

اولاً: مفاد و مدلول صریح بیع‌نامه استنادی تنظیمی فوق‌الذکر دلالت بر انجام معامله نسبت به آپارتمان ادعایی داشته و مستند مذکور از هرگونه تعرضی مصون مانده و به اصالت آن خدش‌های وارد نشده است.

ثانیاً: در مندرجات ظهر مبایعه‌نامه مستند دعوی، تنظیم سند رسمی انتقال آپارتمان مورد معامله مقید به تاریخ ۱۳۹۰/۱۱/۳۰ گردیده و مطابق بند ۷ شروط ضمن قرارداد موصوف مقرر گردیده در صورت تأخیر در تنظیم سند رسمی، مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از سوی فروشندگان (خوانندگان) به خریدار (خواهان) از بابت وجه التزام، پرداخت گردد.

ثالثاً: مطابق گواهی عدم حضور مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۳۰ صادره از دفترخانه ۸۴۷ تهران، خوانندگان تا پایان وقت اداری مورخ ۱۳۹۰/۱۱/۳۰ مراجعه‌ای به دفترخانه جهت تنظیم سند رسمی به‌عمل نیاورده‌اند.

رابعاً: خوانندگان در جلسه دادرسی مورخ ۱۳۹۱/۷/۵ اقرار داشته‌اند که تاکنون موفق به اخذ پایان کار از شهرداری و تفکیک آپارتمان‌های احداثی نشده‌اند.

خامساً: دفاع خوانندگان مبنی بر اینکه با آقایان ز.م. و ق.ج. قرارداد مشارکت جهت احداث آپارتمان منعقد نموده و ایشان در تکمیل آپارتمان‌ها قصور و تأخیر داشته و به همین دلیل، مشارکتی را به دادرسی جلب نموده است، به لحاظ حاکمیت «اصل نسبی بودن عقود و قراردادها» و عدم تسری آن به اشخاص ثالث، فاقد وجهت قانونی بوده، لذا به استناد ماده ۱۳۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، درخواست جلب ثالث نامبرندگان، مردود اعلام می‌گردد. علی‌هذا با عنایت به مراتب فوق و نظر به ایفاء تعهد از سوی خوانندگان به صورت مساوی به پرداخت مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت خسارت ناشی از عدم انجام تعهد و مبلغ ۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و مبلغ ۸۴/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت حق‌الوکاله در حق خواهان، حکم، صادر و درخصوص خواسته دیگر وکیل خواهان دایر بر مطالبه خسارت تأخیر تأدیه، نظر به اینکه این قسمت از دعوی از مصادیق مطالبه خسارت از خسارت بوده و فاقد مجوز شرعی می‌باشد، لذا دعوی وکیل خواهان در این قسمت غیروارد، تشخیص

تفکیک میان تغییر تعهد و تبدیل تعهد در نظام حقوقی ایران

علی ساعتچی *

فرزاد جاویدی‌آل‌سعدی **

مشخصات رأی بدوی و تجدیدنظر^۱

شماره دادنامه مرحله بدوی: ۹۱۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۶۶۲

تاریخ صدور رأی مرحله بدوی: ۹۱/۷/۵

مرجع رسیدگی بدوی: شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران طی

شماره دادنامه تجدیدنظر: ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۱۲۰۸

مرجع رسیدگی تجدیدنظر: شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

۱. وقایع پرونده

در این پرونده، خواهان خانم م.م. با وکالت آقای م.م. به طرفیت ۱. آقای م.ب.؛ ۲. خانم م. ب.؛ ۳. خانم م. م. خواهان محکومیت خوانندگان به پرداخت مبلغ ۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت وجه التزام تأخیر در تنظیم سند رسمی یک دستگاه آپارتمان در حال احداث در پلاک ثبتی ۶۸/۲۰۴۷ بخش ۱۱ تهران مستند دعوا تنظیمی فیما بین متداعیین با احتساب هزینه دادرسی و حق‌الوکاله می‌باشد. شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۶۶۲ مورخ ۹۱/۷/۵ دعوی خواهان را وارد تشخیص می‌دهد، زیرا:

* دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شهید بهشتی و مدرس دانشگاه.

alisaatchi68@yahoo.com

** دانشجوی دکتری حقوق خصوصی دانشگاه شیراز.

۱. مجموع آراء منتخب حقوقی، دفتر فصلنامه آراء قضایی، پژوهشگاه قوه قضاییه، ۱۳۹۴، ص ۸۱.

