

باسمه تعالی

تحلیل رویه قضایی در باب فورس ماژور؛ واکاوی مرزهای تعذر، تعسر و تقصیر متعهد

An Analysis of Judicial Precedent Regarding Force Majeure:
Exploring the Boundaries of Impossibility (*Ta'azor*),
Hardship (*Ta'assor*), and the Obligor's Fault

<https://www.iccima.ir>



Prepared by:

Reza Bastani Namaghi

July 2026

تهیه کننده:

رضا باستانی نامقی

تیر ۱۴۰۵

فورس ماژور یا قوه قاهره، یکی از اساسی‌ترین نهادهای حقوق قراردادهاست که در صورت تحقق، متعهد را از انجام تعهد معاف کرده و او را از پرداخت خسارت مبرا می‌سازد. با این حال، رویه قضایی نشان می‌دهد که اثبات این نهاد حقوقی در محاکم به سادگی طرح ادعای آن نیست. دادگاه‌ها برای پذیرش فورس ماژور، به دقت سه عنصر اساسی را بررسی می‌کنند: خارجی بودن مانع، غیرقابل پیش‌بینی بودن آن، و عدم امکان دفع مانع.

مجموعه آرای قضایی پیش‌رو، مرزهای ظریف این مفهوم را روشن می‌سازد. در این پرونده‌ها می‌بینیم که چگونه محاکم میان «تعذر» (غیرممکن شدن اجرا) و «تعسر» (دشوار و پرهزینه شدن اجرا) تفاوت قائل می‌شوند، تأثیر تقصیر خود متعهد در بروز مانع را ارزیابی می‌کنند و به بررسی اعتبار توافقات طرفین در پذیرش یا اسقاط ریسک حوادث قهری می‌پردازند. این دسته‌بندی به چهار بخش اصلی تقسیم شده است تا درک تحلیلی از رویه محاکم را تسهیل نماید.

۱. مرز ظریف میان تعذر (فورس ماژور) و تعسر (دشواری اجرا)

در حقوق قراردادهای، یکی از چالش‌برانگیزترین مباحث، تفکیک میان غیرممکن شدن اجرای تعهد (تعذر) و دشوار و پرهزینه شدن آن (تعسر یا Hardship) است. رویه قضایی نشان می‌دهد که دادگاه‌ها صرفاً زمانی متعهد را از انجام قرارداد معاف می‌کنند که اجرای آن واقعاً و عملاً از مجاری متعارف ناممکن شده باشد. نوسانات اقتصادی، تورم یا تحریم‌ها اگر صرفاً اجرای تعهد را پرهزینه یا زیان‌ده کنند، فورس ماژور تلقی نمی‌شوند و اصل لزوم قراردادهای همچنان پابرجاست. پرونده‌های زیر این مرز حساس را به خوبی به تصویر می‌کشند.

۱-۱. تحقق فورس ماژور به واسطه تحریم (پرونده مواد شیمیایی)

شعبه ۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران

به تاریخ ۹۰/۹/۱۹ آقای ل.ق. به وکالت از ش. دادخواستی به طرفیت ش. به خواسته استرداد مبلغ ۱/۵۵۸/۵۱۸/۷۵۰ ریال وجه ضمانت نامه حسن اجرای تعهدات به شماره ۸۹/۸۹/۱۳۴ مورخ ۸۹/۹/۶ بانک ص. شعبه... با لحاظ خسارات دادرسی را تقدیم این دادگاه کرده اند مختصر ادعا بر این مبناست که خواننده خرید ماده شیمیایی تعلیق شکن را به مناقصه گذاشته و موکل با شرکت در مناقصه برنده اعلام گردیده است که برای حسن اجرای تعهدات ضمانت نامه مذکور صادر و تسلیم شده است پس از برنده شدن موکل مطابق مکاتبه اعلام نموده که اگر تحریم اتحادیه اروپا شامل ماده مزبور گردد ناگزیر از تهیه آن با مواد غیراروپایی خواهد بود و شرکت خواننده با ارسال مکاتبه تحویل آن را خواستار شده است که عدم امکان تأمین کلیه مواد اعلام گردیده لیکن ماده جدیدی ساخته و قبول یا عدم قبول خواننده را خواستار گردیده است که مورد تأیید قرار نگرفته که

شرکت موکل با توجه به بند ۹ مناقصه و احتمال محرومیت در مقام عدول از تحویل کالا نبوده لیکن تهیه آن در اقتدار وی قرار نداشته است و شرکت خوانده هم نتوانسته است آن را تهیه کند بر این اساس با توجه به مواد ۲۲۱ و ۲۲۷ قانون مدنی و لحاظ ماده ۲۲۹ آن از جبران خسارت معاف بوده بر این مبنا تقاضای اتخاذ تصمیم به شرح خواسته را دارد. شرکت خوانده در مقام دفاع با تقدیم لایحه و معرفی نماینده محترم قضایی چنین اظهار نموده است که ضبط ضمانت نامه با تفویض اختیار و بدون قید و شرط بوده و این در حالی است که تعهدات خود را انجام نداده به ویژه آنکه مطابق بند ۹ شرکت در مناقصه این اختیار را به شرکت داده است، علاوه بر آن با علم به تحریم وارد مناقصه شده و شروع تحریم ۸۹/۴/۵ و سفارش موضوع قرارداد در تاریخ ۸۹/۵/۱۳ و ارائه ضمانت نامه در تاریخ ۸۹/۹/۶ و چهار ماه پس از برنده شدن در مناقصه بوده است که دلالت بر توانایی شرکت خواهان به انجام کار داشته و دارد و شرکت همین کالا را به وسیله شرکت های دیگر تأمین نموده است و تخلف خواهان با توجه به عدم تحویل کالا محرز است و استناد به تحریم نباید راه را برای فرار متعهدین از انجام تعهد باز دارد و حادثه خارجی نبوده قابل پیش بینی بوده است و وقوع انتظار آن وجود داشته و احتراز ناپذیر نبوده و امکان دفع آن وجود داشته است بنابراین تقاضای رد دعوی خواهان را کرده است، دادگاه با توجه به دفاع متقابلی که از ناحیه وکیل محترم خواهان صورت پذیرفته است نظر به اینکه هر چند عامل فورس ماژور و قوه قاهره با حادثه غیرقابل پیش بینی قابل تفکیک بوده و یکسان نمی باشد لیکن با توجه به مکاتبات انجام یافته بین طرفین در جایی که نامبردگان در مقام مذاکره و تشریک مبانی با یکدیگر بوده اند اقدام به ضبط ضمانت نامه در این اثنا مبتنی بر احراز عدم توانایی واقعی متعهد نبوده و از این منشأ جایگاه وصول و ضبط ضمانت نامه مواجه با ایراد قانونی است و در عین حال باید توجه داشت که وضع تحریم ها با زمان اثرگذاری آن و یا اجرایی شدن موضوع دو مقوله متفاوت بوده که از این جهت نیز قدرت بر اجرای قرارداد و قابلیت پیش بینی آن توسط متعهد می بایست مورد توجه و امعان نظر واقع شود و توانایی در جایی مبنا و معیار است که متعارف در نزد عموم می باشد و انجام تعهد از طریق مجاری خاصی به واسطه قدرت و توانایی های مبتنی بر ارتباط های خاص و غیر متعارف نمی تواند مبنایی برای توانایی متعهد تلقی گردد و از این جهت در پاره ای از موارد تحت شرایط خاص حادثه غیرقابل پیش بینی وضعیتی مشابه فورس ماژور را پیدا می نماید (قوه قاهره) که این امر مشابهت این دو اصطلاح حقوقی را به یکدیگر نزدیک و مقارن می نماید با وصف مراتب فوق با توجه به اینکه دفاع خوانده نیز مؤید آن است که تعهد مورد نظر توسط ثالث به طریق خاصی انجام پذیرفته است بنابراین دادگاه ضبط ضمانت نامه در شرایط مذکور را مبتنی بر شرایط قراردادی مطابق بند ۹ و رعایت اصل حسن نیت در قراردادهای ندیده و با استناد به مدلول مواد ۱۰-۲۱۹-۲۲۳-۲۲۴-۲۲۷-۲۲۹-۲۳۱-۱۲۵۷-۱۲۵۸-۱۲۸۴-۱۲۸۶-۱۳۲۱-۱۳۲۴ قانون مدنی و ۱۹۷-۱۹۸-۵۰۳-۵۱۵-۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی حکم بر استرداد اصل مبلغ خواسته و پرداخت مبلغ ۶۶/۴۲۳/۷۱۲ ریال هزینه

دادرسی و حق الوکاله وکیل در حق خواهان دعوی صادر و اعلام می دارد. حکم دادگاه حضوری و ظرف مهلت بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در مرجع محترم تجدیدنظر استان تهران می باشد.

شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تجدیدنظرخواهی ش. نسبت به دادنامه شماره ۹۴۱-۹۱/۱۰/۱- صادره از شعبه ۸۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن حکم بر محکومیت تجدیدنظرخواه به استرداد مبلغ ۱/۵۵۸/۵۱۸/۷۵ ریال وجه ضمانت نامه حسن اجرای تعهدات به شماره ۸۹/۸۹/۱۳۴-۸۹/۹/۶ بانک ص. شعبه... به همراه خسارات دادرسی صادر گردیده، وارد نمی باشد و دادنامه تجدیدنظرخواسته موافق مقررات و با رعایت اصول دادرسی و استنباط صحیح اصدار یافته و خدشه ای بر اعتبار آن وارد نیست در این مرحله از رسیدگی، دلیل و مدرک محکمه پسندی که نقض دادنامه معترض عنه را ایجاب کند، ابراز نگردیده و لایحه اعتراضیه متضمن جهت موجهی نمی باشد و تجدیدنظرخواهی با هیچ یک از شقوق ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی انطباق ندارد، بنابراین دادگاه ادعای تجدیدنظرخواه را وارد نمی داند، مستنداً به ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن رد درخواست تجدیدنظرخواهی، دادنامه معترض عنه را عیناً تأیید می نماید. رأی صادره قطعی است.

۱-۱-۱. خلاصه پرونده

- ۱-۱-۱-۱. فروشنده در مناقصه خرید یک ماده شیمیایی برنده شده و برای حسن اجرای تعهد، ضمانتنامه بانکی به کارفرما (متعهدله) داده بود.
- ۱-۱-۱-۲. پس از انعقاد رابطه قراردادی، تأمین ماده موردنظر به دلیل تحریم‌های اتحادیه اروپا و محدودیت در تهیه مواد اروپایی با مشکل جدی مواجه شد.
- ۱-۱-۱-۳. فروشنده اعلام کرد امکان تهیه همان کالای موردنظر را ندارد و حتی ماده جایگزینی پیشنهاد داد، اما مورد قبول طرف مقابل قرار نگرفت.
- ۱-۱-۱-۴. خریدار ضمانتنامه حسن انجام تعهد را ضبط کرد و دفاعش این بود که ضمانتنامه بی‌قید و شرط بوده، فروشنده با علم به تحریم وارد مناقصه شده و کالا نهایتاً از طریق شرکت‌های دیگر تهیه شده است.
- ۱-۱-۱-۵. دادگاه بدوی ضبط ضمانتنامه را موجه ندانست و حکم به استرداد مبلغ آن داد.
- ۱-۱-۱-۶. دادگاه تجدیدنظر نیز رأی بدوی را تأیید کرد.

۱-۱-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۱-۱-۲-۱. دادگاه، تحریم را در این پرونده، با توجه به موضوع خاص تعهد، فورس ماژور دانست.

- ۱-۱-۲-۲. نکته مهم رأی این است که صرف وجود تحریم کافی نیست؛ باید زمان اثرگذاری، اجرایی شدن و ارتباط مستقیم آن با تعهد بررسی شود.
- ۱-۱-۲-۳. دادگاه گفت اگر تأمین کالا فقط از مسیرهای خاص، ارتباطات غیرمتعارف یا توانایی‌های ویژه بعضی اشخاص ممکن باشد، این امر دلیل بر توانایی متعارف متعهد نیست و کماکان تعذر محقق است.
- ۱-۱-۲-۴. بنابراین وقتی تعهد از مجاری معمول و متعارف خارج از توان متعهد شده، ضبط ضمانت‌نامه برخلاف حسن نیت و غیرموجه است.
- ۱-۱-۲-۵. نکته محوری در این رأی تحقق تعذر بود؛ اما طرف مقابل سعی داشت بگوید این تعسر است.
- ۱-۱-۲-۶. در جنگ هم صرف اینکه «برخی اشخاص» با امکانات خاص بتوانند تعهد را انجام دهند، لزوماً به معنای امکان اجرای تعهد برای متعهد عادی نیست و کماکان فورس ماژور تحقق می‌یابد.

۱-۲. پرهزینه شدن تعهد؛ تعسر نه فورس ماژور (پرونده پیش‌فروش خودرو)

شعبه ۸۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

توصیف اجمالی پرونده مشتمل است بر تجدیدنظرخواهی شرکت رامک خودرو با وکالت ر. ب. به طرفیت آقای خانم س. ز. م. نسبت به دادنامه شماره ۴۶۵۰-۱۴۰۰ صادره از شعبه ۲۰۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن حکم به الزام تجدید نظر خواه به تحویل و تسلیم یک دستگاه خودروی سواری موضوع قرارداد و پرداخت خسارت دادرسی صادر گردیده وارد و موجه نمی باشد. دادگاه با نگاه مساله محور توجه خود را به این معطوف می دارد. که الف. ۱- از ناحیه شرکت به اصالت قرارداد پایه و استنادی خدشه وارد نیست. توجیه درخواست و نه قرارداد خرید خودرو پذیرفتنی نیست. مجموع اناتومی شروط و تعهدات و پرداخت بخشی از وجه مشتری حکایت از حیات قراردادی و انشای معامله دارد. بر مبنای این متن مشترک، شخص حقوقی با پیش فروش اختیاری خودروی موصوف به مشتری مکلف به تحویل ان مطابق توصیفات قراردادی می باشد. در فقه حقوقی تمامی توافقات حتی با تلقی شرط بنایی و شروط ابتدایی قبل از عقد بالضروره صحیح و لازم الوفاست. داعیه متعهد حتی با فرض تحریم و یا چرخش سیاست های واردات خودرو و مقررات ارزی مورد بخشنامه استنادی شرکت های خودرویی در نظر دادگاه شرایط مشقت باری را رقم می زند که در فقه حقوقی چنین مقوله ای با تحقق عسر و حرج در تکالیف قراردادی تطبیق نموده که به لحاظ مفهومی و ثبوتی مقوله ی نوعی با تحلیل عرفی است. ضمن این که در متن برخی از قراردادها در باره افزایش هزینه های ارزی و گمرکی قیودی در نظر دارد. بروز موقعیت دشوار عسر و حرج در فقه پویا یا حتی معیارهای hardship (در حقوق تطبیقی) در پرهزینه شدن اجرای تعهدات لزوماً به مثابه بی اثر شدن بالفعل معامله لازم الاجرا و نقض قاعده رفیع اوفوا بالعقود نیست. در غیراین صورت امنیت توافقات برگرفته از قاعده سوق المسلم به خطر می افتد. تفاوتی ندارد.

که معامله بالمعنی الاعم را مصداق بیع بدانیم یا عقد استصناع {قرارداد سفارش ساخت} یا شرط ابتدایی . بی اثر شدن ماهیت های حقوقی جنبه استثنایی داشته و بر خلاف اصل می باشد. ۳- در خصوص ادعای شرکت مبنی بر فورس ماژور، اولاً به دلیل قابل پیش بینی بودن آثار ناشی از تحریم همه جانبه و تهدیدات موجود در خروج بالفعل امضاکنندگان برجام و از طرفی نقش عامدانه شرکت در تنظیم قراردادهای بیشتر از توان قطعه در انبار، مجموعاً اصطیاد می شود. که چنین دفاعیه ی نمی تواند مورد پذیرش قرار گیرد. ۳- فارغ از این که تجدیدنظرخواننده در زمره شکات کیفری بوده باشد. یا خیر؟، توصیف رای استنادی شماره ۹۹۰۰۰۵۴ مورخ ۲۰-۹۹-۱ شعبه ۴۱ دیوان عالی کشور ناظر به دادنامه ۹۸۰۲۴۷ شعبه ۹ دادگاه کیفری یک استان تهران در راستای رسیدگی به بزه مسوولین شرکت رامک خودر و از جنبه رعایت نکردن مقررات ثبت نام متقاضیان و صادرات و واردات خودرو می باشد، به سیاق و دلالت ذیل دادنامه دیوان تصریح شده که رای محکمه جزایی در باره این شرکت نه تنها مشکلی بر سر راه اجرای قرارداد ایجاد ننموده بلکه مفاد دادنامه کیفری یا قید علاوه بر رد مال مشتریان بر اساس قراردادهای منعقد شده پیش فروش موید الزام به ایفای تعهدات قراردادی در خصوص این شکات است. رهیافت رای استنادی دیوان حتی در باره شکات کیفری و به نحو اولویت در موضوع سایر اشخاص، اشکارا بر اجرای تعهدات شرکت می باشد. ب). ادعای ممکن نشدن این حجم از تسلیم خودرو اساساً در این مرحله از دادرسی موثر نیست. بر فرض صحت چنین گزاره ی، به دلیل این که به هر حال این مشتریان تکمیل وجه ننموده اند تا بر تمامی خودرو حقی داشته باشند، از طرفی شرکت هم با وجوه مشتریان اقدام به حواله های ارزی نموده است؛ از این رو در راستای اصل موازنه قراردادی ، احتراز از داراشدن ناعادلانه ، تحلیل اقتصادی در حقوق ، قاعده دوری از تفسیر سفیهانه و نامتعارف در قرارداد *unconscionability doctrine in contract law* {کتاب معاملات نامتعارف در فقه و حقوق عرفی، نشر دادگستر}، جمع مصالح طرفین و معیاری برای جبران خسارت مشتریان ، دایره اجرای احکام دادگاه نخستین با راهکار ماده ۴۶ قانون اجرای احکام مدنی وفق رویه به نسبت واریزی های اولیه مشتری و هم پوشانی با فرض دارا شدن مالکیت بر عین خودرو فقط به همین درصد نه بیشتر، راساً مطابق قیمت روز جبران زیان مینماید.

بنابراین؛ داعیه تجدنظرخواه با هیچیک از شقوق ماده ۳۴۸ قانون ایین دادرسی مدنی و موازین حقوقی مطابقت ندارد. به اتکای اصل صلاحیت تفسیر قضایی از موضوع و مستند به ماده ۳۵۸ قانون ایین دادرسی مدنی ناظر به مواد ۱۰ و ۲۲۰ الی ۲۲۸ قانون مدنی و مقرر ۴ ایین نامه اجرایی قانون حمایت از مصرف کنندگان خودرو و ضمن بی اثر دانستن تجدیدنظرخواهی، دادنامه مورد اعتراض را با این اصلاحیه که؛ محکوم له در زمان دریافت محکوم به و خسارات دادرسی از محکوم علیه، مکلف به ابطال هم زمان کسری تمبر دادرسی در محکوم به مالی و نهایی خواهد بود، رای را با این اصلاحیه تایید می نماید. این رای قطعی است.

۱-۲-۱. خلاصه پرونده

- ۱-۲-۱-۱. خریدار علیه یک شرکت خودرویی طرح دعوا کرد و خواستار تحویل خودروی موضوع قرارداد پیش‌فروش شد.
- ۱-۲-۱-۲. شرکت برای عدم تحویل خودرو به تحریم‌ها، تغییر سیاست‌های واردات خودرو، مقررات ارزی و دشوار شدن اجرای تعهد استناد کرد.
- ۱-۲-۱-۳. دادگاه بدوی شرکت را به تحویل خودرو محکوم کرد و دادگاه تجدیدنظر نیز رأی را تأیید کرد.
- ۱-۲-۱-۴. دادگاه تجدیدنظر پذیرفت که وضعیت ایجادشده ممکن است اجرای تعهد را دشوار و پرهزینه کرده باشد، اما این دشواری را موجب تعذر قرارداد ندانست.

۱-۲-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۱-۲-۲-۱. دادگاه میان «تعذر» و «تعسر یا hardship» تفکیک کرد.
- ۱-۲-۲-۲. تحریم، تغییر مقررات ارزی و محدودیت‌های واردات ممکن است وضعیت مشقت‌بار ایجاد کند، اما لزوماً فورس ماژور نیست.
- ۱-۲-۲-۳. دادگاه به‌ویژه گفت آثار تحریم‌ها برای شرکت قابل پیش‌بینی بوده و شرکت نیز عامدانه بیش از توان واقعی خود قرارداد بسته است؛ بنابراین نمی‌تواند به فورس ماژور استناد کند.
- ۱-۲-۲-۴. پس اگر مانع قابل پیش‌بینی باشد یا خود متعهد در ایجاد یا تشدید وضعیت نقش داشته باشد، دفاع فورس ماژور پذیرفته نمی‌شود.
- ۱-۲-۲-۵. رأی می‌گوید پرهزینه شدن اجرای تعهد، حتی اگر در قالب عسر و حرج یا hardship تحلیل شود، به‌خودی‌خود باعث از بین رفتن قرارداد لازم‌الاجرا نیست.
- ۱-۲-۲-۶. دادگاه بر اصل لزوم قراردادهای، قاعده «اوفوا بالعقود» و امنیت معاملات تأکید کرده است.
- ۱-۲-۲-۷. بنابراین در حقوق قراردادهای، بی‌اثر کردن قرارداد استثنایی است و نمی‌توان صرفاً با دشوار شدن اجرا، از تعهد رها شد.
- ۱-۲-۲-۸. جنگ زمانی فورس ماژور است که اجرای تعهد را واقعاً ناممکن کند، نه صرفاً پرهزینه، دشوار یا کم‌سود.
- ۱-۲-۲-۹. hardship یا همان تعسر، تعهد را دشوار می‌کند؛ فورس ماژور تعهد را ناممکن یا غیرقابل انتساب می‌کند. دشواری اقتصادی به‌تنهایی معافیت از قرارداد نمی‌آورد.

شعبه ۲۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران

در خصوص دعوی خواهان شرکت ساختمانی س. با مدیریت عاملی آقای الف.خ.ت. به طرفیت خوانده سازمان پ. به خواسته صدور حکم بر استرداد وجوه ضمانتنامه های شماره ۸۸۰۰۳۲۴۲ و ۲۹۳۳۰۱۷۴ عهده بانک م. شعبه ... و تجارت شعبه ش... مقوم به ۰۰۷/۱۴۷/۹۰۳ ریال و خسارات ناشی از آن برابر شاخص قانونی و اصلاح صورت وضعیت قطعی تحویل پروژه با جبران کلیه خسارات دادرسی موضوع قرارداد (پیمان) شماره ۳۱۱۴/۲۳/۱ مورخه ۱۹/۱۰/۸۵ در خصوص احداث سالنهای تشریح و آزمایشگاهی مرکز پزشکی قانونی سمنان، خواهان در توضیح اعلام داشته که بنا به دلایل و موانع قهری و خارج از اراده و عمدتاً ناشی از عملکرد نامطلوب خوانده و مهندس مشاور و نوسانات جوی و کاهش مصالح و افزایش قیمت و تورم ناشی از اعمال تحریم های بین المللی اجرای پروژه دچار تاخیر ناخواسته و خارج از کنترل خواهان گردید که به استناد نامه شماره ۲۶۱۰/۲۳/۱- ۲۱/۲/۸۷ مدیرکل طرح و برنامه و نامه شماره ۱۲۸۴۶-۳۱/۳/۸۸ معاونت اداری و مالی سازمان خوانده تاخیرات و مراتب تمدید پیمان مورد تجویز و موافقت قرار گرفت و در پی بروز اختلاف با مهندس مشاور شرکت خواهان در خصوص نحوه تمدید مدت پیمان از معاونت برنامه ریزی و راهبردی ریاست جمهوری استعلام که ریاست امور فنی معاونت اخیر طی نامه شماره ۵۰۹۹۳/۲۵-۶/۶/۹۰ وظیفه مهندس مشاور در خصوص انعکاس درخواست شرکت پیمانکار بر اساس مقررات ماده ۳۰ پیمان متذکر لاکن با تعلق مهندس مشاور در اجرای وظایف خود مواجه و با وصف تحویل قطعی پروژه در سال ۹۱ خوانده اقدام به ضبط وجوه ضمانتنامه های موضوع خواسته نموده و چون عمده تاخیرات قائم به خوانده و اعمال تحریم های بین المللی بوده و اقدام خواهان با اخذ مجوزهای لازم بوده و خوانده نیز از حق فسخ موضوع ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان استفاده ننموده صدور حکم به شرح خواسته را درخواست دارد. خوانده علت ضبط ضمانتنامه ها را تاخیرات غیر مجاز خواهان که توسط مهندس مشاور احتساب شده به مدت ۳۸۳ روز احتساب و مبالغ ریالی آن را از محل ضمانتنامه های بانکی موضوع خواسته اعلام داشته و کلاً اعلام داشته که خواهان در جبران تاخیرات زمانی اقدامی صورت نداده و عملیات اجرایی اضافه انجام شده از سوی خواهان جزء تاخیرات مجاز مورد محاسبه قرار گرفته و تمدید مدت پیمان به تایید مهندس مشاور نرسیده و علت اینکه از اختیارات ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان استفاده نکرده، صرفاً جهت جلوگیری از ضرر و زیان و حفظ حقوق دولت بوده است در نتیجه ضبط ضمانتنامه ها را موجه می داند. دادگاه در جهت احراز موضوع و فنی بودن امر ارجاع امر به کارشناسی را ضروری تشخیص که پس از جلب نظر کارشناسی که بر صحت ادعای خواهان دلالت داشت و شماره ۳۶۶۶-۱۴/۱۰/۹۲ ثبت گردید با اعتراض موضوع به هیئت کارشناسی ارجاع که هیئت اخیر به شرح نظریه ثبت شده به شماره ۴۹۵۳-۱۱/۱۲/۹۳ بر صحت ادعای خواهان تاکید که این نظریه پس از ابلاغ از اعتراض طرفین مصون مانده و به نظر دادگاه با اوضاع

و احوال مسلم قضیه نیز انطباق دارد، در نتیجه از توجه به مطالب پیش گفته و مدارک و مستندات ابرازی خواهان و نظریات کارشناس بدوی و هیئت تعیین شده دعوی خواهان به نظر دادگاه ثابت و قانونی بوده و اقدام خوانده در ضبط ضمانتنامه بانکی بلاوجه و برخلاف شرایط قراردادی و شرایط عمومی پیمان که حاکم بر قرارداد استنادی است تشخیص، دادگاه مستنداً به ماده ۱۰ قانون مدنی و ۱۹۸ و ۵۱۹ و ۵۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی دادگاههای عمومی و انقلاب حکم بر استرداد مبلغ ۰۰۰/۱۴۷/۹۰۳ ریال وجه ضمانتنامه های مرقوم در حق خواهان و اصلاح صورت وضعیت مرقوم با لحاظ مبلغ مذکور در مطالبات خواهان به عنوان اصل خواسته و پرداخت مبلغ ۹۴۰/۰۶۷/۱۸ ریال بابت هزینه ابطال و دستمزد کارشناسی مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۱۵ ریال و پرداخت خسارات تاخیر تادیه مبلغ مذکور از تاریخ تقدیم دادخواست (۳۰/۱/۹۱) لغایت یوم وصول بر اساس شاخص بانک مرکزی در حق خواهان صادر و اعلام می دارد. رای دادگاه حضوری بوده ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران است.

شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

دادنامه تجدیدنظرخواسته به شماره ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۸۲۰۰۲۰۹ مورخ ۲۶/۳/۱۳۹۴ صادره از شعبه ۲۲ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر محکومیت تجدیدنظرخواه سازمان پ. به استرداد مبلغ ۹۰۳.۱۴۷.۰۰۰ ریال موضوع دو فقره ضمانت نامه بانکی به شماره های ۸۸۰۰۳۲۴۲ و ۲۹۳۳۰۱۷۴ عهده بانک م. شعبه ... و تجارت شعبه ... و پرداخت مبلغ ۱۸.۰۶۷.۹۴۰ ریال بابت هزینه دادرسی و ۱۵.۰۰۰.۰۰۰ ریال بابت هزینه کارشناسی و پرداخت خسارت تاخیر تادیه از تاریخ ۳۰/۱/۱۳۹۱ در حق شرکت ساختمانی س. اشعار دارد مخالف قانون و مقررات موضوعه و مدارک ابرازی بوده و اعتراض به شرح لایحه اعتراضیه وارد و مستوجب نقض آن می باشد زیرا که اولاً مبنای روابط حقوقی و قراردادی فی ما بین متداعین پرونده مبتنی بر قرارداد تنظیمی مورخ ۱۹/۱۰/۱۳۸۵ به شماره ۳۱۱۴/۲۳/۱ می باشد که این قرارداد پس از اعلام شرایط مناقصه در جهت احداث سالنهای تشریح و آزمایشگاهی مرکز پزشکی قانونی سمنان و برنده شدن شرکت ساختمانی س. تنظیم شده است که شرکت خواهان حاضر به انجام مورد مناقصه بر اساس قیمت متر مربع زیر بنای ساختمان به میزان هر متر مربع پنج میلیون و پانصد و پنجاه و دو هزار و یکصد و چهل ریال و برای کارهای داخل محوطه مقطوعاً هفتصد و نه میلیون و دویست و پنج هزار و چهارصد و هشتاد و هفت ریال و برای کارهای اضافی بر اساس فهرست بهای سازمان برنامه و بودجه ظرف مدت ۱۶ ماه شده است ثانیاً شالوده قرارداد موصوف که بر اساس شرایط عمومی پیمان تنظیم شده است انجام موضوع مناقصه بنابر توافق متعاقدين بر مبنای روش متر مربع بوده است ثالثاً قرارداد تنظیمی اصولاً قراردادیست لازم و مندرجات آن بنابر تصریح قواعد فقهی لزوم و صحت برای متعاقدين آن متبع و لازم الرعایه می باشد و متعاقدين مکلف هستند تعهداتی را که به تبعیت از اصل آزادی اراده قبول نموده اند تحمل و تقبل نمایند و عقود نه فقط متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم

می نماید بلکه طرفین را به کلیه نتایجی هم که بموجب عرف و عادت و یا بموجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می نماید که در ما نحن فیه به شرح بند ب و ج ماده ۱۱ توافقاتی در زمینه تحویل موقت و قطعی موضوع پیمان نموده اند که برای آنان متبع و لازم الرعایه می باشد رابعا مستفاد از مقررات ماده ۴ قرارداد مدت در نظر گرفته شده در جهت اجرای موضوع قرارداد ۱۶ ماه از تاریخ اولین صورتمجلس تحویل کارگاه که طبق ماده ۲۸ شرایط عمومی پیمان تنظیم می شود مورد توافق آنان قرار گرفته است که پیمانکار متعهد شده است در مدت پیمان با توجه به مواد ۳۶ و ۳۹ شرایط دعوی پیمان حداقل ۹۷ درصد کارهای موضوع پیمان را انجام داده و از کارفرما تقاضای تحویل موقت نماید خامسا برابر ماده ۱۰ قرارداد پیمانکار برای حسن انجام کار و تضمین انجام تعهدات مبادرت به تحویل ضمانت نامه های موضوع خواسته به کارفرما نموده و اراده طرفین بر این بوده است که پس از اتمام کار ضمانت نامه ها مسترد گردند و چنانچه پیمانکار از انجام تعهدات در موعد مقرر امتناع نماید کارفرما این حق را داشته که نسبت به وصول ضمانت نامه ها اقدام نمایند سادسا با مذاقه در بند های مختلف قرارداد کاملا روشن است که پرداخت قیمت مقرر بر اساس متره و فهرست بها در مورد کارهای اضافی از زمره تکالیف کارفرما و حق شرکت پیمانکار بوده و در مقابل احداث و تکمیل و تحویل موضوع پیمان در موعد مقرر از جمله تکالیف و تعهدات پیمانکار و از حقوق کارفرما بوده است که پیمانکار ظرف مدت مقرر (۱۶ ماه) نسبت به ایفای تعهدات خود اقدام نموده است سادسا پیمانکار متعهد شده است که موضوع پیمان را ظرف مدت ۱۶ ماه پس از تاریخ صورتمجلس تحویل کارگاه تکمیل و تحویل به کارفرما نماید و در مدت مزبور فورس ماژور یا مانعی برای انجام تعهد وجود نداشته و مطالب بیان شده از ناحیه خواهان مبنی بر تحریم کشور و گران شدن مصالح صرفاً از باب ادعا و از موارد فورس ماژور محسوب نمی گردد نتیجتاً آنچه موضوع پیمان بوده در ظرف مدت مقرر در اختیار کارفرما قرار نگرفته است و حق مکتسب کارفرما از این حیث به علت تاخیر پیمانکار در انجام تعهد به عهده تعویق افتاده است و پیمانکار نمی تواند به علل و اسبابی که با گذشت زمان و به علت تاخیر وی حادث شده حق مکتسب کارفرما را ساقط شده تلقی نماید سابعاً تمديد قرارداد اعطای مهلت از ناحیه کارفرما به پیمانکار نیز مسقط حق ایجاد شده برای کارفرما در جهت وصول خسارت ناشی از تاخیر در انجام تعهد نبوده که این مطلب نیز در نامه نگاریهای بعمل آمده فی ما بین طرفین پیمان بوضوح مشهود می باشد بنابر این استدلال مرجع نخستین و دفاع خواهان مبنی بر اینکه با تمديد قرارداد عملاً خسارت تاخیر در انجام تعهد از ناحیه کارفرما ساقط شده است قابلیت اعتنا نداشته و این حق مکتسب کما کان بقوت خود باقی بوده است و ثامناً ضمانت نامه های ماخوذه نیز در جهت تضمین اجرای قرارداد در موعد مقرر بوده است و این حق برای کارفرما بوده که با تاخیر پیمانکار نسبت به اخذ وجود مندرج در ضمانت نامه ها اقدام نماید که بدینگونه هم عمل شده است و میزان خسارت ناشی از تاخیر که بمدت ۳۸۳ روز بوده به میزان ۸۸.۱۸۷.۴۷۳ ریال برآورده شده است و اخذ وجوه از ضمانت نامه ها تابع شرایط عمومی بیان بوده که از این حیث ایرادی بدان

وارد نمی باشد تاسعاً نظریه های کارشناسان رسمی در دادرسی بعمل آمده صرفاً جنبه طریقییت داشته و چنانچه با موضوع پیمان و شرایط مندرج در آن همخوانی نداشته باشد قابلیت متابعت از ناحیه دادگاه را ندارد از این رو دادگاه با پذیرش لایحه اعتراضیه و با استناد به قسمت اول از ماده ۳۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی ضمن نقض دادنامه معترض عنه حکم بر بطلان دعوی خواهان نخستین صادر و اعلام می نماید . رأی صادره حضوری و قطعی است.

۱-۳-۱. خلاصه پرونده

- ۱-۳-۱-۱. شرکت پیمانکار برای احداث سالن های تشریح و آزمایشگاهی با سازمان کارفرما قرارداد پیمان منعقد کرده بود؛ مدت اجرای پیمان ۱۶ ماه تعیین شده بود.
- ۱-۳-۱-۲. پیمانکار پروژه را با تأخیر تحویل داد و کارفرما بخشی از ضمانت نامه های بانکی را بابت خسارت تأخیر ضبط کرد.
- ۱-۳-۱-۳. پیمانکار مدعی شد تأخیر ناشی از عوامل خارج از اراده او بوده؛ از جمله عملکرد کارفرما و مشاور، نوسانات جوی، کمبود مصالح، افزایش قیمت ها، تورم و تحریم های بین المللی.
- ۱-۳-۱-۴. دادگاه بدوی به نفع پیمانکار رأی داد و موضوع را از مصادیق فورس ماژور دانست و ضبط ضمانت نامه ها را بلاوجه دانست، اما دادگاه تجدیدنظر رأی را نقض کرد و دعوی پیمانکار را باطل دانست.

۱-۳-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۱-۳-۲-۱. دادگاه تجدیدنظر تصریح کرد که «تحریم کشور» و «گران شدن مصالح» صرفاً ادعا هستند و از موارد فورس ماژور محسوب نمی شوند.
- ۱-۳-۲-۲. نکته مهم رأی این است که دشوارتر یا پرهزینه تر شدن اجرای قرارداد، لزوماً فورس ماژور نیست.
- ۱-۳-۲-۳. فورس ماژور باید مانع واقعی، خارجی، غیرقابل پیش بینی و غیرقابل دفع برای اجرای تعهد باشد؛ نه صرفاً عاملی که اجرای تعهد را سنگین تر یا زیان بارتر می کند.
- ۱-۳-۲-۴. این رای مرز بین مفهوم «فورس ماژور» و «دشواری اقتصادی اجرای قرارداد» را نشان می دهد.
- ۱-۳-۲-۵. جنگ ممکن است فورس ماژور باشد، اما صرف افزایش قیمت، کمبود مصالح، تورم، اختلال اقتصادی یا تحریم، کافی نیست مگر اینکه ثابت شود اجرای تعهد واقعاً غیرممکن یا خارج از کنترل متعهد شده است.

۲. شرط «خارجی بودن» و زمان حدوث مانع

برای آنکه حادثه‌ای قوه قاهره تلقی شود، تنها شدت و وسعت آن اهمیت ندارد، بلکه زمان وقوع و آگاهی متعهد نیز نقش تعیین‌کننده‌ای ایفا می‌کنند. حادثه باید کاملاً ریشه بیرونی داشته باشد و مهم‌تر از همه، پس از انعقاد قرارداد رخ دهد. اگر متعهد در زمان امضای قرارداد از وجود مانعی آگاه باشد یا مانع از پیش وجود داشته باشد، دیگر نمی‌تواند برای فرار از مسئولیت به آن استناد کند. آرای زیر اهمیت زمان حدوث مانع و میزان اقتدار متعهد را بررسی می‌کنند.

۲-۱. لزوم حدوث مانع پس از انعقاد قرارداد (پرونده فقدان مالکیت فروشنده)

شعبه ۸۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران
رای دادگاه بدوی
<p>در خصوص دعوی آقای ح.م. با وکالت آقای م.خ. به طرفیت آقای م.ق. با وکالت آقای م.ع. به خواسته مطالبه خسارت قراردادی به میزان ۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال به این شرح که خواهان به موجب مبایعه نامه شماره ۰۰۳۸۴۹ - ۸۷/۸/۲۸ یک قطعه زمین به مساحت ۴۸۰ مترمربع از قطعه تفکیکی ۲۱۰ صورت مجلس تفکیکی شماره ۱۷۰۹۴ - ۳۱/۹/۱۸ از پلاک ثبتی ۴۴۷۶/۵۴ را از خواننده خریداری نموده و ثمن معامله را تماماً پرداخت کرده است و وفق بند ۲ - ۴ قرارداد مذکور خواننده متعهد گردیده که در تاریخ ۸۸/۳/۳۰ در دفترخانه اسناد رسمی شماره ... تهران حاضر و نسبت به انتقال رسمی پلاک موصوف اقدام نماید لکن نامبرده در موعد مقرر حاضر نگردیده که گواهی عدم حضور در همان تاریخ صادر گردیده است و برابر بند ۵ - ۴ قرارداد ایشان متعهد شده است چنانچه در موعد مقرر جهت تنظیم سند حاضر نشود مبلغ موضوع خواسته را به عنوان خسارت قراردادی به خریدار پرداخت نماید پاسخ استعلام ثبتی به شماره ۷۲۷ - ۹۲/۴/۱۶ حکایت از مالکیت شخصی غیر از خواننده می‌نماید و همان طور که وکیل خواننده در دفاع ضمن تقدیم لوایحی اظهار داشته است اولاً برابر مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی زمانی می‌توان متخلف از انجام تعهد را به پرداخت خسارت قراردادی محکوم نمود که نتواند ثابت نماید که عدم انجام تعهد به واسطه علت خارجی بوده که مربوط به او نمی‌باشد و یا از حیثه اقتدار او خارج است و در مانحن فیه همان طور که در پاسخ استعلام ثبتی منعکس شده مالکیت ملک موصوف بنام امام جماعت مسجد ج. دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت گردیده است و تنظیم سند از سوی غیر مالک عملاً ممکن نمی‌باشد ثانیاً برابر تبصره بند ۱۲ - ۴ قرارداد تأکید شده است در صورت مستحق اللغیر درآمدن مبیع صرفاً مفاد ماده فوق (۱۲ - ۴) قابل اجراست یعنی خریدار حق خواهد داشت با اعلام ابطال قرارداد صرفاً مطالبه وجه پرداختی به قیمت روز را مطرح نماید علی‌هذا نظر به جمیع مراتب دادگاه دعوی مطروحه را غیر ثابت تشخیص و مستنداً به مواد ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی و ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی حکم بر بطلان</p>

دعوی صادر می نماید. رأی صادره حضوری ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم تجدیدنظر استان تهران نمی باشد.

شعبه ۱۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تجدیدنظرخواهی م.خ. به وکالت از ح.م. نسبت به دادنامه شماره ۳۳۲ مورخ ۹۲/۵/۲ صادره از شعبه ۸۳ دادگاه عمومی حقوقی تهران که به موجب آن دعوی تجدیدنظرخواه با خواسته مطالبه مبلغ ۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت وجه التزام قراردادی موضوع بند ۵-۴ مبیعه نامه عادی مورخ ۸۷/۸/۲۸ مورد پذیرش دادگاه قرار نگرفته و مردود اعلام شده وارد و محمول بر صحت بوده و بر استدلال و استنباط محکمه نخستین خدشه و اشکال قانونی وارد است. زیرا به موجب بند ۵-۴ مبیعه نامه مدرکیه فروشنده متعهد شده در صورتی که در تاریخ مورد توافق که در بند ۲-۴ قرارداد یوم ۸۸/۳/۳۰ ذکر شده در دفترخانه اسناد رسمی حاضر نشود و مقدمات تنظیم سند را فراهم نیاورد مبلغ مورد خواسته را به عنوان وجه التزام به خریدار بپردازد، گواهی عدم حضور شماره ۲۵۷۴ صادر شده به توسط سردفتر اسناد رسمی شماره ... تهران حکایت از تخلف فروشنده از مفاد بند ۵-۴ قرارداد داشته و نامبرده در یوم مورد توافق در دفترخانه مذکور حاضر نشده و مقدمات تنظیم سند را فراهم نساخته که با فرض مذکور ذمه وی نسبت به وجه التزام قراردادی مشغول شده و مقررات بند ۱۲-۴ قرارداد و تبصره آن نافی مسئولیت فروشنده در پرداخت وجه التزام نبوده و مضافاً بر اینکه مستحق للغير بودن مبیع به اثبات نرسیده و معامله فضولی در ردیف معاملات باطل قرار ندارد و غیر نافذ تلقی می شود، علت خارجی موضوع ماده ۲۲۷ قانون مدنی نیز ناظر به عللی هست که بعد از انعقاد قرارداد و یا در زمان انجام تعهد ایجاد شود و مربوط به علتی که در زمان انعقاد بیع موجود بوده و فروشنده علم به آن داشته نمی باشد، چه اینکه در مانحن فیه ، فروشنده در زمان تنظیم مبیعه نامه عادی مورخ ۸۷/۸/۲۸ ایضاً قرار دادن شرط موضوع بند ۵-۴ قرارداد، عالم به فقدان مالکیت رسمی خویش بوده و با وجود این علم، تعهد کرده موجبات تنظیم سند را در یوم ۸۸/۳/۳۰ فراهم و ترتیبی اتخاذ نماید تا در روز مذکور سند رسمی بنام خریدار تنظیم شود و برای تخلف خویش وجه التزام نیز در نظر گرفته است. بنابراین مورد نزاع خارج از شمول مقوله مربوط به علت خارجی موضوع ماده ۲۲۷ قانون مدنی بوده و از طرفی مقررات بند ۱۲-۴ مکمل مقررات بند ۵-۴ قرارداد بوده و از نظر این محکمه قابل جمع بوده و مانع الجمع نمی باشند و خریدار می تواند وجه التزام قراردادی را مطالبه و در صورت مستحق للغير درآمدن مبیع ثمن خویش و غرامات مربوطه را نیز مطالبه دارد. بنابراین دادگاه ادعای تجدیدنظرخواه را وارد می داند، مستنداً به ماده ۲۳۰ قانون مدنی و ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن نقض دادنامه تجدیدنظر خواسته، حکم بر محکومیت خوانده به پرداخت مبلغ ۵/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال بابت وجه التزام قراردادی ناشی از عدم حضور در دفترخانه اسناد رسمی و عدم تهیه مقدمات تنظیم سند رسمی و پرداخت خسارت دادرسی در حق خواهان صادر می نماید. رأی صادره قطعی است.

۲-۱-۱. خلاصه پرونده

۲-۱-۱-۱. خریدار یک قطعه زمین را از فروشنده خریداری کرده و کل ثمن را پرداخت کرده بود. طبق قرارداد، فروشنده متعهد شده بود در تاریخ معین در دفترخانه حاضر شود و سند رسمی ملک را به نام خریدار منتقل کند. در قرارداد شرط شده بود که اگر فروشنده در موعد مقرر حاضر نشود یا مقدمات انتقال سند را فراهم نکند، باید مبلغ ۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال به عنوان وجه التزام بپردازد.

۲-۱-۱-۲. فروشنده در موعد مقرر حاضر نشد. در مرحله بدوی، دادگاه دعوی خریدار را رد کرد و گفت چون ملک به نام شخص دیگری ثبت شده و فروشنده مالک رسمی نبوده، تنظیم سند از سوی او ممکن نبوده و این امر می‌تواند علت خارجی موضوع مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی و در واقع فورس ماژور باشد.

۲-۱-۱-۳. اما دادگاه تجدیدنظر رأی بدوی را نقض کرد. دادگاه مقرر داشت فروشنده از ابتدا می‌دانسته مالک رسمی ملک نیست، اما با همین علم تعهد کرده که مقدمات انتقال سند را فراهم کند. بنابراین نمی‌تواند بعداً به همین وضعیت به عنوان علت خارجی یا فورس ماژور استناد کند.

۲-۱-۲. نکته محوری رأی درباره فورس ماژور

۲-۱-۲-۱. نکته اصلی این رأی این است که فورس ماژور باید بعد از انعقاد قرارداد یا در زمان اجرای تعهد ایجاد شود. اگر مانع در زمان انعقاد قرارداد وجود داشته و متعهد از آن آگاه بوده، دیگر «علت خارجی» محسوب نمی‌شود.

۲-۱-۲-۲. به بیان ساده مانعی که از ابتدا وجود داشته و متعهد آن را می‌دانسته، فورس ماژور نیست.

۲-۱-۲-۳. دادگاه تجدیدنظر صریحاً می‌گوید علت خارجی موضوع ماده ۲۲۷ قانون مدنی مربوط به عللی است که بعد از قرارداد یا هنگام اجرای تعهد ایجاد می‌شود، نه علتی که هنگام قرارداد وجود داشته و متعهد به آن علم داشته است.

۲-۱-۲-۴. در بحث جنگ باید تفکیک کرد:

- اگر جنگ، ناامنی یا وضعیت بحرانی بعد از انعقاد قرارداد ایجاد شود و اجرای تعهد را غیرممکن کند، می‌تواند زمینه استناد به فورس ماژور باشد.

- اما اگر در زمان انعقاد قرارداد، جنگ یا وضعیت ناامن از قبل وجود داشته و طرف متعهد با علم به آن قرارداد بسته باشد، استناد به فورس ماژور دشوار می‌شود.

۲-۱-۲-۵. بنابراین صرف وجود جنگ کافی نیست؛ باید دید جنگ در چه زمانی رخ داده، آیا قابل پیش‌بینی بوده، و آیا متعهد هنگام قرارداد از آن آگاه بوده یا نه.

شعبه ۲۰۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران

در خصوص دعوی ر.الف. با وکالت الف.ر. به طرفیت ۱. ن.ق. ۲. س.ش. ۳. غ.س. با وکالت م.ک. به خواسته ۱- صدور حکم مبنی بر محکومیت خواندگان به پرداخت خسارت تأخیر در انجام تعهد (تنظیم سند رسمی) به ازای هر روز یک میلیون ریال از تاریخ ۱۳۹۰/۱۰/۱ تا زمان صدور و اجرای آن مقوم به ۶۹۰ میلیون ریال ۲- الزام خواندگان به تنظیم سند رسمی ملک مقوم به ۵۱ میلیون ریال با احتساب خسارات دادرسی خلاصه اظهارات وکیل خواهان این است موکل به موجب مبیعه نامه شماره ۲۸۷۴۷۲ مورخ ۹۰/۸/۳۰ یک دستگاه آپارتمان واقع در طبقه دوم پلاک ثبتی ۵۷۶ فرعی از ۲۱۱۱ اصلی حوزه اصلی کن به مساحت ۷۲ مترمربع به مبلغ ۱/۷۸۰/۰۰۰/۰۰۰ ریال از خواندگان خریداری به جز مبلغ ۲۴۰ میلیون ریال که مقرر گردیده است زمان تنظیم سند پرداخت نماید الباقی ثمن معامله را پرداخت نموده است و به موجب مبیعه نامه مستند دعوی خواندگان متعهد شده اند در تاریخ ۹۰/۹/۳۰ با حضور در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به تنظیم سند رسمی بنام موکل اقدام نمایند و متعهد شده اند در صورت تأخیر در اجرای تعهد به ازای هر روز تأخیر مبلغ یک میلیون ریال به موکل پرداخت نمایند حال تقاضای صدور حکم مبنی بر محکومیت خواندگان به شرح دادخواست را دارم وکیل خواندگان در مقام دفاع اظهار داشته است علت وقفه در انجام تعهد گمان و تصور کارکنان نسبت از باقی بودن طرح تفصیلی قدیم شهرداری و گمان تجاوز به حریم ملک همسایه و قرار گرفتن موضوع و پروسه اداری طولانی می باشد که از مصادیق فورس ماژور محسوب و رفع آن خارج از حیطه و اقتدار و توان می باشد با عنایت به اینکه حسب مکاتبات متعدد اداره ثبت اسناد و املاک کن و شهرداری منطقه . . . تهران عدم انجام تعهد از سوی خواندگان به علت تغییرات صورت گرفته در طرح تفصیلی شهرداری و رعایت شبکه گذر بندی بر مبنای طرح تفصیلی جدید می باشد که برطرف نموده موارد مذکور که از مقدمات انجام تعهد (تنظیم سند رسمی) می باشد از حیطه اقتدار و اختیار خواندگان خارج می باشد و حسب مکاتبات صورت گرفته خواندگان سعی لازم جهت برطرف نموده موانع معمول داشته اند لذا دادگاه به جهت عدم احراز رابطه تامه سببیت فی مابین عمل خواندگان و خسارت ادعایی خواهان استناداً به مواد ۲۲۷ و ۲۲۹ قانون مدنی حکم به بطلان دعوی صادر می نماید در خصوص خواسته الزام خواندگان به تنظیم سند رسمی با عنایت به اینکه رفع مقدمات تنظیم سند رسمی خارج از حیطه اقتدار و اختیار خواندگان است با فرض صدور حکم بر الزام خواندگان حکم صادره قابلیت اجرا نخواهد داشت لذا دادگاه دعوی مذکور را در وضعیت فعلی (قبل از برطرف شدن موانع قانونی) قابل استماع ندانسته استناداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار عدم استماع دعوی صادر می نماید رأی صادره حضوری ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظر در محاکم تجدیدنظر استان تهران است.

