

شناسایی ثالث به عنوان اصیل در قرارداد به استناد پرداخت ثمن معامله توسط شخص ثالث

سیدعلی خراسانی^۱

چکیده:

در این مقاله با ارائه و نقد رأی در رابطه با اثبات مالکیت زوج نسبت به اموالی که در دوران زوجیت به نام زوج خریداری شده و ثمن آن توسط زوج پرداخت شده است، به بررسی میزان توجه دادگاه به شروط ضمنی، کشف اراده واقعی طرفین معامله، شناسایی طرف اصیل در قرارداد و رعایت اصول و قواعد آیین دادرسی مدنی (از حیث ادله اثبات دعوا، صلاحیت محلی، تعیین خواسته و خواندگان) پرداخته شده است. شعبه ۷۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران و شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، سند رسمی انتقال و سند مالکیت صادر شده به نام زوج را مصداق اراده ظاهری دانسته و پرداخت کل ثمن معامله توسط زوج را دلیل بر اراده واقعی در انجام معامله برای زوج تلقی کرده است و حکم به اثبات مالکیت زوج و الزام زوج (ورثه زوج) به تنظیم سند رسمی انتقال به نام زوج صادر کرده‌اند. به علاوه دادگاه درخواست کتبی زوج از وارث زوج مبنی بر خرید سهم الارث وارث از اموال موضوع دعوا را به منزله درخواست صلح دانسته و اقرار زوج به مالکیت زوج تلقی نکرده است. بدین منظور رأی شعبه ۷۹ دادگاه عمومی تهران و رأی شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران را با روش تحلیلی به اجزای تشکیل دهنده آن تجزیه کرده و خواهیم دید که در باز ترکیب این اجزا، چه ایراداتی از حیث استدلالی متوجه دادگاه بدوی و تجدیدنظر شده است. به نظر می‌رسد عمده ایرادات مذکور ناشی از این باشد که تصمیم دادگاه در این پرونده، بیش از آن که نتیجه استدلال منطقی باشد، معلول سیر شهودی دادرس بوده است.

کلیدواژه‌ها: اراده ظاهری، اراده باطنی، اثبات مالکیت، نماینده، اصیل افشا نشده، پرداخت ثمن توسط شخص ثالث، درخواست صلح، شهودگرایی قضایی.

۱. دانش‌آموخته دکتری حقوق خصوصی از دانشگاه شهید بهشتی و وکیل پایه یک دادگستری.

رأی دادگاه بدوی

شماره دادنامه: ۱۳۹۸/۰۸/۲۲ - ۱۰۰۴

خواسته: خلع ید، اثبات مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، ابطال سند مالکیت

شعبه صادرکننده: شعبه ۷۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران

[دادگاه در خصوص دعوای «الف» مبنی بر خلع ید از واحد آپارتمانی با مشخصات مندرج در گردش کار {آپارتمان شماره ۱} خواسته خواهان را وارد نمی‌داند چرا که در خلع ید مشاعی اولاً احدی از شرکا باید عدواناً در تمام ملک مشاع تصرف داشته و مانع تصرفات سایرین بشود. ثانیاً تصرفات او بدون رضایت سایر شرکا باشد حال آن‌که بنا به توافق صورت گرفته به تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۱۱ فی‌مابین نماینده خانم فاطمه و آقای علیرضا که وکلای خانم فاطمه خود نیز به آن اشاره و استناد نموده‌اند تصرفات ایشان {علیرضا} توسط شخص خواهان دعوای خلع ید {فاطمه} مشروع و قانونی و مبتنی بر تراضی تلقی می‌شود. توافق صورت گرفته خود مؤید رضایت خواهان این دعوا {فاطمه} بر استمرار آن است، از این رو دادگاه به جهت تلقی غیر غاصبانه بودن تصرفات خوانده ردیف اول {علیرضا} مستنداً به مواد ۳۰۸ از قانون مدنی و از آن‌جا که خوانده ردیف دوم این دعوا {زینب} نیز اصلاً تصرفی در محل که مطب خوانده ردیف اول {علیرضا} است ندارد و به نظر صرفاً در راستای طرح دعوا علیه کلیه مالکین مشاعی خوانده قرار گرفته است، حکم به بطلان دعوای خواهان صادر و اعلام می‌دارد و اما در خصوص دعوای «ب» و «ج» دادگاه حسب مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی پس از احراز صلاحیت خود برای رسیدگی که {به} تمامی خواسته‌ها، ایرادات شکلی را وارد نمی‌داند چرا که اولاً بعضی از خواسته‌ها با یکدیگر ارتباط کامل داشته و آنچه که ارتباط کامل نداشته، ضمن یک دادرسی امکان اتخاذ تصمیم در خصوص آنها وجود دارد ثانیاً در خصوص اثبات مالکیت نیازی به طرف دعوا قرار دادن مالکین سابق نیست و آنچه چنین موضوعی را می‌طلبد دعوای اثبات وقوع معامله است ثالثاً خواهان مدعی آن است که معامله برای او واقع شده است، در واقع ادعای مالکیت

مبیع را دارد نه این که ثمن را برای بیع شخص دیگری پرداخته باشد از این رو اگر چه دادگاه ایراد ردیف سوم را ایراد ماهوی می داند نه شکلی، به ماهیت دعوا ورود کرده و چنین اظهار نظر می دارد که اولاً حسب ماده ۷۵۵ قانون مدنی دعوت به مصالحه، اقرار به حق غیر تلقی نمی شود ثانیاً دادگاه بر فرض آن که شهادت شاهی که ادعای خصومت آن شده را نپذیرد که چنین است؛ اظهارات سایر شهود را قابل توجه و ترتیب اثر دادن می داند و حداقل آن است که برای دادرس محکمه اماره قضایی ایجاد کرده و او را به امر متعارف در جامعه در روابط خانوادگی رهنمون می سازد که معمولاً اشخاص، مخصوصاً افرادی که به جهت مشغله کاری، کمتر همراه خانواده هستند جهت ایجاد الفت و مودت در رابطه زوجیت اموال خود را به نام همسرشان می کنند و این به معنای این که ایشان مالک قطعی باشد نیست. در واقع معامله برای زوج انجام شده و قصد طرفین بر وقوع معامله برای زوج که ثمن را پرداخته است؛ می باشد لیکن نام همسر ایشان در مبیعه نامه ذکر می شود. دادرس دادگاه که خود به عرف چنین مراوداتی به جهت وقوع آن در پرونده های مشابه واقف است، بر این باور است که بر فرض آن که چنین مالکیتی پذیرفته شود که با مراودات این چنینی سه شرط ضمنی میان زوجین وجود دارد. اول آن که زوج حق انتقال اموال را به غیر ندارد. ثانیاً- زوج اذن در تصرف به صورت رایگان را دارد. ثالثاً- زوج متعهد است که هر وقت زوج بخواهد آن اموال را به ایشان یا هر کس که بخواهد منتقل نموده و نسبت به آن ادعایی نداشته باشد و در ازای چنین شروطی ثمن معامله را زوج پرداخت می کند نظریه کارشناسی نیز مؤید پرداخت تمامی ثمن از جانب آقای علیرضا است و مضافاً مرحومه خانم لاله نیز درآمد و اشتغالی نداشته تا بخواهد این اموال را خریداری نماید. انصاف و عدالت نیز حکم می کند که نتیجه زحمات چندین ساله شخصی را دیگری بدون زحمت نبرد که وجدان بی طرفی قضایی نیز چنین امری را تصدیق می کند. از این رو دادگاه مستنداً به مواد ۲ و ۳ و ۱۹۸ و ۲۴۱ و ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۰ و ۱۸۳ قانون مدنی که ماده اخیرالذکر به نوعی مؤید موضوعیت قصد واقعی

طرفین معامله است که عبارت فقهی حقوقی «العقود تابعه للقصد» نیز وضعیت عقد را تابع اراده متعاملین می‌داند نه ظاهری که در تعارض این واقعیت است و مستفاد از ماده ۱۹۷ قانون مدنی که اگر چه عین معین را منظور داشته لیکن خود دلالتی بر تحقق امر مبتنی بر واقعیات دارد نه ظاهری که فضول آن را ایجاد نموده، حکم به اثبات مالکیت آقای علیرضا نسبت به ۳ واحد آپارتمان که دو واحد آن در تهران و یک واحد آن در شهرستان نور است و همچنین خودروی سواری همگی به مشخصات مندرج در صدر رأی صادر و اعلام می‌دارد و همچنین از آن‌جا که سند رسمی مبتنی بر ظاهر اسناد عادی صادر شده که حسب آن ظاهراً مرحومه خانم لاله مالک آن بوده لذا مستنداً به مواد ۷۰ و ۷۲ قانون ثبت اسناد امکان ابطال آن نبوده و موجبی نیز برای ابطال آن نیست لذا دعوای خواهان در این بخش از خواسته مستنداً به مواد اخیرالذکر و اصل حفظ اعتبار اسناد رسمی محکوم به بطلان است و اما در خصوص خواسته الزام به تنظیم سند رسمی از آن‌جا که دادگاه مالک املاک و اتومبیل را حسب سطور فوق آقای علیرضا تشخیص داده است لذا مستنداً به مواد ۲ و ۳ و ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۲۲۰ و ۲۲۵ قانون مدنی خواندگان {فاطمه و زینب} را که وراثت مرحومه لاله هستند محکوم و ملزم به تنظیم سند رسمی مالکیت به {نسبت} سهم الارث خود در حق خواهان می‌نماید. رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان تهران خواهد بود. دادرس شعبه ۷۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران].

رأی دادگاه تجدیدنظر

شماره دادنامه: ۱۶۰۳ - ۱۳۹۹/۰۸/۲۷

خواسته: تجدیدنظرخواهی از دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۲۱۶۱۵۰۱۰۰۴ مورخ

۱۳۹۸/۰۸/۲۲ شعبه ۷۹ دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی شهید صدر تهران

مرجع رسیدگی: شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

[تجدیدنظرخواهی خانم فاطمه به طرفیت ۱- خانم زینب ۲- آقای علیرضا نسبت به دادنامه شماره ۹۸۰۹۹۷۲۱۶۱۵۰۱۰۰۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۸/۲۲ صادره از شعبه ۷۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن حکم به بطلان دعوای تجدیدنظرخواه {فاطمه} به خواسته خلع ید تجدیدنظرخواندگان {زینب و علیرضا} از شش دانگ یک دستگاه آپارتمان واقع در تهران {آپارتمان شماره ۱} به انضمام کلیه خسارات قانونی من جمله هزینه دادرسی و حق الوکاله وکیل و حکم به اثبات مالکیت تجدیدنظرخوانده ردیف دوم (علیرضا) نسبت به ۳ واحد آپارتمان واقع در تهران و شهرستان نور {آپارتمانهای شماره ۱ و ۲ و ۳} و همچنین خودروی سواری {بی ام و} و الزام به تنظیم سند رسمی به نسبت سهم الارث در حق تجدیدنظرخوانده صادر گردیده با عنایت به محتویات پرونده مجموع رسیدگیهای به عمل آمده و مستندات ابرازی به جهات زیر وارد و موجه نیست اولاً با عنایت به این که راجع به اموال غیر منقول متعدد که در حوزههای قضایی مختلف واقع شده اند خواهان مخیر به مراجعه به هر یک از دادگاههای حوزه قضایی اموال غیر منقول می باشد و از این جهت تشخیص صلاحیت دادگاه برای رسیدگی برابر مقررات بوده و خدشه ای بر آن وارد نیست ثانیاً با التفات بر این که قصد انشاء (اراده باطنی) رکن اساسی و سازنده عقد است و ابراز قصد انشاء (اراده ظاهری) شرط تحقق آن است و حاکمیت اراده که متشکل از دو عنصر قصد و رضا است و دارای مراحل مختلف شکل گیری بوده و برای هر عمل حقوقی این شرط لازم است و اشخاصی برای نیل به این هدف برخلاف اراده باطنی مبادرت به ابراز قصد انشاء به صورت ظاهری می کنند و به همین لحاظ است که مقنن در قسمت اخیر ماده ۱۹۶ قانون مدنی بر خلاف اصل نسبی بودن قراردادها و فرض اصالت طرفین استثنایی بر آن قایل شده و مورد پذیرش قرار داده است ثالثاً با توجه به این که در زمان ابتیاع اموال برخلاف رویه معمول که مشتری ثمن را پرداخت می نماید به موجب مستندات ارائه شده از جمله رونوشت چکها که متعلق به تجدیدنظرخوانده {علیرضا} بوده و در وجه

فروشنندگان صادر شده تجدیدنظرخوانده {علیرضا} ثمن معاملات را پرداخت نموده است و با توجه به این که اصولاً در همه قراردادها هدف نهایی سود جوئی و داد و ستد است و هیچ عقل سلیمی نمی پذیرد که شخص ثمن اموال را پرداخت نماید و کلیه اسناد که شامل کلیه دارایی وی محسوب می شود به نام دیگری بدون هیچ چشم داشتی تنظیم نماید هر چند اخلاق و اضطراب سهم شایسته ای در گسترش نقش قرارداد در روابط را دارد و گاه شخص به قصد احسان با دیگری پیمان می بندد همانند عقود مجانی (هبه) لیکن در موضوع دعوی مطروحه چنین ادعایی مطرح نشده است بنابراین با عنایت به این که ثمن معاملات اعم از منقول و غیرمنقول را تجدیدنظرخوانده {علیرضا} پرداخت نموده و این موضوع حکایت از این دارد که آنچه واقع شده به خواست وی و بر اساس اراده باطنی برای مشارالیه بوده است و تنظیم اسناد بر اساس اراده ظاهری و صرفاً جهت رعایت تشریفات صورت گرفته است و با توجه به پرداخت ثمن مالکیت تجدیدنظرخوانده {علیرضا} نسبت به کل اموال محرز است و از ناحیه تجدیدنظرخواه {فاطمه} دلیلی مبنی بر پرداخت ثمن توسط مورث {لاله} ارائه نشده است و نظریه کارشناس که با اوضاع و احوال محقق قضیه مغایرتی ندارد، مؤید این موضوع است از این رو درخواست تجدیدنظرخواهی متضمن علل و جهات مؤثری که موجب فسخ و بی اعتباری رأی موصوف باشد نبوده و از جهت رعایت اصول و مقررات و قواعد دادرسی خدشه ای بر آن وارد نیست و در این مرحله از رسیدگی دلیل جدیدی که مستلزم نقض دادنامه معترض عنه باشد ارائه نشده است بنا علی هذا تجدیدنظرخواهی را غیر موجه تشخیص و مستنداً به مواد ۱۶ و ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی ضمن رد اعتراض دادنامه تجدیدنظرخواسته را تأیید می نماید رأی صادره قطعی است.

رئیس شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران].

