



دعوی مطالبه وجه التزام

در رویه دادگاهها

(خسارت قرارداد)

توحیدزینال

وکیل پایه یک دادگستری



سرشناسه	:	زینالی، توحید، ۱۳۶۳-
عنوان قراردادی	:	ایران، قوانین و احکام Iran. Laws, etc.
عنوان و نام پدیدآور	:	دعوی مطالبه وجه التزام در رویه دادگاهها/ توحید زینالی ؛ [برای] بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا، معاونت تحقیقات و پژوهش‌ها.
وضعیت ویراست	:	[ویراست ۲]
مشخصات نشر	:	تهران : چراغ دانش ، ۱۳۹۵.
مشخصات ظاهری	:	۲۷۵ ص.
شابک	:	۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۵۶-۳
وضعیت فهرست نویسی	:	فیپا
یادداشت	:	چاپ قبلی: چراغ دانش، ۱۳۹۴.
یادداشت	:	چاپ دوم.
موضوع	:	وجه التزام-- ایران
موضوع	:	Liquidated damages-- Iran
موضوع	:	خسارت تأخیر تأدیه -- ایران
موضوع	:	Late payment damages -- Iran*
شناسه افزوده	:	بنیاد بین‌المللی حقوقی سنا
رده بندی کنگره	:	KMH۸۷۰/۵/۹۵۷ ۱۳۹۵
رده بندی دیویی	:	۴۵۰۵۵/۳۴۵
شماره کتابشناسی ملی	:	۴۴۴۲۳۲

شناسنامه

عنوان کتاب: دعوی مطالبه وجه التزام در رویه دادگاه ها (خسارت قراردادی)

مؤلف: توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

نوبت چاپ: دوم/ ۱۳۹۵

قطع و تیراژ: وریزی/ ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۸۵۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۱۳۸-۵۶-۳

کد کتاب: ۲۳/۲

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید.

دکتر مرگزی: تهران، میدان هنر، تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه ۳ و ۶ واحد ۷ و ۱۴

تلفن: ۸۸۱۴۰۶۰۱ و فکس: ۰۲۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هر گونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از

این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کلی

۹.....	مقدمه
۱۳.....	معرفی و نمونه دادخواست دعوای مطالبه وجه التزام
۱۵.....	معرفی دعوای مطالبه وجه التزام
۱۵.....	مبحث اول: وجه التزام
۱۷.....	مبحث دوم: ارکان تشکیل دهنده دعوای مطالبه وجه التزام
۲۳.....	دعوای مطالبه وجه التزام در آرای دیوان عالی کشور
۲۵.....	مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور
۸۶.....	مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور
۱۳۷.....	دعوای مطالبه وجه التزام در آرای دادگاهها
۱۳۹.....	آرای دادگاههای بدوی و تجدیدنظر
۱۹۷.....	دعوای مطالبه وجه التزام در نشستهای قضائی
۲۱۱.....	دعوای مطالبه وجه التزام در نظریه‌های مشورتی
۲۲۷.....	دعوای مطالبه وجه التزام در قوانین و مقررات قانونی
۲۲۹.....	از قانون مدنی
۲۴۵.....	از قانون آیین دادرسی مدنی
۲۴۸.....	از قانون اجرای احکام مدنی
۲۵۱.....	از قانون مجازات اسلامی
۲۵۶.....	از قانون آیین دادرسی کیفری
۲۵۹.....	منابع و مآخذ