شعبه ۲۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

در مورد تجدیدنظرخواهی آقای ر.الف. با وکالت آقای الف.ر. به طرفیت آقایان ن.ق.، غ.س. و خانم س.ش. نسبت به دادنامه شماره ۹۳۹ مورخ ۱۳۹۲/۱۰/۳۰ شعبه ۲۰۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران که موجب آن حکم بر بطلان دعوی تجدیدنظرخواه دایر بر مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد (تنظیم سند) موضوع شرط مندرج در مبیعه نامه شماره ۲۸۷۴۷۲ مورخ ۱۳۹۰/۸/۳۰ پیرامون یک دستگاه آپارتمان از پلاک ثبتی ۵۷۶ فرعی از ۲۱۱۱ اصلی و نیز قرار عدم استماع دعوی دایر بر الزام تجدیدنظر خواندگان به تنظیم سند رسمی آپارتمان مذکور صادر گردیده، در بخش اول دادگاه ایرادی بر استدلال دادگاه نخستین وارد ندانسته و در نتیجه ضمن ردّ تجدیدنظرخواهی مستنداً به ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی رأی به تأیید این بخش صادر ولیکن در خصوص شق دوم دادگاه اعتراض معترض به قرار عدم استماع را وارد تشخیص زیرا موجبات اجرای تعهد حسب ادعای تجدیدنظر خواندگان فراهم می باشد در نتیجه دادگاه ضمن نقض قرار معترض عنه مستنداً به ماده ۳۵۳ از قانون مذکور ضمن نقض پرونده جهت ادامه رسیدگی ماهوی به دادگاه صادرکننده قرار منقوض اعاده می گردد.

۲-۲-۱. خلاصه پرونده

- ۲-۲-۱-۱. خریدار یک آپارتمان، علیه فروشندگان دعوا طرح کرد و خواستار الزام آنان به تنظیم سند رسمی و پرداخت وجه التزام تأخیر شد.
- ۲-۲-۱-۲. طبق مبیعه نامه، فروشندگان باید در تاریخ معین در دفترخانه حاضر و سند رسمی را منتقل می کردند و در صورت تأخیر، روزانه یک میلیون ریال خسارت می پرداختند.
- ۲-۲-۱-۳. فروشندگان دفاع کردند که تأخیر، ناشی از تغییرات طرح تفصیلی شهرداری، رعایت شبکه گذر بندی جدید و موانع اداری خارج از اختیار آنان بوده است.
- ۲-۲-۱-۴. دادگاه بدوی دعوای مطالبه خسارت تأخیر را رد کرد و نسبت به الزام به تنظیم سند نیز قرار عدم استماع داد. دادگاه تجدیدنظر بخش مربوط به خسارت تأخیر را تأیید کرد ولی قرار عدم استماع الزام به سند را نقض و برای رسیدگی ماهوی اعاده کرد.

۲-۲-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۲-۲-۲-۱. دادگاه تغییرات در طرح تفصیلی شهر و موانع اداری ناشی از آن را از مصادیق قوه قاهره دانست.
- ۲-۲-۲-۲. مبنای رأی این است که مقدمات تنظیم سند رسمی، مانند اخذ مجوزها و رفع ایرادات ثبتی و شهرداری، در این پرونده خارج از اقتدار فروشندگان بوده است.
- ۲-۲-۲-۳. بنابراین چون عدم انجام تعهد ناشی از عامل خارجی و خارج از کنترل متعهدان بود، رابطه سببیت میان رفتار فروشندگان و خسارت تأخیر احراز نشد.

۲-۲-۲-۴. حتی وجود وجه التزام روزانه در قرارداد، در صورت احراز فورس ماژور، الزاماً موجب محکومیت متعهد به پرداخت خسارت نمی‌شود.

۲-۲-۲-۵. یعنی شرط خسارت تأخیر زمانی اجرا می‌شود که تأخیر قابل انتساب به متعهد باشد.

۲-۲-۲-۶. اگر تأخیر ناشی از مانع قانونی، اداری یا حاکمیتی خارج از اختیار متعهد باشد، مطالبه خسارت تأخیر می‌تواند رد شود.

۳. تقابل تقصیر متعهد با حوادث خارج از اراده

گاهی اوقات در ظاهر با یک مانع خارجی یا اداری مواجه هستیم که اجرای تعهد را متوقف کرده است؛ اما بررسی دقیق‌تر نشان می‌دهد که ریشه این مانع در رفتار، تخلف یا کوتاهی خود متعهد نهفته است. در رویه قضایی، فورس ماژور تنها زمانی پذیرفته می‌شود که متعهد هیچ‌گونه تقصیر یا دخالتی در بروز حادثه نداشته باشد و وظایف قانونی و احتیاطی خود را به درستی انجام داده باشد. پرونده‌های این بخش نشان می‌دهند که چگونه دادگاه‌ها تقصیر متعهد را در برابر حوادث بیرونی ارزیابی می‌کنند.

۳-۱. ترکیب تقصیر متعهد با موانع اداری (پرونده تخلفات سازنده)

شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

دادنامه تجدیدنظرخواسته به شماره ۹۳۰۹۹۷۲۱۶۳۴۰۰۴۴۳ مورخ ۲۹/۶/۱۳۹۳ صادره از شعبه ۲۰۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر بطلان دعوی تجدیدنظرخواه م. ک. بخواسته مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد به مأخذ روزانه یک میلیون و پانصد هزار ریال از تاریخ ۱/۲/۱۳۹۱ لغایت ۱۵/۱۲/۱۳۹۱ جمعاً به مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۴۷۱ ریال با احتساب خسارات دادرسی و تأخیر تادیه اشعار دارد مخالف قانون و مقررات موضوعه بوده و اعتراض به شرح لایحه اعتراضیه وارد و متضمن جهت موجه در نقض آن می‌باشد زیرا که اولاً مراتب روابط حقوقی و قراردادی فی مابین متداعین پرونده به دلالت قرارداد مشارکت در ساخت مورخ ۹/۴/۱۳۸۹ به شماره ۸۹ - ۱۰۱ و متمم آن به تاریخ ۲۹/۱/۱۳۹۲ مفروغ عنه بوده که این قرارداد بقوت خود باقی بوده که دلیلی بر انحلال و بی اعتباری آن ارائه نشده است که بموجب قرارداد مدرکیه که از زمره عقود لازمه بوده تجدیدنظرخوانده متعهد گردیده است که ظرف مدت ۱۴ ماه از تاریخ اخذ پروانه ساختمانی نسبت به پلاک ثبتیواقع در بخشتهران اقدام به ساخت و تحویل مستحده براساس حصه معینه به شرح قرارداد نماید که برای انجام این تعهد نیز متعاملین ضمانت اجرایی نیز در نظر گرفته اند که در واقع ضمانت‌های پیش‌بینی شده در قرارداد بمنظور تحکیم اصل تعهد و قرارداد بوده است ثانیاً با مذاقه در بندهای مختلف قرارداد کاملاً روشن و مبرهن است که تحویل پلاک ثبتی مختلف فیه از زمره تکالیف مالک و از حقوق سازنده بوده در مقابل ساخت و تحویل بنا در پلاک ثبتی از زمره تکالیف سازنده و از حقوق خریدار ظرف مدت مقرر بوده است

که مالک به تکلیف قراردادی خود مبنی بر تحویل ملک اقدام لیکن سازنده در موعد مقرر نسبت به ایفای تکلیف خود اقدامی ننموده است بنابراین با ایفاء تکلیف قراردادی از ناحیه مالک مشارالیه قانوناً می تواند در مقام استیفاء تمام یا قسمتی از حقوق مقرر خود برآید ثالثاً طبق توافق ضمن عقد (ماده ۳ قرارداد) سازنده متعهد شده است که آپارتمانها را ظرف مدت چهارده ماه شمسی به مالک تحویل نماید و در مدت مزبور فرس ماژور یا موانعی برای انجام تعهد نداشته است و مطالب بیان شده از ناحیه تجدیدنظرخوانده مؤثر در مقام نمی باشد بلحاظ آنکه توقف صورت گرفته از ناحیه شهرداری بلحاظ تخلفات ساختمانی صورت گرفته از ناحیه سازنده به جهت افزایش ارتفاع غیرمجاز سقف همکف و احداث کنسول مازاد بر پروانه و احداث شیب در گذر شرقی احداث انباری مازاد در زیرزمین و جنب خرپشته و تبدیل طبقه اول و دوم از تک واحد به دو واحد مجزا بوده است که این عمل منتسب به سازنده بوده و خروج موضوعی از بحث فرس ماژور ممنوعیت دولتی و اداری دارد زیرا که ممنوعیت دولتی و اداری ناظر به مواردی می باشد که اساساً بدون دخالت خود شخص سازنده این ممنوعیت ها از ناحیه مراجع دولتی اعمال شده باشد حال آنکه در دوسیه مطمح نظر توقف صورت گرفته نه از باب ممنوعیت اداری و دولتی بوده بلکه به جهت تخلفات ساختمانی صورت گرفته بوده است نتیجتاً آنچه مورد خواسته خواهان است در واقع چیز نیست که ظرف مدت چهارده ماه پس از تنظیم قرارداد باید در اختیار وی قرار می گرفت و حق مکتسب خواهان از این حیث به علت تأخیر خوانده آنهم به جهت اقدامات خلاف پروانه و تخلفات ساختمانی به عهده تعویق افتاده است و خوانده نمی تواند به علل و اسبابی که با گذشت زمان و به علت تأخیر وی حادث شده است حق مکتسب خواهان را ساقط شده تلقی نماید رابعاً تعهد سازنده در موعد مقرر انجام نشده است در نتیجه به جهت تخلف وی این حق برای مالک ایجاد گردیده که نسبت به مطالبه خسارت تأخیر در انجام به مأخذ قراردادی اقدام نماید که اراده متعاملین بر این امر استوار گردیده که به ازاء هر روز تأخیر روزانه سازنده مبلغ یک میلیون و پانصد هزار ریال به طرف دیگر پرداخت نماید از این رو مالک استحقاق دریافت و مطالبه خسارت معینه را دارد و از سوی دیگر تجدیدنظرخوانده (سازنده) دلیلی بر ایفاء یا اسقاط این تعهد ارائه ننموده است و صرف تحویل ساختمان احداثی در تاریخی موخر و تنظیم متمم قرارداد مسقط حق ایجاد شده مالک نبوده که این مطلب نیز در متمم قرارداد تصریح شده که «ماده ۶ کلیه تعهدات طرفین قرارداد تا تفکیک سند طبق مفاد تنظیمی بقوت خود باقی می باشد» علی هذا مستنبط از قرارداد اولیه و متمم موخر دلیلی بر اسقاط شرط مقرر در قرارداد مبنی بر پرداخت خسارت تأخیر در انجام تعهد استنباط نگردیده و آن شرط کماکان بقوت خود باقی بوده و متعاملین قرارداد مکلف هستند تعهداتی را که به تبعیت از اصل آزادی قبول نموده اند تحمل و تقبل نمایند بنابراین دادگاه با قبول لایحه اعتراضیه و با استناد به قسمت اول از ماده ۳۵۸ از قانون آئین دادرسی مدنی و مواد ۱۰ - ۲۱۹ - ۲۲۱ قانون مدنی ضمن نقض دادنامه معترض عنه حکم بر محکومیت تجدیدنظرخوانده به پرداخت مبلغ ۰۰۰/۰۰۰/۴۷۱ ریال بابت خسارت تأخیر

در انجام تعهد به مآخذ روزانه یک میلیون و پانصد هزار ریال از تاریخ ۱/۲/۱۳۹۱ لغایت ۱۵/۱۲/۱۳۹۱ و پرداخت خسارات دادرسی و خسارت تأخیر تأدیه براساس نرخ شاخص بانک مرکزی از تاریخ تقدیم دادخواست (تاریخ مطالبه) ۲/۶/۱۳۹۳ در حق تجدیدنظرخواه صادر و اعلام می نماید. رأی صادره حضوری و قطعی است.

۳-۱-۱ خلاصه پرونده

- ۳-۱-۱-۱ موضوع پرونده، قرارداد مشارکت در ساخت میان مالک و سازنده بود.
- ۳-۱-۱-۲ طبق قرارداد، سازنده متعهد شده بود ظرف ۱۴ ماه از تاریخ اخذ پروانه ساختمانی، آپارتمان‌ها را احداث و به مالک تحویل دهد.
- ۳-۱-۱-۳ در قرارداد برای تأخیر در انجام تعهد، وجه التزام روزانه پیش‌بینی شده بود.
- ۳-۱-۱-۴ سازنده در موعد مقرر ساختمان را تحویل نداد.
- ۳-۱-۱-۵ مالک دعوی مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد را مطرح کرد.
- ۳-۱-۱-۶ سازنده برای توجیه تأخیر، به توقف عملیات از سوی شهرداری و موانع اداری استناد کرد.
- ۳-۱-۱-۷ دادگاه بدوی دعوی مالک را رد کرده بود، اما دادگاه تجدیدنظر رأی بدوی را نقض کرد.
- ۳-۱-۱-۸ دادگاه تجدیدنظر اعلام کرد توقف شهرداری ناشی از تخلفات ساختمانی خود سازنده بوده است؛ از جمله افزایش ارتفاع غیرمجاز، احداث کنسول مزاد بر پروانه، احداث انباری اضافه و تبدیل واحدها برخلاف پروانه. بنابراین دادگاه تجدیدنظر سازنده را به پرداخت خسارت قراردادی تأخیر محکوم کرد.

۳-۱-۲ نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۳-۱-۲-۱ نکته اصلی رأی این است که ممنوعیت یا توقف اداری و دولتی فقط زمانی می‌تواند فورس ماژور یا رافع مسئولیت باشد که بدون دخالت و تقصیر متعهد ایجاد شده باشد.
- ۳-۱-۲-۲ اگر مانع اداری نتیجه رفتار خود متعهد باشد، دیگر نمی‌توان آن را حادثه خارجی یا قوه قاهره دانست.
- ۳-۱-۲-۳ در این پرونده، توقف شهرداری ظاهراً یک مانع اداری بود، اما علت آن تخلفات ساختمانی سازنده بود.
- ۳-۱-۲-۴ بنابراین دادگاه مقرر داشت موضوع از بحث فورس ماژور خارج است؛ چون مانع، ناشی از عمل خود متعهد بوده و عنصر «خارجی بودن» را ندارد.
- ۳-۱-۲-۵ به بیان دیگر، هر دستور یا ممنوعیت دولتی فورس ماژور نیست؛ باید دید منشأ آن چیست. اگر منشأ آن تخلف، تقصیر یا بی‌احتیاطی متعهد باشد، مسئولیت او باقی می‌ماند.

- ۳-۱-۲-۶. در جنگ هم ممکن است متعهد به محدودیت‌های دولتی، ممنوعیت حمل‌ونقل، بسته شدن مرزها، توقیف کالا، منع صادرات یا توقف اداری استناد کند.
- ۳-۱-۲-۷. اما دادگاه باید بررسی کند که آیا این ممنوعیت واقعاً مستقل از رفتار متعهد بوده یا به دلیل تخلف خود او ایجاد شده است.
- ۳-۱-۲-۸. مثلاً اگر در زمان جنگ، کالا به علت ممنوعیت عمومی صادرات یا بسته شدن مرزها قابل ارسال نباشد، این می‌تواند به فورس ماژور نزدیک شود.
- ۳-۱-۲-۹. اما اگر کالا به دلیل نداشتن مجوز، تخلف گمرکی، عدم رعایت مقررات ایمنی، تأخیر قبلی متعهد یا نقض مقررات اداری توقیف شده باشد، متعهد نمی‌تواند آن را فورس ماژور بداند.
- ۳-۱-۲-۱۰. ممنوعیت‌های دولتی و اداری فقط وقتی رافع مسئولیت‌اند که مستقل از فعل یا تقصیر متعهد باشند؛ اگر مانع اداری نتیجه تخلف خود متعهد باشد، عنصر خارجی بودن منتفی است و فورس ماژور تحقق نمی‌یابد.

۳-۲. ترکیب مسئولیت قانونی با عوامل طبیعی (پرونده سقوط درخت، محکومیت شهرداری)

شعبه ۸۱ دادگاه عمومی حقوقی تهران

در خصوص دعوی آقای ر.ج. به طرفیت شهرداری تهران (منطقه سه) با نمایندگی حقوقی آقای ح.ک. به خواسته مطالبه خسارت به مبلغ هیجده میلیون و چهل هزار ریال و هزینه کارشناسی و هزینه دادرسی به شرح دادخواست تقدیمی، با این توضیح که حسب اظهارات خواهان در دادخواست تقدیمی وسیله نقلیه نامبرده به شماره انتظامی ۱۱-۵۱۳-۶۲ در تاریخ ۹۰/۸/۱۷ در خیابان پارک بوده که بر اثر سقوط درخت بر روی خودرو، خساراتی به شرح مندرج در نظریه کارشناسی منتخب در پرونده تأمین دلیل به شماره ۱-۵۶۶/۱۱۹/۹۰ و ۲-۱۳۹۲/۱۰۴۹۰ شورای حل اختلاف ناحیه سه تهران، جمعاً به مبلغ هفده میلیون ریال وارد شده و مبلغ یک میلیون و چهل هزار ریال بابت هزینه کارشناسی در دو مرحله پرداخت کرده است. نماینده حقوقی خوانده در جلسه دادرسی مورخ ۹۰/۹/۲۸ در مقام دفاع بیان نمود: «خواهان محترم در دادخواست تقدیمی علت خسارات وارده را ریزش درخت بر روی خودرو عنوان نموده اند از آنجا که عوامل متعددی می‌تواند باعث سقوط درخت بر روی خودرو شود که از حیطة کنترل شهرداری خارج می‌باشد چه بسا بی احتیاطی و بی مبالاتی خواهان در پارک نمودن خودرو در محل نامناسب و بدون توجه به شرایط باعث بروز حادثه فوق گردیده است ۲- حسب قواعد مسلم حقوقی چنانچه وقوع خسارت بر اثر قوه قاهره (فورس ماژور) باشد مسئولیت -متوجه فردی که تکلیف در نگهداری اشیاء دارد نمی‌باشد... اولاً: مالکیت خواهان نسبت به وسیله نقلیه فوق الذکر با توجه به استعلام به عمل آمده از مرجع مربوط محرز است. ثانیاً: سقوط درخت بر روی خودروی خواهان در مکان

مناسب و مجاز با توجه به نظریه کارشناس محرز است ثالثاً: شهرداری وظیفه حفظ و نگهداری از اشجار موجود در محدوده ی شهر را دارد و چنانچه بر اثر ریزش برف یا باران و یا عوامل طبیعی متعارف موجب شکستگی درخت یا شاخه های آن و در نهایت موجب ورود خسارت به اشخاص یا شهروندان شود مسوول جبران خسارت وارده از باب تسبیب می باشد که در مانحن فیه استناد نماینده حقوقی خواننده به فورس ماژور یا قوه قهریه موجه نمی باشد و موجب تزییع حقوق خسارت دیده می گردد. بنابراین به استناد قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها و مواد ۱ و ۲ قانون مسوولیت مدنی و ماده ۲۳۱ از قانون مدنی و مواد ۱۹۸، ۱۵، ۱۹، ۵۲۰ از قانون آیین دادرسی مدنی، خواننده را به پرداخت هفده میلیون ریال بابت اصل خواسته مبلغ یک میلیون و چهل هزار ریال بابت هزینه کارشناس و مبلغ سیصد و هفتاد و نه هزار و ششصد ریال بابت هزینه دادرسی در حق خواهان محکوم می نماید. این حکم حضوری ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدید نظرخواهی در دادگاه محترم تجدید نظر استان تهران می باشد.

شعبه ۱۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تجدیدنظرخواهی شهرداری به طرفیت آقای رج. نسبت به دادنامه شماره ۹۰۰۱۰۲۲-۹۰/۱۰/۳۰-شعبه ۸۱ دادگاه عمومی تهران که طی آن حکم به محکومیت تجدیدنظرخواه به پرداخت مبلغ ۱۸۰۴۰۰۰۰ ریال بابت اصل خواسته به انضمام هزینه دادرسی در حق تجدیدنظرخواننده به دلیل قصور در نگهداری و حفاظت از یک اصله درخت در معبر عمومی که باعث ورود خسارت به اتومبیل تجدیدنظرخواننده شده است صادر گردیده به گونه ای نیست که نقض دادنامه معترض عنه را ایجاب نماید زیرا به استناد تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ درختان معابر عمومی در مالکیت شهرداری و حسب تبصره ۴ لایحه قانونی حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۵۹/۳/۳ شورای انقلاب اسلامی حفاظت از درختان مذکور از اهم وظایف شهرداری ها می باشد و چون بر رسیدگی دادگاه از لحاظ رعایت اصول دادرسی نیز خللی وارد نمی باشد لهذا با رد اعتراض و به استناد ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه تجدیدنظرخواسته تأیید می گردد. این رأی قطعی است.

۳-۲-۱. خلاصه پرونده

- ۳-۲-۱-۱. خودروی خواهان در خیابان پارک بوده و بر اثر سقوط درخت روی خودرو، دچار خسارت شده است. خواهان علیه شهرداری تهران، دعوای مطالبه خسارت مطرح کرد.
- ۳-۲-۱-۲. شهرداری دفاع کرد که سقوط درخت می تواند ناشی از عوامل خارج از کنترل شهرداری، از جمله قوه قاهره، شرایط طبیعی یا حتی بی احتیاطی مالک خودرو در نحوه پارک کردن باشد.
- ۳-۲-۱-۳. دادگاه بدوی، ابتدا مالکیت خودرو، وقوع خسارت و سقوط درخت در محل مجاز را احراز کرد و بر این اساس شهرداری را به پرداخت خسارت محکوم نمود.

۳-۲-۱-۴. دادگاه تجدیدنظر نیز رأی را تأیید کرد و گفت درختان واقع در معابر عمومی در مالکیت شهرداری اند و حفاظت از آنها از وظایف مهم شهرداری است.

۳-۲-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

۳-۲-۲-۱. دادگاه استناد شهرداری به فورس ماژور را نپذیرفت.

۳-۲-۲-۲. استدلال اصلی این بود که حوادث طبیعی متعارف، مثل باران، برف یا شرایط معمول جوی، در مورد درختان شهری مسئولیت شهرداری را از بین نمی‌برد.

۳-۲-۲-۳. چون شهرداری وظیفه قانونی نگهداری و حفاظت از اشجار شهری را دارد، اگر درخت یا شاخه آن در اثر عوامل طبیعی متعارف بشکند و به اشخاص خسارت بزند، شهرداری از باب تسبیب مسئول است.

۳-۲-۲-۴. بنابراین هر عامل طبیعی، فورس ماژور محسوب نمی‌شود؛ فقط عاملی می‌تواند رافع مسئولیت باشد که واقعاً غیرمتعارف، غیرقابل پیش‌بینی و غیرقابل دفع باشد.

۳-۲-۲-۵. در بحث جنگ هم باید بررسی شود آیا خسارت مستقیماً و ناگزیر ناشی از جنگ بوده، یا ناشی از کوتاهی شخص یا نهاد در نگهداری، آمادگی، پیشگیری یا مدیریت خطر.

۳-۲-۲-۶. اگر وظیفه مراقبتی یا حفاظتی قبلاً بر عهده شخصی بوده، نمی‌تواند صرفاً با اشاره به شرایط بیرونی از مسئولیت فرار کند؛ مگر اینکه ثابت کند حادثه واقعاً از حدود پیش‌بینی و کنترل متعارف خارج بوده است.

۳-۲-۲-۷. حادثه بیرونی وقتی فورس ماژور است که غیرمتعارف و غیرقابل دفع باشد؛ اما اگر شخص وظیفه قانونی مراقبت و پیشگیری داشته باشد، عوامل طبیعی یا شرایط متعارف مسئولیت او را رفع نمی‌کند.