مقدمه

۱- لاله و علیرضا زن و شوهر هستند و دارای یک فرزند مشترک به نام زینب است. در طول دوران زوجیت آنان، دو دستگاه آپارتمان ۷۵ متری (آپارتمان شماره ۱) و ۱۷۰ متری (آپارتمان شماره ۲) واقع در شهر تهران، یک دستگاه آپارتمان ۸۵ متری واقع در شهرستان نور (آپارتمان شماره ۳) و یک دستگاه خودروی سواری بی‌ام دبلیو به نام لاله (زوجه) خریداری شده و با وجود این که ثمن معاملات تماماً توسط علیرضا (زوج) پرداخت شده است، لیکن در کلیه مبیعه‌نامه‌ها و اسناد رسمی انتقال (سه دستگاه آپارتمان و یک دستگاه خودروی سواری)، لاله (زوجه) به عنوان خریدار اسناد را امضاء کرده و سند رسمی مالکیت اموال نیز به نام مشارالیه‌ها است.

۲- لاله در تاریخ ۱۳۹۶/۱۰/۱۲ فوت کرده و وراثت حین‌الفوت وی عبارتند از: علیرضا (همسر متوفی)، زینب (فرزند متوفی) و فاطمه (مادر متوفی).

۳- پس از فوت لاله، علیرضا (همسر متوفی) طی صورت‌جلسه‌ای که در تاریخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۱ با فاطمه (مادر متوفی) تنظیم و امضاء کرده، اعلام داشته است که چنانچه فاطمه (مادر متوفی) سهم‌الارث خود از ترکه مرحومه لاله (یعنی سهم‌الارث از سه دستگاه آپارتمان و یک دستگاه خودروی سواری) را طی یک فقره وکالت بلاعزل به وی (علیرضا) منتقل سازد، مبلغ دو میلیارد تومان به فاطمه (مادر متوفی) پرداخت کند.

۴- به دلیل اختلاف میان ورثه و عدم اجرای مفاد صورت‌جلسه فوق، دعاوی به شرح ذیل راجع به اموال مذکور مطرح شده است:

۱-۴- دعاوی (الف): فاطمه (مادر متوفی) در تاریخ ۱۳۹۷/۰۷/۲۹ دادخواستی به خواسته خلع ید (مشاعی) از آپارتمان شماره ۱ به طرفیت علیرضا (همسر متوفی) و زینب (دختر متوفی) مطرح کرده که پرونده به شعبه ۴۷ دادگاه عمومی مجتمع قضایی شهید صدر تهران ارجاع شده است.

۲-۴- دعاوی (ب): متعاقباً در تاریخ ۱۳۹۷/۱۱/۰۸ علیرضا (زوج) نیز با تقدیم دادخواست

تقابل، دعوایی به خواسته الزام به تنظیم سند رسمی سه دستگاه آپارتمان شماره ۱ و ۲ و ۳ و یک دستگاه سواری بی‌ام‌دبلیو و اثبات مالکیت (خواسته دعوای تقابل نسبت به دعوای فاطمه در شعبه ۴۷ دادگاه عمومی مجتمع قضایی شهید صدر تهران)^۱ به طرفیت فاطمه (مادر متوفی) و زینب (فرزند متوفی) مطرح کرده است.

۳-۴- دعوای (ج): در تاریخ ۱۳۹۷/۱۲/۱۵ علیرضا (زوج) دعوایی به خواسته اثبات مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی ملک (آپارتمان شماره ۲ واقع در تهران)، الزام به تنظیم سند رسمی ملک (آپارتمان شماره ۳ واقع در شهرستان نور)، ابطال سند رسمی (آپارتمان شماره ۲ واقع در تهران و آپارتمان شماره ۳ واقع در شهرستان نور) و الزام به تنظیم سند رسمی یک دستگاه سواری خودروی بی‌ام‌دبلیو به طرفیت فاطمه (مادر متوفی) و زینب (فرزند متوفی) مطرح کرده و این پرونده به شعبه ۷۹ دادگاه عمومی مجتمع قضایی شهید صدر تهران ارجاع شده است.

۵- متعاقباً هر سه پرونده مذکور، با دستور معاون ارجاع مجتمع قضایی شهید صدر، برای رسیدگی توأمان به شعبه ۷۹ دادگاه عمومی مجتمع قضایی شهید صدر تهران ارجاع شده است.

۶- در تاریخ ۱۳۹۸/۰۸/۲۲ حکم دادگاه بدوی صادر می‌شود که متضمن رد دعوای خلع ید طرح شده از سوی فاطمه، رد دعوای ابطال سند مالکیت مطروحه از سوی علیرضا، اثبات مالکیت علیرضا نسبت به سه دستگاه آپارتمان و یک دستگاه خودروی سواری بی‌ام‌دبلیو و الزام فاطمه (مادر متوفی) و زینب (دختر متوفی) به تنظیم سند رسمی اموال مذکور به نام علیرضا (زوج) است.

۷- فاطمه در تاریخ ۱۳۹۸/۰۹/۱۲ از رأی دادگاه بدوی تجدیدنظرخواهی می‌کند ولیکن زینب (دختر متوفی) نسبت به تجدیدنظرخواهی اقدامی انجام نمی‌دهد.

۱. به جهت رعایت امانت، خواسته‌های هر کدام از دعوای «الف»، «ب» و «ج» عیناً مطابق دادخواست تقدیمی به دادگاه بدوی تحریر شده است.

۸- در تاریخ ۱۳۹۹/۰۸/۲۷ به موجب رأی شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، تجدیدنظرخواهی فاطمه از رأی دادگاه بدوی مردود اعلام شده و رأی بدوی عیناً تأیید می‌شود.

۹- لازم به ذکر است که فاطمه در اثنای رسیدگی به پرونده، سهم‌الارث خود از آپارتمانهای شماره ۱ و ۲ را به ترتیب در تاریخهای ۱۳۹۸/۰۹/۱۲ (قبل از صدور رأی بدوی) و ۱۳۹۸/۱۰/۰۳ (قبل از صدور رأی تجدیدنظر) به موجب سند رسمی به رضا منتقل می‌کند.

عمده استدلال دادگاه بدوی و تجدیدنظر این است که چون علیرضا (زوج) ثمن معاملات را پرداخت کرده است، لذا معامله برای علیرضا واقع شده و وی مالک واقعی اموال است. نظریه اصیل افشا نشده، مواد ۱۹۶ و ۱۹۷ قانون مدنی و همچنین حاکمیت اراده باطنی از مهم‌ترین موضوعات ماهوی است که مبنای رأی دادگاه را تشکیل می‌دهد.

در این مقاله برای نقد رأی بدوی و تجدیدنظر، هر کدام از دادنامه‌ها را از نظر منطقی، دستور زبان و قواعد شکلی (آیین دادرسی) و ماهوی مورد بررسی و تجزیه و تحلیل قرار خواهیم داد. با توجه به این که رأی دادگاه تجدیدنظر در مقام تأیید رأی بدوی صادر شده است، لذا عمده مطالبی که در نقد و بررسی آراء مذکور بیان می‌شود، در هر دو دادنامه مشترک است. از این رو، به منظور جلوگیری از تکرار مطالب و اطاله کلام، مسائل مشترک هر دو رأی، جدا از مسائل مختص به هر کدام از دادنامه‌ها، مورد بحث و بررسی قرار خواهد گرفت. در این میان، علاوه بر استفاده از دکتترین به عنوان یکی از منابع حقوق، رویه قضایی محاکم نیز مورد مطالعه قرار گرفته تا نتیجه واقع‌بینانه‌تری از نقد و بررسی به دست آید.

۱- بررسی ساختار منطقی و دستور زبانی رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر

در این بخش، ساختار منطقی و دستور زبانی هر یک از آراء بدوی و تجدیدنظر را مورد نقد و بررسی قرار می‌دهیم.

۱-۱- ساختار دستور زبانی

۱-۱-۱- تفکیک گردش کار پرونده از رأی دادگاه:

یکی از نکات مثبت رأی دادگاه بدوی، تفکیک مقدمه و گردش کار پرونده از متن رأی می‌باشد. دادرس، در مقدمه و گردش کار پرونده سه دعوی فوق‌الذکر را با عناوین (الف)، (ب) و (ج) تقسیم‌بندی کرده و در هر مورد شرح کوتاهی از دعوا را با ذکر خلاصه‌ای از دفاعیات طرفین، بیان داشته است. با این حال در رأی دادگاه تجدیدنظر، چنین تفکیکی مشاهده نمی‌شود.

۱-۱-۲- جداکننده اسباب موجهه از نتیجه رأی:

دادگاه بدوی و تجدیدنظر برای برقراری نظم میان اسباب موجهه و نمایش توالی منطقی آنها، جهات موضوعی و حکمی رأی را در خصوص هر کدام از دعاوی با استفاده از اسلوب «اولاً، ثانیاً،» از یکدیگر تفکیک کرده‌اند. همچنین دو گزاره شرط (اسباب موجهه رأی اعم از حکمی و موضوعی) و جزا (نتیجه یا منطوق رأی) در رأی دادگاه بدوی با عبارتهای «چرا که» و «از این رو» و «لذا» و در رأی دادگاه تجدیدنظر با عبارت «به جهات زیر» و «بنا علی هذا» از یکدیگر جدا شده‌اند.

۱-۱-۳- اصل دو جمله‌ای بودن رأی:

مطابق تبصره ۱ ماده ۲۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب مصوب ۱۳۷۳^۱ و تبصره ۳ ماده ۳۳۹ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹^۲ دادگاهها به توصیف رأی

۱. تبصره ۱ ماده ۲۸ قانون تشکیل دادگاههای عمومی و انقلاب: «دادگاه باید در ذیل رأی خود قابل تجدید نظر بودن یا نبودن رأی و مرجع تجدید نظر آن را معین نماید».

۲. تبصره ۲ ماده ۳۳۹ قانون آیین دادرسی مدنی: «دادگاه باید ذیل رأی خود، قابل تجدیدنظر بودن یا نبودن رأی و مرجع تجدیدنظر آن را معین نماید».

خود از حیث قابلیت تجدیدنظر و تعیین مرجع تجدیدنظر مکلف‌اند. از این اصل به «دو جمله‌ای بودن رأی» در حقوق ایران یاد می‌شود (حقانی و حکیمی، ۱۴۰۰: ۴۶). دادگاه بدوی، در رأی مورد بررسی این توصیف را در انتهای رأی و در قالب جمله مستقل «رأی صادره حضوری و ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان تهران خواهد بود» منعکس کرده است. دادگاه تجدیدنظر نیز در راستای رعایت تکلیف مذکور، در جمله پایانی رأی و با ذکر این عبارت که «رأی صادره قطعی است» مبادرت به توصیف رأی کرده است.

۴-۱-۱- علایم نشانه‌گذاری:

از لحاظ ساختار دستور زبانی، مهم‌ترین اشکال رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر، عدم توجه به علایم نشانه‌گذاری است. تقریباً در سرتاسر متن رأی، اثری از رعایت قواعد دستور زبان فارسی از حیث علایم نشانه‌گذاری نظیر نقطه (.)، نشانه درنگ یا سرکج (،)، نقطه ویرگول (؛)، دو نقطه (:)، گیومه («»)، قوسین یا دو کمان () () مشاهده نمی‌شود. همچنین در پاراگراف‌بندی متن رأی بدوی، زمانی که رأی دادگاه در خصوص دعاوی «الف» به اتمام رسیده و وارد دعاوی «ب» و «ج» می‌شود، نظم منطقی و قواعد دستور زبان ایجاب می‌کند که دادرس دادگاه برای انشاء رأی راجع به دعاوی بعدی، وارد پاراگراف بعدی شود که چنین امری نیز رعایت نشده است. رأی دادگاه تجدیدنظر نیز اساساً فاقد هر گونه پاراگراف‌بندی است.

۲- ساختار منطقی رأی

براساس اصل ۱۶۶ قانون اساسی و ماده ۲۹۶ قانون آیین دادرسی مدنی، رأی دادگاه باید مستدل و مستند باشد و با ذکر جهات، دلایل، مستندات قانونی و اصول حقوقی که مبنای تصمیم دادگاه هستند، صادر شود. از دیدگاه منطق، رأی دادگاه نوعی استدلال است که

در قالب یک قیاس منطقی^۱ نگاشته می‌شود. قیاس به معنی استدلالی است که از دو دسته اجزاء مرکب‌اند: مقدمه و نتیجه (خوانساری، ۱۳۸۸: ۳۱۰). مقدمات این قیاس بیانگر جهات رأی است، لیکن نتیجه قیاس در قسمت انشایی رأی (منطوق یا نتیجه) نمود پیدا می‌کند. همچنین مقدمات قیاس در بردارنده امور موضوعی و حکمی دعوا است که به ترتیب در قالب صغرا^۲ و کبرا^۳ استدلال مد نظر قرار می‌گیرد. طبیعتاً امور موضوعی بخش قابل توجهی از رأی دادگاه بدوی (تالی) را در بر می‌گیرد، حال آن‌که رأی دادگاه تجدیدنظر (عالی) بیشتر بر امور حکمی متمرکز است (حقانی و حکیمی، ۱۴۰۰: ۴۵).

با توجه به توضیحات فوق، ساختار منطقی رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر را مورد بررسی قرار می‌دهیم:

۲-۱- در بخش دوم دادنامه بدوی تحت عنوان «رأی دادگاه» شاهد این هستیم که اسباب موجهه (اعم از جهات موضوعی و حکمی) و نتیجه (منطوق یا قسمت انشایی) رأی در قالب یک قیاس منطقی ذکر شده و هر جا سخن از جهات حکمی رأی بوده، به مستند قانونی یا اصل و قاعده حقوقی مورد نظر اشاره شده است و همین ترتیب کم و بیش در رأی دادگاه تجدیدنظر قابل مشاهده می‌باشد؛ مضافاً این‌که در مورد دعاوی «ب» و «ج» با توجه به ایرادات شکلی طرح شده از طرف خوانده (فاطمه)، دادگاه بدوی و تجدیدنظر ابتدا به ایرادات شکلی پاسخ داده و سپس وارد رسیدگی ماهوی شده‌اند.