داده می‌شود و مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی حکم بر رد آن، صادر و اعلام می‌نماید.

خواندگان از این رأی به دادگاه تجدیدنظر اعتراض می‌کنند. شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران در دادنامه ۹۱۰۹۹۷۰۲۲۳۷۰۱۲۰۸ پس از بررسی پرونده اعتراض تجدیدنظر خواهان را وارد دانسته و این‌گونه اظهار نظر می‌کند:

«تجدیدنظر خواهی خانم‌ها و آقای م. ش. هر دو ب.و.م. با وکالت آقای ا. ر. به طرفیت خانم م.م. با وکالت آقای م.م. از دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۷۰۰۰۴۰۰۶۶۲ مورخ ۹۱/۷/۵ صادره از شعبه ۱۱۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران می‌باشد که به موجب آن دادخواست بدوی وکیل تجدیدنظر خواه به طرفیت تجدیدنظر خواندگان به خواسته مطالبه مبلغ سیصد میلیون ریال بابت وجه التزام تأخیر در تنظیم سند رسمی شش دانگ یک دستگاه آپارتمان در حال احداث در ملک پلاک ثبتی ۶۸/۲۰۴۷ بخش ۱۱ تهران موضوع بند ۷ شروط معامله مندرج در مبایعه‌نامه عادی مورخ ۸۹/۹/۷ مستند دعوی تنظیمی فیما بین متداعیین با احتساب هزینه دادرسی و حق الوکاله مطرح گردید، و بر طبق دادنامه معترض‌عنه حکم بر محکومیت خواندگان به صورت مساوی به پرداخت مبلغ ۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت خسارت ناشی از عدم انجام تعهد و مبلغ ۶/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت هزینه دادرسی و مبلغ ۸/۴۰۰/۰۰۰ ریال بابت حق الوکاله در حق خواهان، صادر و اعلام گردید. از توجه به محتویات پرونده و مفاد لوایح وکلای طرفین دعوی با التفات به قرارداد اصلی طرفین دعوی، وقت حضور طرفین در دفترخانه ۸۹/۱۱/۱۰ تعیین گردید و در بند ۷ قرارداد مقرر گردید عدم حضور طرفین در وقت مقرر و یا آن قسمت از مقدمات ثبت معامله را که مربوط به اوست فراهم نکند، مکلف به پرداخت مبلغ سیصد میلیون ریال «معادل سی میلیون تومان» بابت جریمه عدم حضور به‌موقع به طرف دیگر بپردازد، که در ظهر قرارداد، تاریخ حضور در دفترخانه ۹۰/۱۱/۳۰ تعیین گردید. قدر مسلم بر این است که مطابق ماده ۲۹۳ قانون مدنی تبدیل تعهد صورت گرفته و قرارداد جدید جانشین و قائم‌مقام قرارداد سابق شده است منتهی اجرای تضمینات سابق به عنوان استثناء، به این شرط که به صورت صریح و بدون ابهام باشد، پذیرفته نشده و هر زمان

شک و تردیدی به صراحت این شرط بروز کرد، بر اصل کلی که وجود قرارداد جدید بدون تضمینات سابق است رجوع می‌گردد، لذا در ظهر قرارداد، صراحت موردنظر قانونگذار بر وجود تضمینات سابق را نمی‌رساند. علی‌هذا تجدیدنظر خواهی منطبق است با بند (ه) از ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی، لذا با استناد به صدر ماده ۳۵۸ قانون مرقوم با نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته، حکم بر بی‌حقی خواهان بدوی صادر و اعلام می‌گردد.