فهرست جزئی

مقدمه.....	۹
معرفی و نمونه دادخواست دعوای مطالبه وجه التزام.....	۱۳
معرفی دعوای مطالبه وجه التزام.....	۱۵
مبحث اول: وجه التزام.....	۱۵
مبحث دوم: ارکان تشکیل دهنده دعوای مطالبه وجه التزام.....	۱۷
نمونه دادخواست مطالبه وجه التزام به همراه تنظیم سند رسمی.....	۲۰
نمونه دادخواست فسخ قرارداد و مطالبه وجه التزام.....	۲۱
دعوای مطالبه وجه التزام در آرای دیوان عالی کشور.....	۲۳
مبحث اول: آرای اصراری دیوان عالی کشور.....	۲۵
۱. وجه التزام تخلف از انجام معامله.....	۲۵
۲. پرداخت وجه التزام (ضمانت نامه) از سوی بانک ضامن.....	۴۳
۳. آثار شرط وجه التزام در عقد لازم.....	۵۲
۴. الزام به انتقال رسمی ملک به همراه اخذ وجه التزام.....	۷۱
مبحث دوم: آرای شعب دیوان عالی کشور.....	۸۶
۱. تقاضای تحقیق محلی برای مطالبه وجه التزام.....	۸۶
۲. مطالبه وجه التزام در صورت تخلف از تنظیم سند و ثبت آن.....	۸۶
۳. اثر منتفی بودن موضوع تعهد و مطالبه وجه التزام در بیعانه پرداخت شده.....	۸۶
۴. اثر شرط وجه التزام برای انجام معامله بعد از فسخ معامله شرطی.....	۸۷
۵. مطالبه خسارت نسبت به تأخیر تأدیه وجه التزام.....	۸۷
۶. ارتباط خسارات مربوط به مال التجاره مقرر در ماده ۳۹۳ قانون تجارت با وجه التزام.....	۸۸
۷. دریافت وجه التزام و بدهی در صورت عدم انجام تعهد.....	۸۸
۸. عدم امکان مطالبه اصل تعهد و خسارت ناشی از عدم انجام تعهد توأماً.....	۹۳
۹. تعهد مطلق و بدون قید و شرط.....	۹۹
۱۰. وجه التزام تخلف از شرط.....	۱۰۳
۱۱. وجه التزام تأخیر تسلیم مبیع.....	۱۱۰
۱۲. ملزم بودن بایع به تسلیم مبیع وصف شده در سند.....	۱۱۱
۱۳. تخلف از شرط، فسخ قرارداد و خلع ید.....	۱۲۰

۱۴. تعهد ابتدایی برای تنظیم اجاره‌نامه.....	۱۳۳
۱۵. خسارات مال التجاره.....	۱۳۴
۱۶. مطالبه خسارت از وجه التزام.....	۱۳۴
۱۷. خسارت معاملات شرطی.....	۱۳۴
۱۸. خسارت تأخیر اختصاص به مدیون دارد.....	۱۳۵
دعوای مطالبه وجه‌التزام در آرای دادگاه‌ها.....	۱۳۷
آرای دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر.....	۱۳۹
۱. الزام به تنظیم سند رسمی و پرداخت وجه‌التزام.....	۱۳۹
۲. دعوای مطالبه وجه‌التزام در عقد اجاره.....	۱۴۱
۳. امکان نقل و انتقال نسبت به ملکی که در بازداشت است.....	۱۴۳
۴. دعوای تنظیم سند رسمی نسبت به ملک در رهن توسط ثالث و اخذ خسارات وجه‌التزام.....	۱۴۷
۵. تقاضای ایفای تعهد به همراه دریافت وجه‌التزام.....	۱۴۸
۶. مطالبه خسارت تأخیر تأدیه به نرخ بیش از نرخ تورم.....	۱۵۰
۷. مطالبه وجه‌التزام در خواستۀ فک رهن از ملک مورد معامله.....	۱۵۲
۸. مطالبه خسارت تأخیر تأدیه.....	۱۵۶
۹. وجه‌التزام مورد خواسته تا زمان صدور حکم به صورت روزانه.....	۱۵۷
۱۰. پرداخت وجه التزام به علت تخلف از شرط حضور در دفترخانه.....	۱۵۹
۱۱. ملاک پرداخت خسارت از تاریخ توافق جدید است نه اینکه خسارات سابق به قوت خود باقی باشد- وجه‌التزام.....	۱۶۰
۱۲. عدم حضور هر دو طرف معامله و سقوط حق آنان در مراجعه به یکدیگر برای مطالبه خسارت.....	۱۶۲
۱۳. تعهد به پرداخت وجه التزام.....	۱۶۳
۱۴. صدور رأی مبنی بر پرداخت وجه التزام تخلف از شرط حضور در دفترخانه.....	۱۶۵
۱۵. عدم تصریح به وجه‌التزام عدم ایفای تعهد.....	۱۶۶
۱۶. رد دعوای مطالبه وجه‌التزام.....	۱۶۷
۱۷. تخلف از انجام تعهد به واسطه علت خارجی و قابل مطالبه نبودن وجه التزام.....	۱۶۷
۱۸. احتساب روزانه وجه‌التزام مورد خواسته تا زمان صدور حکم.....	۱۷۰
۱۹. نقض حکم دادگاه بدوی در مورد مطالبه وجه‌التزام تأخیر در تخلیه.....	۱۷۲

