

الزام به تحويل مبيع

گردآورنده و مؤلف:

عماد نمرودی

آقای حسین نوتاش

www.ketab.ir

انتشارات معید مهر

تهران - بهار ۱۴۰۳



MCEID

انتشارات معید مهر

سرشناسه	: نمرودی، عماد، ۱۳۶۶-
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: الزام به تحویل مبیع / گردآورنده و مولف عماد نمرودی، امیرحسین نوتاش؛ ویراستار بهرام غلامیان.
مشخصات نشر	: تهران: معید مهر، ۱۴۰۳.
مشخصات ظاهری	: ۶۶ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۹۱۶۲۹-۵-۸
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: معاملات اموال شخصی و منقول -- ایران -- خلاصه آرای قضایی Sales -- Iran -- Digests معاملات اموال غیر منقول -- ایران -- خلاصه آرای قضایی Vendors and purchasers-- Iran -- Digests نوتاش، امیرحسین، ۱۳۸۰- KMHA۷۴ ۵۵/۳۲۶
شناسه افزوده	
رده بندی کنگره	
رده بندی دیویی	



عنوان کتاب:	الزام به تحویل مبیع
گردآورنده و مؤلف:	عماد نمرودی، امیرحسین نوتاش
ناظر ویراستار:	امیرحسین خسروبیگی
ناشر:	انتشارات معید مهر
ویراستار:	بهرام غلامیان
طراحی جلد:	امید نسیمی زاده
نوبت چاپ:	چاپ اول
شمارگان:	۱۰۰۰ نسخه
شابک:	۹۷۸-۶۲۲-۹۱۶۲۹-۵-۸
قیمت:	۱/۳۰۰/۰۰۰ ریال
تلفن:	۰۲۱-۲۲۱۱۱۲۸۴
پایگاه اینترنتی:	www.Moeidgroup.com www.Moeidacademygroup.com
پست الکترونیکی:	Info@moeidacademygroup.com

فهرست مطالب

پیشگفتار:	۹
فصل اول: تبیین موضوع	۱۱
مبحث یکم: چه زمانی مشتری مستحق دریافت مبیع است؟	۱۳
بند اول: انواع بیع	۱۳
بند دوم: انواع بیع از نظر نحوه پرداخت ثمن و مبیع	۱۷
بند سوم: موانع الزام فروشنده به تسلیم	۱۸
الف) حق حبس:	۱۸
ب) عینی بودن عقد	۱۹
مبحث دوم: ارکان دعوی الزام به تحویل مبیع	۲۰
(۱) وجود عقد بیع بین خریدار و فروشنده:	۲۰
(۲) باید بیع فی مابین خریدار و فروشنده به صورت صحیح واقع شود:	۲۱
مبحث سوم: الزام به تسلیم	۲۱
مبحث چهارم: شرایط تسلیم	۲۳
بند یکم: مکان تسلیم مبیع	۲۴
بند دوم: ضمانت اجرای عدم تحویل مبیع	۲۵
الف) ضمانت اجرای قانونی	۲۵
ب) ضمانت اجرا قراردادی	۲۵
مبحث پنجم: آیین دادرسی	۲۵
بند یکم: صلاحیت رسیدگی	۲۶
الف) صلاحیت ذاتی	۲۶
ب) صلاحیت محلی	۲۶
مبحث ششم: گریزی به رویه قضایی	۲۸
فصل دوم: آیین دادرسی	۲۹
نمونه دادخواست الزام به تحویل مبیع	۳۱

۳۳	فصل سوم: نمونه آرا و نظریات مشورتی.....
۵۹	پیوست‌ها.....
۶۱	پیوست ۱: مواد قانونی.....
۶۱	بند یکم: قانون مدنی.....
۶۲	بند دوم: قانون ثبت اسناد و املاک.....
۶۲	بند سوم: قانون آیین دادرسی مدنی.....
۶۴	پیوست ۲: پرسش و پاسخ.....

www.ketab.ir

سخن ناشر

سلام و درود به شما خواننده گرامی، بسیار مفتخر و خوشحالیم که کتابی از مجموعه کتب کاربردی انتشارات معید مهر را برای مطالعه انتخاب کردید. این اثر تنها قسمتی از مجموعه ۵۳ کتاب کاربردی مجموعه معید است، تمام تلاش ما این بوده که موضوعات بیشتر مطرح شده در سطح جامعه را از انبوه موضوعات متنوع و گوناگون استخراج کنیم و به هر کدام جداگانه و تحت عنوان خاص در قالب یک کتاب پردازیم تا علاوه بر اینکه برای دانشجویان و پژوهشگران حوزه حقوق جذاب باشد، بتواند برای مردم عادی جامعه و فاقد تحصیلات حقوقی هم مفید واقع شود.

در تهیه و تنظیم این کتاب، در کنار دانش نظری و تئوری پژوهشگران مجموعه معید، از تجربه عملی گروه کتابی این مجموعه نیز بسیار استفاده شده است تا شما خواننده گرامی با رویه عملی موضوع هر چه بهتر آشنا شوید، تمامی پرونده‌های مطروحه در مجموعه معید که روزنامه آمار قبل توجه به پایه خود جلب می‌کند با دقت و وسواس زیاد بررسی شده و نکات قابل ذکر آن در این کتاب بیان شده است.

در خاتمه ضمن تشکر از حسن انتخاب شما، صمیمانه انتقادات و پیشنهادات شما را

پذیراییم.

پیشگفتار

تحويل مبيع به معنای تحويل مال خریداری شده از سوی فروشنده به خریدار است. در واقع اگر مالی که خریداری شده است، امکان تحويل و انتقال به خریدار را داشته باشد، فروشنده ملزم به انجام این تحويل و انتقال است و اگر این تحويل صورت نپذیرد یا مال از سوی فروشنده از بین رفته باشد، فروشنده ملزم به پرداخت قیمت روز ملک به خریدار است.

اما اگر مال مورد قرارداد امکان تحويل نداشته باشد و یا در کل مشخص شود که اختیار ملک در دست فروشنده نبوده است، فروشنده ملزم به بازگرداندن مبلغ قرارداد است و قرارداد فسخ خواهد شد.

بسیار اتفاق افتاده که فروشنده‌ای ملکی را فروخته و علی‌رغم اینکه تعهد نموده ملک را در مدت معینی تحويل و تسلیم نماید، از این تکلیف سر باز می‌زند. این امر علی‌الخصوص در فاصله‌ی وقوع معامله و تحويل و تنظیم سند رسمی که ارزش ملک افزایش یافته است به وجود می‌آید، فروشنده به تصور اینکه ملک خود را به بهای بیشتری خواهد فروخت از انجام تعهدات خود امتناع می‌نماید. در این صورت خریدار می‌تواند مبادرت به طرح دعوی الزام به تحويل مبيع نماید و مال غیرمنقول خریداری شده خود را تحويل بگیرد.

در مورد دعوی الزام به تحويل مبيع، اختلاف نظرهای زیادی وجود دارد اما در کل رویه به این صورت است که در وهله اول خریدار ملک باید دادخواستی برای تنظیم سند رسمی ملک مطرح کند. بعد از اینکه سند ملک تنظیم شد اقدامات لازم را برای طرح دعوی الزام به تحويل انجام دهد و پس از آن دعوی الزام به تحويل مورد معامله را مطرح کند.

در این کتابچه کلیه مطلب مربوط به الزام به تحویل مبیع که یکی از مقوله‌های مهم در دعاوی حقوقی و مالی است را برای شما شرح و در آخر نیز به بررسی آیین دادرسی می‌پردازیم.

www.ketab.ir