۲. نقد و بررسی:

مقدمه نخست: تبدیل تعهد

از «تبدیل تعهد» در قانون مدنی تعریف روشنی به‌عمل نیامده است، ولی می‌توان گفت تبدیل تعهد به عنوان یکی از اسباب سقوط تعهدات عبارت است از جایگزینی تعهدی با اوصاف، تضمینات و وثایق جدید. به عبارت دیگر، تبدیل تعهد، عقدی است که به‌موجب آن، تعهد موجود منتفی شده و تعهدی جدید جایگزین آن می‌شود. به تعبیری، برای دگرگونی در وضع هر تعهد دو عمل حقوقی جداگانه رخ می‌دهد:

(۱) سقوط تعهد موجود

(۲) ایجاد تعهد جدید به جای آن

در چنین نهادی، سقوط و ایجاد تعهد به عنوان دو امر ملازم با یکدیگر، موضوع تراضی قرار می‌گیرد و هرکدام سبب دیگری است.^۱

مقدمه دوم: مفهوم تغییر تعهد

همان‌گونه که از عنوان «تغییر تعهد» مستفاد می‌شود، تغییر تعهد به معنای دگرگونی و تغییر در شرایط تعهد است. به عبارت دیگر، در نهاد تغییر تعهد برخلاف تبدیل تعهد، تعهد سابق از بین نمی‌رود تا تعهد جدیدی جایگزین آن شود، بلکه همان تعهد سابق کماکان پابرجا می‌ماند. بنابراین، آنچه تغییر می‌کند

۱. ناصر کاتوزیان، نظریه عمومی تعهدات، (تهران، نشر میزان، ۱۳۸۶)، ص ۱۹۸.

صرفاً شرایط همان تعهد پیشین است. شاید به اعتبار همین ویژگی تبدیل تعهد بوده که قانونگذار از استحاله تعهد، سخن به میان آورده است. در نتیجه، در نهاد «تغییر تعهد» کماکان با همان تعهد اولیه روبرو هستیم.

اقسام تغییر تعهد:

تغییر تعهد را می‌توان به دو دسته تقسیم بندی نمود:

الف) تغییر تعهد قهری: برخلاف تبدیل تعهد که همواره ارادی است، تغییر تعهد می‌تواند ارادی یا قهری باشد. به عبارت دیگر، در این تنوع از تغییر تعهد بدون اینکه طرفین تعهد خواسته باشند، موضوع تعهد تغییر کند و موضوع جدیدی جانشین تعهد سابق گردد، موضوع تعهد تغییر کرده و تعهد جدیدی جانشین موضوع اصلی تعهد شود. برای مثال، اگر موضوع تعهد، کلی باشد و تسلیم آن قانوناً و یا عملاً غیرممکن گردد. در این وضعیت، متعهد به جای مال مزبور، ملتزم به تسلیم بدل آن از مثل یا قیمت به متعهدله خواهد بود.^۱ همچنین این موضوع در اتلاف قبل از قبض نیز صادق است. در فرضی که متعهد، ملتزم به تسلیم عین معینی است اگر قبل از تسلیم مال مزبور از بین رود، تعهد متعهد نیز تغییر می‌نماید.

ب) تغییر تعهد ارادی: در این نوع از تغییر تعهد، طرفین تعهد با توافق و تراضی یکدیگر تعهد را تغییر می‌دهند. بنابراین، تمامی شرایط عمومی صحت قراردادها نیز در این توافق باید وجود داشته باشد، زیرا این توافق نیز نوعی قرارداد است. فرض کنید علی موظف است در تاریخ ۹۶/۱۰/۱۰ مبلغ یک میلیون تومان به پدram پرداخت نماید. حال، اگر علی و پدram با توافق و تراضی یکدیگر تاریخ ۹۶/۱۰/۱۰ را به تاریخ ۹۶/۱۲/۱۰ تغییر دهند و یا بالعکس، زمان تأدیه را نزدیک‌تر کنند (برای مثال ۹۴/۱۰/۱۰)، در این فرض تبدیل تعهدی صورت نگرفته است، زیرا در این مثال نه جنس موضوع تعهد و منشأ آن تغییر کرده است و نه طرفین تعهد، بلکه صرفاً زمان اجرای تعهد از تاریخی به تاریخ دیگری تغییر

۱. مهدی شهیدی، حقوق مدنی جلد پنجم، سقوط تعهدات، (تهران، مجد، چاپ هفتم، ۱۳۹۲)، ص ۱۶۰.