۳-۳. احراز فورس ماژور در فقدان تقصیر متعهد (پرونده سقوط درخت در طوفان شدید)

شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی حقوقی تهران

در خصوص دعوی آقای م.ف. به طرفیت ۱- شهرداری ۲- شرکت بیمه دایر بر مطالبه خسارت وارده به خودروی پژو ۲۰۶ به شماره انتظامی ... با احتساب خسارات دادرسی مقوم به ۸۸۰۰۰۰۰ ریال حاصل دعوی مطروحه آنست که که بر اثر طوفان مورخ ۱۲/۳/۱۳۹۳ یک اصله درخت در خیابان... بر روی اتومبیل بنده سقوط نموده و باعث بروز خسارت وارده شده است لذا تقاضای صدور حکم شایسته را دارد خوانده ردیف اول نیز در لایحه تقدیمی اظهار داشته که این حادثه جزء قوای قاهره بوده و شهرداری هیچ‌گونه مسئولیتی در این خصوص ندارد خوانده ردیف دوم نیز در لایحه دفاعیه بیان داشته که اساساً حوادث طبیعی مانند طوفان از جمله استثنائات تعهدات بیمه‌گر می‌باشد و مسئولیت شرکت بیمه‌گر فرع بر احراز مسوولیت بیمه‌گذار است لذا تقاضای رد دعوی

را نموده است دادگاه جهت اتخاذ تصمیم مقتضی مراتب ذیل را مد نظر قرار می‌دهد: ۱- به موجب پاسخ استعلام
واصله از معاونت راهور ناجا مورخ ۳/۷/۱۳۹۳ مالکیت خودروی خسارت‌دیده متعلق به خواهان می‌باشد ۲- به
موجب فرم گزارش کارشناسی شرکت بیمه خسارت وارده به خودروی خسارت‌دیده متعلق به خواهان می‌باشد.
۲- به موجب فرم گزارش کارشناسی شرکت بیمه خسارت وارده به خودروی متنازع‌فیه مبلغ ۸۱۵۰۰۰۰ ریال
برآورد شده است. ۳- هرچند طوفان جزء مصادیق فورس ماژور محسوب می‌گردد لیکن در تداخل میان اسباب،
سبب نزدیکتر مسؤول بروز خسارت محسوب می‌گردد که در مانحن‌فیه سقوط درخت بنا بر گزارش نیروی
انتظامی مورخ ۱۲/۳/۱۳۹۳ باعث ایجاد خسارت به خودرو گردیده است و بنا بر تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون
شهرداری‌ها درختان واقع در معابر عمومی متعلق به شهرداری می‌باشد لذا با توجه به کلیه مراتب معنونه و
مستنداً به مواد ۱ و ۲ قانون مسوولیت مدنی و مواد ۱۹۸ و ۵۱۵ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۳۳۱
قانون مدنی حکم بر محکومیت خوانده ردیف اول به پرداخت مبلغ ۸۱۵۰۰۰۰ ریال به عنوان اصل خواسته و
پرداخت مبلغ ۵۱۰۲۰۰ ریال به عنوان خسارات دادرسی در حق خواهان صادر و اعلام می‌گردد همچنین دعوی
متوجه خوانده ردیف دوم نبوده و مستنداً به بند ۴ ماده ۸۴ ناظر به ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد
دعوی صادر و اعلام می‌گردد ضمناً خواسته مزاد بر محکوم به مستنداً به ماده ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی
محکوم بر بی‌حقی است، رأی صادره حضوری ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم
تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

شعبه اول دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تجدیدنظرخواهی شهرداری با نمایندگی حقوقی آقای م.م. به طرفیت آقای م.ف. از دادنامه شماره ۹۳۰۰۰۱۱۴۵
مورخ ۳/۱۰/۱۳۹۳ صادره از شعبه ۱۲۹ دادگاه عمومی تهران که متضمن صدور حکم بر محکومیت
تجدیدنظرخواه به پرداخت مبلغ ۸۱۵۰۰۰۰ ریال بابت خسارات وارده به اتومبیل به شماره انتظامی ... به عنوان
اصل خواسته و پرداخت مبلغ ۵۱۰۲۰۰ ریال به عنوان خسارات دادرسی در حق تجدیدنظرخوانده می‌باشد وارد
و موجه است بدین لحاظ که حسب محتویات پرونده و ادعای تجدیدنظرخوانده خسارات وارده بر اتومبیل
مشارالیه ناشی از حوادث غیرمترقبه (طوفان مورخ ۱۲/۳/۱۳۹۳) بوده که این موضوع در رأی صادره از دادگاه
بدوی مورد تأکید قرار گرفته و با توجه به اینکه خسارات وارده در نتیجه عمل و اقدامات تجدیدنظرخواه نبوده و
خارج از اراده وی صورت گرفته و از مصادیق بارز فورس ماژور محسوب می‌گردد و قصوری از ناحیه
تجدیدنظرخواه صورت نپذیرفته و مستنبط از ماده ۳۳۱ قانون مدنی و ماده یک قانون مسوولیت مدنی آنچه که
موجب ضمان است سبب ورود خسارت ناشی از عمد یا در نتیجه بی‌احتیاطی و بی‌مبالاتی می‌باشد که در
مانحن‌فیه چنین مواردی از ناحیه تجدیدنظرخواه به وقوع نپیوسته و سقوط درخت خارج از اراده تجدیدنظرخواه
و بر اثر حوادث طبیعی بوده و دلیلی که مؤید قصور شهرداری (تجدیدنظرخواه) در حفظ و حراست از درختان

باشد ارائه نشده، بنابراین تجدیدنظرخواهی را موجه دانسته و با استناد به ماده ۳۵۸ از قانون آیین دادرسی در امور مدنی ضمن نقض دادنامه معترض‌عنه حکم بر بی‌حقی خواهان صادر می‌نماید، این رأی قطعی است.

۳-۳-۱. خلاصه پرونده

- ۳-۳-۱-۱. مالک یک خودروی پژو ۲۰۶ علیه شهرداری و شرکت بیمه طرح دعوا کرد؛ علت خسارت، سقوط یک درخت در خیابان بر اثر طوفان مورخ سال ۱۳۹۳ بود.
- ۳-۳-۱-۲. خواهان مطالبه خسارت خودرو را خواستار شد. شهرداری دفاع کرد که حادثه ناشی از قوه قاهره یا همان فورس ماژور است و مسئولیتی ندارد.
- ۳-۳-۱-۳. دادگاه بدوی شهرداری را محکوم کرد، اما دادگاه تجدیدنظر رأی بدوی را نقض و حکم به بی‌حقی خواهان صادر کرد.
- ۳-۳-۱-۴. دادگاه بدوی پذیرفت که طوفان از مصادیق فورس ماژور است؛ اما گفت شهرداری هم مقصر بوده و با تداخل اسباب مواجه هستیم. در تداخل اسباب، «سبب نزدیک‌تر» مسئول است و در این پرونده سبب نزدیک‌تر سقوط درخت بوده است.
- ۳-۳-۱-۵. چون طبق تبصره ۶ ماده ۹۶ قانون شهرداری‌ها، درختان معابر عمومی متعلق به شهرداری‌اند، دادگاه بدوی شهرداری را مسئول شناخت.
- ۳-۳-۱-۶. دادگاه تجدیدنظر مقرر نمود که خسارت ناشی از طوفان، حادثه‌ای خارج از اراده شهرداری، بوده است.
- ۳-۳-۱-۷. برای مسئولیت مدنی، صرف مالکیت یا تصرف شهرداری نسبت به درخت کافی نیست؛ باید تقصیر، بی‌احتیاطی، بی‌مبالاتی یا قصور در حفظ و نگهداری ثابت شود.
- ۳-۳-۱-۸. چون دلیلی بر قصور شهرداری در نگهداری درخت ارائه نشده بود، طوفان به‌عنوان فورس ماژور رابطه مسئولیت را قطع کرد.

۳-۳-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۳-۳-۲-۱. این رأی تأکید می‌کند که فورس ماژور زمانی مسئولیت را منتفی می‌کند که حادثه خارج از اراده خوانده باشد و تقصیری از او ثابت نشود.
- ۳-۳-۲-۲. در مقابل، اگر ثابت می‌شود شهرداری درخت فرسوده، خطرناک یا نیازمند هرس و مراقبت را رها کرده، احتمالاً فورس ماژور به‌تنهایی کافی برای معافیت نبود.
- ۳-۳-۲-۳. صرف وقوع حادثه بزرگ و غیرعادی مثل طوفان، به‌خودی‌خود همه چیز را حل نمی‌کند؛ دادگاه بررسی می‌کند آیا شخص متعهد یا مسئول، نقشی در ایجاد یا تشدید خسارت داشته یا نه.

۳-۳-۲-۴. جنگ می‌تواند فورس ماژور باشد، اما اگر خسارت ناشی از تقصیر قبلی، سوءمدیریت، عدم پیش‌بینی متعارف، یا عدم انجام اقدامات احتیاطی باشد، ممکن است شخص نتواند صرفاً با استناد به جنگ از مسئولیت معاف شود.

۳-۳-۲-۵. فورس ماژور مسئولیت را رفع می‌کند، مگر آنکه تقصیر یا قصور خواننده در وقوع یا تشدید خسارت احراز شود.

۴. آزادی اراده، پذیرش ریسک و تخصیص قراردادی فورس ماژور

قانون‌گذار تا حد زیادی به طرفین قرارداد اجازه داده است تا دایره شمول فورس ماژور را خودشان تعیین کنند. آن‌ها می‌توانند با توافق صریح، ریسک برخی حوادث را بپذیرند یا آن‌ها را از شمول قوه قاهره خارج کنند. با این حال، این آزادی اراده مطلق نیست و خط قرمزی به نام امور غیرمقدور دارد. دادگاه‌ها به تخصیص قراردادی ریسک احترام می‌گذارند، مگر آنکه انجام تعهد یا رفع مانع اساساً از توانایی هر شخص متعارفی خارج باشد. در ادامه، نحوه برخورد محاکم با این شروط قراردادی را بررسی می‌کنیم.

۴-۱. مستثنی کردن ارادی یک حادثه از مفهوم فورس ماژور (پرونده توافق بر خروج تحریم)

شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور

ش. به مدیرعاملی س.ع. و با وکالت الف. م. و الف. ش. دادخواستی به طرفیت ش. به خواسته ۱- اعلام بطلان قرارداد شماره ... مورخ ۱۲/۲/۱۳۹۱ مقوم به ۵۰۱۰۰۰۰۰ ریال ۲- استرداد مبلغ دو میلیارد ریال و جبران خسارات وارده بر مبنای نرخ تورم بانک مرکزی و خسارات دادرسی تقدیم محاکم عمومی تهران نموده و توضیح داده است با انعقاد قرارداد شماره ۱۴۰۱۲-۱۲/۲/۱۳۹۱ توافق می‌شود ۱۴ مورد قطعات مورد نیاز شرکت خواننده که همه آن‌ها محصولات تولیدی در کشورهای خارجی می‌باشند به‌وسیله شرکت موکل تهیه و به شرکت خواننده فروخته شود از جمله شرایط مندرج در قرارداد مفاد ماده ۱۰ می‌باشد که بر اساس آن «موارد فورس ماژور فقط شامل زلزله، سیل و جنگ بوده و افزایش نرخ ارز و هرگونه مشکلات مرتبط با تحریم کالا از طرف کشورهای سازنده کالاهای موضوع قرارداد خارج از شمول فورس ماژور است.»

متعاقب این قرارداد تلاش شرکت موکل برای تأمین و تحویل قطعات موضوع عقد بیع مؤثر واقع نشده و مشخص می‌شود کالاهای موردنظر مشمول شرایط تحریم جهانی اعمال شده علیه ایران بوده و هیچ امکانی برای ورود آن‌ها به کشور و سپس فروش و تحویل قطعات به خریدار (خواننده) وجود نداشته است (پیوست شماره ۲) بدیهی است نتیجه این وضعیت چیزی جز غیرممکن بودن اجرای مفاد قرارداد و تسلیم مورد معامله به شرکت خواننده نبوده است.

در مقابل شرکت خوانده با تمسک به مفاد ماده ۱۰ قرارداد تنظیمی مبالغ چهارمیلیارد و پانصد میلیون ریال به‌عنوان وجه پیش‌پرداخت و دو میلیارد ریال دیگر از باب خسارات وارده به خود ناشی از عدم تسلیم قطعات موضوع معامله را با استفاده از دو فقره ضمانت‌نامه بانکی در ید خود به ترتیب با شماره‌های... صادر شده در بانک تجارت شعبه... شهرستان ساری از حساب شرکت موکل دریافت می‌کند این وجوه از تاریخ ۲/۴/۱۳۹۲ به حساب شرکت خوانده واریز و کارسازی شد. صحت این امر با استعلام از بانک مذکور محرز خواهد شد. اینک با امعان نظر به مفاد قرارداد و شرایط تحقق یافته ناشی از تحریم‌های بین‌المللی علیه کشور ایران موارد آتی بر رابطه تجاری شکل گرفته و اصل قرارداد تنظیم شده بین خواهان و خوانده حاکم می‌باشد.

الف- قرارداد بیع منعقد شده با شماره ۱۴۰۱۲-۱۲/۲/۱۳۹۱ به دلایلی که به عرض می‌رسد محکوم به بطلان است.

۱- قرارداد منعقد شده در ماده ۱۰ مبتنی بر شرطی است که بر اساس آن مشروط‌علیه (خواهان) عملی را به‌عنوان تعهد، خارج از حوزه اقتدار خود می‌پذیرد (هرگونه مشکلات مرتبط با تحریم کالا از طرف کشورهای سازنده کالاهای موضوع قرارداد خارج از شمول فورس مازور است) عدم اقتدار و اعمال اراده طرفین عقد و یا هر یک از آنها برای ایفای تعهدات موجب می‌شود که شرط مندرج در ماده ۱۰ که توأم با جهل است شرط فاسد بوده و مفسد عقد نیز می‌باشد بنابراین به حکم قاعده فقهی «الشرط الفاسد مبطل للعقد»... و حکم مندرج در ماده ۲۳۳ قانون مدنی قرارداد منعقد باطل خواهد بود.

۲- شرایط تحریم‌ها وضعیتی را ایجاد نمود که شرکت موکل به هیچ نحوی قادر به تسلیم مبیع نباشد مهم‌تر آنکه هیچ‌یک از طرفین قرارداد نمی‌توانستند و امکانی برای تغییر شرایط و تسلیم یا تسلیم نداشتند. لذا حسب مفاد ماده ۳۴۸ قانون مدنی بیع چیزی که با بیع و مشتری قدرت بر تسلیم و تسلیم آن را ندارند اعم از اینکه این عدم قدرت از زمان عقد نیز وجود داشته باشد باطل است.

بنابر آنچه بیان شد صدور حکم بر بطلان قرارداد شماره ۱۴۰۱۲-۱۲/۲/۱۳۹۱ از محضر آن مقام محترم مورد استدعاست.

ب- به شرح معروض شرکت خوانده علاوه بر مبلغ پیش‌پرداخت خود (که البته خود شرح دیگری داشته و به موقع به آن پرداخته خواهد شد) مبلغ دو میلیارد ریال، معادل دویست میلیون تومان از محل ضمانت‌نامه انجام تعهدات به شماره ۹۰۶۳۱۴۱۴-۲۶/۲/۱۳۹۱ صادر شده در بانک تجارت شعبه... ساری از حساب شرکت موکل را از تاریخ ۲/۴/۱۳۹۲ وصول نمود اما با لحاظ باطل بودن عقد موضوع قرارداد شماره ۱۴۰۱۲-۱۲/۲/۱۳۹۱ این اقدام خوانده به مفهوم دارا شدن بدون علت است و به دلایل ذیل نادرست می‌باشد.

۱- از نظر حفظ نظم اجتماعی و احترام به حقوق افراد، هیچ‌کس نمی‌تواند بدون علت به زیان دیگری دارا شود (دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی جلد ۲، ص ۳۵۳)

۲- این دریافت خواننده در اثر یک عقد معاوضی باطل می‌باشد و فرقی نخواهد داشت که طرفین یا یکی از آنها عالم و یا جاهل به بطلان معامله باشد زیرا موجب عدم استحقاق به گرفتن این وجوه عدم تحقق معامله است و در نتیجه آن، خواننده ملتزم به رد مال مزبور می‌گردد که در اصطلاح فقهی آن را ضمان مقبوض به عقد معاوضی فاسد گویند. (دکتر سید حسن امامی، حقوق مدنی، جلد ۲ ص ۳۵۵)

۳- به استناد حکم مندرج در ماده ۳۶۶ قانون مدنی «هرگاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند باید آن را به صاحبش رد نماید و اگر تلف یا نقض شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود» و درخواست طبق خواسته را نموده‌اند.

شعبه ۲۷ دادگاه عمومی تهران پس از دستور تعیین وقت... با حضور وکلای خواهان و نماینده حقوقی شرکت خواننده تشکیل و وکیل خواهان اظهار داشته، خواسته اعلام بطلان قرارداد است چون عملاً اجرای قرارداد میسر نیست و قصد و رضای طرفین مخدوش می‌شود و جهل به عوضین رخ داده است و عدم انتقال از سوی خواهان به لحاظ عدم امکان تملک آن و نماینده خواننده اظهار داشته که عدم انجام کار را که از علل بطلان نمی‌دانیم و شرط فاسد هم که حاصل نشد و در لایحه تقدیمی توضیح دادم. دادگاه ختم رسیدگی را اعلام و طی دادنامه ۰۰۰۱۹۳ مورخ ۳۱/۳/۱۳۹۳ این چنین مبادرت به صدور رأی نموده است اولاً با توجه به ماده ۴۶۳ قانون آیین دادرسی مدنی متأسفانه شرط داوری در داوری داخلی استقلال وجودی ندارد و با وصف ماده ۱۱ قرارداد بین طرفین که ناظر بر حل اختلاف از طریق داوری است از این حیث که شرط جزئی از پیکره کلی عقد است و در صورت بطلان عقد شرط نیز باطل می‌شود از حیث صلاحیت دادگاه ذیصلاح است لیکن ماهیت منعقدہ بین طرفین صحیحاً به وجود آمده است و در مورد اجزاء موجود قرارداد توافق با جزئیات ذکر شده است و مهر و امضاء شرکت خواهان ذیل قرارداد تردیدی در قصد آنان با امضاء ذیل قرارداد محرز می‌گردد و اظهاراتی چون مخدوش بودن قصد و رضا فاقد مفهوم حقوقی است چه آنکه قصد و رضا امری بسیط هستند و از طرفی اظهارات وکیل خواهان به اینکه امکان عملی اجرای قرارداد میسر نیست خودش مبین آن است که تعهد از قرارداد حاصل شده است که اکنون ادعای عدم امکان اجرا می‌شود درحالی که اگر قرارداد باطل باشد اساساً تعهد حاصل نمی‌شود تا بررسی کنیم که اجرای تعهد میسر است یا خیر؟ دادگاه با عنایت به اصل صحت و لزوم قراردادهای و با استناد به مواد ۱۰، ۲۱۹ و ۲۳۱ قانون مدنی حکم بر بطلان دعوی نخست خواهان صادر و اعلام می‌نماید و در مورد جزء دوم خواسته خواهان اولاً تا قبل از اعلام انحلال عقد استرداد مبلغ میسر نیست و ثانیاً این جزء از خواسته با توجه به شرط داوری مندرج در ماده ۱۱ قرارداد خارج از صلاحیت دادگاه است و به استناد مواد ۴۵۴ و ۲ از قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد جزء دوم خواسته خواهان صادر و اعلام می‌گردد. خواهان ظرف مهلت مقرر پس از اتمام مدت تجدیدنظرخواهی دادخواست فرجامی تقدیم که پس از طی تشریفات قانونی پرونده به دیوان عالی کشور ارسال و به این شعبه ارجاع شده است، دادخواست فرجامی به هنگام شور قرائت خواهد شد.

رأی شعبه دیوان عالی کشور

ایراد موجه و مؤثری بر دادنامه فرجام‌خواسته به شماره ۰۰۰۱۹۳ مورخ ۳۱/۳/۱۳۹۳ شعبه ۲۷ دادگاه عمومی تهران که موجبات نقض آن را فراهم آورده به عمل نیامده است و نظر به اینکه رأی مطابق قانون و دلایل موجود در پرونده صادر گردیده، مستنداً به ماده ۳۷۰ قانون آیین دادرسی مدنی با رد فرجام‌خواهی رأی مذکور نتیجتاً ابرام و پرونده اعاده می‌شود.

۴-۱-۱. خلاصه پرونده

- ۴-۱-۱-۱. یک شرکت متعهد شده بود ۱۴ قلم قطعه خارجی را برای شرکت دیگر تهیه و تحویل دهد.
- ۴-۱-۱-۲. در قرارداد شرط شده بود که فورس ماژور فقط شامل «زلزله، سیل و جنگ» است و افزایش نرخ ارز یا مشکلات ناشی از تحریم کالا توسط سازندگان خارجی، فورس ماژور محسوب نمی‌شود.
- ۴-۱-۱-۳. فروشنده بعداً ادعا کرد به علت تحریم‌های بین‌المللی امکان تهیه و ورود قطعات وجود نداشته و قرارداد به دلیل عدم قدرت بر تسلیم یا شرط فاسد باید باطل اعلام شود.
- ۴-۱-۱-۴. خریدار با استناد به قرارداد، مبالغی از محل ضمانت‌نامه‌های بانکی فروشنده وصول کرده بود.
- ۴-۱-۱-۵. دادگاه عمومی و سپس دیوان عالی کشور ادعای بطلان قرارداد را نپذیرفتند و قرارداد را صحیح دانستند.

۴-۱-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۴-۱-۲-۱. رأی تأکید می‌کند که طرفین می‌توانند با توافق، برخی حوادث را از شمول فورس ماژور خارج کنند.
- ۴-۱-۲-۲. وقتی در قرارداد تصریح شده که تحریم کالا یا مشکلات مرتبط با آن فورس ماژور نیست، متعهد بعداً نمی‌تواند همان موضوع را به‌عنوان قوه قاهره برای رهایی از تعهد مطرح کند.
- ۴-۱-۲-۳. دادگاه این شرط را خلاف قانون یا موجب بطلان قرارداد ندانست و با استناد به اصل صحت و اصل لزوم قراردادهای، قرارداد را معتبر تلقی کرد.
- ۴-۱-۲-۴. این رأی اهمیت «تخصیص قراردادی ریسک» را نشان می‌دهد؛ یعنی طرفین می‌توانند از ابتدا توافق کنند که ریسک تحریم، افزایش ارز یا برخی موانع خارجی بر عهده کدام طرف باشد.
- ۴-۱-۲-۵. صرف دشوار یا حتی بسیار مشکل شدن اجرای قرارداد، اگر ریسک آن طبق قرارداد بر عهده متعهد گذاشته شده باشد، الزاماً موجب بطلان یا معافیت از مسئولیت نیست.
- ۴-۱-۲-۶. قوه قاهره تا جایی اثر معاف‌کننده دارد که قانون و قرارداد اجازه دهند؛ اگر طرفین ریسک حادثه‌ای را صریحاً بر عهده متعهد گذاشته باشند، استناد بعدی به فورس ماژور دشوار می‌شود.

شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران (در مقام رای غیابی)

در خصوص دعوی آقای الف. الف. به طرفیت آقای ح. الف. د. دایر به الزام خواننده به تحویل و تکمیل یک دستگاه آپارتمان به انضمام پارکینگ از پلاک ثبتی فرعی از اصلی بخش ثبتی تهران و نیز محکومیت خواننده به پرداخت روزانه هفتصد هزار ریال بابت خسارت ناشی از تأخیر در تحویل آپارتمان از ۲۰/۱۲/۱۳۹۲ لغایت صدور حکم و اجرای آن به انضمام خسارات دادرسی و تأخیر تأدیه نظر به جامع اوراق و محتویات پرونده اولاً نظر به اینکه حسب پاسخ استعلام ثبتی واصله ثبت شده به شماره - ۲۹/۶/۱۳۹۳ خواننده مالکیتی در پلاک ثبتی مارالذکر ندارد و مالکین رسمی پلاک مذکور طرف دعوی واقع نشده اند و الزام به تکمیل و تحویل بنا در ملک غیر بدون اذن و اجازه مالک قانوناً مجوزی ندارد دادگاه مستنداً به ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دعوی خواهان را در این قسمت صادر و اعلام می نماید. ثانیاً در خصوص مطالبه خسارت قراردادی ناشی از تأخیر در تحویل آپارتمان از حیث عدم اجرای تعهدات خواننده نظر به عدم ایراد و دفاع خواننده دادگاه این بخش از دعوی خواهان را ثابت تشخیص و مستنداً به مواد ۱۰ و ۲۳۰ قانون مدنی و مواد ۵۱۵ و ۵۱۹ و ۵۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی حکم به محکومیت خواننده به پرداخت روزانه هفتصد هزار ریال بابت تأخیر در تحویل آپارتمان به خواهان از تاریخ ۲۰/۱۲/۱۳۹۲ لغایت صدور حکم (۲/۷/۱۳۹۳) و نیز پرداخت مبلغ ۷۲۱/۱۷۹/۵ ریال بابت خسارت هزینه دادرسی در حق خواهان صادر و اعلام می نماید. و نسبت به مزاد آن یعنی تا زمان اجرای حکم به جهت اینکه امکان صدور رأی منجز و جزمی محکوم به موجود نیست و نیز در خصوص خسارت تأخیر تأدیه جهت اینکه مطالبه خسارت از خسارت مسموع نمی باشد مستنداً به مواد ۲ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دعوی خواهان صادر و اعلام می شود. رأی صادره نسبت به خواننده غیابی محسوب و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل واخواهی در این دادگاه و سپس ظرف بیست روز قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان تهران می باشد.

شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران (در مقام رسیدگی به واخواهی)

در خصوص واخواهی آقای ح. الف. د. با وکالت آقای م. ع. ب. به طرفیت آقای الف. الف. نسبت به دادنامه شماره ۷۱۵ - ۲/۷/۱۳۹۳ که طی آن واخواه به پرداخت روزانه هفتصد هزار ریال بابت تأخیر در تحویل آپارتمان از ۲۰/۱۲/۱۳۹۲ لغایت ۲/۷/۱۳۹۳ به انضمام خسارات دادرسی در حق واخوانده محکوم شده است نظر به جامع اوراق و محتویات پرونده و صدور قرار رد ایراد به صلاحیت دادگاه به استناد قانون پیش فروش ساختمان به جهت اینکه مستند دعوی اولیه واخوانده برابر مقررات آن قانون به طور رسمی تنظیم نشده است و با توجه به اینکه ادعای تصرف عدوانی ملک محل احداث ساختمان موضوع قرارداد تأثیری در اجرای تعهد واخواه که تعهد ایشان از جمله تعهدات به نتیجه بوده ندارد دادگاه واخواهی را غیر وارد تشخیص و مستنداً به مواد ۳۰۵ و ۳۰۸

قانون آیین دادرسی مدنی رأی وخواسته را تایید می نماید. رای صادره حضوری محسوب و ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان تهران می باشد.