۲-۱-۲- در دادنامه بدوی راجع به دعاوی «الف» و همچنین آن بخش از رأی دادگاه بدوی که متضمن پاسخ به ایرادات شکلی دعاوی «ب» و «ج» می‌باشد، شاهد تقدم نتیجه بر متن هستیم. به عنوان نمونه در ابتدای بخش دوم دادنامه بدوی (رأی دادگاه) آمده است: «دادگاه در خصوص دعاوی (الف) مبنی بر خلع ید از واحد آپارتمانی با مشخصات مندرج در گردش کار {آپارتمان شماره ۱} خواسته خواهان را وارد نمی‌داند. چرا که

1. Syllogisme.
2. Mineure.
3. Majeure.

«یا در قسمت دیگری از رأی دادگاه بدوی این گونه بیان شده است: «... در خصوص دعاوی (ب) و (ج) دادگاه حسب مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی پس از احراز صلاحیت خود برای رسیدگی به تمامی خواسته‌ها، ایرادات شکلی را وارد نمی‌داند؛ چرا که...». در رأی دادگاه تجدیدنظر نیز نتیجه‌گیری دادگاه در صدر رأی با این عبارت بیان شده است: «تجدیدنظرخواهی خانم فاطمه... به جهات زیر وارد و موجه نیست اولاً...». همچنین در ادامه رأی، پس از بیان اسباب موجهه (در قالب اسلوب اولاً و ثانیاً)، این گونه آمده است: «بنا علی هذا تجدیدنظرخواهی را غیرموجه تشخیص و... دادنامه تجدیدنظرخواسته را تأیید می‌کند». این نحوه تفکیک و جداسازی گزاره شرط (اسباب موجهه رأی) و جزا (نتیجه و منطوق رأی) در رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر و ذکر نتیجه رأی قبل از اسباب موجهه، از لحاظ ساختار منطقی (تقدم نتیجه بر مقدمه) و زبانی (حشو و تکرار) قابل نقد می‌باشد.

۲- نقد و بررسی رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر از منظر قواعد شکلی

ابتدا مسائل مشترک هر دو رأی بدوی و تجدیدنظر مطرح شده و سپس به بیان مسأله مختص رأی دادگاه تجدیدنظر خواهیم پرداخت.

۲-۱- مسائل مشترک رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر

لزوم تعیین خواسته به طور جداگانه و پرداخت هزینه دادرسی برای هر یک از خواسته‌ها، صلاحیت دادگاه در رسیدگی به دعاوی، تعیین خواندگان، چالشهای موجود در رویه قضایی پیرامون دعوای اثبات مالکیت املاک دارای سابقه ثبتی و ماهیت تصمیم دادگاه در رد دعوای ابطال سند، از جمله موضوعاتی است که در این قسمت مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

۱-۱-۲- لزوم تعیین خواسته‌ها به طور جداگانه و پرداخت هزینه دادرسی برای هر یک از خواسته‌ها

با ملاحظه دادخواست تقدیمی علیرضا (زوج) در دعاوی «ب» و «ج» ملاحظه می‌شود که نامبرده سه خواسته «اثبات مالکیت»، «الزام به تنظیم سند رسمی» و «ابطال سند مالکیت» را راجع به سه دستگاه آپارتمان و یک دستگاه خودروی سواری (مجموعاً تعداد ۴ مال منقول و غیرمنقول) مطرح کرده است. بنابراین، مستنداً به بند ۱ از ماده ۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی و همچنین بند ۱۲ از ماده ۳ قانون نحوه وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، نامبرده موظف بوده است در هر یک از دادخواست‌ها تعداد ۱۲ خواسته را معین کند و با تعیین بهای خواسته، هزینه دادرسی هر کدام از دعاوی را، بر مبنای ارزش معاملاتی املاک در خصوص سه دستگاه آپارتمان و بر اساس بهای خواسته در مورد یک دستگاه خودروی سواری، پرداخت کند. با این حال علیرضا (زوج) جمعاً تعداد ۷ خواسته را مطرح ساخته و سایر خواسته‌ها را در آن مستتر کرده و هزینه دادرسی جداگانه‌ای برای آن پرداخت نکرده است. به عنوان نمونه، با وجود این‌که آپارتمانهای شماره ۱ و ۲ و ۳ اموال مستقلی هستند و منطقاً خواسته مربوط به هر یک از آنها ماهیت مستقل داشته و باید به طور جداگانه تعیین شود، لیکن علیرضا در دعاوی «ج» خواسته‌های ابطال سند مالکیت آپارتمان شماره ۲ و ۳ و اثبات مالکیت راجع به آپارتمان شماره ۲ و ۳ و یک دستگاه خودروی سواری را در قالب یک خواسته مطرح کرده و در دعاوی «ب» نیز در خصوص خواسته‌های الزام به تنظیم سند رسمی سه دستگاه آپارتمان و یک دستگاه خودروی سواری به همین روش عمل کرده است. لذا عدم صدور اخطار رفع نقص به جهت «تعیین دقیق خواسته و بهای آن» و «پرداخت تتمه هزینه دادرسی» در دعاوی «ب» و «ج»، از ایرادات شکلی رسیدگی دادگاه بدوی و تجدیدنظر است.

۲-۱-۲- صلاحیت دادگاه در رسیدگی به دادخواست تقابل و دعاوی مرتبط

براساس قاعده صلاحیت بر صلاحیت^۱، دادگاه در رسیدگی به دعوا، ابتدا باید صلاحیت ذاتی و محلی خود را احراز کند و سپس در صورتی که این دعاوی متعدد باشند، راجع به رسیدگی توأمان یا جداگانه به دعاوی تصمیم بگیرد. همچنین با توجه به اصل استقلال دعاوی که در نظام حقوقی ایران از فحوی مواد ۶۵ و ۱۰۳ قانون آیین دادرسی مدنی قابل استنباط است (محسنی: ۱۳۹۱: ۷۵ و غمامی و محسنی، ۱۳۸۶: ۱۰۶)، دادگاهها اصولاً مجاز به توأم کردن دعاوی نیستند مگر این که نص قانونی برای رسیدگی توأمان دعاوی متعدد وجود داشته باشد. ابتدا لازم است که ماهیت دعاوی «ب» و «ج» را مشخص کرد و بر مبنای آن، صلاحیت و امکان رسیدگی توأمان به دعاوی را بررسی کرد.

۲-۱-۲-۱- بررسی ماهیت دعاوی «ب» و «ج»

خواسته خواهان در دادخواست تقابل (دعوی «ب») اعم از خواسته دعوی اصلی (دعوی «الف») می باشد و علاوه بر خواهان دعوی اصلی، زینب (دختر متوفی) نیز به عنوان خوانده در دادخواست تقابل تعیین شده است^۲. لذا به استناد مواد ۱۷ و ۱۴۱ قانون آیین

1. En: Competence – Competence / Fr: Competence sur le Competence.

قاعده صلاحیت بر صلاحیت (صلاحیت نسبت به صلاحیت) در ماده ۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی با این تعبیر بیان شده است: «تشخیص صلاحیت یا عدم صلاحیت هر دادگاه نسبت به دعوایی که به آن رجوع شده است با همان دادگاه است».

۲. شعبه ۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در پرونده ای مشابه طی دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۷۹۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ این گونه انشاء رأی کرده است: «... هر چند تجدیدنظرخواه {زوج} معتقد است تجدیدنظرخوانده {زوجه} پولی از بابت مورد معامله نداده است و وی در واقع نمایندگی سند رسمی را دارا می باشد، لکن این ادعا لازمه اش بررسی موارد و صدور حکم بر ابطال سند رسمی به لحاظ خروج از اختیارات نمایندگی است و صرف نظر از این که دلیلی بر نماینده بودن خانم {زوجه} ارائه نشده است و تجدیدنظرخواه {زوج} بر فرض صحت ادعا می بایست به طرفیت تجدیدنظرخوانده {زوجه} و نیز به طرفیت فروشنده سابق تحت عنوان جلب ثالث اقامه دعوی می کرد لکن در مانحن فیه دادخواست تقابل کلاً تقدیم شده و در حال رسیدگی است، عنایتاً به این که برابر ماده ۲۲ قانون ثبت مالک کسی است که دارنده سند رسمی است و مادامی که سند رسمی ابطال نشده است، اعمال حق

دادرسی مدنی، دعوای «ب» به عنوان دعوای تقابل محسوب نمی‌شود. البته خواهان در دعوای «ج»، علاوه بر آپارتمان شماره ۱، خواسته‌های مربوط به آپارتمانهای شماره ۲ و ۳ و یک دستگاه خودروی سواری را مجدداً مطرح کرده است. بنابراین دعوای «ب» و «ج» صرفاً در خواسته‌های راجع به آپارتمان شماره ۱، به عنوان دعوای مرتبط با دعوای «الف» محسوب می‌شود.

۲-۲-۱-۲- نقد استناد دادگاه به مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی

دادگاه بدوی و تجدیدنظر در احراز صلاحیت جهت رسیدگی توأمان به کلیه دعوای، به مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی استناد نکرده‌اند.

به موجب ماده ۱۵ قانون آیین دادرسی مدنی، اگر دعوا راجع به اموال منقول و غیرمنقول باشد، به شرطی در صلاحیت محلی دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول است که دعوا در هر دو قسمت ناشی از «یک منشأ»^۱ باشد. این در حالی است که در خصوص هر یک از اموال موضوع دعوا (اعم از سه دستگاه آپارتمان و یک دستگاه خودروی سواری) قراردادهای و مبایعه‌نامه‌های جداگانه‌ای تنظیم شده است و این اموال از اشخاص مختلفی خریداری شده است. بنابراین منشأ دعوای مربوط به یک دستگاه خودروی سواری و سه دستگاه آپارتمان، از حیث این که هر کدام موضوع قراردادهای و مبایعه‌نامه‌ها و روابط حقوقی جداگانه بوده‌اند، متفاوت است. البته ممکن است گفته شود که منظور از اتحاد منشأ در دعوای موضوع پرونده حاضر، رابطه نمایندگی فیما بین لاله (زوجه) و علیرضا (زوج) است که در همگی آنها مشترک است و بر پایه همین رابطه نمایندگی است که ثمن معاملات توسط علیرضا (زوج) پرداخت شده و قراردادهای و اسناد مالکیت به نام لاله

مالکیت با دارنده سند رسمی است و مورد تقاضا در پرونده خلع ید است ادعای تجدیدنظرخواه هر زمان به اثبات برسد، می‌تواند منشأ اثر باشد. لذا تجدیدنظرخواهی وارد نبوده و به استناد ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه معترض‌عنه با وصف وجود سند مالکیت و اعتبار قانونی آن تأیید می‌شود...»

۱. «منشأ» یا «جهت» یا «سبب» دعوا به معنای عمل یا واقعه حقوقی است که حق مورد ادعای خواهان از آن پیدایش یافته و دعوای وی بر آن استوار است (پور صادقی: ۱۴۰۱: ۶۵).

امضاء و تنظیم شده و مالکیت واقعی علیرضا و مالکیت ظاهری لاله نسبت به اموال موضوع دعوا قابل اثبات می‌باشد. همچنین شاید به عقیده دادگاه وحدت منشأ بین دعاوی از این جهت وجود داشته است که جملگی به ادعای مالکیت اموال موضوع ترکه مرحومه لاله (زوجه) مربوط می‌شود و اختلاف طرفین در مالکیت اموال موضوع ترکه به عنوان دلیل وحدت منشأ در نظر گرفته شده باشد. با این حال استدلالهای مذکور بیشتر بیانگر وجود «نفع مشترک» یا «تشابه جهات موضوعی و حکمی» میان دعاوی مطروحه است که با «وحدت منشأ» متفاوت است (پور صادقی: ۱۴۰۱: ۶۲-۶۵). به نظر می‌رسد ایراد اصلی دادنامه در این بخش، عدم توضیح و تبیین جهات موضوعی استدلال دادگاه راجع به وحدت منشأ باشد.

برابر ماده ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی، هر گاه «یک ادعا» راجع به اموال غیرمنقول متعددی باشد که در حوزه‌های قضائی مختلف واقع شده‌اند، خواهان می‌تواند به هر یک از دادگاههای حوزه‌های یادشده مراجعه کند. بنابراین استناد به ماده ۱۶ مذکور تنها در مواردی امکان‌پذیر است که «یک ادعا» (دعوا) راجع به اموال غیرمنقول متعدد مطرح باشد. این در حالی است که طبق استدلالهای یاد شده در فراز قبلی، سه دستگاه آپارتمان موضوع پرونده در اثر سه فقره مبیعه‌نامه و سه رابطه حقوقی مجزا خریداری شده است. از این رو، نمی‌توان ادعاهای راجع به آنها را تحت عنوان یک دعوا (ادعا) در نظر گرفت و آن را مشمول ماده ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی تلقی کرد.

بر این اساس در خصوص دعاوی «ب» و «ج» راجع به یک دستگاه خودروی سواری، دادگاه صالح بر اساس ماده ۱۱ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه محل اقامت هر یک از خواندگان (محل اقامت زینب یا فاطمه) است نه دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول. از طرفی، با توجه به این که محل اقامت خواندگان و همچنین محل وقوع آپارتمانهای شماره ۱ و ۲ در حوزه قضائی شهرستان تهران است، مستنداً به مواد ۱۲ و ۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی، دادگاه بدوی (شعبه ۷۹ دادگاه عمومی تهران) صلاحیت رسیدگی به دعاوی «ب»

و «ج» در خواسته‌های مربوط به آپارتمانهای شماره ۱ و ۲ و یک دستگاه خودروی سواری را داشته و تشخیص ارتباط و امکان رسیدگی توأمان به دعاوی مذکور، با همان دادگاه خواهد بود. همچنین وفق ماده ۱۰۳ قانون آیین دادرسی مدنی، مرجع تشخیص ارتباط و رسیدگی توأمان به دعوای «الف» و دعاوی مذکور (دعای «ب» و «ج» در خواسته‌های مربوط به آپارتمانهای شماره ۱ و ۲ و یک دستگاه خودروی سواری)، رئیس شعبه اول یا معاون (ارجاع) است (مقصودپور، ۱۳۸۹: ۱۶۷). بنابراین، صرف‌نظر از این‌که دعاوی راجع به هر یک از آپارتمانها با سایر دعاوی مرتبط یا دارای وحدت منشأ است یا خیر، فرایند ارجاع و رسیدگی توأمان به این دعاوی در شعبه ۷۹ دادگاه عمومی تهران، مطابق مواد ۱۱، ۱۲، ۶۵ و ۱۰۳ از قانون آیین دادرسی مدنی صحیح است و لیکن استناد به مواد ۱۵، ۱۶ و ۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی برای احراز صلاحیت دادگاه محل اشکال است.