یافته است. بنابراین، این مثال در قالب هیچ‌یک از بندهای سه‌گانه ماده ۲۹۲ قانون مدنی جای نمی‌گیرد و در نتیجه نمی‌توان آن را تبدیل تعهد محسوب کرد.

مقدمه سوم: معیار شناسایی تبدیل تعهد و تغییر تعهد

همان‌گونه که بیان شد میان تبدیل تعهد و تغییر تعهد، از حیث آثار، تفاوت‌های بسیاری وجود دارد. همین تفاوت‌ها در آثار، ضرورت شناخت معیاری مناسب جهت شناسایی این دو نهاد از یکدیگر را دو چندان می‌کند. شاید در نگاه نخست این‌گونه به ذهن متبادر شود که تغییر تعهد همواره قهری است و تبدیل، ارادی. بنابراین، هر جا اراده اشخاص، تعهد را تغییر داده باشد این تغییر همان تبدیل تعهد مذکور در قانون مدنی خواهد بود و در هر مورد که اراده افراد در این تغییر هیچ نقشی نداشته باشد همان تغییر تعهد به معنای خاص تلقی می‌شود. با این حال، استدلال مورد اشاره با کمی تأمل و دقت، به راحتی می‌تواند قابل انتقاد باشد، زیرا درست است که تبدیل تعهد، همواره ارادی و نیز دارای ماهیت قراردادی است، اما لزوماً تغییر تعهد، قهری نیست بلکه تغییر تعهد ارادی نیز در حقوق ایران وجود دارد. بنابراین، سخن گفتن از قهری و ارادی بودن تغییر و تبدیل تعهد به عنوان تنها معیار تفکیک این دو نهاد از یکدیگر نمی‌تواند استدلال متقنی باشد. به عبارت دیگر، می‌توان بیان داشت که تبدیل تعهد، قرارداد است و قهری نیست. پس، هرگاه تعهد به صورت قهری تغییر کند باید آن را تغییر تعهد دانست اما عکس این سخن نمی‌تواند به‌طور مطلق صحیح باشد، زیرا همان‌گونه که بیان شد تغییر تعهد ارادی نیز وجود دارد. بنابراین، باید در پی معیار دیگری بود تا به‌وسیله آن بتوان به راحتی مرز میان تغییر و تبدیل تعهد را از یکدیگر بازشناخت.

به نظر می‌رسد توجه به دامنه شمول تغییر تعهد و تبدیل تعهد در کنار توجه به قهری و اختیاری بودن تغییر و تبدیل تعهد، می‌تواند معیار مناسبی جهت شناسایی این دو نهاد از یکدیگر باشد. همان‌گونه که پیش‌تر بیان شد، در تبدیل تعهد، یا طرفین تعهد تغییر می‌کنند (تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل داین و تبدیل تعهد به اعتبار تبدیل مدیون) و یا موضوع و منشأ تعهد؛ حال آنکه در تغییر تعهد نه طرفین تعهد تغییر می‌کنند و نه موضوع و منشأ تعهد، بلکه زمان، مکان و کیفیت

اجرا تغییر می‌یابند. به عبارت دیگر، می‌توان این‌گونه بیان کرد که هر جا تعهد قهراً تغییر کند، باید آن را تغییر تعهد پنداشت، زیرا تبدیل تعهد قهری وجود ندارد اما اگر این تغییر، ارادی باشد باید ملاحظه کرد که این تغییر در چه موضوعی محقق شده است. اگر تغییر مربوط به مرحله اجرای تعهد باشد (زمان، مکان و کیفیت اجرا) باید آن را تغییر تعهد به‌شمار آورد، ولیکن اگر مربوط به طرفین تعهد و یا منشأ و یا موضوع تعهد باشد باید آن را تبدیل تعهد دانست. به عبارت شایسته‌تر «اگر التزام جدید، مغایرتی با تعهد پیشین نداشته باشد این امر، اقرار به التزام پیشین است و تبدیل تعهد نیست. همچنین، ادخال تعدیل غیر جوهری بر التزام پیشین، تبدیل تعهد محسوب نمی‌شود. پس افزودن «أجل» به تعهد پیشین، یا تمدید أجل موجود و یا الغاء آن و تغییر مقدار دین به زیادت و نقض آن همگی دال بر تعدیل جوهری نیست»^۱. بنابراین، اگر تغییر، مربوط به ارکان تعهد باشد به جهت اینکه این تغییر، تعدیل جوهری است باید آن را تبدیل تعهد دانست، اما اگر تغییر، مربوط به ارکان تعهد نباشد بلکه مربوط به چگونگی اجرا و مانند آن باشد و تعدیل جوهری نباشد، نمی‌توان این تغییر را تبدیل تعهد دانست، بلکه تغییری است که به دلیل نبود شرایط در چارچوب تبدیل تعهد نمی‌گنجد.