شعبه ۴۰ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای ح.الف. د. نسبت به دادنامه شماره ۹۴۰۱۷۶ مورخ ۲۹/۲/۱۳۹۴ موضوع وخواهی از دادنامه شماره ۹۳۰۷۱۵ مورخ ۲/۷/۱۳۹۳ صادره از شعبه ۱۱۶ دادگاه عمومی حقوقی تهران که بموجب آن تجدیدنظر خواه به پرداخت خسارت قراردادی ناشی از تاخیر (عدم تحویل) در تحویل مبیع (آپارتمان) آقای الف. الف. محکوم گردید نظر به دلالت محتویات پرونده از جمله مبیعه نامه استنادی تجدیدنظر خواه به موجب بند ۱-۵ آن متعهد به تحویل مورد معامله به خریدار در تاریخ ۲۰/۱۲/۱۳۹۲ گردید و در بند ۶-۷ همان قرارداد نیز اشعار دارد که اگر عدم اجرای تعهد از سوی فروشنده باشد وی مکلف به پرداخت روزانه هفتصد هزار ریال بعنوان خسارت تاخیر اجرای تعهد به طرف مقابل می باشد بنابراین با توجه به تاریخ تقدیم دادخواست خواهان بدوی از سوی تجدیدنظر خواه دلیلی بر اجرا و ایفای تعهد مذکور یا وجود عذر قانونی (فارس ماژور) مبنی بر ناتوانی مشارالیه از انجام تعهد مذکور ارائه نگردید و بر این اساس و حاکمیت اصل اراده طرفین و در اجرای ماده ۱۰ قانون مدنی در حالیکه ذینفع پرداخت خسارت مذکور را مطالبه نماید شخص مذکور (فروشنده) در اجرای قرارداد مربوطه ناگزیر از تمکین به درخواست مذکور (پرداخت خسارت) می باشد لذا استناد تجدیدنظر خواه به اینکه ملک در تصرف غیر بوده و امکان تحویل به خریدار نبوده غیر موجه بوده و مسموع نمی باشد و استناد بعدی تجدیدنظر خواه به قانون. قانون پیش فروش ساختمان نیز منصرف از موضوع دعوا می باشد چرا که اساسا خریدار در خصوص نحوه اجرای مفاد مبیعه نامه با فروشنده اختلافی ندارد تا تحلیل و تفسیر آن مفاد نیازمند نظر داور باشد بلکه خریدار خسارت ناشی از عدم اجرای تعهد را مطالبه نموده که بموجب قانون مرجع رسیدگی به این درخواست دادگستری می باشد و در قرارداد نیز طرفین ارجاع به داوری را در این خصوص توافق نموده اند که منشاء ادعا قرار گیرد. علیهذا نظر به اینکه رسیدگی دادگاه بدوی در این خصوص وفق مقررات و صحیحا انجام گردید و از حیث رعایت اصول دادرسی و استنباط و استناد به قانون نیز خدشه ای بر آن وارد نمی باشد و از سوی تجدیدنظر خواه نیز دلیل و مدرک و استدلال محکمه پسندی که مخدوش بودن تصمیم دادگاه در قسمت مورد تجدیدنظر خواهی را دلالت نماید ارائه نشده است و از طرفی تجدیدنظر خواهی نیز با هیچیک از شقوق ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی منطبق نمی باشد لذا با رد اعتراض و مستندا به ماده ۳۵۸ قانون ماالذکر دادنامه تجدیدنظر خواسته در قسمت مورد تجدیدنظر (محکومیت به پرداخت خسارت تاخیر در تحویل مبیع) عینا تائید می گردد. رای صادره قطعی است.

۴-۲-۱. خلاصه پرونده

- ۴-۲-۱-۱. خریدار علیه فروشنده دعوا کرد و الزام به تکمیل و تحویل آپارتمان پیش‌فروش شده و نیز خسارت تأخیر در تحویل را خواست.
- ۴-۲-۱-۲. در قرارداد، فروشنده متعهد شده بود آپارتمان را در سال ۱۳۹۲ تحویل دهد و در صورت تأخیر، روزانه خسارت بپردازد.
- ۴-۲-۱-۳. فروشنده دفاع کرد که ملک در تصرف شخص ثالث بوده و امکان تحویل نداشته است.
- ۴-۲-۱-۴. دادگاه بدوی و سپس دادگاه تجدیدنظر این دفاع را نپذیرفتند و فروشنده را به پرداخت خسارت قراردادی تأخیر محکوم کردند.

۴-۲-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۴-۲-۲-۱. دادگاه تجدیدنظر مقرر داشت که فروشنده دلیلی بر ایفای تعهد یا وجود عذر قانونی و فورس ماژور ارائه نکرده است.
- ۴-۲-۲-۲. صرف اینکه ملک در تصرف غیر بوده، برای معافیت از مسئولیت کافی دانسته نشد.
- ۴-۲-۲-۳. به نظر دادگاه، تعهد فروشنده به تحویل آپارتمان، تعهدی قراردادی و الزام‌آور بوده و با توجه به وجه التزام مقرر، فروشنده ناگزیر از پرداخت خسارت تأخیر است.
- ۴-۲-۲-۴. این رأی از این جهت اهمیت دارد که دادگاه تعهد فروشنده را عملاً «تعهد به نتیجه» تلقی کرده است؛ یعنی فروشنده فقط متعهد به تلاش برای تحویل نبوده، بلکه متعهد به تحقق نتیجه، یعنی تحویل آپارتمان در موعد مقرر، بوده است.
- ۴-۲-۲-۵. در این پرونده، دادگاه ظاهراً از قرارداد چنین استنباط کرده که فروشنده ریسک موانع مربوط به تحویل، از جمله مشکلات تصرف یا آماده‌سازی مبیع، را پذیرفته است.
- ۴-۲-۲-۶. بنابراین اگر متعهد صریحاً یا ضمناً ریسک حادثه یا مانع را در قرارداد پذیرفته باشد، دیگر نمی‌تواند همان مانع را به‌عنوان فورس ماژور علیه متعهدله مطرح کند.
- ۴-۲-۲-۷. این رأی نشان می‌دهد حتی اگر حادثه‌ای مانع اجرا شود، باید دید ریسک آن طبق قرارداد بر عهده چه کسی بوده است.
- ۴-۲-۲-۸. در بحث جنگ هم اگر طرفی در قرارداد تعهد مطلق به تحویل، تأمین، ساخت یا پرداخت داده و ریسک موانع بیرونی را پذیرفته باشد، استناد او به فورس ماژور ضعیف می‌شود.

شعبه ۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران

در خصوص دعوی شرکت ج. با وکالت آقایان الف.الف. و الف.م. به طرفیت وزارت راه و شهرسازی مجری طرح های برون مرزی به خواسته ۱- ابطال بند شماره ۱۷ و ۲۷ الحاقیه شرایط خصوصی پیمان موضوع موافقت نامه شماره ۹۷/۱۲۶۶۷ ش مورخ ۸۸/۳/۲۶ مقوم به پنجاه و یک میلیون ریال ۲- الزام خواننده به اعمال بند ج ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان و سایر مطالبات مربوط به اجرای پیمان عنداللزوم با جلب نظر کارشناس مقوم به پنجاه و یک میلیون ریال ۳- بدو تقاضای دستور موقت مبنی بر منع خواننده از اعمال ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان و ضبط ضمانت نامه های سپرده شده به شماره های ۱۴۰۵۲۲-۱۰۸۵۱۵ و ۴۲۵۰۸۱۷ مطالبه کلیه خسارت دادرسی اعم از هزینه دادرسی - حق الوکاله وکیل - هزینه کارشناسی و خسارت تأخیر تأدیه خلاصه ادعای خواهان این است که با توجه به تعارض مواد ۱۷ و ۲۷ الحاقیه شرایط خصوصی موافقت نامه فوق الذکر با ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان که مقرر می دارد جنگ و هرگونه اقدام خارج از اراده طرفین که امکان اداره کار را برای پیمانکار ناممکن سازد جزء حوادث قهری تلقی می گردد و با عنایت به اینکه طبق ماده ۴ شرایط عمومی پیمان شرایط خصوصی به هیچ عنوان نمی تواند مواردی از شرایط عمومی را نقض نماید و از طرفی شرایط تأمین امنیت توسط خواهان آن هم در کشور افغانستان شرطی غیرمقدور تلقی می گردد لذا به جهات مزبور خواستار ابطال بندهای ۱۷ و ۲۷ الحاقیه موصوف شده ضمن اینکه خواهان به زعم خود شرایط بند ج ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان را محقق دانسته و خواستار پرداخت خسارات وفق بند دوم خواسته از سوی خواننده شده است نماینده خواننده آقای ع.م. طی لایحه مثبت به شماره ۱۲۲۳ - ۹۲/۴/۲۲ دفاعیاتی ارائه و خواسته را قبول ننموده و به علاوه مدعی شده که بایستی طبق ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان طرفین بایستی اختلاف خود را بدو از طریق کارشناس یا هیئت کارشناسی حل نمایند که این دفاعیات موردقبول وکلای خواهان قرار نگرفته و ایشان طی لایحه مثبت به شماره ۱۴۲۴ - ۹۲/۵/۶ به آن ها پاسخ گفته اند قدر متیقن از مفاد دادخواست تقدیمی و لوایح طرفین و مدارک مورد ارائه ایشان و ضمائم دادخواست این است که ۱- حل اختلاف موضوع ماده ۵۳ شرایط عمومی پیمان از طریق کارشناسی امری تخییری است و در صورت عدم انجام آن و مراجعه مستقیم به دادگاه ایرادی متوجه عمل طرف پیمان نمی باشد لذا این بخش از دفاعیات نماینده خواننده موجه نیست ۲- با توجه به اینکه در بند ۲۷ الحاقیه موافقت نامه رفع موانع احتمالی در صورت بروز ناامنی به عهده خواهان قرار داده شده که این موضوع علاوه بر مغایرت با ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان شرط غیرمقدور نیز محسوب می شود چراکه تأمین امنیت در کشوری چون افغانستان از عهده شرکت خواهان که شرکتی پیمان کار می باشد خارج است بنابراین دادگاه به استناد بند ۱ ماده ۲۳۲ قانون مدنی حکم بر ابطال این بخش از بند ۲۷ را صادر می نماید و اما در مورد سایر بخش های بند ۲۷ و نیز مفاد ۱۷ با توجه به اینکه مفاد آن ها متضمن

اقدام عملی از سوی خواهان برای تأمین امنیت و یا انجام کار غیرمقدور نمی باشد لذا دادگاه خواسته ابطال را در موارد مزبور وارد ندانسته و به استناد ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم بر بطلان دعوی صادر می نماید ۳- با توجه به اینکه اعمال بند ج ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان از حیث پرداخت خسارات فرع بر اعلام خاتمه پیمان از سوی خوانده می باشد که در مانحن فیه خواهان دلیلی بر اعلام آن ارائه ننموده لذا دادگاه مطالبه خسارات را در موقعیت کنونی و قبل از اعلام خاتمه از سوی خواهان قابل استماع ندانسته و به استناد ماده ۲ قانون آیین دادرسی مدنی قرار ردّ دعوا صادر می نماید (در مورد بند دوم خواسته) ۴- در مورد درخواست دستور موقت با توجه به اینکه منع خوانده از اعمال ماده ۴۶ شرایط عمومی پیمان و ضبط ضمانت نامه های سپرده شده و اجابت این درخواست در اصل خواسته فعلی تأثیر دارد و به نوعی اجابت اصل خواسته محسوب می شود لذا دادگاه به استناد ماده ۳۱۷ قانون اخیرالذکر قرار ردّ درخواست صادر می نماید ۵- در مورد مطالبه خسارات دادرسی با توجه به اینکه بخش اعظم خواسته خواهان موردقبول قرار نگرفته و اثبات نشده و در مورد ابطال بخشی از بند ۲۷ نیز تقصیر خوانده و رابطه سببیت محرز نیست لذا دادگاه به استناد ماده ۲ قانون اخیرالذکر قرار ردیف اول دعوا صادر می نماید رأی صادره حضوری ظرف بیست روز پس از ابلاغ قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه تجدیدنظر استان تهران می باشد.

شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

تجدیدنظرخواهی وزارت راه و شهرسازی به طرفیت شرکت ج. نسبت به آن بخش از دادنامه شماره ۵۸۶-۹۲/۷/۲۱ شعبه ۱۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران که حکم به ابطال بند ۲۷ قرارداد الحاقی شماره ۹۷/۱۲۶۶۷ ش مورخ ۸۸/۳/۲۶ ناظر به رفع موانع احتمالی در صورت بروز نامنی صادرشده وارد نیست. جنگ داخلی و موانع ناشی از آن در جریان فعالیت پیمانکار از مصادیق حوادثی است که به عنوان عامل خارجی از حیثه اختیار تجدیدنظر خوانده خارج و برطرف نمودن آن موانع با توجه به موقعیت و محل اجرای پیمان و اوضاع و احوال حاکم بر قضیه از حیثه توان آن شرکت خارج و دادنامه تجدیدنظر خواسته که بر این اساس استوار است خالی از اشکال و به جهت عدم انطباق تجدیدنظرخواهی با شقوق ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی به استناد ماده ۳۵۸ آن قانون تجدیدنظرخواهی را ردّ و دادنامه مذکور را تأیید می نماید. در خصوص تجدیدنظرخواهی شرکت ج. با وکالت آقای الف.م. نسبت به قرار ردّ دعوی مطالبه خسارت که در دادنامه مذکور با این استدلال که اعمال بند ج ماده ۴۳ شرایط عمومی از حیث پرداخت خسارت فرع بر اعلام خاتمه پیمان از سوی خوانده (وزارت راه و شهرسازی) که خواهان دلیلی بر اعلام آن ارائه ننموده است قرار عدم استماع دعوی مطالبه خسارت صادرشده نظر به اینکه دادگاه نخستین راجع به قسم اول خواسته مذکور دایر بر الزام خوانده به اعمال بند ج ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان (اعلام فسخ پیمان) نفیاً یا اثباتاً اظهارنظر ننموده است در این قسمت به دلالت ماده ۳۴۹ قانون مارالذکر قرار ردّ تجدیدنظرخواهی صادر و اعلام می دارد و توجه دادگاه نخستین را به این امر و اظهارنظر

در این خصوص جلب می نماید لیکن در مورد مطالبه خسارت ایرادی بر استدلال دادگاه و قرار تجدیدنظر خواسته وارد نیست چراکه مطالبه خسارت منوط به فسخ قرارداد از جانب کارفرماست و چنین امری تحقق نیافته و موجبات مطالبه خسارت باوجود حیات قرارداد موجه و مسموع نمی باشد بنابراین به استناد ماده ۳۵۳ قانون مذکور تجدیدنظرخواهی در این قسمت را نیز ردّ و دادنامه در آن بخش نیز تأیید می گردد. آرا صادره قطعی است.

۴-۳-۱. خلاصه پرونده

- ۴-۳-۱-۱. یک شرکت پیمانکاری با وزارت راه و شهرسازی، به عنوان مجری طرح‌های برون‌مرزی، قراردادی برای اجرای پروژه‌ای در افغانستان منعقد کرده بود.
- ۴-۳-۱-۲. در الحاقیه شرایط خصوصی پیمان، بندهایی وجود داشت که بخشی از مسئولیت رفع موانع ناشی از ناامنی را بر عهده پیمانکار می گذاشت.
- ۴-۳-۱-۳. پیمانکار مدعی شد این شروط با ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان تعارض دارد؛ زیرا طبق ماده ۴۳، جنگ و حوادث خارج از اراده طرفین که اجرای کار را ناممکن کند، حادثه قهری محسوب می شود.
- ۴-۳-۱-۴. پیمانکار همچنین استدلال کرد تأمین امنیت در کشور افغانستان از توان یک شرکت پیمانکار خارج است و چنین شرطی غیرمقدور محسوب می شود.
- ۴-۳-۱-۵. خواسته‌های پیمانکار شامل ابطال بندهای ۱۷ و ۲۷ الحاقیه، الزام کارفرما به اعمال بند ج ماده ۴۳ شرایط عمومی پیمان، مطالبه خسارت و صدور دستور موقت برای جلوگیری از ضبط ضمانت‌نامه‌ها بود.
- ۴-۳-۱-۶. دادگاه بدوی فقط بخشی از بند ۲۷ را که ناظر بر رفع موانع ناشی از ناامنی توسط پیمانکار بود، باطل دانست و سایر خواسته‌ها را نپذیرفت یا قابل استماع ندانست.
- ۴-۳-۱-۷. وزارت راه و شهرسازی نسبت به ابطال بخشی از بند ۲۷ تجدیدنظرخواهی کرد، اما دادگاه تجدیدنظر رأی بدوی را در این بخش تأیید کرد.
- ۴-۳-۱-۸. دادگاه تجدیدنظر تصریح کرد جنگ داخلی و موانع ناشی از آن، عامل خارجی خارج از اختیار و توان پیمانکار است و نمی توان رفع آن را بر عهده پیمانکار گذاشت.

۴-۳-۲. نکته محوری درباره فورس ماژور

- ۴-۳-۲-۱. نکته اصلی رأی این است که جنگ داخلی و ناامنی ناشی از آن، از مصادیق فورس ماژور یا حادثه قهری محسوب می شود؛ زیرا عاملی خارجی است و رفع آن در اختیار متعهد نیست.

- ۴-۳-۲-۲. دادگاه تأکید کرده که با توجه به محل اجرای پیمان و اوضاع و احوال حاکم بر پروژه، برطرف کردن موانع ناشی از جنگ داخلی از توان شرکت پیمانکار خارج بوده است.
- ۴-۳-۲-۳. بنابراین، شرط قراردادی‌ای که پیمانکار را مکلف به رفع موانع ناشی از ناامنی یا جنگ داخلی کند، می‌تواند شرطی غیرمقدور و باطل تلقی شود.
- ۴-۳-۲-۴. از منظر دادگاه، نمی‌توان با درج شرط در شرایط خصوصی پیمان، مسئولیت امری را که ذاتاً خارج از اختیار متعهد است بر عهده او گذاشت.
- ۴-۳-۲-۵. این رأی از یک سو اصل آزادی اراده را پذیرفته است و می‌گوید که طرفین می‌توانند راجع به فورس ماژور توافق کنند؛ اما این توافق یک مرز دارد و آن امور غیرمقدور است. امری که غیرمقدور باشد حتی با توافق طرفین قابلیت اندراج در قرارداد ندارد.
- ۴-۳-۲-۶. این رأی صریحاً جنگ داخلی را مصداق حادثه خارجی و خارج از اختیار متعهد می‌داند و مقرر می‌دارد جنگ داخلی و ناامنی ناشی از آن، وقتی اجرای پیمان را مختل کند و رفع آن از توان پیمانکار خارج باشد، مصداق حادثه قهری است و نمی‌توان با شرط قراردادی، مسئولیت رفع چنین مانعی را بر عهده متعهد گذاشت.

نتیجه‌گیری و جمع‌بندی

بررسی تحلیلی رویه قضایی در دعوی مرتبط با فورس ماژور (قوه قاهره) نشان می‌دهد که محاکم ایران در پذیرش این ادعا رویکردی بسیار دقیق و مضیق دارند. دادگاه‌ها برای حفظ امنیت معاملات و پاسداشت اصل «لزوم قراردادهای» (اوفوا بالعقود)، انحلال یا معافیت از تعهدات قراردادی را یک استثنا می‌دانند و به سادگی اجازه نمی‌دهند متعهد از زیر بار مسئولیت شانه خالی کند. از مجموع پرونده‌ها و آرای بررسی‌شده، می‌توان قواعد و اصول بنیادین زیر را استنباط کرد:

نوسانات اقتصادی، تورم، گران شدن مصالح و حتی تحریم‌ها، اگر صرفاً اجرای تعهد را پرهزینه، دشوار یا کم‌سود کنند (Hardship)، رافع مسئولیت نیستند. فورس ماژور تنها زمانی محقق می‌شود که اجرای تعهد از مجاری متعارف، مسدود و غیرممکن (تعذر) شده باشد.

مانع باید حتماً پس از انعقاد قرارداد ایجاد شود. اگر مانعی (مانند فقدان مالکیت، ناامنی یا جنگ) از پیش وجود داشته و متعهد با علم به آن وارد قرارداد شده باشد، دیگر نمی‌تواند به عنوان علت خارجی و فورس ماژور به آن استناد کند.

هرگونه ممانعت اداری، دولتی یا حتی حوادث طبیعی، تنها در صورتی فورس ماژور تلقی می‌شوند که متعهد در بروز یا تشدید آن‌ها نقشی نداشته باشد. تقصیر متعهد (مانند تخلفات ساختمانی منجر

به توقف کار یا کوتاهی شهرداری در نگهداری درختان) رابطه سببیت میان حادثه خارجی و خسارت را حفظ کرده و مانع از پذیرش فورس ماژور می‌شود.

طرفین قرارداد حق دارند با اراده خود، ریسک برخی حوادث (مثل تحریم) را بپذیرند یا آن‌ها را از شمول فورس ماژور خارج کنند. با این حال، این آزادی اراده مطلق نیست؛ توافق بر سر سپردن مسئولیت رفع موانع کاملاً خارج از اختیار (مانند جنگ داخلی و ناامنی گسترده) به متعهد، به دلیل «غیرمقدور بودن»، باطل و بلااثر است.

رضا باستانی نامقی

پژوهشگر کمیسیون

حقوقی اتاق بازرگانی ایران

Introduction

Force majeure, or *vis major*, is one of the most fundamental doctrines in contract law. When established, it exempts the obligor from performing the obligation and relieves them from paying damages. However, judicial precedent shows that proving this legal doctrine in courts is not as simple as merely making a claim. To accept a force majeure defense, courts carefully examine three essential elements: the externality of the obstacle, its unforeseeability, and the impossibility of overcoming it.

The following collection of judicial decisions clarifies the subtle boundaries of this concept. In these cases, we observe how courts distinguish between *Ta'azor* (impossibility of performance) and *Ta'assor* (hardship or the execution becoming difficult and costly), evaluate the impact of the obligor's own fault in the occurrence of the obstacle, and examine the validity of the parties' agreements in accepting or waiving the risk of force majeure events. This categorization is divided into four main sections to facilitate an analytical understanding of the courts' approach.

[Translator's Note: The Iranian legal system is a hybrid of civil law tradition—heavily influenced by the French Civil Code—and Islamic jurisprudence (Fiqh). The terms **Ta'azor** (absolute impossibility of performance) and **Ta'assor** (hardship, where performance is possible but excessively burdensome or commercially impracticable) are rooted in Islamic jurisprudence but are actively applied within the modern Iranian legal framework. Under Iranian law, only true impossibility (*Ta'azor*) generally triggers a force majeure exemption.]

1. The Subtle Boundary Between Impossibility (Force Majeure) and Hardship (Difficulty of Performance)

In contract law, one of the most challenging topics is distinguishing between the impossibility of executing an obligation (*Ta'azor*) and its execution becoming difficult and costly (*Ta'assor* or Hardship). Judicial precedent demonstrates that courts only exempt an obligor from performing a contract when its execution has truly and practically become impossible through conventional channels. Economic fluctuations, inflation, or international sanctions do not constitute force majeure if they merely make the execution of the obligation more expensive or unprofitable, and the principle of the binding force of contracts remains intact. The following cases clearly illustrate this sensitive boundary.

[Translator's Note: The concept translated here as "the principle of the binding force of contracts" refers to the Iranian legal principle of "Asl-e Lozoum-e Gharardadha", which is the equivalent of the universal doctrine of **Pacta Sunt Servanda** (agreements must be kept). This is heavily emphasized in Iranian law, meaning courts are extremely reluctant to dissolve contracts merely due to economic hardship.]

1-1. The Occurrence of Force Majeure Due to Sanctions (The Chemical Materials Case)

Branch 86 of the Public Civil Court of Tehran

On December 10, 2011, Mr. L.Gh., representing Company Sh., filed a petition against Company Sh. seeking the restitution of 1,558,518,750 Rials, which is the amount of a performance bank guarantee (No. 134/89/89, dated August 28, 2010, issued by Bank S., Branch...), along with litigation costs.

The claim briefly states that the defendant initiated a tender for the purchase of a chemical demulsifier, and the plaintiff's client was declared the winner. Consequently, the aforementioned guarantee was issued and submitted to ensure the proper execution of the obligations. After winning the tender, the plaintiff corresponded and declared that if European Union sanctions were to include the said material, they would inevitably have to procure it using non-European materials. The defendant company responded by demanding the delivery of the exact original materials. The plaintiff announced the impossibility of supplying all the specified materials but formulated a new alternative substance and requested the defendant's approval or rejection, which was not approved. Considering the tender's terms and the probability of sanctions, the plaintiff's company did not intend to back out of delivering the goods; however, procuring them was no longer within its power. The defendant company was also ultimately unable to procure the exact material. Therefore, based on Articles 221 and 227 of the Civil Code, and considering Article 229, the plaintiff argues it is exempt from compensating for damages and thus requests a decision in favor of the claim. In defense, the defendant company, by submitting a legal brief and introducing its legal representative, stated that the calling (confiscation) of the guarantee was done with delegated authority and was unconditional, whereas the plaintiff had failed to fulfill its obligations. Specifically, according to the tender participation rules, this authority was granted to the employer company. Furthermore, the plaintiff entered the tender with full knowledge of the sanctions: the sanctions were initiated on June 26, 2010,

the contract was ordered on August 4, 2010, and the guarantee was provided on November 27, 2010—four months after winning the tender. This timeline allegedly indicates the plaintiff company's ability to perform the work. The defendant claims it eventually procured the same goods through other companies, proving the plaintiff's breach by non-delivery. The defendant argued that invoking sanctions should not pave the way for obligors to escape their commitments. It was not an external event, it was foreseeable, its occurrence was expected, it was not inevitable, and the obstacle could have been overcome. Thus, the defendant requested the dismissal of the plaintiff's claim.

Considering the counter-defense made by the plaintiff's lawyer, the court notes that although the concept of force majeure is distinguishable from a mere unforeseeable event and they are not identical, given the correspondence between the parties—where they were in active negotiations and sharing mutual understandings—confiscating the guarantee at this juncture was not based on establishing the obligor's actual inability. Therefore, the basis for calling and confiscating the guarantee faces legal objections. At the same time, it must be noted that the imposition of sanctions and their actual time of taking effect or implementation are two different issues. From this perspective, the capacity to execute the contract and its foreseeability by the obligor must be carefully examined. "Ability" is measured by what is conventional among the general public; performing an obligation through special channels relying on unconventional connections and exclusive powers cannot be considered the standard for a typical obligor's ability. Consequently, in some cases under special conditions, an unforeseeable event assumes a status similar to force majeure, bringing the application of these two legal concepts close together.