۲۰. وجه التزام تأخیر در تحویل آپارتمان های احداثی..... ۱۷۴
۲۱. مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد بر مبنای قرارداد طرفین..... ۱۷۶
۲۲. قابل مطالبه بودن خسارت قراردادی تأخیر در تحویل آپارتمان های موضوع قرارداد عادی مشارکت..... ۱۷۸
۲۳. درخواست وجه التزام..... ۱۷۹
۲۴. شرط مطالبه وجه التزام قراردادی..... ۱۸۰
۲۵. وجه التزام عدم ایفای تعهد مبنی بر نکاح دائم..... ۱۸۲
۲۶. تأثیر قوه قاهره در مطالبه وجه التزام قراردادی..... ۱۸۴
۲۷. شرایط مطالبه وجه التزام قراردادی..... ۱۸۶
۲۸. استناد به بازداشت ملک جهت عدم پرداخت وجه التزام..... ۱۸۹
۲۹. شرایط مطالبه وجه التزام..... ۱۹۰
۳۰. شرط مطالبه وجه التزام..... ۱۹۳
- دعوی مطالبه وجه التزام در نشست های قضائی..... ۱۹۷**
 ۱. الزام به انجام تعهد و مطالبه وجه التزام..... ۱۹۹
 ۲. پیش بینی خسارت عدم ایفای تعهد در قراردادهای بانک..... ۲۰۰
 ۳. اثر و ضمانت اجرای شرط در یک قرارداد بیع..... ۲۰۱
 ۴. احتساب میزان خسارت وارده به کارفرما به علت عدم انجام تعهد..... ۲۰۳
 ۵. نحوه تصمیم گیری محاکم در خصوص عدم ایفای تعهد فروشنده..... ۲۰۵
 - پرسش: چنانچه در قرارداد بیع، فروشنده متعهد گردد تا تاریخ معین (مثلاً، دو ماه دیگر) در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود و سند انتقال را به نام خریدار امضا کند در غیر این صورت علاوه بر استرداد ثمن مبلغ ده میلیون ریال بابت خلف وعده بپردازد..... ۲۰۵
 ۶. آثار حقوقی عدم تعیین آغاز مهلت خیار شرط در معامله..... ۲۰۷
 ۷. نحوه رسیدگی به شکایت فسخ معامله در صورتی که در خیار شرط مدت تعیین نشده..... ۲۰۸
 ۸. خسارت تأخیر در انجام تعهد..... ۲۰۹
- دعوی مطالبه وجه التزام در نظریه های مشورتی..... ۲۱۱**
 ۱. اجرای حکم در مورد محکومیت به پرداخت مبلغی بابت هر روز تأخیر در انجام تعهد..... ۲۱۳
 ۲. خسارت تأخیر تأدیه..... ۲۱۳
 ۳. عدم انجام تعهد و فسخ قول نامه در مقابل پرداخت وجه التزام..... ۲۱۴