مقدمه چهارم: تفاوت میان آثار تغییر تعهد و تبدیل تعهد

یکی از تفاوت‌های مهمی که بین این دو نهاد وجود دارد بحث تضمینات تعهد است، زیرا در تبدیل تعهد به استناد ماده ۲۹۳ ق.م. تضمینات تعهد سابق از بین می‌رود و به تعهد جدید ملحق نمی‌شود حال آنکه در تغییر تعهد، تضمینات تعهد کماکان پایدار می‌ماند. فلذا شناخت تغییر تعهد و مرز تبدیل و تغییر تعهد بسیار مهم است. در تغییر تعهد، طرفین قصد ندارند تعهد را به تعهد دیگری تبدیل نمایند، بلکه می‌خواهند همان تعهد را کمی تغییر دهند. برای مثال، در فرضی که طرفین قصد دارند زمان اجرای تعهد را تغییر دهند نیازی نیست تعهد موجود را ساقط

کنند و تعهد جدیدی به جای آن قرار دهند، بلکه کافی است زمان اجرای تعهد را تغییر دهند. آنچه روشن و مبرهن است اینکه این موضوع، در قالب هیچ‌یک از بندهای سه‌گانه ماده ۲۹۲ ق.م. جای نمی‌گیرد، زیرا توافقی است که موضوع آن صرفاً تغییر و جابجایی تعهد پیشین است.

بنابراین، هر چند در تبدیل تعهد نیز نوعی تغییر رخ می‌دهد و از این منظر تبدیل تعهد را نیز باید نوعی تغییر تعهد دانست، اما مقصود ما از تغییر تعهد، این معنای عام نیست. قلمرو و دامنه شمول تغییر و تبدیل تعهد به کلی با یکدیگر متفاوت هستند. به عبارت دیگر، قلمرو و دامنه شمول تبدیل تعهد مربوط به اصل تعهد می‌باشد در حالی که دامنه شمول تغییر تعهد مربوط به کیفیت، زمان و مکان اجرای تعهد است. این تفاوت در قلمرو، نکته مهمی است که باید به آن توجه نمود، زیرا اگر به این نکته اساسی و مهم توجه نشود ممکن است تبدیل تعهد با تغییر تعهد خلط گردد چنانکه در برخی آراء این اتفاق افتاده است.

۱. بیژن حاجی‌عزیزی و سایرین، «جایگاه تبدیل تعهد در فقه»، مجله فقه و مبانی حقوق اسلامی،

سال چهارم، ش ۱، (بهار و تابستان ۱۳۹۰): ص ۳۸.

نتیجه:

همان گونه که گذشت، نهاد «تبدیل تعهد» متفاوت با نهاد «تغییر تعهد» است. متأسفانه دادگاه تجدیدنظر با خلط دو نهاد فوق‌الذکر، مصداق بارز تغییر تعهد را تبدیل تعهد دانسته و حکم به بی‌حقی تجدیدنظرخوانده صادر نموده است. دادگاه نخستین نیز هرچند حکم به نفع خواهان صادر کرده، اما در استدلال خود به تغییر تاریخ تعهد به عنوان مصداق نهاد «تغییر تعهد» اشاره نموده است، به همین دلیل رأی دادگاه تجدیدنظر از نظر منطوق و رأی دادگاه بدوی از نظر استدلال مورد مناقشه می‌باشد.