Given the above, and considering that the defendant's own defense confirms that the intended obligation was ultimately fulfilled by a third party only through a "special" method, the court finds the confiscation of the guarantee under these circumstances to be inconsistent with the contractual conditions and a breach of the principle of good faith in contracts. Relying on Articles 10, 219, 223, 224, 227, 229, 231, 1257, 1258, 1284, 1286, 1321, and 1324 of the Civil Code, and Articles 197, 198, 503, 515, and 519 of the Civil Procedure Code, the court rules in favor of the plaintiff for the restitution of the principal amount claimed, plus the payment of 66,423,712 Rials for litigation costs and attorney's fees by the defendant. The judgment is rendered in

presentia and is subject to appeal within twenty days from the date of service at the Court of Appeal of Tehran Province.

***([Translator's Note:**

1. **Dates:** All dates in the original text are based on the Iranian Solar Hijri calendar. They have been converted to the Gregorian calendar for ease of reading.
2. **Civil Code Articles:** Articles 227 and 229 of the Iranian Civil Code are the primary statutory basis for force majeure in Iran. They state that an obligor shall not be sentenced to pay damages if they can prove that the non-performance was due to an external cause that cannot be attributed to them, and which was entirely out of their control.
3. **Bank Guarantees:** In Iranian commercial practice, it is standard for contractors to provide unconditional "Performance Bank Guarantees" to the employer. While unconditional on their face, Iranian courts will sometimes intervene if the calling of the guarantee is deemed abusive or contrary to the principle of "Good Faith" (which is implicitly derived from Islamic principles of fairness and avoiding harm).]

Branch 10 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appeal by Company Sh. against judgment No. 941, dated December 21, 2012, issued by Branch 86 of the Public Civil Court of Tehran—which sentenced the appellant to restitute the amount of 1,558,518,750 Rials representing the performance guarantee No. 134/89/89, dated August 28, 2010, from Bank S., Branch..., along with litigation costs—is not justified. The appealed judgment was issued in accordance with the law, observing the principles of civil procedure and correct judicial deduction, and its validity remains untainted. At this stage of the proceedings, no admissible evidence or document has been presented that would necessitate overturning the contested judgment, and the statement of appeal does not contain any valid legal grounds. The appeal does not correspond to any of the clauses of Article 348 of the Civil Procedure Code (which lists the valid grounds for appeal). Therefore, the court does not find the appellant's claim valid. Pursuant to Article 358 of the Civil Procedure Code, while rejecting the request for appeal, the court entirely upholds the contested judgment. The issued verdict is final.

1-1-1. Case Summary

- 1-1-1-1. The seller won a tender for the purchase of a chemical substance and provided a bank guarantee to the employer (the obligee) for the proper performance of the obligation.

- 1-1-1-2. After the contractual relationship was formed, supplying the desired substance faced serious difficulties due to European Union sanctions and restrictions on procuring European materials.
- 1-1-1-3. The seller announced their inability to procure the exact required goods and even proposed an alternative substance, but this was rejected by the other party.
- 1-1-1-4. The buyer confiscated (called) the performance guarantee. Their defense was that the guarantee was unconditional, that the seller entered the tender with full knowledge of the sanctions, and that the goods were ultimately procured through other companies anyway.
- 1-1-1-5. The court of first instance deemed the confiscation of the guarantee unjustified and ordered the restitution of the confiscated amount.
- 1-1-1-6. The appellate court affirmed the primary judgment.

1-1-2. Key Point Regarding Force Majeure

- 1-1-2-1. The court considered the sanctions in this specific case, given the particular subject matter of the obligation, to be a force majeure event.
- 1-1-2-2. The important takeaway from this verdict is that the mere existence of sanctions is not enough; their actual time of taking effect, their implementation, and their direct causal connection to the obligation must be carefully examined.
- 1-1-2-3. The court ruled that if procuring the goods is only possible through specific channels, unconventional connections, or the special capabilities of certain individuals, this does not serve as proof of the "conventional ability" of an ordinary obligor. Therefore, absolute impossibility (*Ta'azor*) is still deemed to have occurred.
- 1-1-2-4. Consequently, when executing the obligation through normal and conventional channels is beyond the capacity of the obligor, calling the performance guarantee contradicts good faith and is legally unjustified.
- 1-1-2-5. The focal point in this verdict was the realization of impossibility (*Ta'azor*), whereas the opposing party attempted to argue it was merely a case of hardship (*Ta'assor*).
- 1-1-2-6. Even in situations analogous to war, the mere fact that "some individuals" with special resources or connections can perform an obligation does not necessarily mean that performance is possible for

an ordinary obligor. Under such circumstances, force majeure is still considered to have materialized.

1-2. The Obligation Becoming Costly: Hardship, Not Force Majeure (The Car Pre-sale Case)

Branch 80 of the Court of Appeal of Tehran Province

The brief description of the case involves the appeal by Ramak Khodro Company, represented by R.B., against Mrs. S.Z.M., regarding judgment No. 4650-1400 issued by Branch 209 of the Public Civil Court of Tehran. The primary judgment ordered the appellant to deliver one passenger car subject to the contract and pay litigation costs. The appeal is deemed unjustified.

The court, adopting a problem-oriented approach, draws attention to the following:

A) The company has not successfully challenged the authenticity of the underlying and referenced contract. Justifying this as a mere "request" rather than a car purchase contract is unacceptable. The anatomy of the conditions, obligations, and the payment of a portion of the price by the customer indicate contractual life and the execution of a transaction. Based on this mutual text, the legal entity (the company), by optionally pre-selling the described car to the customer, is obliged to deliver it according to the contractual descriptions. In legal jurisprudence, all agreements, even if considered as foundational conditions or preliminary conditions before the contract, are necessarily valid and binding.

The obligor's claim—even assuming sanctions, shifts in car import policies, and foreign exchange regulations cited in the automotive companies' circulars—creates a burdensome situation in the court's view. In Islamic legal jurisprudence (*Fiqh*), this category corresponds to the realization of '*Osr va Haraj* (severe hardship) in contractual duties, which conceptually and evidentially is an objective category based on customary analysis. Furthermore, the text of some contracts includes clauses regarding the increase in foreign exchange and customs costs. The occurrence of a difficult situation of '*Osr va Haraj* in dynamic jurisprudence, or even criteria of "hardship" (in comparative law), making the execution of obligations costly, does not necessarily equate to the actual invalidation of a binding transaction or the violation of the supreme rule of *Awfu bil-Uqud* (fulfill your contracts). Otherwise, the security of agreements derived from the rule of *Suq al-Muslim* (security of the Islamic market) would be endangered. It makes no difference whether we consider the transaction in its general sense an

instance of sale, an *Istisna'* (manufacturing/commissioning contract), or a preliminary condition. The invalidation of legal entities (contracts) is exceptional and contrary to the general rule.

[Translator's Note: This paragraph relies heavily on Islamic jurisprudential concepts integrated into Iranian civil law:

- **Osr va Haraj:** A principle meaning "hardship and difficulty." While it can sometimes be used to adjust or terminate contracts (especially in family law or extreme civil cases), the court here argues that commercial hardship does not automatically nullify a commercial contract.
- **Awfu bil-Uqud:** A direct Quranic injunction meaning "Fulfill your contracts/obligations," which serves as the Islamic equivalent of the doctrine of *Pacta Sunt Servanda*.*
- **Suq al-Muslim (The Islamic Market):** A jurisprudential presumption that transactions conducted in a Muslim market are valid, secure, and must be upheld to maintain public trust and economic stability.
- **Istisna:** A specific type of contract in Islamic finance where a commodity is transacted before it comes into existence (i.e., an order to manufacture).]

Regarding the company's claim of force majeure: Firstly, due to the foreseeability of the effects resulting from comprehensive sanctions and the existing threats of the actual withdrawal of the JCPOA signatories, and secondly, due to the company's deliberate role in forming contracts exceeding the actual capacity of parts in their warehouse, it is collectively concluded that such a defense cannot be accepted.

[Translator's Note: "JCPOA" refers to the Joint Comprehensive Plan of Action, commonly known as the Iran nuclear deal. The US withdrawal from the JCPOA in 2018 triggered massive sanctions. The court argues that since the collapse of the deal was a known threat, the resulting economic shock was "foreseeable" to a commercial entity and thus cannot constitute force majeure.]

Regardless of whether the appellee was among the criminal complainants or not, the description of the referenced judgment No. 9900054 dated April 8, 2020, from Branch 41 of the Supreme Court... issued in the context of prosecuting the officials of Ramak Khodro for failing to observe the regulations for registering applicants and importing/exporting cars, explicitly states that the criminal court's ruling regarding this company creates no obstacle to the execution of the contract. Rather, the content of the

criminal judgment, by stipulating "in addition to returning the customers' property based on the concluded pre-sale contracts," confirms the obligation to fulfill contractual commitments toward these complainants. The approach of the Supreme Court's referenced judgment clearly mandates the execution of the company's obligations.

B) The claim that delivering this volume of cars has fundamentally become impossible is ineffective at this stage of the proceedings. Even assuming the truth of such a premise, since these customers have not paid in full to have a right to the entire car, and on the other hand, the company has made foreign currency remittances using the customers' funds; therefore, in line with the principle of contractual equilibrium, the avoidance of unjust enrichment, economic analysis in law, the doctrine of unconscionability in contract law, the aggregation of the parties' interests, and as a criterion for compensating customers' losses, the execution department of the court of first instance—utilizing the mechanism of Article 46 of the Civil Judgment Execution Law—shall directly compensate the loss at the current daily price, proportionate to the customer's initial deposits.

[Translator's Note: Article 46 of the Iranian Civil Judgment Execution Law provides a mechanism where, if delivering the exact specified property (the car) is truly impossible, the court can enforce the judgment by seizing and paying the equivalent monetary value of the property at current market prices.]

Therefore, the appellant's claim does not correspond with any of the clauses of Article 348 of the Civil Procedure Code or legal standards. Relying on the principle of the competence of judicial interpretation of the matter, and pursuant to Article 358 of the Civil Procedure Code, in conjunction with Articles 10 and 220 to 228 of the Civil Code, and Provision 4 of the Executive Bylaw of the Consumer Protection Law for Vehicles, while rendering the appeal ineffective, the court upholds the contested judgment. This verdict is final.

1-2-1. Case Summary

- 1-2-1-1. The buyer filed a lawsuit against an automotive company requesting the delivery of a car subject to a pre-sale contract.
- 1-2-1-2. The company cited sanctions, changes in car import policies, foreign exchange regulations, and the resulting difficulty of executing the obligation as reasons for non-delivery.
- 1-2-1-3. The court of first instance sentenced the company to deliver the car, and the court of appeal affirmed the judgment.

1-2-1-4. The appellate court acknowledged that the created situation might have made the execution of the obligation difficult and costly, but it did not consider this difficulty a cause for the impossibility (force majeure) of the contract.

1-2-2. Key Points Regarding Force Majeure

1-2-2-1. The court distinguished between "impossibility" (*Ta'azor*) and "hardship" (*Ta'assor*).

1-2-2-2. Sanctions, changes in foreign exchange regulations, and import restrictions might create a burdensome situation, but they are not necessarily force majeure.

1-2-2-3. Specifically, the court noted that the effects of the sanctions were foreseeable for the company, and the company deliberately contracted beyond its actual capacity; therefore, it cannot invoke force majeure.

1-2-2-4. Thus, if the obstacle is foreseeable or the obligor themselves played a role in creating or exacerbating the situation, the force majeure defense is rejected.

1-2-2-5. The ruling states that the execution of an obligation becoming costly, even if analyzed within the framework of hardship (*'Osr va Haraj*), does not in itself invalidate a binding contract.

1-2-2-6. The court emphasized the principle of the binding force of contracts, the rule of "fulfill your contracts" (*Pacta Sunt Servanda*), and the security of transactions.

1-2-2-7. Therefore, in contract law, invalidating a contract is an exception, and one cannot be released from an obligation merely because its execution has become difficult.

1-2-2-8. War (or a severe geopolitical crisis) constitutes force majeure only when it makes the execution of the obligation truly impossible, not merely costly, difficult, or less profitable.

1-2-2-9. Hardship (*Ta'assor*) makes the obligation difficult; force majeure makes the obligation impossible or unattributable. Economic difficulty alone does not bring exemption from a contract.

1-3.Price Increases and Material Shortages (The Laboratory Halls Contracting Case)

Branch 22 of the Public Civil Court of Tehran

Regarding the claim of the plaintiff, Construction Company S., represented by its CEO Mr. A.Kh.T., against the defendant, Organization P., seeking a judgment for the restitution of the funds of bank guarantees No. 88003242 and 29330174 drawn on Bank M., Branch ... and Bank Tejarat, Branch Sh..., valued at 903,147,007 Rials. The claim also seeks damages arising from this confiscation based on the legal index, and the correction of the final project delivery status report, along with compensation for all litigation costs. The subject matter is contract (agreement) No. 1/23/3114 dated January 9, 2007, concerning the construction of dissection and laboratory halls for the Forensic Medicine Center of Semnan.

In explanation, the plaintiff stated that due to force majeure and obstacles beyond their control—primarily stemming from the poor performance of the defendant and the consulting engineer, adverse weather conditions, material shortages, price increases, and inflation resulting from the imposition of international sanctions—the execution of the project suffered involuntary delays beyond the plaintiff's control. Relying on letter No. 1/23/2610 dated May 10, 2008, from the Director General of Planning and Programming, and letter No. 12846 dated June 21, 2009, from the defendant's Administrative and Financial Deputy, the delays and the extension of the contract period were prescribed and approved. Following a dispute with the consulting engineer regarding how to extend the contract period, the plaintiff company made an inquiry to the Planning and Strategic Supervision Deputy of the President's Office. The technical affairs head of the latter deputy, via letter No. 25/50993 dated August 28, 2011, reminded the consulting engineer of their duty to reflect the contractor's request based on the provisions of Article 30 of the Contract. However, the consulting engineer procrastinated in performing their duties. Despite the final delivery of the project in 2012, the defendant proceeded to confiscate the bank guarantee funds. Given that the majority of the delays were attributable to the defendant and the imposition of international sanctions, and that the plaintiff's actions were taken with necessary permits, and since the defendant did not exercise its right to terminate the contract under Article 46 of the General Conditions of Contract, the plaintiff requests a judgment as described.

[Translator's Note: The "General Conditions of Contract" (*Sharayet-e Omoumi-e Peyman*) refers to a standardized, mandatory set of contractual

terms prescribed by the Iranian government (specifically the Plan and Budget Organization) for all state-funded construction and infrastructure projects. Article 46 of these conditions outlines the circumstances under which the employer can unilaterally terminate the contract due to contractor default.]

The defendant argued that the reason for confiscating the guarantees was the plaintiff's unjustified delays, calculated by the consulting engineer to be 383 days, and claimed the corresponding monetary amounts from the bank guarantees. The defendant generally asserted that the plaintiff took no action to compensate for the time delays, that the extra operational work performed by the plaintiff was already calculated into the justified delays, and that the extension of the contract period was not approved by the consulting engineer. The reason they did not use their termination powers under Article 46 was merely to prevent further loss and to protect state rights; consequently, they deemed the confiscation of the guarantees justified.

To ascertain the facts and address the technical nature of the matter, the court found it necessary to refer the issue to an expert. The initial expert opinion confirmed the validity of the plaintiff's claim and was registered. Following an objection, the matter was referred to an expert panel. The panel, in its registered opinion, reaffirmed the validity of the plaintiff's claim. This opinion remained unopposed by the parties after being served and, in the court's view, corresponds with the undeniable circumstances of the case. Consequently, considering the aforementioned points, the plaintiff's submitted documents, and the opinions of the initial expert and the designated panel, the court finds the plaintiff's claim proven and legally sound. The defendant's action in confiscating the bank guarantee is deemed unjustified and contrary to the contractual conditions and the General Conditions of Contract governing the referenced agreement. Relying on Article 10 of the Civil Code and Articles 198, 519, and 522 of the Civil Procedure Code, the court issues a judgment for the restitution of the 903,147,000 Rials of the said guarantees to the plaintiff. The court also orders the correction of the aforementioned status report to include this amount in the plaintiff's receivables as the principal claim. Furthermore, the defendant is ordered to pay 18,067,940 Rials for court stamp fees, 15,000,000 Rials for expert fees, and late payment damages on the principal amount from the date the petition was filed until the date of actual collection, based on the Central Bank index. This judgment is rendered in presentia and is

subject to appeal within twenty days from the date of service at the appellate courts of Tehran Province.

[Translator's Note: Under Iranian law, which is heavily influenced by Islamic Sharia, charging traditional interest (Riba) is prohibited. However, to compensate creditors for inflation, Article 522 of the Civil Procedure Code allows courts to award "late payment damages" calculated based on the official inflation index published by the Central Bank of Iran.]

Branch 18 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appealed judgment No. 9409970228200209, issued by Branch 22 of the Public Civil Court of Tehran, which ordered the appellant, Organization P., to restitute 903,147,000 Rials from two bank guarantees... and to pay litigation and expert costs as well as late payment damages to Construction Company S., is contrary to enacted laws, regulations, and submitted documents. The objection detailed in the appeal brief is valid and warrants the reversal of the judgment for the following reasons:

First, the legal and contractual relationship between the litigants is based on the contract dated January 9, 2007. The plaintiff company agreed to execute the tendered work based on a specified square-meter price for the building and a lump sum for landscaping, with extra work to be based on the Plan and Budget Organization's price list, within a period of 16 months.

Second, the foundation of the said contract, which is based on the General Conditions of Contract, was to perform the tender subject using a square-meter method based on mutual agreement.

Third, the formulated contract is fundamentally a binding contract. Its contents, according to the explicitly stated jurisprudential rules of *Lozoum* and *Sehhat*, must be followed and respected by the contracting parties. The parties are obligated to bear and accept the commitments they assumed following the principle of freedom of will. Contracts bind the parties not only to what is explicitly stated therein but also to all consequences that arise from the contract by custom, habit, or law.

*[Translator's Note: The court relies on two core principles of Islamic jurisprudence embedded in the Iranian Civil Code: **Lozoum** (the principle that contracts are inherently binding and cannot be unilaterally dissolved unless a specific legal or contractual right exists) and **Sehhat** (the presumption of validity, meaning a contract is presumed valid unless proven otherwise).]*

Fourth, derived from Article 4 of the contract, the agreed period for executing the subject matter was 16 months from the date of the first site handover

minute. The contractor was committed to completing at least 97 percent of the work within this period and requesting provisional handover.

Fifth, according to Article 10 of the contract, the contractor submitted the guarantees in question to ensure good performance and guarantee the execution of obligations. The parties' intent was that upon completion of the work, the guarantees would be returned; if the contractor failed to perform the obligations within the stipulated time, the employer had the right to confiscate them.

Sixth, reviewing the various clauses of the contract, it is completely clear that paying the stipulated price was the employer's duty and the contractor's right, while constructing, completing, and delivering the project on time was the contractor's duty and the employer's right. The contractor failed to fulfill its obligations within the stipulated 16-month period. Furthermore, during this period, no force majeure or obstacle to performing the obligation existed. The plaintiff's statements regarding the country's sanctions and the increased price of materials are merely claims and are not considered instances of force majeure. Consequently, the subject of the contract was not delivered to the employer within the specified time, and the employer's vested right was delayed due to the contractor's fault. The contractor cannot consider the employer's vested right forfeited due to causes and reasons that occurred with the passage of time and precisely because of the contractor's own delay.

Seventh, extending the contract and granting deadlines by the employer to the contractor did not waive the right acquired by the employer to collect damages arising from the delay in performing the obligation. This fact is clearly evident in the correspondence between the parties. Therefore, the primary court's reasoning and the plaintiff's defense that extending the contract practically waived the employer's right to delay damages are entirely disregarded, and this vested right remains fully intact.

Eighth, the collected guarantees were meant to guarantee the execution of the contract on time. The employer had the right to confiscate the funds listed in the guarantees upon the contractor's delay, which is exactly what was done. The damages from the 383-day delay were estimated at 88,187,473 Rials, and collecting the funds from the guarantees was subject to the General Conditions of Contract, raising no legal objections.

Ninth, the opinions of official experts obtained during the proceedings are merely advisory/evidentiary in nature (*Tariqiyyat*). If they do not align with

the subject of the contract and its stipulated conditions, the court is not bound to follow them.

*[Translator's Note: In Iranian judicial practice, the concept of **Tariqiyyat** means that a piece of evidence (like an expert opinion) is merely a "path" to discovering the truth and is not absolute or binding upon the judge (**Mawdu'iiyyat**). If the judge finds that the expert's conclusion contradicts clear contractual terms or undisputed facts, the judge has the full authority to disregard the expert opinion.]*

Therefore, by accepting the appeal brief and relying on the first part of Article 358 of the Civil Procedure Code, the court overturns the contested judgment and issues a ruling dismissing the primary plaintiff's claim. The issued judgment is rendered in presentia and is final.

1-3-1. Case Summary

- 1-3-1-1. A contracting company entered into an agreement with an employer organization to construct dissection and laboratory halls; the execution period was set at 16 months.
- 1-3-1-2. The contractor delivered the project with a delay, and the employer confiscated a portion of the bank guarantees as compensation for the delay damages.
- 1-3-1-3. The contractor claimed the delay was caused by factors beyond its control, including the performance of the employer and the consultant, weather fluctuations, material shortages, price increases, inflation, and international sanctions.
- 1-3-1-4. The court of first instance ruled in favor of the contractor, considering the situation an instance of force majeure and the confiscation of the guarantees unjustified. However, the appellate court overturned the ruling and dismissed the contractor's claim.

1-3-2. Key Point Regarding Force Majeure

- 1-3-2-1. The appellate court explicitly stated that "country sanctions" and "materials becoming expensive" are merely claims and do not qualify as force majeure events.
- 1-3-2-2. The crucial point of the verdict is that the execution of a contract becoming more difficult or expensive does not necessarily equate to force majeure.
- 1-3-2-3. Force majeure must be a real, external, unforeseeable, and unavoidable obstacle to executing the obligation; not merely a factor

that makes executing the obligation heavier or more damaging economically.

- 1-3-2-4. This verdict demonstrates the boundary between the concept of "force majeure" and "economic hardship in contract execution."
- 1-3-2-5. War (or severe sanctions) might constitute force majeure, but mere price increases, material shortages, inflation, economic disruption, or sanctions are not sufficient unless it is proven that executing the obligation has truly become impossible or completely beyond the obligor's control.

2. The Condition of "Externality" and the Time of the Obstacle's Occurrence

For an event to be considered *vis major* (force majeure), its severity and scale are not the only important factors; the time of its occurrence and the obligor's awareness play a decisive role. The incident must have a completely external origin and, most importantly, must occur *after* the conclusion of the contract. If the obligor is aware of an obstacle at the time of signing the contract, or if the obstacle pre-existed, they can no longer invoke it to escape liability. The following judgments examine the importance of the timing of the obstacle and the extent of the obligor's control.

2-1. The Necessity for the Obstacle to Occur After the Conclusion of the Contract (The Case of the Seller's Lack of Ownership)

Branch 83 of the Public Civil Court of Tehran

Regarding the claim of Mr. H.M., represented by Mr. M.Kh., against Mr. M.Gh., represented by Mr. M.A., seeking the payment of contractual damages amounting to 5,000,000,000 Rials. The plaintiff explains that pursuant to a standard bill of sale (No. 003849, dated November 18, 2008), he purchased a 480-square-meter plot of land... from the defendant and fully paid the transaction price. According to Clause 2-4 of the said contract, the defendant committed to appearing at Notary Public Office No. ... in Tehran on June 20, 2009, to execute the official transfer of the property deed. However, the defendant failed to appear on the specified date, and a certificate of non-attendance was issued on that same day.

[Translator's Note: *In Iranian real estate practice, if one party fails to appear at the designated Notary Public office to finalize the official deed transfer, the Notary issues a "Certificate of Non-Attendance" (Ghavahi-e*

'Adam-e Hozour). This document is the standard legal proof required by courts to establish a breach of contract and trigger penalty clauses.]

Furthermore, according to Clause 5-4 of the contract, the defendant agreed that if he failed to appear on time to arrange the deed, he would pay the claimed amount as contractual damages (liquidated damages) to the buyer. The response from the Property Registration Office (No. 727, dated July 7, 2013) indicates that the property is owned by someone other than the defendant. As the defendant's lawyer argued in his defense briefs:

Firstly, according to Articles 227 and 229 of the Civil Code, a party breaching an obligation can only be ordered to pay contractual damages if they fail to prove that the non-performance was due to an external cause unrelated to them or beyond their control. In this case, as reflected in the registration inquiry, the property is registered in the name of the Imam of the Jameh Mosque of the Government of the Islamic Republic of Iran, and transferring the deed by a non-owner is practically impossible.

Secondly, according to the note to Clause 12-4 of the contract, it is emphasized that in the event the sold property is found to belong to a third party (*Mostahagh-o-lel-Ghayr*), only the provisions of that clause are applicable; meaning the buyer only has the right to declare the contract void and demand the return of the paid funds at the current market price.

Considering all the above, the court finds the submitted claim unproven. Relying on Article 197 of the Civil Procedure Code and Articles 227 and 229 of the Civil Code, the court issues a judgment dismissing the claim. This judgment is rendered in presentia and is not subject to appeal within twenty days from the date of service at the appellate courts of Tehran Province (Note: the text says "is not subject to appeal" but then the appellate court hears it, implying a typo in the original text where it meant "is subject to appeal").

Branch 10 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appeal by M.Kh., representing H.M., against Judgment No. 332 dated July 24, 2013, issued by Branch 83 of the Public Civil Court of Tehran—which rejected and dismissed the appellant's claim for 5,000,000,000 Rials as the contractual penalty (*Vajh-e-Eltizam*) under Clause 5-4 of the standard bill of sale dated November 18, 2008—is justified and valid. The reasoning and legal deduction of the primary court are legally flawed.