در خصوص دعوای «ب» و «ج» در خواسته‌های مربوط به آپارتمان شماره ۳ (واقع در شهرستان نور)، با توجه به این‌که طبق توضیحات مذکور موضوع از شمول مواد ۱۵، ۱۶ و ۱۷ قانون آیین دادرسی مدنی خارج بوده است و با عنایت به این‌که دادگاه «ارتباط کامل»^۱ دعوای آپارتمان شماره ۳ (واقع در شهرستان نور) را با دعاوی راجع به سایر اموال احراز نکرده و در این باره استدلالی نکرده است، لذا مستنداً به ماده ۱۲ و منطوق ماده ۶۵ و قسمت اخیر ماده ۱۴۱ قانون آیین دادرسی مدنی، رسیدگی به پرونده در صلاحیت دادگاه عمومی شهرستان نور (محل وقوع مال غیرمنقول) خواهد بود و لازم می‌آید تا

۱. برابر ماده ۱۴۱ قانون آیین دادرسی مدنی، بین دو دعوا وقتی ارتباط کامل موجود است که اتخاذ تصمیم در هریک موثر در دیگری باشد. در مانحن فیه، دادگاه می‌توانست این‌گونه استدلال کند که با توجه به تشابه اسباب مواجهه کلیه دعاوی (اثبات مالکیت خواهان نسبت به اموال به استناد پرداخت ثمن معاملات توسط وی)، صدور حکم به اثبات مالکیت در خصوص یکی از اموال، ملازمه با صدور حکم اثبات مالکیت در سایر اموال موضوع دعوی و حکم رد دعوی خلع ید (دعوی الف) دارد و نتیجه هر کدام از دعاوی مطروحه در ضمن دادخواست، بر نتیجه رأی در دعوی دیگر تأثیر خواهد داشت و نوعی ارتباط همسو (بین دعاوی «ب» و «ج») و غیر همسو (بین دعاوی «الف» با دعاوی «ب» و «ج») وجود دارد (پور صادقی، ۱۴۰۱: ۵۹-۶۰).

دادگاه به استناد ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار عدم صلاحیت به شایستگی دادگاه عمومی شهرستان نور صادر و پرونده را برای رسیدگی به آن مرجع ارسال دارد.^۱ آری، اگر دادگاه اعتقاد به وجود ارتباط کامل میان دعوای راجع به آپارتمان شماره ۳ واقع در شهرستان نور با سایر دعاوی داشته باشد، موضوع مشمول مفهوم مخالف ماده ۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی است و امکان رسیدگی توأمان به کلیه دعاوی وجود دارد و بنابراین می‌توان تصمیم دادگاه بدوی و تجدیدنظر مبنی بر رسیدگی توأمان به کلیه دعاوی (من جمله آپارتمان شماره ۳) را، با تغییر جهات حکمی استدلال از مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی به مواد ۱۱، ۱۲ و ۶۵ همان قانون، صحیح قلمداد کرد.

۳-۱-۲- لزوم طرف دعوا قرار گرفتن فروشندگان اموال به عنوان خواندگان دعوای اصلی

دادگاه بدوی معتقد است که در دعوای اثبات مالکیت (دعوای «ب» و «ج») لازم نیست که فروشنده ملک طرف دعوا قرار گیرد. زیرا اولاً اختلاف و تنازع در مالکیت میان ورثه مرحومه لاله (فاطمه و زینب) و علیرضا است و از این حیث ادعایی به طرفیت فروشنده طرح نشده است؛ ثانیاً خواسته اثبات مالکیت است و نه اثبات وقوع معامله تا لازم باشد فروشنده اموال به مرحومه لاله (زوجه) نیز طرف دعوا قرار گیرد؛ ثالثاً مدعی مالکیت (علیرضا) متعرض عنوان خریدار و ارکان معامله میان فروشنده و خریدار (لاله) نشده

۱. چنانچه دادگاه بدوی اعتقاد داشته باشد که دعوای مربوط به آپارتمان شماره ۳ (واقع در شهرستان نور) مرتبط با سایر دعاوی مطروحه نزد آن مرجع است، اجرای ماده ۱۰۳ قانون آیین دادرسی مدنی و رسیدگی توأمان به همه دعاوی در یک مرجع قضایی با اشکالاتی مواجه می‌شود. برخی حقوق‌دانان بر این عقیده‌اند که با توجه به ملاک ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی، پرونده‌ها به دیوان عالی کشور ارسال می‌شود تا مرجع صالح را تعیین و کلیه دعاوی به آن دادگاه ارجاع شود (مقصودپور، ۱۳۸۹: ۱۷۲). در مقابل گروه دیگر بر این عقیده‌اند که موضوع مشمول ماده ۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی بوده و با توجه به مفهوم مخالف این ماده، چنانچه دعوی مرتبط به موجب یک دادخواست اقامه شود و دادگاه نسبت به یکی از دعاوی دارای صلاحیت محلی بوده باشد و نسبت به دعوای دیگر صلاحیت محلی نداشته باشد، مکلف به رسیدگی به همه دعاوی خواهد بود و صدور قرار عدم صلاحیت نسبت به برخی از آنها، توجیه‌ناپذیر است (پور صادقی، ۱۴۰۱: ۱۰۶).

است و در واقع مدعی است که معامله به نام لاله (زوجه) ولی به حساب وی (علیرضا) انجام گرفته است. رابعاً با توجه به ماهیت حقوقی معامله (بیع)، اشتباه فروشنده در شخص طرف معامله و کشف این مسأله که طرف واقعی معامله علیرضا (زوج) بوده است نه لاله (زوجه)، تأثیری در صحت و آثار معامله ندارد. دادگاه تجدیدنظر نیز با تأیید دادنامه بدوی، استدلال مذکور را عملاً مورد پذیرش قرار داده است.

پاسخ استدلالهای فوق (بویژه استدلال دوم، سوم و چهارم) ریشه در مباحث ماهوی پرونده داشته و هنگام نقد و بررسی رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر از حیث قواعد ماهوی (بند ۳-۱-۵-)، ملاحظه خواهیم کرد که دادگاه بدوی و تجدیدنظر آثار استدلالهای خود راجع به مسائل ماهوی پرونده را در حقوق شکلی نادیده گرفته‌اند.

۴-۱-۲- نوع تصمیم دادگاه مبنی بر رد دعوای «ابطال سند مالکیت»

با توجه به رویه قضایی، در صورتی که موضوع دعوای ابطال سند مالکیت باشد، اولاً علاوه بر ابطال سند مالکیت، ابطال سند انتقالی که مبنای صدور سند مالکیت بوده است، باید به عنوان خواسته در دادخواست تعیین شود؛^۱ ثانیاً دعوای باید علیه انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده مطرح شود.^۲ با این حال در پرونده حاضر شاهد هستیم که خواهان دعوای «ب» و «ج» (علیرضا) نه تنها دعوای ابطال سند رسمی انتقال را مطرح نکرده و به ذکر خواسته «ابطال سند مالکیت» اکتفا کرده است، بلکه فروشندگان این اموال را نیز به عنوان

۱. به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۶۹۴۰۱۲۵۱ مورخ ۱۳۹۲/۰۹/۳۰ شعبه ۵۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران و دادنامه‌های شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۱۵۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۲۹ و شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۱۱۹۰ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۰ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره نمود.

۲. به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۷۱۱ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۲۷ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۰۰۰۵۷۸ مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۰۴ شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۱۷۴۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۰۶ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۰۶۰۱۳۴۶ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۲۱ شعبه ۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۳۰۸ مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۰۸ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره نمود.

طرف دعوا قرار نداده است. بنابراین خواسته «ابطال سند مالکیت» به جهات یاد شده، قابل رسیدگی ماهوی نیست تا اثباتاً یا نفیاً امکان صدور حکم نسبت به آن وجود داشته باشد. شایسته بود که دادگاه، صرف‌نظر از ماهیت امر، به دو دلیل یاد شده، قرار عدم استماع دعوا را در مورد این خواسته صادر می‌کرد.

۵-۱-۲- چالشهای موجود در رویه قضایی پیرامون دعوای اثبات مالکیت در املاک دارای سابقه ثبتی

رویه قضایی در موارد قابل توجهی دعوای اثبات مالکیت مال غیرمنقولی را که دارای سابقه ثبتی باشد را مردود اعلام داشته است. عمده استدلال محاکم در عدم پذیرش دعوای اثبات مالکیت این است که اولاً دعوای اثبات مالکیت امر ترافعی نیست و محاکم دادگستری مرجع صدور گواهی بر مالکیت اشخاص نیستند و این مهم مستلزم طی عملیات مقدماتی ثبت ملک و رسیدگی ثبتی است؛ ثانیاً نتیجه صدور رأی بر اثبات مالکیت اشخاصی غیر از مالک رسمی، رسمیت دادن به دلائل و مدارک غیر رسمی در مقابل اسناد رسمی است که نه تنها مغایر نص صریح مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت است، بلکه موجب تعارض بین رأی دادگاه و اسناد رسمی و مآلاً ایجاد نوعی مالکیت موازی می‌شود.^۱

۱. به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۰۶۱ مورخ ۱۳۹۴/۰۱/۲۹ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۸۰۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۷/۱۹ شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۷۹۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ شعبه ۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۷۰۰۶۰۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۱۹ شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۵۳۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۵/۱۲ شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۸۰۰۳۳۹ مورخ ۱۳۹۳/۰۳/۲۴ شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۴۶۰۰۱۳۰ مورخ ۱۳۹۳/۰۲/۱۵ شعبه ۴۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۲۷۰۴۰۱۰۱۵ مورخ ۱۳۹۲/۰۸/۲۹ شعبه ۵۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۷۰۱۰۱۳۷۹ مورخ ۱۳۹۱/۱۱/۲۸ شعبه ۵۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۷۰۱۰۰۳ مورخ ۱۳۹۱/۰۹/۲۹ شعبه ۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۲۱۳۰۶۰۱۰۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۰۸/۳۰ شعبه ۶۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره

۲-۲- مسائل مختص رأی دادگاه تجدیدنظر

تجدیدنظر در معنای اصطلاحی، دوباره قضاوت کردن امری است که بدواً مورد رسیدگی قرار گرفته و به نوعی، بازبینی اعمال دادگاه نخستین است. دادگاه تجدیدنظر قضاوت دوباره را با بازبینی اعمال و تصمیمات دادگاه نخستین انجام می‌دهد (شمس، ۱۳۹۴: ۳۱۶ - ۳۱۷). با این حال در این پرونده، در هیچ بخشی از رأی دادگاه تجدیدنظر، به آن قسمت از دادنامه بدوی که ناظر به استنباط شروط ضمنی و همچنین استناد به شهادت شهود به عنوان جهات و اسباب موجهه رأی بدوی بوده، اشاره نشده است و اثباتاً یا نفیاً نسبت به آن اظهارنظری به عمل نیامده است. از طرفی هر چند رأی دادگاه تجدیدنظر متضمن تأیید دادنامه بدوی است، لیکن با ملاحظه آن مشخص می‌شود که قضاات دادگاه تجدیدنظر با استناد به ماده ۱۹۶ قانون مدنی و عرف و رویه معمول معاملات، اسباب موجهه (جهات حکمی) رأی بدوی را، بدون آن‌که منجر به تفاوت در نتیجه رأی شود، تغییر داده‌اند. البته این امر از نظر قواعد شکلی خالی از ایراد است و دادگاه تجدیدنظر با استناد به ملاک مواد ۳۵۱، ۳۵۵ و ۴۰۳ قانون آیین دادرسی مدنی، می‌تواند حکم دادگاه بدوی را با اصلاح اسباب موجهه، تأیید و استوار سازد.^۱

۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۸۰۱۰۲۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۳۰ شعبه ۲۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۲۹۰۰۸۵۸ مورخ ۱۳۹۱/۰۷/۲۹ شعبه ۲۹ دادگاه تجدیدنظر استان تهران و دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۰۳۰۰۷۴۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۶/۱۵ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره نمود.

۱. در رسیدگی فرجامی، مطابق ماده ۳۷۳ قانون آیین دادرسی مدنی، چنان‌چه مفاد رأی فرجام‌خواسته (منطوق رأی) با یکی از مواد قانونی مطابقت داشته باشد، لکن اسباب توجیهی آن با ماده‌ای که دارای معنای دیگری است تطبیق شده، رأی یاد شده نقض می‌شود. نقض رأی توسط شعبه دیوان عالی کشور و ارسال پرونده به شعبه هم‌عرض، با توجه به نوع رسیدگی و شأن دیوان عالی کشور قابل توجیه است. اما در مرحله تجدیدنظر، با عنایت به این‌که تجدیدنظر دوباره قضاوت کردن و بازبینی رأی بدوی است و نظر به عدم پیش‌بینی امر مزبور به عنوان جهات نقض رأی تجدیدنظرخواسته، نمی‌توان قایل به نقض رأی بدوی از این جهت بود.

۳- نقد و بررسی رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر از منظر قواعد ماهوی

ابتدا مسائل ماهوی مشترک رأی دادگاه بدوی و تجدیدنظر را بررسی می‌کنیم و سپس مسائل مختص هر یک از آراء مذکور را به طور جداگانه مورد تجزیه و تحلیل قرار می‌دهیم.

۳-۱- مسائل مشترک

مهم‌ترین جنبه از رأی بدوی و تجدیدنظر که نقد و بررسی آن حایز اهمیت است، روی‌کرد دادگاه بدوی و تجدیدنظر نسبت به نظریه «نماینده‌گی» و «اصیل افشا نشده»^۱ در حقوق قراردادها است. با نگاهی اجمالی به مبانی و استدلال دادگاه بدوی و تجدیدنظر، به نظر می‌رسد رأی صادر شده از حیث اصالت‌بخشی به اراده باطنی و غلبه وجدان قضایی و علم قاضی بر ادله ظاهری، منطبق با قواعد عمومی قراردادها و منابع و فتاوی معتبر فقهی باشد و از این حیث قابل تقدیر است. ولیکن استدلال دادگاه بدوی و تجدیدنظر برای عبور از اراده ظاهری و کشف اراده باطنی طرفین، از جهات ذیل واجد اشکالات قابل توجهی است.

۳-۱-۱- اصل اعتبار سند رسمی

هر چند در متن دادنامه بدوی به این اصل اشاره شده و دادگاه بدوی شده به استناد اصل مذکور دعوای ابطال اسناد مالکیت موضوع دعوا را مردود اعلام کرده است، اما به نظر می‌رسد که رأی صادره همچنان با اصل اعتبار اسناد رسمی در تعارض باشد. توضیح این‌که اصل اعتبار اسناد رسمی که در مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷، ۴۸، ۷۰، ۷۱، ۷۲ و ۷۳ قانون ثبت

1. Undisclosed Principal.

از نظریه اصیل افشا نشده با تعبیر دیگری نظیر اصیل پنهان یا نمایندگی پنهان نیز یاد می‌شود. برای مطالعه این نظریه در نظام حقوقی کامن‌لا ر.ک. آقایی بجستانی و فخار، ۱۳۹۹: ۹-۱ و Muller-Ferienfels, 1953: 299-317 و Reynolds, 1983: 119-140

مصوب ۱۳۱۰ و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ مورد شناسایی قانون‌گذار قرار گرفته است، از دو منظر قابل بررسی است: اول، اعتبار قراردادهای رسمی راجع به املاک؛ دوم اعتبار سند رسمی مالکیت صادر شده برای املاک (طباطبایی و سادات اخوی، ۱۳۹۸: ۱۳۱-۱۲۳). با این حال در رأی دادگاه، مندرجات سند رسمی انتقال و سند مالکیت صادر شده به نام لاله (زوجه) معتبر شناخته نشده است و بر خلاف محتوای سند انتقال، از شناسایی او به عنوان خریدار و مالک اموال خودداری، و حکم به اثبات مالکیت علیرضا (زوج) صادر شده است. بدیهی است احترام به اصل اعتبار سند رسمی، صرفاً به معنای خودداری دادگاه از صدور حکم به ابطال سند نبوده است و ترتیب اثر دادن به محتوای سند و رعایت مندرجات آن توسط دادگاه را اقتضاء می‌کند.

