله را با تردید جدی مواجه ساخته و این احتمال را تقویت می‌کند که معامله صورتی بوده است. به عبارت دیگر، عدم واریز وجوه چک‌ها به حساب متوفی، این پرسش اساسی را ایجاد می‌کند که اگر معامله‌ای واقعی و دارای قصد مشروع وجود داشته، چرا مبلغ ثمن به حساب فروشنده واریز نشده است؟

د) عدم احراز شرایط صحت معامله: با استناد به ماده 190 قانون مدنی، وجود قصد و رضایت طرفین، از ارکان اساسی صحت معاملات است. با توجه به ابهامات و ایرادات شکلی و ماهوی مذکور و عدم پرداخت ثمن، به نظر می‌رسد که معامله ادعایی فاقد قصد و رضایت واقعی و مشروع از جانب متوفی بوده است و به لحاظ حقوقی نمی‌توان آن را صحیح قلمداد کرد.

2. عدم طرف دعوی قرار گرفتن تمامی مالکین رسمی و ذی‌حق:

الف) نقض صریح قواعد دادرسی: مطابق گردش ثبتی ارائه شده در پرونده، علاوه بر خواندگان، اشخاص دیگری نیز مالک رسمی و مشاعی ملک مورد بحث می‌باشند. بر اساس مواد 105، 106 و 108 قانون مدنی، هر یک از شرکای مال مشاع، دارای حقوق مستقل بوده و لازم است در دعوی الزام به تنظیم سند رسمی طرف دعوا قرار گیرند. عدم رعایت این تکلیف قانونی، نقض صریح قواعد دادرسی بوده و موجب عدم استماع دعواست. این امر، حق سایر مالکین را نیز به طور جدی تضییع می‌کند.

ب) تأکید رای وحدت رویه دیوان عالی کشور: ** وفق رای وحدت رویه شماره 672 مورخ 1383/10/01 هیئت عمومی دیوان عالی کشور، طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی علیه بخشی از مالکین و عدم توجه به حقوق سایر مالکین، موجب صدور قرار عدم استماع دعوا خواهد شد. این رای وحدت رویه، که برای تمامی مراجع قضایی لازم‌الاتباع است، به صراحت بر لزوم طرف دعوا قرار دادن تمامی مالکین رسمی تأکید دارد و عدم رعایت آن را تخلف از اصول دادرسی می‌داند.

ج) نظر مشورتی قوه قضائیه: همچنین، نظریه مشورتی شماره 7/99/1814 مورخ 1399/12/12 اداره کل حقوقی قوه قضائیه نیز، با صراحت بر این نکته تأکید کرده که در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، طرح دعوا علیه تمامی مالکین رسمی و ذی‌نفعان، امری ضروری است و عدم رعایت آن باعث عدم استماع دعوا خواهد شد. این نظریه، که تفسیر رسمی مراجع قضایی از قوانین است، موید لزوم رعایت حقوق تمامی شرکای مال مشاع است و عدم توجه به آن، مغایر با اصول عدالت و انصاف می‌باشد.

د) ماده 47 قانون ثبت اسناد و املاک: بر اساس ماده 47 قانون ثبت اسناد و املاک، لزوم درج دقیق مشخصات و حدود املاک در اسناد رسمی، به منزله ی ضرورت توجه به حقوق سایر مالکین مشاعی است.

3. ایراد به استناد گواهی انحصار وراثت:

الف) فرع بودن تعهدات وراثت بر صحت معامله: تجدیدنظرخواه، با استناد به گواهی انحصار وراثت، مدعی شده است که وراثت متوفی به قائم مقامی از وی، ملزم به انجام تعهدات وی هستند. در حالی که، اصل موضوع معامله و صحت و سقم آن، با توجه به موارد ذکر شده، محل تردید جدی است. تا زمانی که اصالت و صحت معامله ادعایی به اثبات نرسد، نمی‌توان وراثت را ملزم به انجام تعهدات احتمالی نمود. تعهدات وراثت، تابعی از صحت و مشروعیت معامله است و در صورت عدم اثبات صحت معامله، هیچ تعهدی بر ذمه وراثت باقی نخواهد بود.

با توجه به مراتب معروضه و ایرادات و ابهامات اساسی و مستدلی که به مبیعه‌نامه ادعایی وارد است، اینجانبان ضمن رد تجدیدنظرخواهی تجدیدنظرخواه، مصرانه از محضر دادگاه محترم، تقاضای تأیید دادنامه شماره 140268390014617215 مورخ (تاریخ دادنامه حذف شده) صادره از شعبه 183 دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی بعثت تهران و رد دعوای تجدیدنظرخواهی مطروحه را داریم. همچنین، از دادگاه محترم استدعا داریم که ضمن صدور دستور ارجاع امر به کارشناس رسمی دادگستری جهت بررسی دقیق مبیعه‌نامه، به ایرادات شکلی و ماهوی مطروحه با

دقت و حساسیت لازم توجه نموده و با توجه به عدم طرف دعوا قرار گرفتن تمامی ذینفعان، حقوق موکلین و سایر مالکین را به نحو شایسته استیفا نماید.

با تشکر و تجدید احترام