[Translator's Note: *Vajh-e-Eltizam* translates directly to a "Penalty Clause" or "Liquidated Damages." Under Iranian law, unlike some common law jurisdictions, punitive penalty clauses are strictly enforced exactly as written

in the contract, and courts generally do not have the authority to reduce the agreed-upon amount even if it exceeds actual damages.]

This is because, under Clause 5-4 of the documentary bill of sale, the seller committed to paying the claimed amount as a penalty to the buyer if he failed to appear at the Notary Public office on the agreed date (June 20, 2009, as per Clause 2-4) and failed to provide the prerequisites for drafting the deed. The Certificate of Non-Attendance No. 2574, issued by Notary Public No. ... of Tehran, proves the seller's breach of Clause 5-4. He did not appear on the agreed date and did not prepare the prerequisites for the deed transfer. Given this premise, his liability to pay the contractual penalty has been established.

The provisions of Clause 12-4 of the contract and its note do not negate the seller's liability to pay the penalty. Furthermore, it has not been fully proven that the property legally belongs to a third party, and an "unauthorized transaction" (*Mo'ameleh-ye Fozouli*) does not fall under the category of void contracts but is considered "non-binding/pending."

[Translator's Note: *Mo'ameleh-ye Fozouli refers to a situation where a person sells property they do not own without the owner's permission. In Iranian and Islamic law, such a contract is not automatically "void" (Batel); rather, it is "non-binding" or "unenforceable" (Gheyr-e-Nafez) until the true owner either ratifies or rejects it.]*

Moreover, the "external cause" mentioned in Article 227 of the Civil Code refers exclusively to causes that arise *after* the conclusion of the contract or during the execution of the obligation; it does not apply to a cause that existed at the time of the sale and of which the seller was aware. In this case, at the time of drafting the bill of sale on November 18, 2008, and specifically when including the condition in Clause 5-4, the seller was fully aware of his lack of official ownership. Despite this knowledge, he committed to preparing the prerequisites for the deed transfer on June 20, 2009, and ensuring the official deed was registered in the buyer's name, even stipulating a penalty for his own breach.

Therefore, the dispute falls outside the scope of the "external cause" concept under Article 227 of the Civil Code. Additionally, the provisions of Clause 12-4 are supplementary to Clause 5-4; in the view of this court, they can be applied concurrently and are not mutually exclusive. The buyer can demand the contractual penalty, and if the property is indeed proven to belong to a third party, he may also demand his purchase price and related compensations.

Therefore, the court finds the appellant's claim valid. Relying on Article 230 of the Civil Code and Article 358 of the Civil Procedure Code, the court overturns the appealed judgment and issues a ruling sentencing the defendant to pay 5,000,000,000 Rials for the contractual penalty arising from non-attendance at the Notary Public and failure to prepare the deed prerequisites, along with litigation costs, to the plaintiff. The issued judgment is final.

2-1-1. Case Summary

- 2-1-1-1. A buyer purchased a plot of land from a seller and paid the entire price. According to the contract, the seller was obligated to appear at a notary public on a specified date and transfer the official property deed to the buyer. The contract stipulated that if the seller failed to appear or prepare the prerequisites for the transfer, they must pay 5,000,000,000 Rials as a penalty (Vajh-e-Eltizam).
- 2-1-1-2. The seller did not appear on the appointed date. In the initial stage, the court dismissed the buyer's claim, stating that since the property was registered to someone else and the seller was not the official owner, transferring the deed was impossible for him. The court deemed this an "external cause" under Articles 227 and 229 of the Civil Code, essentially treating it as force majeure.
- 2-1-1-3. However, the appellate court overturned the primary judgment. The court ruled that the seller knew from the beginning that he was not the official owner of the property, yet with this full knowledge, he committed to providing the prerequisites for the deed transfer. Therefore, he cannot later invoke this same pre-existing situation as an "external cause" or force majeure.

2-1-2. Key Point of the Verdict Regarding Force Majeure

- 2-1-2-1. The main point of this verdict is that force majeure must arise after the conclusion of the contract or during the execution of the obligation. If the obstacle existed at the time of forming the contract and the obligor was aware of it, it is no longer considered an "external cause."
- 2-1-2-2. Simply put: An obstacle that existed from the beginning and was known to the obligor is not force majeure.
- 2-1-2-3. The appellate court explicitly states that the external cause in Article 227 of the Civil Code relates to causes created after the contract or during execution, not a cause present during contracting of which the obligor had knowledge.

2-1-2-4. In the context of war, a distinction must be made:

- If war, insecurity, or a crisis situation arises *after* the contract is concluded and makes the execution of the obligation impossible, it can provide grounds for invoking force majeure.
- However, if at the time of signing the contract, the war or insecure situation already existed and the obligated party contracted with knowledge of it, invoking force majeure becomes very difficult.

2-1-2-5. Therefore, the mere existence of a war is not sufficient; it must be determined when the war occurred, whether it was foreseeable, and whether the obligor was aware of it at the time of contracting.

2-2. The Prerequisites of Execution Falling Outside the Obligor's Control (The Municipality's Detailed Master Plan Case)

Branch 208 of the Public Civil Court of Tehran

Regarding the claim of R.A., represented by A.R., against 1. N.Gh., 2. S.Sh., and 3. Gh.S., represented by M.K., seeking:

1. A judgment sentencing the defendants to pay damages for the delay in performing their obligation (transferring the official deed) at the rate of one million Rials per day from December 22, 2011, until the date of issuance and execution of the judgment, valued at 690 million Rials.
2. Compelling the defendants to arrange the official deed of the property, valued at 51 million Rials, including litigation costs.

In summary, the plaintiff's lawyer stated: According to the bill of sale No. 287472 dated November 21, 2011, my client purchased an apartment located on the second floor of registration plate No. 576, sub-division of 2111 of the main Kan district, measuring 72 square meters, for the amount of 1,780,000,000 Rials from the defendants. Except for 240 million Rials, which was stipulated to be paid at the time of the deed transfer, the rest of the transaction price has been paid. Under the documentary bill of sale, the defendants committed to appearing at the Notary Public office on December 21, 2011, to officially transfer the deed to my client. They also agreed that in case of delay in executing this obligation, they would pay one million Rials per day of delay to my client. I now request a judgment sentencing the defendants as per the petition.

In defense, the defendants' lawyer stated that the cause of the delay in performing the obligation was the municipal employees' assumption that the old detailed master plan of the municipality was still in effect, a suspected encroachment into the neighbor's property boundary, and a prolonged

administrative process. He argued that these issues are instances of force majeure, and resolving them is beyond the defendants' authority, control, and ability.

Considering that, according to numerous correspondences from the Kan Property Registration Office and Tehran Municipality District [...], the defendants' failure to perform their obligation was due to changes in the municipality's detailed master plan and the requirement to comply with the new street network grid based on this new plan. Resolving these aforementioned issues—which are prerequisites for performing the obligation (transferring the official deed)—falls completely outside the defendants' control and authority. Furthermore, the correspondences show that the defendants have made the necessary efforts to overcome these obstacles. Therefore, due to the lack of establishing a complete causal link between the defendants' actions and the plaintiff's claimed damages, the court, invoking Articles 227 and 229 of the Civil Code, issues a judgment dismissing the claim for damages.

Regarding the claim to compel the defendants to transfer the official deed: Since preparing the prerequisites for the official deed transfer is out of the defendants' control, even if a judgment compelling them were issued, it would be impossible to execute. Therefore, the court finds this claim inadmissible in its current state (prior to the removal of the legal obstacles) and, invoking Article 2 of the Civil Procedure Code, issues an Order of Non-admissibility (*Qarar-e 'Adam-e Estema'*). This judgment is rendered in presentia and is subject to appeal within twenty days from the date of service at the appellate courts of Tehran Province.

[Translator's Note:

1. **Detailed Master Plan (Tarh-e Tafsilī):** In Iranian urban planning, municipalities strictly enforce zoning, building codes, and street widening plans. A change in these plans can unexpectedly freeze property transactions until new administrative clearances and municipal end-of-construction certificates are issued.
2. **Order of Non-admissibility (Qarar-e 'Adam-e Estema'):** Under Iranian civil procedure, if a lawsuit is filed prematurely or lacks the necessary current legal conditions for a substantive review—for instance, asking a court to force a deed transfer when the municipality has legally blocked the property—the court will dismiss it without prejudice. The plaintiff can refile once the legal obstacle is removed.]

Branch 27 of the Court of Appeal of Tehran Province

Regarding the appeal of Mr. R.A., represented by Mr. A.R., against Messrs. N.Gh., Gh.S., and Mrs. S.Sh., concerning judgment No. 939 dated January 20, 2014, from Branch 208 of the Public Civil Court of Tehran. The primary judgment dismissed the appellant's claim for delay damages regarding the obligation (deed transfer) stipulated in the bill of sale No. 287472 dated November 21, 2011, for an apartment... and also issued an Order of Non-admissibility regarding the claim to compel the appellees to transfer the official deed of the said apartment.

In the first section (regarding the delay damages), this court finds no flaw in the primary court's reasoning. Consequently, while rejecting the appeal, the court issues a judgment upholding this section pursuant to Article 358 of the Civil Procedure Code.

However, regarding the second section (the deed transfer), this court finds the appellant's objection to the Order of Non-admissibility valid, because, according to the appellees' own claims, the prerequisites for executing the obligation have now been provided. Therefore, pursuant to Article 353 of the aforementioned code, the court overturns the contested order and remands the case to the issuing court for the continuation of a substantive review.

2-2-1. Case Summary

- 2-2-1-1. The buyer of an apartment filed a lawsuit against the sellers, seeking to compel them to transfer the official deed and demanding a contractual penalty (Vajh-e-Eltizam) for the delay.
- 2-2-1-2. According to the bill of sale, the sellers were required to appear at the notary public on a specific date to transfer the official deed, and in case of delay, they were to pay one million Rials daily as damages.
- 2-2-1-3. The sellers defended that the delay was caused by changes in the municipality's detailed master plan, compliance with a new street grid, and administrative hurdles entirely outside their control.
- 2-2-1-4. The court of first instance dismissed the claim for delay damages and issued an Order of Non-admissibility regarding the deed transfer. The appellate court upheld the section regarding the delay damages but overturned the non-admissibility order for the deed transfer and remanded it for substantive review (since the administrative hurdles had apparently been resolved by then).

2-2-2. Key Points Regarding Force Majeure

- 2-2-2-1. The court considered the changes in the city's detailed master plan and the resulting administrative obstacles as instances of vis major (force majeure).
- 2-2-2-2. The basis of the ruling is that the prerequisites for setting up an official deed, such as obtaining permits and resolving registry and municipal discrepancies, were outside the sellers' sphere of control in this specific case.
- 2-2-2-3. Therefore, because the non-performance of the obligation stemmed from an external factor beyond the obligors' control, the causal link between the sellers' conduct and the delay damages was not established.
- 2-2-2-4. Even the presence of a daily liquidated damages clause (*Vajh-e-Eltizam*) in a contract does not automatically result in the obligor being sentenced to pay those damages if force majeure is proven.
- 2-2-2-5. In other words, the penalty clause for a delay is only enforceable when the delay is legally attributable to the obligor.
- 2-2-2-6. If a delay results from a legal, administrative, or sovereign obstacle beyond the obligor's control, the claim for delay damages can be rightfully rejected.

3. The Intersection of the Obligor's Fault and Events Beyond Their Control

Sometimes, we seemingly face an external or administrative obstacle that has halted the execution of an obligation. However, a closer examination reveals that the root of this obstacle lies in the obligor's own behavior, violation, or negligence. In judicial precedent, force majeure is only accepted when the obligor had absolutely no fault or involvement in the occurrence of the event and had properly fulfilled their legal and precautionary duties. The cases in this section illustrate how courts evaluate the obligor's fault against external events.

3-1. Combining the Obligor's Fault with Administrative Obstacles (The Case of the Builder's Construction Violations)

Branch 18 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appealed judgment No. 9309972163400443 dated September 20, 2014, issued by Branch 209 of the Public Civil Court of Tehran—which dismissed the claim of the appellant, M.K., seeking delay damages for the non-

performance of an obligation at a daily rate of 1,500,000 Rials from April 20, 2012, to March 5, 2013, totaling 471,000,000 Rials, plus litigation and late payment costs—is contrary to enacted laws and regulations. The objection detailed in the appeal brief is valid and contains justified grounds for overturning the judgment for the following reasons:

[Translator's Note: The contract in question is a "Participation in Construction" (Mosharekat dar Sakht) agreement. This is a very common contract in Iran where a landowner provides the land, and a builder provides the capital and construction services. Upon completion, the newly built apartments are divided between them according to a pre-agreed ratio (e.g., 60/40 or 50/50).]

First, the legal and contractual relationship between the litigants is firmly established by the Participation in Construction Contract No. 89-101 dated July 1, 2010, and its addendum dated April 18, 2013. This contract remains valid, as no evidence of its dissolution or invalidity has been presented. Under this documentary contract, which falls under the category of binding contracts, the appellee (the builder) committed to constructing and delivering the building based on the specified shares detailed in the contract within 14 months from the date of obtaining the building permit for the registration plate located in District ... of Tehran. To ensure the performance of this obligation, the contracting parties also envisioned executive guarantees (penalty clauses), which were included specifically to fortify the principal obligation and the contract.

Second, reviewing the various clauses of the contract makes it completely clear and evident that handing over the disputed registration plate (the land) was the owner's duty and the builder's right, while constructing and delivering the building on that plate within the specified period was the builder's duty and the owner's (buyer's) right. The owner fulfilled their contractual duty by handing over the property; however, the builder failed to fulfill their duty within the specified time. Therefore, having performed their contractual duty, the owner is legally entitled to claim all or part of their stipulated rights.

Third, according to the agreement within the contract (Article 3), the builder committed to delivering the apartments to the owner within 14 solar months. During this period, there was no force majeure or obstacle to performing the obligation. The statements made by the appellee (the builder) are ineffective in this regard because the halt ordered by the municipality was due to construction violations committed by the builder. These violations included

an unauthorized increase in the height of the ground floor ceiling, constructing a cantilever extension exceeding the permit, creating a slope in the eastern alleyway, building an extra storage unit in the basement and next to the stairwell enclosure, and converting the first and second floors from single units into two separate units contrary to the permit.

These actions are directly attributable to the builder, completely removing the issue from the realm of force majeure and administrative/governmental prohibitions. A governmental and administrative prohibition only applies when the restrictions are imposed by state authorities entirely without the builder's own involvement. In the case at hand, the halt occurred not as an arbitrary administrative or governmental prohibition, but as a direct result of the committed construction violations. Consequently, what the plaintiff is claiming is something that should have been placed at their disposal within fourteen months after signing the contract. The plaintiff's vested right in this regard was delayed due to the defendant's tardiness, which itself was caused by actions contrary to the building permit and construction violations. The defendant cannot consider the plaintiff's vested right forfeited due to causes and reasons that occurred with the passage of time and specifically because of the defendant's own delay.

Fourth, the builder's obligation was not performed on time. Consequently, due to this breach, the owner acquired the right to claim delay damages at the contractual rate. The will of the contracting parties established that for every day of delay, the builder must pay 1,500,000 Rials to the other party. Therefore, the owner is entitled to receive and claim the specified damages. On the other hand, the appellee (the builder) provided no evidence of performing or discharging this obligation. Merely delivering the constructed building at a later date and drafting a contract addendum did not waive the right created for the owner. This is explicitly stated in the contract addendum: "Article 6... All obligations of the parties to the contract remain in force according to the drafted provisions until the deeds are subdivided." Thus, deducing from the initial contract and the subsequent addendum, there is no evidence inferring the waiver of the condition regarding the payment of delay damages, and that condition remains fully in effect. The contracting parties must bear and accept the commitments they assumed based on the principle of freedom of will.

Therefore, accepting the appeal brief and invoking the first part of Article 358 of the Civil Procedure Code and Articles 10, 219, and 221 of the Civil Code, the court overturns the contested judgment. It issues a ruling

sentencing the appellee (builder) to pay 471,000,000 Rials for delay damages at the rate of 1,500,000 Rials per day from April 20, 2012, to March 5, 2013. The builder is also ordered to pay litigation costs and late payment damages based on the Central Bank's inflation index from the date the petition was filed (the date of demand), which is August 24, 2014, to the appellant. The issued judgment is rendered in presentia and is final.

3-1-1. Case Summary

- 3-1-1-1. The subject of the case was a "Participation in Construction" contract between a landowner and a builder.
- 3-1-1-2. According to the contract, the builder was obligated to construct the apartments and deliver them to the owner within 14 months from the date of obtaining the building permit.
- 3-1-1-3. The contract stipulated a daily penalty (*Vajh-e-Eltizam*) for delays in performing the obligation.
- 3-1-1-4. The builder failed to deliver the building on the scheduled date.
- 3-1-1-5. The owner filed a lawsuit claiming damages for the delay in performance.
- 3-1-1-6. To justify the delay, the builder cited a halt in operations ordered by the municipality and administrative obstacles.
- 3-1-1-7. The court of first instance had dismissed the owner's claim, but the appellate court overturned that primary judgment.
- 3-1-1-8. The appellate court declared that the municipality's halt was caused by the builder's own construction violations, including unauthorized height increases, building excess cantilevers, adding extra storage units, and illegally subdividing units contrary to the permit. Consequently, the appellate court sentenced the builder to pay the contractual delay damages.

3-1-2. Key Points Regarding Force Majeure

- 3-1-2-1. The main point of the verdict is that a governmental or administrative prohibition/halt can only act as force majeure or an exemption from liability if it occurs without the involvement and fault of the obligor.
- 3-1-2-2. If an administrative obstacle is the result of the obligor's own conduct, it can no longer be considered an external event or *vis major*.
- 3-1-2-3. In this case, the municipality's halt appeared to be an administrative obstacle, but its root cause was the builder's construction violations.

- 3-1-2-4. Therefore, the court ruled that the matter falls outside the scope of force majeure because the obstacle resulted from the obligor's own actions and lacked the element of "externality."
- 3-1-2-5. In other words, not every governmental order or prohibition constitutes force majeure; its origin must be examined. If its origin is the obligor's violation, fault, or negligence, their liability remains intact.
- 3-1-2-6. In a wartime context, an obligor might cite governmental restrictions, transportation bans, border closures, confiscation of goods, export bans, or administrative halts.
- 3-1-2-7. However, the court must investigate whether this prohibition was truly independent of the obligor's behavior or was triggered by their own violation.
- 3-1-2-8. For example, if during a war, goods cannot be dispatched due to a general export ban or border closures, this could closely align with force majeure.
- 3-1-2-9. But if the goods are confiscated due to lacking a permit, a customs violation, failure to observe safety regulations, a prior delay by the obligor, or a breach of administrative rules, the obligor cannot claim force majeure.
- 3-1-2-10. Governmental and administrative prohibitions only exempt liability when they are independent of the obligor's act or fault; if the administrative obstacle is the result of the obligor's own violation, the element of externality is negated, and force majeure is not established.

3-2. Combining Legal Liability with Natural Factors (The Case of the Falling Tree and the Municipality's Conviction)

Branch 81 of the Public Civil Court of Tehran

Regarding the claim of Mr. R.J. against the Tehran Municipality (District 3), represented by its legal representative Mr. H.K., seeking damages in the amount of 18,040,000 Rials, plus expert fees and litigation costs, as detailed in the submitted petition. The plaintiff explained that his vehicle, bearing license plate No. 11-513 62, was parked on the street on November 8, 2011, when a tree fell on it. According to the selected expert's opinion in the "Securing Evidence" files No. 1-90/119/566 and 2-10490/1392 of the Dispute Resolution Council of District 3 of Tehran, the damages amounted to a total

of 17,000,000 Rials. The plaintiff also paid 1,040,000 Rials for expert fees in two stages.

[Translator's Note:

1. **Securing Evidence (Ta'min-e Dalil):** *In the Iranian legal system, before filing a substantive lawsuit, a party can request the court to officially record the state of affairs or assess damages through a court-appointed expert. This formalized preservation of evidence is widely used in property damage or construction disputes.*
2. **Dispute Resolution Council (Shoray-e Hal-e Ekhtelaf):** *Historically a quasi-judicial body in Iran handling minor disputes and preliminary evidentiary matters (such as Tamin-e Dalil). Under the **Dispute Resolution Councils Act of 2023 (1402)**, these councils have divested their judicial and quasi-judicial jurisdictions, including the authority to secure evidence, and now function exclusively as **mediation and conciliation bodies.***
3. **Note on Evidentiary Matters:** *Following the 2023 Act, the jurisdiction over securing evidence (Tamin-e Dalil) and other minor civil/criminal matters has been officially transferred to the newly established **Peace Courts (Dadgah-haye Solh).***

In the hearing dated December 19, 2011, the defendant's legal representative argued in defense: "The honorable plaintiff stated in the petition that the cause of the damage was the tree falling on the car. Since multiple factors beyond the municipality's control can cause a tree to fall, it is quite possible that the plaintiff's own carelessness and negligence in parking the vehicle in an inappropriate location, without paying attention to the conditions, caused the incident. Secondly, according to established legal rules, if the occurrence of damage is due to *vis major* (force majeure), liability does not fall upon the party who has the duty of maintenance..."

The court's reasoning is as follows: First, the plaintiff's ownership of the aforementioned vehicle is proven based on the inquiry made from the relevant authority. Second, according to the expert's opinion, it is proven that the tree fell on the plaintiff's vehicle while it was parked in an appropriate and permitted location. Third, the municipality has the duty to preserve and maintain the trees within the city limits. If conventional natural factors such as snow or rain cause a tree or its branches to break, ultimately resulting in damage to individuals or citizens, the municipality is responsible for compensating the damages under the rule of *Tasbib* (indirect causation). In the present case, the defendant's representative invoking force majeure or

vis major is unjustified and would result in the violation of the injured party's rights.

[Translator's Note: Rule of Tasbib: *This is a fundamental concept in Iranian civil liability and Islamic tort law. It distinguishes between direct causation (Mubasharat, where someone directly breaks a window with a stone) and indirect causation (Tasbib, where someone creates the underlying condition or cause—like leaving a slippery substance on the floor—that leads to the damage). The court holds that by failing to maintain the tree, the municipality created the condition (Tasbib) that allowed normal weather to cause the damage.]*

Therefore, relying on the Law on the Preservation and Expansion of Green Spaces in Cities, Articles 1 and 2 of the Civil Liability Law, Article 231 of the Civil Code, and Articles 198, 515, 519, and 520 of the Civil Procedure Code, the court sentences the defendant to pay 17,000,000 Rials for the principal claim, 1,040,000 Rials for the expert fees, and 379,600 Rials for the litigation costs to the plaintiff. This judgment is rendered in presentia and is subject to appeal within twenty days after service at the honorable Court of Appeal of Tehran Province.

Branch 17 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appeal by the Municipality against Mr. R.J. regarding judgment No. 9001022 dated January 20, 2012, from Branch 81 of the Public Civil Court of Tehran—which sentenced the appellant to pay 18,040,000 Rials as the principal claim plus litigation costs to the appellee due to negligence in maintaining and protecting a tree in a public thoroughfare, which caused damage to the appellee's car—is not such that it warrants overturning the contested judgment.

According to Note 6 of Article 96 of the Municipality Law (added on February 16, 1967), trees in public thoroughfares are owned by the municipality, and according to Note 4 of the Legal Bill on the Preservation and Expansion of Green Spaces in Cities (enacted on May 24, 1980, by the Islamic Revolutionary Council), protecting these trees is one of the most important duties of municipalities. Since no flaw has been found in the court's proceedings regarding the observance of civil procedure principles, the court rejects the appeal and, relying on Article 358 of the Civil Procedure Code, upholds the appealed judgment. This verdict is final.

3-2-1. Case Summary

- 3-2-1-1. The plaintiff's vehicle was parked on the street and suffered damage when a tree fell on it. The plaintiff filed a lawsuit for damages against the Tehran Municipality.
- 3-2-1-2. The municipality argued in its defense that the falling of the tree could be due to factors beyond its control, including force majeure, natural conditions, or even the car owner's negligence in how they parked.
- 3-2-1-3. The court of first instance initially verified the ownership of the vehicle, the occurrence of the damage, and the fact that the tree fell in a legally permitted parking spot, and on this basis, sentenced the municipality to pay damages.
- 3-2-1-4. The appellate court affirmed the ruling, stating that trees located in public thoroughfares belong to the municipality, and protecting them is a primary duty of the municipality.

3-2-2. Key Points Regarding Force Majeure

- 3-2-2-1. The court rejected the municipality's invocation of force majeure.
- 3-2-2-2. The main argument was that conventional natural events, such as rain, snow, or normal weather conditions, do not extinguish the municipality's liability regarding urban trees.
- 3-2-2-3. Because the municipality has a statutory duty to maintain and protect urban trees, if a tree or its branch breaks due to standard natural factors and damages individuals, the municipality is liable under the doctrine of indirect causation (*Tasbib*).
- 3-2-2-4. Therefore, not every natural factor is considered force majeure; only a factor that is truly unconventional, unforeseeable, and unavoidable can exempt a party from liability.
- 3-2-2-5. In the context of war, it must also be examined whether the damage was the direct and unavoidable result of the war, or the result of a person's or institution's negligence in maintenance, preparedness, prevention, or risk management.
- 3-2-2-6. If a duty of care or protection previously rested on a party, they cannot escape liability merely by pointing to external conditions, unless they prove the incident was genuinely beyond the scope of conventional foreseeability and control.

3-2-2-7. An external event is force majeure when it is unconventional and unavoidable; however, if a person has a statutory duty of care and prevention, natural factors or conventional conditions do not relieve them of their liability.