با توجه به توضیحات مذکور، ملاحظه می‌شود که دادگاه بدون این که حکم ابطال اسناد رسمی انتقال و اسناد مالکیت را صادر کند، اثر عملی ابطال اسناد مذکور را که ترتیب اثر ندادن به مفاد و مندرجات سند می‌باشد، اجرا کرده است.

۲-۱-۳- اصل استحکام معاملات

رأی دادگاه اصل استحکام معاملات را نیز به زیر سؤال می‌برد. فرض کنید مشارالیه‌ها (زوجه) در زمان حیات خود اموال موضوع دعوای حاضر را به طور رسمی به اشخاص ثالث منتقل می‌کرد. اگر استدلال دادگاه را در خصوص اثبات مالکیت علیرضا نسبت به این اموال بپذیریم، نتیجه این می‌شود که معامله مشارالیه‌ها با شخص ثالث غیرنافذ بوده و با رد معامله توسط علیرضا (زوج)، سند رسمی انتقال فیما بین لاله (زوجه) و شخص ثالث باطل و بی‌اعتبار باشد. این در حالی است که شخص ثالث هیچ علم و اطلاعی از مالکیت واقعی علیرضا (زوجه) و مالکیت ظاهری زوجه نداشته و به اعتبار سند رسمی مالکیت صادر شده به نام لاله با وی معامله کرده است. موضوع زمانی چالش‌برانگیزتر

می‌شود که اموال مذکور چند مرتبه مورد نقل و انتقال قرار گرفته و اشخاص متعددی در آن وضع ید مالکانه داشته باشند. بدیهی است اثر عملی چنین روی‌کردی، بر هم خوردن نظم و امنیت معاملات خواهد بود و این تکلیف مالایطاق را به عهده اشخاص قرار می‌دهد که به ظاهر اسناد رسمی مالکیت اعتماد نکرده و در سلسله نقل و انتقالات قبلی کنکاش کرده تا علم و یقین حاصل کنند که ثمن معامله قبلی توسط شخص خریدار (فروشنده فعلی) پرداخت شده و او مالک واقعی است یا دیگری!

۳-۱-۳- لزوم رعایت قانون مبارزه با پولشویی

وفق بند ۳ تبصره ذیل ماده ۷ قانون مبارزه با پولشویی، معاملاتی که به هر ترتیبی مشخص شود صوری یا ظاهری بوده و مالک شخص دیگری است، از مصادیق معامله مشکوک است. با توجه به این‌که دادگاه محترم بدوی، عقیده بر مالکیت ظاهری مرحومه لاله (زوجه) و مالکیت واقعی آقای علیرضا زوج داشته است، لذا معامله و عملیات مالی فیما بین زوجه و زوج در زمره معاملات یا عملیات مالی مشکوک در نظر گرفته می‌شود و این تکلیف قانونی به عهده قاضی دادگاه وجود دارد تا موضوع را به مرکز اطلاعات مالی موضوع ماده ۷ مکرر قانون مبارزه با پولشویی گزارش کند. با این حال، اثری از رعایت این تکلیف قانونی در رأی صادر شده و محتویات پرونده مشاهده نمی‌شود.^۱

۳-۱-۴- عدم توجه دادگاه به اقرار زوج و زوجه

وکلا ی فاطمه (مادر متوفی) برای اثبات زوج اقرار به پذیرش مالکیت زوجه نسبت به اموال موضوع دعوا داشته است، یک فقره صورت جلسه عادی مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۱ ممضی

۱. براساس ماده ۷ قانون مبارزه با پولشویی، کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی موظفند گزارش «معاملات مشکوک» را به مرکز اطلاعات مالی ارسال کنند. تخلف از انجام این تکلیف نیز مقید به ضمانت اجرای کیفری (انفصال موقت و جزای نقدی درجه شش برای کارکنان دستگاههای اجرایی و جزای نقدی درجه شش برای مدیران و کارکنان سایر دستگاههای حاکمیتی و بخشهای غیردولتی) شده است.

به امضای علیرضا و فاطمه ارائه داده‌اند که طی آن علیرضا توافق کرده است تا در ازای انتقال سهم الارث فاطمه از ماترک (از طریق اعطای وکالت بلاعزل)، مبلغ دو میلیارد تومان به فاطمه بپردازد و در واقع سهم الارث فاطمه را خریداری کند. استدلال وکلای فاطمه این است که هر چند به مفاد این سند عمل نشده است، لیکن علیرضا با امضاء ذیل سند، به طور ضمنی به پذیرش مالکیت مرحومه لاله و بالتبع مالکیت ورثه (من جمله فاطمه به عنوان مادر متوفی) نسبت به اموال موضوع دعوا اقرار کرده است. با این حال دادگاه بدوی، این سند را به منزله درخواست صلح تلقی کرده و به استناد ماده ۷۵۵ قانون مدنی، درخواست صلح را به منزله اقرار نمی‌داند. دادگاه تجدیدنظر نیز به این اقرار اعتنایی نداشته و استدلالی در رد یا پذیرش آن به عمل نیاورده است.

استدلال دادگاه در این باره، از دو جهت قابل نقد است:

۱-۴-۳- درخواست علیرضا مبنی بر خرید سهم الارث فاطمه در ازای مبلغ دو میلیارد تومان، به نوعی «درخواست تملیک» است که متضمن اقرار به نفی مالکیت زوج است. زیرا معقول نیست که کسی درخواست «تحصیل حاصل» را درخواست بکند (نجفی، ۱۴۰۳ ه.ق.: ۲۴۲).^۱ در واقع، هر چند درخواست صلح به منزله اقرار تلقی نمی‌شود اما ظاهر از درخواست تملیک این است که گوینده (زوج) مخاطب (فاطمه به عنوان وارث و قائم مقام زوجه) را مالک می‌شناسد (کاتوزیان، ۱۳۸۶: ۳۲۸-۳۲۹ و محقق حلی، ۱۴۰۸ ه.ق.: ۱۰۱ و علامه حلی، ۱۴۱۴ ه.ق.: ۲۷ و محقق ثانی، ۹۴۰ ه.ق.: ۴۱۳). بنابراین استناد دادگاه بدوی به ماده ۷۵۵ قانون مدنی در نفی اقرار علیرضا به مالکیت مرحومه لاله، با مبانی فقهی ماده مرقوم در تعارض بوده و بر خلاف موازین شرعی است.

۱. صاحب جواهر در کتاب جواهر الکلام، استدلال مذکور را با این عبارت بیان می‌کند: «أما لو قال: بعني أو ملكني كان إقراراً في عدم كونه ملكاً له، لاستحالة طلب تحصيل الحاصل».

۲. علامه حلی در کتاب تذکره الفقهاء این نظر را منسوب به مشهور فقهای امامیه می‌داند: «و إن قال: بعنيها، أو هبها مني، فالمشهور: إنه إقرار؛ لأنه صريح في التماس التمليك».

۲-۴-۱-۳- تناقض موجود در استدلال دادگاه بدوی و استناد به ماده ۷۵۵ قانون مدنی، در آن بخش از دادنامه که راجع به دعوای «الف» است، آشکار می‌شود؛ آن‌جا که دادگاه بدوی هنگام استدلال جهت رد دعوای خلع ید مطروحه توسط فاطمه (مادر مرحومه لاله) به طرفیت علیرضا (زوج)، تنظیم و امضاء سند عادی مذکور (صورت جلسه مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۱) توسط فاطمه (مادر مرحومه لاله) را به منزله اقرار نامبرده به رضایت و غیر غاصبانه بودن تصرفات علیرضا (زوج) در اموال موضوع دعوا تلقی کرده است. اتخاذ این روی‌کرد دوگانه در مواجهه با دلیل اثباتی واحد از حیث پذیرش سند عادی مذکور به نفع یک طرف (علیرضا) جهت اثبات ادعای غیرغاصبانه بودن تصرفات علیرضا و عدم پذیرش آن به ضرر طرف دیگر (فاطمه) جهت رد ادعای مالکیت فاطمه نسبت به اموال موضوع دعوا، محل ایراد است.

۵-۱-۳- استناد به ماده ۱۹۷ قانون مدنی (انعقاد قرارداد برای زوج به دلیل تعلق ثمن به زوج)

در بخشی از دادنامه بدوی آمده است: «طبق نظریه کارشناسی ثمن معاملات تماماً توسط علیرضا (زوج) پرداخت شده و مرحومه لاله (زوجه) درآمد و اشتغالی نداشته تا بخواهد این اموال را خریداری کند. هر چند ماده ۱۹۷ قانون مدنی، عین معین را منظور داشته لیکن بر این دلالت می‌کند که معامله بر مبنای واقعیات منعقد می‌شود، نه ظاهری که فضول آن را ایجاد نموده است». دادگاه تجدیدنظر، صراحتاً به ماده ۱۹۷ قانون مدنی استناد نکرده است، اما آن بخش از دادنامه تجدیدنظر که ناظر به احراز مالکیت زوج نسبت به کل اموال به دلیل پرداخت ثمن آنها توسط اوست، حکم مقرر در ماده ۱۹۷ قانون مدنی را متبادر به ذهن می‌کند.

با توجه به ماده ۱۹۷ قانون مدنی، «در صورتی که ثمن یا مثنی معامله عین متعلق به غیر باشد آن معامله برای صاحب عین خواهد بود». براین اساس، حقیقت معاوضه تبدیل عوض و معوض است؛ به این معنی که در عقد معوض هر یک از عوضین از ملک هر

کس خارج شود، عوض دیگر در ملک او داخل می‌شود. (امامی، ۱۳۸۳: ۲۶۹). با این حال به نظر می‌رسد استناد دادگاه به حکم مقرر در این ماده برای اثبات این‌که معامله برای زوج (علیرضا) منعقد شده، محل اشکال باشد. عمده ایرادات از این قرار است:

۱-۵-۱-۳- حکم ماده ۱۹۷ قانون مدنی ناظر به فرضی است که ثمن یا مثن «عین معین» و متعلق به غیر باشد (امامی، ۱۳۸۳: ۲۶۹). این در حالی است که ثمن در معاملات متنازع‌فیه، کلی فی‌الذمه است و زوج نسبت به ایفاء تعهد موضوع مبیعه‌نامه که به ذمه زوجه تعلق گرفته، اقدام کرده است. بدیهی است در صورتی که شخص ثالث، بدهی مدیون را بپردازد، موضوع مشمول عنوان ایفاء دین از جانب غیر مدیون بوده و شخص ثالث (در پرونده حاضر زوج) با اثبات شرایط مندرج در ماده ۲۶۷ قانون مدنی، حق رجوع به زوجه را بابت آنچه پرداخت کرده است، دارا می‌باشد.^۱

۲-۵-۱-۳- ماده ۱۹۷ قانون مدنی بیان یکی از احکام معاملات فضولی در فقه امامیه است (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۸۳). بنابراین نمی‌توان حکم مقرر در این ماده را به فرضی که زوج با پرداخت ثمن معامله، رضایت خود را به انعقاد قرارداد و تنظیم اسناد انتقال به نام زوجه اعلام کرده، تسری داد.

۳-۵-۱-۳- اساساً ثمن معامله متعلق به علیرضا (زوج) نبوده است و وسیله پرداخت ثمن (چکهای صادر شده) متعلق به او است. بدیهی است صرف تأمین محل یا وسیله پرداخت ثمن از ناحیه شخص ثالث (زوج)، بر این‌که ثمن معامله متعلق به پرداخت‌کننده بوده و معامله برای وی انجام شده باشد، دلالت ندارد. زیرا ممکن است این‌گونه فرض شود که زوج در هنگام صدور چک بابت ثمن معامله، مبلغ مذکور را به زوجه قرض داده

۱. در رویه قضایی مشاهده شده که دادگاه پرداخت ثمن معامله از سوی زوج به جای زوجه، با علم به این‌که زوجه توانایی بازپرداخت آن را به زوج ندارد و گذشت مدت طولانی از انعقاد معامله را دلیل بر این تلقی کرده که قصد مشترک زوجین هبه بوده و زوج را محق به مطالبه وجه پرداخت‌شده تشخیص نداده است. به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۳۰۱۲۶۷ مورخ ۱۳۹۳/۰۹/۲۵ شعبه ۱۳ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره نمود.

و بنابراین زوجه از مال خود ثمن را پرداخت نموده است (ماده ۶۴۸ قانون مدنی). یا این که ادعا شود زوج پرداخت ثمن را از باب ایفای دین از جانب غیر مدیون، انجام داده و بدهی زوجه بابت ثمن معامله را پرداخته است (ماده ۲۶۷ قانون مدنی) یا حتی احتمال هبه مطرح شود.

۴-۱-۵-۳- استناد به ماده ۱۹۷ قانون مدنی به این معناست که معامله برای زوج (علیرضا) منعقد شده و مآلاً حقوق و تعهدات ناشی از آن نیز در ظرف دارایی وی ایجاد شده است. لذا متعهد قراردادی در برابر فروشنده، به جای این که زوجه باشد، زوج خواهد بود. نظر به این که با پذیرش انعقاد قرارداد برای زوج به استناد ماده ۱۹۷ قانون مدنی، موقعیت حقوقی زوجه در مقابل طرف معامله از اصیل به نماینده تغییر پیدا کرده و تعهد و مسئولیتهای ناشی از قرارداد متوجه اصیل (زوج) می شود، لذا لازم بود تا فروشنده اموال نیز به عنوان خوانده یا حداقل مجلوب ثالث به دادرسی فرا خوانده می شد و رسیدگی به دعوی «ب» و «ج» از این حیث که فروشنده اموال طرف دعوا قرار نگرفته، با مانع شکلی مواجه است. لزوم بررسی تراضی طرفین معامله از حیث این که شخصیت طرف معامله علت عمده عقد بوده یا این که شخصیت طرف معامله وارد قلمرو تراضی طرفین شده است یا خیر، اهمیت طرف دعوا قرار گرفتن فروشنده را دو چندان می سازد. البته ممکن است دادگاه این ایراد را با تفسیری که در عمل از ماده ۱۹۶ قانون مدنی ارائه داده است، پاسخ دهد؛ در ادامه مقاله (بند ۳-۳-۱-) ملاحظه خواهیم کرد که دادگاه بدوی و تجدیدنظر در تفسیر ماده ۱۹۶ قانون مدنی، قایل به نظریه اصالت اراده ظاهری نماینده هستند و بر این پایه، رابطه حقوقی میان نماینده و منوب عنه را در مقابل طرف قرارداد (فروشنده) قابل استناد نمی دانند.