۴.	بی اعتباری عقد بیع در اثر پرداخت وجه التزام.....	۲۱۵
۵.	پرداخت وجه التزام برای انصراف از انجام معامله.....	۲۱۶
۶.	توقیف حقوق و مزایای کارمند دولت.....	۲۱۷
۷.	توافق برای تعیین وجه التزام تخلف از پرداخت دین.....	۲۱۷
۸.	تعیین خسارت برای تخلف از مفاد قرارداد.....	۲۱۸
۹.	عدم شمول خسارت قراردادی به علل عوامل قهری.....	۲۱۸
۱۰.	قابل جمع بودن وجه التزام با تعهد اصلی.....	۲۱۸
۱۱.	تعیین وجه التزام تخلف از انجام تعهد در قراردادها.....	۲۱۹
۱۲.	تفاوت خسارت ممکن الحصول و عدم النفع.....	۲۱۹
۱۳.	تقصیر بانک در عدم پرداخت وجه ضمانت نامه صادره.....	۲۲۱
۱۴.	نحوه جبران خسارت وارده بر مشتری معامله فضولی.....	۲۲۱
۱۵.	پرداخت خسارت بر اساس نوع تعهد اسناد تجاری.....	۲۲۱
۱۶.	شرایط مطالبه خسارت تأخیر تأدیه.....	۲۲۲
۱۷.	عدم شمول خسارت تأخیر تأدیه برای مطالبات عینی نه دینی.....	۲۲۳
۱۸.	عدم شمول خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ صدور حکم اعسار.....	۲۲۳
۱۹.	قابلیت استماع دعوی خسارت تأخیر تأدیه علیه ورثه.....	۲۲۳
۲۰.	قابلیت استماع دعوی خسارت تأخیر تأدیه علیه اشخاص حقوقی.....	۲۲۴
۲۱.	مبنای محاسبه خسارت تأخیر تأدیه.....	۲۲۴
۲۲.	طریق محاسبه خسارت تأخیر تأدیه بعد از صدور حکم.....	۲۲۴
۲۳.	توافق بر جریمه به عنوان وجه التزام تأخیر در تأدیه دین.....	۲۲۵
۲۲۷.	دعوی مطالبه وجه التزام در قوانین و مقررات قانونی	
	از قانون مدنی.....	۲۲۹
	از قانون آیین دادرسی مدنی.....	۲۴۵
	از قانون اجرای احکام مدنی.....	۲۴۸
	از قانون مجازات اسلامی.....	۲۵۱
	از قانون آیین دادرسی کیفری.....	۲۵۶
۲۵۹.	منابع و مآخذ	

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به‌صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی وکالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به‌صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به‌صورت



منظم و منحصر به فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوا طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوا اقدام نماید لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوای... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آرای اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوا.

در این مجموعه سعی شده است رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوا به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.

مختصر ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوا؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛



۳. ارائه معرفی دعوا و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلاء، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید. لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و پنج

فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست
دعوی مطالبه وجه التزام

معرفی دعوی مطالبه وجه التزام

به منظور استحکام بخشیدن به حقوق مربوط به هریک از معامله کنندگان و برای پرهیز از برخی مشکلاتی که بعداً امکان طرح آن‌ها وجود دارد مبلغی در جریان تراضی معین می‌شود که اگر احیاناً هرکدام از طرفین به تعهد وفا ننمود آن را به متعامل دیگر (متعهدله) به منظور جبران این کاستی بپردازد و همین‌گونه است هنگامی که یکی از آن‌ها اجرای قول خود را مدتی به تأخیر اندازد و بر اساس مفاد توافق ناگزیر باشد خسارت آن را جبران نماید.

مبحث اول: وجه التزام

الف) تعریف وجه التزام: التزام در لغت به معنای ملازمه شدن، به گردن گرفتن، ملزم شدن به امری تعریف شده است و در اصطلاح حقوقی مبلغی است که اطراف قرارداد در حین انعقاد عقد متفقاً خواه ضمن همان قرارداد اصلی یا به موجب توافق مستقل دیگر به عنوان خسارت ناشی از عدم انجام تعهد یا تأخیر در آن پیش‌بینی کرده و بر آن ملتزم می‌شوند. در این خصوص ماده ۲۳۰ ق.م. چنین مقرر داشته است: «اگر در ضمن معامله شرط شده باشد که در صورت تخلف، متخلف مبلغی به عنوان خسارت تأدیه نماید حاکم نمی‌تواند او را به بیشتر یا کمتر از آنچه ملزم شده است محکوم کند.»

با توجه به ماده ۲۳۰ ق.م. و قسمت اخیر ماده ۵۱۵ ق.آ.د.م. چنانچه در ضمن قرارداد بین طرفین توافق شده باشد که در صورت تخلف از مفاد قرارداد، متخلف مبلغی را به عنوان خسارت پرداخت نماید، چون این مبلغ ضمانت اجرای تخلف از مفاد قرارداد بوده و بدل از تعهد اصلی نیست؛ بنابراین، با توجه به ماده ۱۰ ق.م. و مواد فوق‌الاشعار، متعهد باید هم