۶-۱-۳- ترتیب اثر ندادن به انتقال رسمی آپارتمان شماره ۱ و ۲ در اثنای رسیدگی به پرونده

همان گونه که در مقدمه مقاله بیان شد، فاطمه در اثنای رسیدگی به پرونده، طی دو فقره

سند رسمی انتقال به تاریخهای ۱۳۹۸/۰۶/۲۴ (یعنی قبل از صدور رأی دادگاه بدوی) و ۱۳۹۸/۱۰/۰۳ (یعنی بعد از صدور رأی دادگاه بدوی و قبل از صدور رأی دادگاه تجدیدنظر)، آپارتمان شماره ۱ و ۲ را به رضا منتقل کرده است. بنابراین در زمان صدور رأی دادگاه بدوی، سند مالکیت آپارتمان شماره ۱ و در زمان صدور رأی دادگاه تجدیدنظر سند مالکیت آپارتمان شماره ۱ و ۲ به نام فاطمه نبوده است.

حال پرسش این است که آیا تنظیم دو فقره سند رسمی انتقال مذکور در اثنای دادرسی و عدم توجه دادگاه بدوی و تجدیدنظر به این اسناد، ادامه رسیدگی دادگاه و رأی صادره را با ایراد قانونی مواجه ساخته است؟ در پاسخ به این پرسش باید گفت حکم دادگاه در خصوص اثبات مالکیت و تنظیم سند رسمی، جنبه اعلامی دارد و با صدور حکم اثبات مالکیت، تاریخ مالکیت علیرضا (زوج) مقدم بر تاریخ تنظیم اسناد رسمی انتقال (۱۳۹۸/۰۶/۲۴ و ۱۳۹۸/۱۰/۰۳) بوده و بنابراین از نظر دادگاه فاطمه در زمان تنظیم اسناد رسمی انتقال، مالکیتی نسبت به آپارتمان شماره ۱ و ۲ مالک واقعی آپارتمان نداشته است تا بتواند آن را انتقال دهد. لذا اسناد مذکور از نظر دادگاه مصداق معامله فضولی و بی اعتبار بوده است و نمی توان قایل به این شد که در خصوص مورد، انتقال دعوا به تبع انتقال ارادی موضوع دعوا صورت گرفته است؛^۱ از توضیحات مذکور این نتیجه حاصل می شود اقدام دادگاه در ترتیب اثر ندادن به نقل و انتقالهای یاد شده، صحیح و خالی از اشکال است.

با این حال، نظر به این که اجرای حکم دادگاه و تنظیم سند انتقال اجرایی در بخش «الزام به تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان شماره ۱ و ۲»، به دلیل درج نام منتقل الیه (رضا) در دفتر املاک اداره ثبت، با مانع عملی مواجه بوده و علیرضا (زوج) نیز در جریان رسیدگی

۱. در صورتی که در اثنای رسیدگی به دعوا، موضوع دعوا به صورت ارادی به دیگری منتقل شود، مطابق اصل قائم مقامی، منتقل الیه جانشین انتقال دهنده شده و همان حقوق و تکالیف قانونی را دارد که قانونگذار برای انتقال دهنده مقرر داشته است (محسنی و قانلی، ۱۴۰۰: ۱۱۱-۱۳۲). با این حال، انتقال دعوا به تبع انتقال موضوع دعوا به شرطی محقق می شود که انتقال موضوع دعوا به ناقل صحیح باشد.

به دعوا درخواست دستور موقت مبنی بر منع نقل و انتقال املاک را مطرح نساخته، ناگزیر است تا با طرح دعوای اعلام بطلان معامله و ابطال دو فقره سند رسمی مذکور (اسناد انتقال دو دستگاه آپارتمان شماره ۱ و ۲ از فاطمه به رضا) به طرفیت فاطمه (مادر متوفی) و رضا (منتقل‌الیه)، مانع تنظیم سند انتقال اجرایی را برطرف کند.

۲-۳- مسائل مختص رأی دادگاه بدوی

دادرس محترم دادگاه بدوی با استناد به شهادت شهود و علم قاضی، سه شرط را در رابطه میان زوج و زوجه در خصوص اموالی که در دوران زوجیت به نام زوجه خریداری و ثمن آن توسط زوج پرداخت شده، احراز کرده است. در این قسمت به بررسی و نقد هر یک از موارد فوق می‌پردازیم.

۱-۲-۳- استناد به شهادت شهود

در بخشی از دادنامه بدوی آمده است: «براساس شهادت شهود این اماره قضایی برای دادگاه ایجاد شده است که اشخاص، مخصوصاً افرادی که به جهت مشغله کاری کمتر همراه خانواده هستند، جهت ایجاد الفت و مودت در رابطه زوجیت، اموال خود را به نام همسرشان می‌کنند و این به معنای این که ایشان (زوجه) مالک قطعی باشد، نیست. معامله برای زوج انجام شده و قصد طرفین بر وقوع معامله برای زوج که ثمن را پرداخته است، می‌باشد؛ لیکن نام همسر ایشان در مبایعه‌نامه ذکر می‌شود». با این حال دادرس محترم شخص نکرده‌اند که مقصود از طرفین، زوج و زوجه است یا فروشنده و زوجه (خریدار) یا فروشنده و زوج؟ مضافاً این که دادگاه از اظهارات شهود این موضوع را استنباط نکرده که معامله به نمایندگی انجام شده و به همین خاطر بوده که در اسباب موجهه رأی به ماده ۱۹۶ قانون مدنی استناد نکرده است. در واقع دادگاه پس از استماع شهادت شهود به این نتیجه رسیده است که زوج قصد داشته مبایعه‌نامه‌ها به نام زوجه تنظیم شود و زوجه

مالک اموال موضوع مبیعه‌نامه‌ها شود، ولی این مالکیت قطعی نباشد و این‌گونه بین طرفین (زوج و زوجه) توافق شده است. بدیهی است که ماهیت چنین رابطه حقوقی، بیشتر از آن‌که به عقد وکالت یا حق‌العمل‌کاری شبیه باشد، عقد هبه را متبادر به ذهن می‌کند که در آن، با وجود انتقال مالکیت به متهب (لاله به عنوان زوجه)، حق رجوع از هبه برای واهب (علیرضا به عنوان زوج) محفوظ است (ماده ۸۰۳ قانون مدنی).^۱ استناد دادرس محترم به ایجاد انس و الفت فیما بین زوجین برای تنظیم سند به نام زوجه، امکان تبیین رابطه حقوقی زوجین در قالب عقد هبه را تقویت می‌کند.

۲-۳-۲- استنباط شروط ضمنی

بخشی از استدلال دادگاه بدوی در مقام اثبات مالکیت واقعی زوج نسبت به اموال موضوع دعوا بدین شرح است: «دادرس دادگاه که خود به عرف چنین مراوداتی به جهت وقوع آن در پرونده‌های مشابه آگاه است بر این باور است که بر فرض آن‌که چنین مالکیتی نسبت به اموال برای زوجه پذیرفته شود، با مراودات این‌چنینی، سه شرط ضمنی میان زوجین وجود دارد: اول آن‌که زوجه حق انتقال اموال را به غیر ندارد؛ دوم آن‌که زوج اذن در تصرف به صورت رایگان دارد؛ سوم آن‌که زوجه متعهد است هر وقت که زوج بخواهد، آن اموال را به ایشان یا هر کس که زوج بخواهد، منتقل نموده و نسبت به آن ادعایی نداشته باشد».

دادرس محترم جهت شناسایی مالک واقعی اموال متنازع‌فیه، به عرف مراجعه و برای اثبات این عرف به اماره قضایی ناشی از شهادت شهود استناد کرده است. لیکن استنباط شروط ضمنی مذکور را حمل بر باور و تفسیر قضایی خود از عرف کرده است. این در حالی است که بنا به دلایل ذیل، حتی با فرض پذیرش چنین عرفی، استنباط شروط سه

۱. لازم به ذکر است اگر ماهیت رابطه حقوقی را عقد هبه تلقی کنیم، با توجه به فوت زوجه (متهب)، مستنداً به ماده ۸۰۵ قانون مدنی، زوج به عنوان واهب حق رجوع ندارد.

گانه فوق از عرف مذکور، بر خلاف اصول و قواعد حقوقی است:

۱-۲-۳- از نظر ارتباط و نسبت بین شرط و عقد، خواه قایل به وجود ربط و تبعیت بین شرط و عقد باشیم یا نسبت شرط و عقد را مبتنی بر ظرفیت بدانیم، وجود عقد لازمه وجود شرط است. به عبارت دیگر، باید عقدی وجود داشته باشد تا شرط صریح یا ضمنی (چه به عنوان تابع عقد و چه به عنوان التزام مستقل در ظرف عقد) پا به عرصه وجود گذارد (کاتوزیان، ۱۳۸۷: ۱۱۴ و علوی قزوینی و وکیلی مقدم، ۱۳۸۹: ۱۴۴). پرسش این است که دادگاه محترم جهت استنباط این شروط در رابطه حقوقی فیما بین زوج و زوجه، وقوع کدام عقد یا قرارداد را احراز کرده و شروط مورد نظر را ضمن کدام عقد استنباط کرده است؟ عقد بیع فیما بین فروشنده و زوجه (خریدار) یا عقد وکالت یا حق العمل کاری فیما بین زوج (علیرضا) و زوجه (مرحومه لاله)؟ یا این که زوج همزمان با انعقاد بیع، اموال موضوع عقد بیع را به زوجه هبه (شفاهی) کرده و شروط مورد نظر ضمن عقد هبه (شفاهی) بوده است؟ یا اساساً این شروط، به مثابه شرط الحاقی در عقد نکاح فیما بین زوج (علیرضا) و زوجه (لاله) مدنظر دادگاه محترم بدوی قرار گرفته است؟

در رأی بدوی پاسخی به این سؤال داده نشده است. به علاوه اگر حقیقتاً چنین شرط یا عقدی در عالم واقع وجود داشته باشد، احراز آن توسط دادگاه، منوط به این است که خواهان در دعوای «ب» و «ج» اثبات وقوع عقد یا شرط موردنظر را به عنوان یکی از خواسته‌ها مطرح کرده باشد که در دعوای حاضر چنین خواسته‌ای از جانب خواهان دعوای مذکور عنوان نشده است. از این رو، با توجه به اصل حاکمیت اصحاب دعوای مدنی^۱ و قاعده منع تعدی از خواسته که از لوازم اصل مذکور است (پور استاد، ۱۳۸۷: ۱۱۴-۱۱۵ و غمامی و محسنی، ۱۳۸۶: ۹۱)، رسیدگی دادگاه از حیث احراز وقوع عقد و شرط ضمن آن، با مانع شکلی (تعدی و تجاوز از خواسته) روبه رو بوده و لازم است که دعوای «ب» و «ج» از این حیث با صدور قرار عدم استماع مردود اعلام شود. البته ممکن است دادگاه

1. Le principe dispositif.

بر این عقیده باشد که احراز وقوع عقد یا شرط مورد نظر، به دلالت تضمن یا التزام، در محدوده خواسته «اثبات مالکیت» قرار می‌گیرد و نیاز به تعیین خواسته جداگانه نیست.

۲-۲-۳- از طرفی در محتوای شروطی که دادرس استنباط کرده است، ایرادات حقوقی وجود دارد: اولاً این که زوجه با وجود مالکیت، حق انتقال اموال را نداشته باشد، خلاف مقتضای مالکیت است. چون براساس قاعده یا اصل تسلیط که از آثار مطلق بودن مالکیت است، مالک حق اخراج مال از ملکیت خود را دارا می‌باشد (کاتوزیان، ۱۳۹۲: ۱۰۵-۱۰۶) و در مانحن فیه، به عقیده دادرس محترم، این حق به صورت کلی و بدون ذکر مدت از زوجه سلب شده است. چنین شرطی (حتی با فرض این که وجود آن ثابت شود)، نه تنها با اوصاف مالکیت در تعارض است، بلکه مستنداً به ماده ۹۵۹ قانون مدنی مصداق سلب حق بوده و باطل است. ثانیاً شرط سوم (انتقال مال از مالکیت زوجه به زوج یا شخص تعرفه شده توسط زوج) را می‌توان نوعی شرط خیار تلقی کرد که به موجب آن توافق زوج و زوجه مبنی بر این که مال به نام زوجه باشد تا زمانی معتبر است که زوج قصد انتقال آن را به خود یا غیر نداشته باشد و هر زمانی که زوج این درخواست را مطرح کرد، عقد یا رابطه حقوقی مورد نظر فیما بین زوج و زوجه منحل شده و زوجه متعهد به استرداد مال و انتقال آن به زوج یا شخص تعرفه شده از ناحیه وی باشد، صحت این شرط نیز با مانع قانونی مواجه بوده و به دلیل عدم تعیین مهلت باطل و مبطل عقد است (ماده ۴۰۱ قانون مدنی). ثالثاً محتوای هر سه شرط مذکور، پذیرش مالکیت زوجه (لاله) نسبت به اموال است. زیرا در شرط اول، زوجه به عنوان مالکی شناسایی شده که حق انتقال اموال را ندارد. در شرط دوم، زوج اذن در تصرف رایگان در مال موضوع مالکیت زوجه را دارد و در شرط سوم زوجه به عنوان مالک، متعهد است تا اموال را به زوج یا شخص تعرفه شده از ناحیه زوج منتقل کند. رابعاً از هیچ یک از شروط مذکور نمی‌توان استنباط کرد که رابطه حقوقی میان زوجین که توسط دادگاه احراز شده است، همچنان پس از فوت زوجه (لاله) باقی بوده و تعهدات مذکور به وراثت منتقل می‌شود.

۳-۲-۲-۳- دادرس محترم دادگاه بدوی، با پذیرش ضمنی مالکیت زوجه نسبت به اموال که لازمه منطقی آن پذیرش صحت اسناد انتقال تنظیمی به نام زوجه است، سه شرط ضمنی را استنباط کرده و به استناد آنها معتقد است که زوجه متعهد به انتقال اموال موضوع دعوا به زوج بوده و بر همین مبنا حکم به الزام ورثه زوجه به تنظیم سند رسمی انتقال اموال به نام زوج را صادر کرده است. از طرفی دادگاه بدوی در اثبات مالکیت زوج نسبت به اموال موضوع دعوا، به ماده ۱۹۷ قانون مدنی استناد کرده و معتقد است که چون ثمن معامله را علیرضا (زوج) پرداخت کرده است، پس معامله برای وی (علیرضا) منعقد شده است. نتیجه منطقی استدلال اول (شروط ضمنی) این است که زوجه (مرحومه لاله) مالک اموال موضوع دعواست ولیکن متعهد به انتقال آنها به زوج (علیرضا) است. در مقابل نتیجه استدلال دوم (ماده ۱۹۷ قانون مدنی) این است که معامله برای زوج انجام شده و زوجه به دلیل این که مالکیتی نسبت به اموال ندارد، متعهد است که این اموال را به زوج منتقل سازد. در واقع در فرض اول، زوج حق دینی خود را مطالبه می کند و در فرض دوم به دنبال حق عینی خود می باشد. با توجه به تناقض میان دو استدلال مذکور، مبنای رأی دادگاه از این حیث دچار تعارض است.

۳-۳- مسائل مختص رأی دادگاه تجدیدنظر

رأی دادگاه تجدیدنظر از حیث قواعد ماهوی بر سه مبنای اصلی استوار است: ماده ۱۹۶ قانون مدنی (اثبات انعقاد قرارداد به نمایندگی)، ماده ۱۹۷ قانون مدنی (انعقاد قرارداد برای شخصی که مبیع یا ثمن معامله متعلق به او است) و عرف و رویه معمول معاملات (ثمن قرارداد معمولاً توسط خریدار پرداخت می شود نه شخص ثالث). استناد دادگاه به ماده ۱۹۷ در بند ۳-۱-۵- به تفصیل مورد نقد و بررسی قرار گرفت. در ادامه به نقد و بررسی سایر مبنای رأی دادگاه تجدیدنظر می پردازیم.

۱-۳-۳- استناد به ماده ۱۹۶ قانون مدنی

در حقوق مدنی ایران با توجه به ماده ۱۹۶ قانون مدنی، اصل بر عدم لزوم معلوم بودن طرف اصیل است و چنانچه در زمان انشای عقد، تصریح نشود که عقد برای دیگری منعقد شده ولی بعداً ثابت شود که مقصود انشاءکننده، انعقاد قرارداد برای دیگری بوده است، این معامله برای شخص اصیل واقع می‌شود و مجهول ماندن طرف اصیل معامله به هنگام عقد، خللی به اعتبار عقد وارد نمی‌سازد (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۵۳). زیرا طبق ماده ۲۰۱ قانون مدنی، اشتباه در شخص طرف معامله، لطمه‌ای به اعتبار عقد نخواهد داشت مگر این شخصیت طرف علت عمده عقد باشد. در واقع، در عقود نظیر بیع، اصولاً مدلول قصد مشترک طرفین و موضوع اقدام طرف معامله، مواجهه با اعم از اصیل و وکیل است و شخصیت طرف معامله علت عمده عقد نیست و بنابراین اراده طرف معامله منحصرأ به شخص خاصی که انشاءکننده عقد است، تعلق نمی‌گیرد (شهیدی، ۱۳۸۲: ۱۳۶-۱۳۸).

با این حال درجایی که عاقد در بدو قرارداد به نمایندگی تصریح نکند و اساساً طرف معامله به نمایندگی آگاه نباشد و رابطه نمایندگی پس از انعقاد قرارداد ثابت شود، پرسش اصلی این است که آیا رابطه حقوقی میان نماینده و اصیل در برابر طرف قرارداد قابل استناد است و مسئولیت و تعهدات ناشی از قرارداد در مقابل طرف معامله به عهده چه شخصی است؟ حقوق‌دانان در پاسخ به این سؤال تفاسیر مختلفی از ماده ۱۹۶ قانون مدنی ارائه کرده‌اند که ریشه اصلی اختلاف عقاید به منابع فقهی باز می‌شود. گروهی بر این عقیده‌اند که استثناء مقرر در این ماده صرفاً بیانگر حکم رابطه حقوقی بین نماینده و منوب‌عنه است نه رابطه حقوقی بین نماینده و طرف قرارداد. از این رو رابطه حقوقی بین نماینده و منوب‌عنه به ضرر طرف قرارداد که از نمایندگی آگاه نبوده، قابل استناد نیست. این دیدگاه به نظریه اراده ظاهری یا اصالت ظاهر اراده نماینده مشهور است و ریشه در حفظ نظم عمومی، استحکام معاملات، استصحاب، قصد مشترک طرفین و قاعده غرور دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۸: ۵۲ و صفایی، ۱۳۸۲: ۸۳ و شهید ثانی، ۱۴۱۳ ه.ق. : ۲۸۳-۲۸۴ و

السبزواری، ۱۴۲۳ ه.ق.: ۶۸۶ و الحسینی العاملی، ۱۴۱۹ ه.ق.: ۲۸۳-۲۸۴ و النجفی الخوانساری، ۱۳۷۳ ه.ق.: ۱۸۲ و الطباطبایی الحکیم، بی تا: ۱۸۸). در مقابل گروه دیگر عقیده دارند که این استثناء بیانگر حکم رابطه حقوقی بین نماینده و طرف قرارداد بوده است و رابطه بین نماینده و منوب عنه در مقابل طرف قرارداد نیز قابل استناد است، ولو آن که طرف قرارداد نسبت به این نمایندگی ناآگاه باشد. این دیدگاه به نظریه اراده باطنی یا اصالت باطن اراده نماینده مشهور است و مبنای آن اصل حاکمیت اراده است (عدل، ۱۳۷۳: ۱۱۶ و امامی، ۱۳۸۳: ۲۶۹ و شهیدی، ۱۳۸۲: ۱۳۸ و محقق حلی، ۱۴۰۸ ه.ق.: ۱۶۴ و علامه حلی، ۱۴۱۰ ه.ق.: ۴۱۹ و علامه حلی، ۱۴۲۰ ه.ق.: ۴۳ و علامه حلی، ۱۴۱۳ ه.ق.: ۳۵). به عنوان جمع بندی باید گفت که با توجه به نظر مشهور فقهای امامیه و مطابق مواد ۱۹۶ و ۱۹۷ قانون مدنی و مقررات راجع به معاملات فضولی (موضوع مواد ۲۴۷ تا ۲۶۳ قانون مدنی)، معامله ثبوتاً برای کسی است که آن را منعقد ساخته است مگر این که مورد معامله عین باشد یا عاقد وقوع معامله برای غیر را اراده کند که در مورد اول معامله برای مالک عین و در مورد دوم برای غیر (منوب عنه) خواهد بود. اما در مقام اثبات، چنانچه معامله کننده بر وقوع معامله برای غیر تصریح کرده باشد یا بعداً بتواند آن را ثابت کند، معامله برای غیر محسوب می شود (عالی پناه و دیگران، ۱۳۹۴: ۱۰۹).

در پرونده حاضر به نظر می رسد که هم دادگاه بدوی و هم دادگاه تجدیدنظر، قایل به نظریه اصالت اراده ظاهری نماینده هستند. زیرا اگر بر خلاف این اعتقاد داشتند، لازم بود تا حکم به ابطال و بی اعتباری مبایعه نامه و سند رسمی تنظیمی بین فروشنده و خریدار (زوجه) و سند مالکیت صادر می کردند؛ لیکن دعوای مذکور (خواسته ابطال سند مالکیت) مردود اعلام شده و سایر خواسته ها نیز اساساً مطرح نشده است. استدلال دادگاه بدوی در رد دعوای ابطال سند مالکیت، جالب توجه است: «از آن جا که سند رسمی مبتنی بر ظاهر اسناد عادی صادر شده که حسب آن ظاهراً خانم لاله {زوجه} مالک آن ملک بوده است لذا مستنداً به مواد ۷۰ و ۷۲ قانون ثبت اسناد امکان ابطال آن نبوده و موجبی نیز برای ابطال آن نیست لذا دعوای خواهان {علیرضا به عنوان زوج} در این بخش از

خواسته مستنداً به مواد اخیرالذکر و اصل حفظ اعتبار اسناد رسمی محکوم به بطلان است.^۱ دادگاه بدوی و تجدیدنظر بر همین مبنا معتقدند که لازم نیست فروشندگان اموال به زوجه به عنوان خوانده طرف دعوای «ب» و «ج» قرار گیرند و موضوع دعوا اثبات مالکیت در محدوده رابطه زوج و زوجه و تعهد زوجه به تنظیم سند رسمی انتقال اموال به نام زوجه است.^۱

۳-۲-۳- استناد به عرف و رویه معمول در معاملات و عدم طرح ادعای هبه از سوی فاطمه (وارث زوجه)

در بخشی از دادنامه تجدیدنظر به عرف و رویه معمول در پرداخت ثمن معاملات استناد شده است. به عقیده دادگاه تجدیدنظر، موضوع قرارداد کسب سود است نه احسان. همین امر اقتضا می‌کند که ثمن معامله توسط خریدار پرداخت شود نه شخص ثالث. چون نفع معامله به خریدار می‌رسد، منطقی نیست که خریدار (زوجه) از معامله منتفع شود، بدون این‌که هزینه آن را بپردازد.^۲ بنابراین اگر کل ثمن معامله توسط شخص ثالث (زوج) پرداخت شود، امری غیر متعارف بوده و باید جهت یا علتی را برای توجیه چنین عملی (پرداخت کل ثمن از سوی زوج به عنوان ثالث) احراز کرد. علت این پرداخت می‌تواند هبه یا قرض یا ایفای دین از جانب غیرمدیون باشد یا علت این بوده است که معامله

۱. استدلالهای دادگاه بدوی و تجدیدنظر برای پذیرش دعوای اثبات مالکیت، بیشتر از آن‌که منطبق با فقه امامیه باشد، به استدلالهای حقوق دانان در حقوق روم شبیه است. زیرا در روم باستان، اراده نماینده نمی‌توانست مستقیماً تعهدی له یا علیه منوب‌عنه ایجاد کند. رومیان برای توجیه قراردادهایی که به نیابت انجام می‌شد، چنین تحلیل می‌کردند که عقد به نام و حساب نماینده بسته می‌شود، ولی او باید حقوق حاصل از قرارداد را به منوب‌عنه واگذار کند. البته منوب‌عنه در برابر این واگذاری، تحصیل براثت ذمه نماینده از تعهدات ناشی از قرارداد را به عهده می‌گرفت. این تحلیل سبب شد که بعدها مسؤولیت و تعهدات قراردادی ناشی از قراردادهای منعقد شده توسط نماینده، متوجه شخص وی باشد و منوب‌عنه از کلیه مسؤولیتهای مذکور مبرا شود؛ وضعی که شبیه رابطه حق‌العمل کار و آمر در حقوق تجارت است (عالی‌پناه و دیگران، ۱۳۹۴: ۹۲).

۲. من له الغنم فعلیه الغرم.

برای زوج (شخص ثالث پرداخت کننده ثمن) انجام شود. دادگاه به این دلیل وارد رسیدگی به احتمالات اول و دوم (قرض یا هبه) نشده است که چنین ادعایی از سوی فاطمه (وارث زوجه) مطرح نشده و علت رسیدگی به احتمال سوم (ایفای دین از جانب غیر مدیون) و چهارم (انجام معامله به نام زوجه و به حساب زوج) این بوده است که ادعای وقوع آن به ترتیب از جانب فاطمه (مادر متوفی) و علیرضا (زوج) مطرح شده و با توجه به اصل تسلط طرفین بر قلمرو موضوعی دعوا، هم دادگاه بدوی و هم دادگاه تجدیدنظر، صرفاً می‌توانسته‌اند وقوع یا عدم وقوع احتمال سوم و چهارم را مورد رسیدگی قرار دهند. با این حال ممکن است گفته شود که اگر دادرس از «اظهارات شهود» و «رابطه زوجیت میان علیرضا و لاله»، علت پرداخت ثمن معامله توسط زوج و انجام معامله به نام زوجه را ایجاد انس و الفت میان زوجین بداند، می‌تواند ماهیت حقوقی هبه یا بخشش را احراز کند ولو آن‌که طرفین توصیف دیگری از ادله و قرائن مذکور ارائه کرده باشند. زیرا توصیف طرفین دعوا مانع از آن نیست که قاضی در مقام پذیرش یا ارزیابی دلیل، دوباره آن را توصیف کند یا در صورتی که طرفین در توصیف دلایل اثبات دعوا اشتباه کنند، دادرس حق دارد توصیف خود را از دلیل ارائه کرده و همان را ملاک تصمیم‌گیری قرار دهد (غمامی و محسنی، ۱۳۸۶: ۸۸).

احتمال سوم (ایفای دین از جانب غیر مدیون) که ادعای وقوع آن از جانب فاطمه مطرح شده، از نظر میزان تأثیرگذاری در اقتناع وجدان قضایی ضعیف است. زیرا به این پرسش که نفع یا علت پرداخت ثمن از جانب ثالث (زوج) چه بوده است، پاسخی نمی‌دهد. با این حال در رویه قضایی، شاهد آرای هیئت استیم که صرف پرداخت ثمن معامله توسط زوج را دلیل بر مالکیت زوج نسبت به مبیع و انعقاد قرارداد برای زوج تلقی نمی‌کنند. به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۰۸۲۰۰۱۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ شعبه ۲۲

دیوان عالی کشور^۱ (در تأیید دادنامه شماره ۱۸۰۸ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۰ شعبه دوازدهم دادگاه عمومی حقوقی اصفهان) اشاره کرد.

۱. «... نظر به این که برابر سند رسمی انتقال شماره...-۱۳۸۶/۱۰/۰۹ تنظیمی در دفترخانه... اصفهان مالکیت آپارتمان... بخش... مستقیماً توسط مالکان اولیه و در قالب عقد بیع به خواننده {زوجه} منتقل شده و بر فرض اثبات صرف پرداختن ثمن از سوی خواهان {زوج} به عنوان شوهر خوانده در زمان معامله دلالی بر هبه آپارتمان توسط زوج به زوجه ندارد...». با توجه به این که اثبات هبه و رجوع از آن فرع بر مالکیت زوج نسبت به مال موضوع دعوا است، لذا رأی مذکور، به طور ضمنی حاکی از عدم پذیرش مالکیت زوج به صرف پرداخت ثمن معامله است.

نتیجه:

با بررسی دادنامه‌های بدوی و تجدیدنظر، نتایج ذیل حاصل می‌شود:

۱- بر خلاف دادنامه بدوی که تفکیک بین گردش کار و اسباب مواجهه و منطوق رأی در آن به درستی انجام شده است، دادنامه تجدیدنظر فاقد چنین تفکیکی است. هر دو رأی بدوی و تجدیدنظر، با وجود این که از انسجام مطلوبی برخوردارند بوده و مستدل و مستند نیز به نظر می‌رسند، لیکن از حیث رعایت قواعد نشانه‌گذاری و پاراگراف‌بندی دارای ایرادات عدیده‌ای هستند.

۲- هر چند رسیدگی توأمان دادگاه بدوی و تجدیدنظر به کلیه دعاوی از نظر قواعد صلاحیت محلی قابل توجیه است، لیکن استناد هر دو دادگاه به مواد ۱۵ و ۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی، محل اشکال است و لازم بود تا مواد ۱۱، ۱۲، ۶۵ و ۱۰۳ از قانون آیین دادرسی مدنی جهت احراز صلاحیت مورد استناد قرار می‌گرفت. طرف دعوا قرار نگرفتن فروشنندگان اموال و همچنین تعیین نادرست بهای خواسته و عدم پرداخت کامل هزینه دادرسی، از دیگر نواقص و ایرادات شکلی دعواست که حسب مورد مقتضی صدور قرار عدم استماع یا رد دعوا (از حیث قرار نگرفتن فروشنندگان به عنوان خواننده دعوا) یا اخطار رفع نقص (از حیث نقص دادخواست در قسمت خواسته و بهای آن و هزینه دادرسی) بوده است.

۳- هر دو دادنامه بدوی و تجدیدنظر در اسباب مواجهه و بررسی ادله اثباتی، واجد ایراد به نظر می‌رسند. زیرا اولاً با توجه به این که ثمن معامله کلی فی‌الذمه بوده و صرفاً وسیله پرداخت ثمن (چک) توسط زوج تأمین شده و قرارداد مورد بحث هم فضولی نیست، استناد به ماده ۱۹۷ قانون مدنی موضوعیت ندارد. ثانیاً اثر شکلی پذیرش انعقاد معامله برای زوج به استناد نظریه نمایندگی (ماده ۱۹۶ قانون مدنی) یا به دلیل پرداخت ثمن معامله توسط وی (ماده ۱۹۷ قانون مدنی)، این است که زوج به عنوان طرف معامله با فروشنده تلقی شود و بنابراین لازم بود تا فروشنندگان اموال به عنوان خواننده یا حداقل

مجلوب ثالث طرف دعوای «ب» و «ج» قرار می‌گرفتند.

۴- تفسیری که دادگاه از صورت جلسه کتبی مورخ ۱۳۹۶/۱۱/۰۱ به عمل آورده و آن را درخواست صلح دانسته و به استناد ماده ۷۵۵ قانون مدنی اقرار محسوب نکرده است، با نظر حقوق دانان و مشهور فقها (تلقی اقرار از درخواست تملیک) در تعارض می‌باشد.

۵- در رویه قضایی نیز مشاهده شد که نه تنها محاکم از رسیدگی به دعوای اثبات مالکیت نسبت به مال غیر منقول دارای سابقه ثبتی اجتناب می‌کنند بلکه در ماهیت امر نیز، دیدگاه قضات محاکم با روی کرد مندرج در دادنامه‌های مورد بررسی مخالف است. به عنوان نمونه می‌توان به دادنامه شماره ۹۴۰۹۹۷۰۹۰۸۲۰۰۱۵۰ مورخ ۱۳۹۴/۰۶/۳۱ شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور (در تأیید دادنامه شماره ۱۸۰۸ مورخ ۱۳۹۳/۱۲/۱۰ شعبه دوازدهم دادگاه عمومی حقوقی اصفهان) و دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۰۴۰۰۷۹۱ مورخ ۱۳۹۳/۰۶/۲۲ شعبه ۴ دادگاه تجدیدنظر استان تهران اشاره کرد که به موجب آنها ادعای مالکیت زوج نسبت به مال موضوع دعوا که به استناد پرداخت ثمن معاملات توسط زوج مطرح شده بود، محکوم به رد شده است.

۶- به نظر می‌رسد دادگاه بدوی و تجدیدنظر، آثار و عواقب صدور رأی در پرونده‌های مشابه را مورد امعان نظر قرار نداده‌اند. صرف نظر از قوت یا ضعف حقوقی تصمیم دادگاه، پیامد نامطلوب چنین آرائی خدشه بر اصل استحکام معاملات و اعتبار اسناد رسمی است که امنیت معاملات و نظم عمومی را متزلزل می‌سازد.

۷- هر چند نتیجه و منطوق دادنامه بدوی و تجدیدنظر از لحاظ ثبوتی منطبق با نظریه نمایندگی در فقه امامیه و ماده ۱۹۶ قانون مدنی است، لیکن دادنامه‌های مورد بحث از نظر اثباتی دارای ایرادات شرعی و قانونی بوده و متضمن استدلال‌های متناقض هستند. در پرونده‌ای که مورد بررسی قرار گرفت، به نظر می‌رسد که تصمیم قضات محترم دادگاه بدوی و تجدیدنظر بر محور شهودگرایی و عرفان قضایی اتخاذ شده است. به این معنا که ابتدا نتیجه دعوای بر مبنای عوامل دیگری غیر از قواعد حقوقی و قوانین (نظیر عدالت،

اخلاق یا شخصیت دادرس) در ذهن دادرس نقش بسته و سپس وی جهت توجیه این نتیجه به قواعد حقوقی و قوانین متوسل شده و از آنها به عنوان ابزاری برای معقول و منطقی نشان دادن تصمیم خود استفاده کرده است. در این روش تصمیم‌گیری، دادرس پس از ملاحظه دعوا و استماع اظهارات طرفین، در عرفان حقوقی خود نتیجه دعوا را رقم می‌زند و سپس از قوانین و قواعد حقوقی برای توجیه نتیجه شهودی خود استفاده می‌کند (انصاری، ۱۳۹۲: ۹۰-۹۲). در واقع مسیر حرکت دادرس در این پرونده، جنبه معکوس داشته و از نتیجه به سمت مقدمات بوده است.

منابع:

الف - به زبان فارسی

۱- کتاب

۱. امامی، حسن (۱۳۸۳)، *حقوق مدنی*، جلد اول، چاپ بیست و چهارم، تهران: انتشارات اسلامیة.
۲. انصاری، باقر (۱۳۹۲)، *نقش قاضی در تحول نظام حقوقی*، چاپ دوم، تهران: انتشارات میزان.
۳. پور صادقی، حبیب‌الله (۱۴۰۱)، *آیین دادرسی مدنی - دعاوی مرتبط*، چاپ دوم، تهران: انتشارات میزان.
۴. خوانساری، محمد (۱۳۸۸)، *منطق صوری*، چاپ چهل و دوم، تهران: انتشارات آگاه.
۵. شمس، عبدالله، (۱۳۹۴)، *آیین دادرسی مدنی (دوره پیشرفته)*، جلد دوم، چاپ سی و پنجم، تهران: انتشارات دراک.
۶. شهیدی، مهدی (۱۳۸۲)، *تشکیل قراردادها و تعهدات*، چاپ سوم، تهران: انتشارات مجد.
۷. صفایی، سید حسین (۱۳۸۲)، *دوره مقدماتی حقوق مدنی*، جلد دوم (قواعد عمومی قراردادها)، چاپ اول، تهران: انتشارات میزان.
۸. عدل، مصطفی (۱۳۷۳)، *حقوق مدنی*، چاپ اول، تهران: انتشارات بحرالعلوم.
۹. غمامی، مجید و محسنی، حسن (۱۳۸۶)، *اصول آیین دادرسی مدنی فراملی*، چاپ دوم، تهران: انتشارات میزان.
۱۰. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۸۶)، *مشارکتها - صلح*، چاپ هفتم، تهران: انتشارات گنج دانش.
۱۱. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۸۷)، *قواعد عمومی قراردادها*، جلد سوم، تهران: شرکت سهامی انتشار.
۱۲. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۸۸)، *قواعد عمومی قراردادها*، جلد اول، چاپ هشتم، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۱۳. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۸۸)، قواعد عمومی قراردادها، جلد دوم، چاپ اول، تهران: شرکت سهامی انتشار.

۱۴. کاتوزیان، امیرناصر (۱۳۹۲)، اموال و مالکیت، چاپ سی و هشتم، تهران: انتشارات میزان.

۲- مقاله

۱۵. آقای بیجستانی، مریم و فخار، آرزو (۱۳۹۹)، «جستاری در ماهیت و آثار اصیل پنهان»، مجله فقه و تاریخ تمدن، دوره ۶، شماره ۱.

۱۶. پور استاد، مجید (۱۳۸۷)، «اصل حاکمیت اصحاب دعوی مدنی»، فصلنامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، دوره ۳۸، شماره ۳.

۱۷. حقانی، سعید و حکیمی، مرضیه (۱۴۰۰)، «قانون حاکم بر قرارداد بین المللی؛ بررسی موردی دادنامه‌ای از شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران»، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال نهم، شماره ۳۴.

۱۸. طباطبایی، سید مرتضی و سادات اخوی، سید محسن (۱۳۹۸)، «تحلیل اعتبار مطلق اسناد رسمی در پرتو قانون احکام دایمی برنامه‌های توسعه»، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۳، شماره ۱۰۸.

۱۹. عالی پناه، علیرضا و نورآبادی، علیرضا و عباس پور، سبحان (۱۳۹۴)، «نظریه اصالت ظاهر اراده نماینده در حقوق ایران»، پژوهشنامه حقوق اسلامی، سال شانزدهم، شماره دوم (پیاپی ۴۲).
۲۰. علوی قزوینی، سید علی و وکیلی مقدم، محمدحسین (۱۳۸۹)، «بازنگری در مفاد قرارداد»، نشریه علمی - پژوهشی فقه و حقوق اسلامی (مطالعات حقوق تطبیقی معاصر)، دوره ۱، شماره ۱.

۲۱. محسنی، حسن (۱۳۹۱)، «دعوی مرتبط و ناکارآمدی مقررات مرتبط»، مجله حقوقی دادگستری، سال ۷۶، شماره ۷۷.

۲۲. محسنی، حسن و قائدی، فیض اله (۱۴۰۰)، «آثار انتقال ارادی دعوا نسبت به طرفین و نقش انتقال گیرنده در دادرسی»، فصلنامه دانشنامه‌های حقوقی، دوره ۴، شماره ۱۳.

ب- منابع عربی

۲۳. الجُبَعی العاملی (شهید ثانی)، زین الدین بن علی (۱۴۱۳ ه.ق.)، مسالک الأفهام إلى تنقيح شرائع الإسلام، جلد ۵، چاپ اول، قم: مؤسسه المعارف الإسلامیة
۲۴. الحسینی العاملی، السید جواد بن محمد (۱۴۱۹ ه.ق.)، مفتاح الکرامه فی شرح قواعد العلامة، جلد ۲۱، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۲۵. الحلّی (علامه حلّی)، حسن بن یوسف (۱۴۱۰ ه.ق.)، إرشاد الأذهان إلى أحكام الإيمان، جلد ۱، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۲۶. الحلّی (علامه حلّی)، حسن بن یوسف (۱۴۱۳ ه.ق.)، قواعد الأحكام فی معرفة الحلال و الحرام، جلد ۲، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۲۷. الحلّی (علامه حلّی)، حسن بن یوسف (۱۴۱۴ ه.ق.)، تذکره الفقهاء، جلد ۱۶، چاپ اول، قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام، لإحياء التراث.
۲۸. الحلّی (علامه حلّی)، حسن بن یوسف (۱۴۲۰ ه.ق.)، تحرير الأحكام الشرعیة على مذهب الإمامیة، جلد ۳، چاپ اول، قم: مؤسسه امام صادق.
۲۹. الحلّی (محقق حلّی)، جعفر بن حسن (۱۴۰۸ ه.ق.)، شرائع الإسلام فی مسائل الحلال و الحرام، جلد ۲، چاپ دوم، قم: مؤسسه اسماعیلیان
۳۰. السبزواری، محمدباقر بن محمد مؤمن (۱۴۲۳ ه.ق.)، کفایة الاحکام، جلد اول، چاپ اول، قم: دفتر انتشارات اسلامی.
۳۱. الطباطبایى الحکیم، سید محمد کاظم (بی تا)، نهج الفقاهة، چاپ اول، قم: انتشارات ۲۲ بهمن.
۳۲. کرکی (محقق کرکی یا محقق ثانی)، شیخ نورالدین علی بن حسین بن عبدالعالی (۱۴۱۴ ه.ق.)، جامع المقاصد فی شرح القواعد، جلد پنجم، چاپ دوم، قم: مؤسسه آل البيت عليهم السلام.
۳۳. النجفی الجواهری (صاحب جواهر)، محمد حسن (۱۴۰۳ ه.ق.)، جواهر الکلام فی شرح شرائع الاسلام، جلد ۲۶، چاپ هفتم، بیروت: دار احیاء التراث العربی.
۳۴. النجفی الخوانساری، موسی بن محمد (۱۳۷۳ ه.ق.)، منیة الطالب فی حاشیة المکاسب:

تقریر أبحاث الشيخ محمد حسين الغروي النائيني، جلد اول، چاپ اول، تهران: المكتبة
المحمدية.

ج- منابع انگلیسی

35. Müller-Freienfels, Wolfram (1953), "The Undisclosed Principal", **The Modern Law Review (Vol.16)**, No. 3.
36. Reynolds, FMB (1983), "Practical Problems of the Undisclosed Principal Doctrine", **Current Legal Problems (Vol. 36)**, Issue 1.

Identification of the Third Party as a Principal in a Contract Relying upon the Payment of the Transaction Price by a Third Party

Seyed Ali Khorasani¹

Abstract:

In this article, by providing and criticizing a judgment concerning proof of a husband's ownership of a property purchased during the marriage in the name of the wife while it was paid for by the husband, we examine the extent of the court's attention to the implied terms of the sales contract, discerning the real will of the parties to the transaction, identification of the principal party in the contract and compliance with the principles and rules of civil procedure (in terms of evidence to prove the claim, territorial jurisdiction and determination of relief and defendants). Branch 79 of the Tehran General Civil Court and Branch 25 of the Appellate Court of Tehran Province considered the notarial deed that transfers the property and the issued title to the property in the name of the wife as an example of the apparent will and the payment of the total price on the part of the husband as evidence of the real will in concluding the transaction, made a judgment to establish the husband's ownership and obliged the wife (wife's heirs) to draw up a notarial deed in the name of the husband. In addition, the Court considered the husband's written request from the wife's heir to buy his share of the inheritance, i.e. the property subject to the dispute, as a request for concluding a contract of compromise and not the husband's admission of the wife's ownership of the said property. For this purpose, we shall break down the judgments handed down by Branch 79 of the Tehran General Civil Court and Branch 25 of the Appellate Court of Tehran Province into their constituent parts and by relying on an analytical method, we shall see in the reconstitution of their constituent parts what objections can be made to the reasoning process followed by the trial and appellate courts. It seems that most of these objections are due to the fact that the court's decision in this case was more the result of the judge's subjective perception, rather than that of any logical argument.

KeyWords: *apparent will, real will, proof of ownership, agent, undisclosed principal, payment of price by a third party, plea for settlement, judicial subjectivism.*

1. PhD in Private Law from Shahid Beheshti University and Attorney at Law.
Email: drkhorasani.lawoffice@gmail.com