3-3. Establishing Force Majeure in the Absence of the Obligor's Fault (The Case of a Tree Falling in a Severe Storm)

Branch 129 of the Public Civil Court of Tehran

Regarding the claim of Mr. M.F. against 1. The Municipality and 2. The Insurance Company, seeking compensation for damages caused to a Peugeot 206 vehicle bearing license plate [...], along with litigation costs, valued at 8,800,000 Rials.

The substance of the submitted claim is that due to a storm on June 2, 2014, a tree fell on the plaintiff's car on [...] Street, causing the alleged damages. Therefore, the plaintiff requests an appropriate judgment. The first defendant (the Municipality), in its submitted defense brief, stated that this incident falls under *vis major* (force majeure) and that the municipality bears no liability in this regard. The second defendant (the Insurance Company) argued in its defense that natural disasters like storms are fundamentally excluded from the insurer's obligations, and the insurer's liability is contingent upon establishing the liability of the insured; thus, it requested the dismissal of the claim.

To make an appropriate decision, the court considers the following:

1. According to the inquiry response received from the Traffic Police Deputy on September 24, 2014, the ownership of the damaged vehicle belongs to the plaintiff.
2. According to the expert report form of the insurance company, the damage inflicted on the disputed vehicle is estimated at 8,150,000 Rials.
3. Although a storm is considered an instance of force majeure, in the "interference of causes" (*Tadakhol-e Asbab*), the "proximate cause" is held liable for the occurrence of the damage. In the present case, based on the police report dated June 2, 2014, the falling of the tree caused the damage to the vehicle. Furthermore, according to Note 6 of Article 96 of the Municipality Law, trees located in public thoroughfares belong to the municipality.

[Translator's Note: Interference of Causes (Tadakhol-e Asbab): A doctrine in Iranian and Islamic tort law dealing with situations where

multiple factors contribute to a loss (here, the natural storm and the physical tree). The primary court reasoned that the tree (owned by the municipality) was the "proximate" or "immediate" physical cause hitting the car, thereby holding the municipality liable regardless of the storm. As seen below, the appellate court rejects this strict liability application because an intervening force majeure event breaks the chain of causation unless the owner was negligent.]

Therefore, considering all the stated premises and relying on Articles 1 and 2 of the Civil Liability Law, Articles 198, 515, and 519 of the Civil Procedure Code, and Article 331 of the Civil Code, the court sentences the first defendant to pay 8,150,000 Rials as the principal claim and 510,200 Rials for litigation costs to the plaintiff. Furthermore, the claim is not directed at the second defendant (the Insurance Company), and pursuant to Clause 4 of Article 84, in conjunction with Article 89 of the Civil Procedure Code, an Order of Dismissal is issued regarding them. Any claim exceeding the awarded amount is dismissed on the merits pursuant to Article 197 of the Civil Procedure Code. This judgment is rendered in presentia and is subject to appeal within twenty days after service at the appellate courts of Tehran Province.

Branch 1 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appeal filed by the Municipality, represented by its legal representative Mr. M.M., against Mr. M.F., regarding judgment No. 930001145 dated December 24, 2014, issued by Branch 129 of the Public Civil Court of Tehran—which sentenced the appellant to pay 8,150,000 Rials for damages caused to the vehicle bearing license plate [...] as the principal claim and 510,200 Rials for litigation costs to the appellee—is valid and justified.

This is because, according to the case file contents and the appellee's own claim, the damages to his vehicle resulted from an unforeseeable event (the storm on June 2, 2014), a fact which was emphasized in the primary court's ruling. Given that the damages incurred were not the result of the appellant's actions or conduct, occurred outside its control, and constitute a clear instance of force majeure, and since no negligence on the part of the appellant took place, the primary ruling cannot stand.

Inferred from Article 331 of the Civil Code and Article 1 of the Civil Liability Law, liability (*Dhaman*) arises when damage is caused intentionally or as a result of carelessness and negligence. In the present case, no such factors occurred on the part of the appellant; the falling of the tree was beyond the appellant's control and caused by natural events. No evidence was presented

proving the municipality's (appellant's) negligence in preserving and maintaining the trees.

[Translator's Note: Liability (Dhaman) and Fault: Article 331 of the Iranian Civil Code generally imposes liability on anyone who destroys another's property. However, the appellate court clarifies that when an act of God (force majeure) is the driving force, mere ownership of the object that caused the damage (the tree) is not enough to trigger Dhaman. The plaintiff must prove that the owner's negligence or carelessness contributed to the object's failure against the natural event.]

Therefore, deeming the appeal justified, and relying on Article 358 of the Civil Procedure Code, the court overturns the contested judgment and issues a ruling of non-entitlement (dismissal on the merits) regarding the plaintiff's claim. This verdict is final.

3-3-1. Case Summary

- 3-3-1-1. The owner of a Peugeot 206 vehicle filed a lawsuit against the municipality and an insurance company; the cause of the damage was a tree falling on the street during a storm in 2014.
- 3-3-1-2. The plaintiff demanded compensation for the vehicle's damages. The municipality defended itself by stating that the incident resulted from a *vis major* or force majeure, and thus, it held no liability.
- 3-3-1-3. The court of first instance convicted the municipality, but the appellate court overturned the primary judgment and dismissed the plaintiff's claim.
- 3-3-1-4. The court of first instance accepted that the storm was an instance of force majeure; however, it argued that the municipality was also at fault, presenting a situation of "interference of causes." In such cases, the "proximate cause" is held liable, which the primary court determined to be the falling of the tree itself.
- 3-3-1-5. Because Note 6 of Article 96 of the Municipality Law states that trees in public thoroughfares belong to the municipality, the primary court held the municipality liable.
- 3-3-1-6. The appellate court, however, ruled that the damage caused by the storm was an event entirely outside the municipality's control.
- 3-3-1-7. For civil liability to apply, mere ownership or possession of the tree by the municipality is not sufficient; fault, carelessness, negligence, or a failure in preservation and maintenance must be proven.

3-3-1-8. Since no evidence of the municipality's negligence in maintaining the tree was presented, the storm acted as a force majeure event that severed the chain of liability.

3-3-2. Key Points Regarding Force Majeure

3-3-2-1. This judgment emphasizes that force majeure only negates liability when the event is beyond the defendant's control and no fault on their part is proven.

3-3-2-2. Conversely, if it had been proven that the municipality had abandoned a decayed, dangerous tree, or one in need of pruning and care, force majeure alone would likely not have been sufficient for an exemption.

3-3-2-3. The mere occurrence of a massive and extraordinary event like a storm does not automatically resolve everything; the court investigates whether the obligated or responsible party played a role in creating or exacerbating the damage.

3-3-2-4. War can be a force majeure event, but if the damage resulted from prior fault, mismanagement, lack of conventional foresight, or failure to take precautionary measures, a person may not be able to escape liability simply by invoking the war.

3-3-2-5. Force majeure lifts liability *unless* the fault or negligence of the defendant in the occurrence or aggravation of the damages is established.

4. Freedom of Will, Assumption of Risk, and Contractual Allocation of Force Majeure

The legislator has, to a large extent, allowed the contracting parties to determine the scope of force majeure themselves. They can, through explicit agreement, assume the risk of certain events or exclude them from the scope of *vis major* (force majeure). However, this freedom of will is not absolute and has a red line known as "impossible matters" (*Omour-e Gheyr-e Maghdour*). Courts respect the contractual allocation of risk unless the performance of the obligation or the removal of the obstacle is fundamentally beyond the capacity of any conventional person. Below, we examine how courts deal with such contractual clauses.

4-1. Voluntarily Excluding an Event from the Concept of Force Majeure (The Case of the Agreement to Exclude Sanctions)

Branch 18 of the Supreme Court

Company Sh., represented by its CEO S.A. and through its lawyers A.M. and A.Sh., filed a petition with the Public Courts of Tehran against Company Sh. seeking:

1. A declaration of nullity of contract No. [...] dated May 1, 2012, valued at 50,100,000 Rials.
2. Restitution of the sum of two billion Rials, compensation for damages based on the Central Bank's inflation rate, and litigation costs.

The plaintiff explained that upon concluding contract No. 14012 dated May 1, 2012, it was agreed that the plaintiff's company would procure 14 required foreign-manufactured parts and sell them to the defendant company. Among the conditions stipulated in the contract was Article 10, which stated: "Force majeure events only include earthquakes, floods, and war; currency rate increases and any problems related to goods sanctions by the manufacturing countries of the contracted goods are excluded from the scope of force majeure."

Following this contract, the client company's efforts to procure and deliver the parts subject to the sales contract proved ineffective. It became clear that the intended goods were subject to the global sanctions imposed against Iran, and there was absolutely no possibility of importing them into the country and subsequently selling and delivering them to the buyer (the defendant) (Attachment No. 2). Obviously, the result of this situation was nothing but the impossibility of executing the contract's provisions and delivering the subject of the transaction to the defendant company.

In response, the defendant company, relying on the provisions of Article 10 of the drafted contract, confiscated amounts totaling four billion and five hundred million Rials as a prepayment and another two billion Rials as compensation for damages incurred due to the non-delivery of the transacted parts. They did this by calling two bank guarantees held by them (Nos. [...]) issued by Bank Tejarat, Branch [...] in Sari, against the plaintiff company's account. These funds were transferred and credited to the defendant company's account on June 23, 2013. The veracity of this matter can be established by inquiring with the said bank. Now, considering the provisions of the contract and the materialized conditions resulting from international sanctions against Iran, the following points govern the commercial

relationship and the core contract formed between the plaintiff and the defendant.

A- The concluded sales contract No. 14012 dated May 1, 2012, is doomed to nullity for the following reasons:

1. The concluded contract in Article 10 is based on a condition whereby the conditional obligor (the plaintiff) accepts an act as an obligation that is beyond its realm of control ("any problems related to goods sanctions... are excluded from the scope of force majeure"). The lack of control and inability of the contracting parties, or either of them, to exercise their will to fulfill the obligations renders the condition in Article 10—which is coupled with ignorance (uncertainty)—a corrupt condition (*Shart-e Fased*) that corrupts the contract itself. Therefore, according to the jurisprudential rule "A corrupt condition nullifies the contract" (*Al-Shart al-Fased Mubtil lil-Aqd*) and the ruling in Article 233 of the Civil Code, the concluded contract is void.

[Translator's Note: In Iranian and Islamic contract law, conditions attached to a contract are categorized into valid, corrupt (void but they do not invalidate the main contract), and corrupting (void conditions that are so fundamental they ruin and nullify the entire contract). The plaintiff here argues that agreeing to bypass sanctions was practically impossible, making it a "corrupting condition" under Article 233 of the Civil Code, which states that impossible conditions or conditions that create total uncertainty about the transaction void the entire contract.]

2. The sanctions created a situation where the client company was in no way capable of delivering the sold goods. More importantly, neither of the contracting parties had the ability or possibility to change the conditions and effect delivery or receipt. Therefore, according to Article 348 of the Civil Code, the sale of something that the seller and buyer cannot deliver and receive is void, whether this inability existed at the time of the contract or occurred later.

Based on the above, a judgment declaring the nullity of contract No. 14012 is requested from that honorable court.

B- As explained, the defendant company, in addition to its prepayment amount (which has a separate explanation to be addressed in due time), collected two billion Rials (equivalent to two hundred million Tomans) from the performance guarantee... on June 23, 2013. But considering the nullity of the contract, this action by the defendant constitutes unjust enrichment for the following reasons:

1. From the perspective of maintaining social order and respecting individual rights, no one can be enriched at the expense of another without cause (Dr. Seyyed Hassan Emami, Civil Law, Vol. 2, p. 353).
2. This receipt by the defendant is the result of a void commutative contract, and it makes no difference whether the parties were aware of or ignorant of the transaction's nullity. Since the lack of entitlement to these funds is due to the non-realization of the transaction, the defendant is obligated to return the said property. In jurisprudential terms, this is called *Dhaman Maghbouz be Aqd-e Mo'avezi-e Fased* (Liability for what is received under a void commutative contract).

[Translator's Note: This is the Islamic jurisprudential equivalent of the doctrine of restitution or unjust enrichment. It dictates that if property changes hands under a contract that is legally void, the possessor has no legal title to it and acts as a strict guarantor (Dhamin) who must return it to the rightful owner.]

3. Invoking Article 366 of the Civil Code: "Whenever someone takes possession of property under a void sale, they must return it to its owner, and if it perishes or is damaged, they will be liable for the item and its benefits."

Branch 27 of the Public Court of Tehran convened with the plaintiff's lawyers and the defendant's legal representative present. The plaintiff's lawyer stated that the claim is for the declaration of the contract's nullity because practical execution is impossible, the intent and consent of the parties are vitiated, ignorance regarding the exchanged values has occurred, and the transfer by the plaintiff is impossible due to the impossibility of acquiring the goods. The defendant's representative stated that they do not consider the non-performance of the work as a cause for nullity, the corrupt condition did not materialize, and further explanations were provided in their submitted brief. The court declared the conclusion of the hearing and issued Judgment No. 000193 dated June 21, 2014, as follows:

First, regarding Article 463 of the Civil Procedure Code: Unfortunately, the arbitration clause in domestic arbitration lacks independent existence. Therefore, despite Article 11 of the contract between the parties (which delegates dispute resolution to arbitration), since the condition is a component of the entire body of the contract, if the contract is void, the condition is also void. Consequently, the court has jurisdiction to hear the nullity claim.

[Translator's Note: Unlike international commercial arbitration where the arbitration clause is almost universally treated as a separate, severable agreement, Iranian domestic civil procedure historically struggled with this concept. The primary court here applies a traditional (and highly debated) view that if the main contract is challenged as entirely void from the beginning, the arbitration clause embedded within it dies with it, thereby granting the state court jurisdiction to hear the case.]

However, on the merits, the essence of the contract between the parties was validly formed, and an agreement on the existing components of the contract was made with detailed specifications. The plaintiff company's seal and signature at the bottom of the contract leave no doubt as to their intent. Statements such as "vitiating intent and consent" lack legal meaning because intent and consent are simple concepts. On the other hand, the plaintiff's lawyer stating that the practical execution of the contract is impossible itself proves that an obligation *did* arise from the contract (which is now claimed to be impossible to execute); whereas, if the contract were void from the beginning, no obligation would arise in the first place for us to examine whether its execution is possible or not. Considering the principle of validity (*Asl-e Sehhat*) and the binding force of contracts, and relying on Articles 10, 219, and 231 of the Civil Code, the court issues a judgment dismissing the plaintiff's first claim (nullity).

Regarding the plaintiff's second claim (restitution): Firstly, until the dissolution of the contract is declared, restituting the amount is impossible. Secondly, given the arbitration clause in Article 11 of the contract, this part of the claim falls outside the court's jurisdiction. Relying on Articles 454 and 2 of the Civil Procedure Code, the court issues an Order of Dismissal regarding the second claim.

The plaintiff submitted a cassation appeal to the Supreme Court.

Judgment of the Branch of the Supreme Court

No valid or effective objection has been made against the appealed judgment No. 000193 dated June 21, 2014, from Branch 27 of the Public Court of Tehran that would warrant its reversal. Seeing that the judgment was issued in accordance with the law and the evidence in the case file, relying on Article 370 of the Civil Procedure Code, the cassation appeal is rejected, the said judgment is ultimately affirmed (*Ebram*), and the case file is remanded.

4-1-1. Case Summary

4-1-1-1. A company committed to procuring and delivering 14 foreign-manufactured parts for another company.

- 4-1-1-2. The contract explicitly stipulated that force majeure only includes "earthquakes, floods, and war," and that currency rate increases or problems arising from goods sanctions by the foreign manufacturers do *not* constitute force majeure.
- 4-1-1-3. The seller later claimed that due to international sanctions, it was impossible to procure and import the parts, and therefore the contract should be declared void due to the impossibility of delivery or because of a "corrupt condition."
- 4-1-1-4. The buyer, relying on the contract, had confiscated funds from the seller's bank guarantees.
- 4-1-1-5. The Public Court and subsequently the Supreme Court rejected the claim of the contract's nullity and deemed the contract valid.

4-1-2. Key Points Regarding Force Majeure

- 4-1-2-1. The judgment emphasizes that parties can, by mutual agreement, exclude certain events from the scope of force majeure.
- 4-1-2-2. When a contract explicitly states that goods sanctions or related problems are not force majeure, the obligor cannot later raise that exact issue as a *vis major* to escape their obligation.
- 4-1-2-3. The court did not find this contractual condition to be against the law or a cause for nullity. Relying on the principle of validity and the binding force of contracts, it considered the contract legally sound.
- 4-1-2-4. This ruling demonstrates the importance of "contractual risk allocation"; meaning the parties can agree from the outset on which party bears the risk of sanctions, currency fluctuations, or specific external obstacles.
- 4-1-2-5. The mere fact that executing the contract becomes difficult or even extremely problematic does not necessarily lead to nullity or exemption from liability if the risk of that very difficulty was placed on the obligor by the contract.
- 4-1-2-6. Force majeure has an exempting effect only to the extent permitted by law and the contract; if the parties have explicitly placed the risk of an event on the obligor, subsequently invoking force majeure becomes exceedingly difficult.

4-2. Assumption of Risk and Obligation of Result (The Case of Third-Party Possession of the Property)

Branch 116 of the Public Civil Court of Tehran (Issuing a Default Judgment)

Regarding the claim of Mr. A.A. against Mr. H.A.D. seeking to compel the defendant to deliver and complete an apartment with parking located at registration plate [...] subdivision of [...] main, in the [...] registration district of Tehran; and seeking the conviction of the defendant to pay 700,000 Rials daily for damages arising from the delay in delivering the apartment from March 11, 2014, until the issuance and execution of the judgment, along with litigation costs and late payment damages.

Considering the entirety of the case file documents: First, according to the received registration inquiry response dated September 20, 2014, the defendant holds no ownership in the aforementioned registration plate, and the official owners of the plate have not been named as parties to this lawsuit. Compelling the completion and delivery of a building on someone else's property without the owner's permission has no legal basis. Therefore, invoking Article 2 of the Civil Procedure Code, the court issues an Order of Dismissal regarding this part of the plaintiff's claim.

Second, regarding the claim for contractual damages arising from the delay in delivering the apartment due to the non-performance of the defendant's obligations: Given the lack of any objection or defense from the defendant, the court finds this part of the plaintiff's claim proven. Relying on Articles 10 and 230 of the Civil Code and Articles 515, 519, and 522 of the Civil Procedure Code, the court sentences the defendant to pay 700,000 Rials daily for the delay in delivering the apartment to the plaintiff from March 11, 2014, until the issuance of this judgment (September 24, 2014), as well as the payment of 5,179,721 Rials for litigation costs to the plaintiff.

Regarding the excess amount claimed (i.e., damages from the judgment date until the actual execution date), because it is not possible to issue a definitive and certain judgment for an unknown future period, and regarding the late payment damages on the penalty itself, because claiming "damages on damages" is inadmissible, the court issues an Order of Dismissal for these portions pursuant to Article 2 of the Civil Procedure Code.

This judgment is rendered *in absentia* (by default) with respect to the defendant and is subject to *Vakhahi* (objection) in this same court within twenty days from the date of service, and subsequently subject to appeal within twenty days at the honorable appellate courts of Tehran Province.

[Translator's Note:

1. **Default Judgment (Raye Ghiyabi) and Objection (Vakhahi):** Under Iranian civil procedure, if a defendant is not served the summons in person and fails to appear or submit a defense, the court issues a "default judgment." The absent defendant is granted a special right called Vakhahi, allowing them to file an objection within 20 days to have the case reopened and heard by the exact same court who issued the default judgment, before moving on to the appellate stage.
2. **Damages on Damages:** Iranian jurisprudence generally prohibits compound interest or claiming late payment damages on top of already awarded contractual penalties, deeming it legally inadmissible and contrary to Islamic financial principles.]

Branch 116 of the Public Civil Court of Tehran (Reviewing the Objection / Vakhahi)

Regarding the *Vakhahi* (objection) filed by Mr. H.A.D., represented by Mr. M.A.B., against Mr. A.A. concerning Judgment No. 715 dated September 24, 2014, through which the objector was sentenced to pay 700,000 Rials daily for the delay in delivering the apartment from March 11, 2014, to September 24, 2014, along with litigation costs to the appellee.

Considering the entirety of the case file documents, the court rejects the jurisdictional challenge based on the "Pre-sale of Buildings Law" because the appellee's initial documentary evidence was not officially registered as required by the provisions of that specific law.

Furthermore, regarding the claim that the land where the building was being constructed was subject to "forcible possession" (usurpation) by a third party: This claim has no bearing on the execution of the objector's obligation because his obligation is categorized as an "obligation of result." Therefore, the court finds the objection unjustified and, relying on Articles 305 and 308 of the Civil Procedure Code, upholds the contested judgment. This judgment is rendered in presentia and is subject to appeal within twenty days from the date of service at the honorable appellate courts of Tehran Province.

[Translator's Note:

1. **Pre-sale of Buildings Law:** Iran has a specific law governing off-plan property sales, which mandates that such contracts must be registered via official deeds. If parties use a normal handwritten or real estate agency contract, courts often treat it under general contract law rather than the specific Pre-sale Law, which is why the jurisdictional challenge here was dismissed.

2. ***Obligation of Result (Ta'ahod be Natijeh) vs. Obligation of Means (Ta'ahod be Vasileh):*** Concepts borrowed from French civil law. An "obligation of means" only requires the obligor to make their best effort (e.g., a doctor treating a patient). An "obligation of result" requires achieving a specific outcome (e.g., delivering a built apartment). If the result is not achieved, the obligor is automatically liable unless they can prove a strict force majeure event.]

Branch 40 of the Court of Appeal of Tehran Province

Regarding the appeal of Mr. H.A.D. against Judgment No. 940176 dated May 19, 2015—which was issued in response to the *Vakhahi* of Judgment No. 930715 dated September 24, 2014, from Branch 116 of the Public Civil Court of Tehran—whereby the appellant was sentenced to pay contractual damages arising from the delay (non-delivery) in handing over the transacted property (apartment) to Mr. A.A.

Based on the contents of the case file, including the bill of sale invoked by the appellant, he was committed under Clause 1-5 to deliver the subject of the transaction to the buyer on March 11, 2014. Clause 7-6 of the same contract stipulates that if the non-performance is by the seller, he is obligated to pay 700,000 Rials daily as delay damages to the other party.

Given the date the primary plaintiff filed the petition, the appellant presented no evidence of executing or fulfilling the said obligation, nor did he establish the existence of a legal excuse (force majeure) indicating his inability to perform it. On this basis, governing the principle of the parties' free will and implementing Article 10 of the Civil Code, when the beneficiary demands the payment of the said damages, the obligor (seller) has no choice but to comply with the request (paying damages) pursuant to the relevant contract.

Therefore, the appellant's defense that the property was in the possession of a third party and could not be delivered to the buyer is unjustified and inadmissible. The appellant's subsequent reliance on the Pre-sale of Buildings Law is also irrelevant to the subject of the lawsuit; the buyer essentially has no dispute with the seller regarding the interpretation of the contract's provisions that would necessitate an arbitrator's opinion. Rather, the buyer is demanding damages resulting from non-performance, and according to the law, the judiciary is the competent authority to hear this request. Furthermore, the parties did not agree to refer such matters to arbitration in the contract to justify that claim.

Consequently, seeing that the primary court's proceedings in this regard were conducted correctly and according to regulations, and no flaw is found in terms of observing civil procedure principles or legal reasoning, and since the appellant has not provided any court-admissible evidence or arguments proving the contested part of the judgment is flawed, the appeal does not align with any of the clauses of Article 348 of the Civil Procedure Code. Therefore, while rejecting the objection and relying on Article 358 of the aforementioned law, the appealed judgment is upheld entirely regarding the appealed portion (the conviction to pay delay damages for delivering the property). The issued verdict is final.

4-2-1. Case Summary

- 4-2-1-1. A buyer sued a seller demanding the completion and delivery of a pre-sold apartment, as well as damages for the delay in delivery.
- 4-2-1-2. In the contract, the seller had committed to delivering the apartment in 2013-2014 and paying daily damages in case of delay.
- 4-2-1-3. The seller defended by claiming that the property was in the possession of a third party, rendering delivery impossible.
- 4-2-1-4. The court of first instance, and subsequently the court of appeal, rejected this defense and sentenced the seller to pay the contractual delay damages.

4-2-2. Key Points Regarding Force Majeure

- 4-2-2-1. The appellate court ruled that the seller had not provided any evidence of fulfilling the obligation or the existence of a legal excuse/force majeure.
- 4-2-2-2. The mere fact that the property was in the possession of someone else was not deemed sufficient to grant an exemption from liability.
- 4-2-2-3. In the court's view, the seller's obligation to deliver the apartment was a binding contractual commitment. Given the stipulated penalty clause (*Vajh-e-Eltizam*), the seller was inevitably required to pay the delay damages.
- 4-2-2-4. The significance of this judgment lies in the court treating the seller's obligation as an "obligation of result." This means the seller was not merely obligated to *try* to deliver; they were obligated to achieve the actual *result*—delivering the apartment on the agreed date.

- 4-2-2-5. In this case, the court seemingly inferred from the contract that the seller had assumed the risk of delivery obstacles, including issues like third-party possession or the preparation of the property.
- 4-2-2-6. Therefore, if an obligor explicitly or implicitly assumes the risk of an incident or obstacle in the contract, they can no longer invoke that same obstacle as a force majeure event against the obligee.
- 4-2-2-7. This judgment highlights that even if an incident obstructs performance, one must look at who bore the risk of that incident according to the contract.
- 4-2-2-8. In the context of war, if a party has made an absolute commitment in a contract to deliver, supply, build, or pay, thereby assuming the risk of external obstacles, their attempt to invoke force majeure will be significantly weakened.

4-2-3. The Boundary of the Parties' Agreement and the Nullity of Impossible Conditions (The Afghanistan Project Case)

Branch 15 of the Public Civil Court of Tehran

Regarding the lawsuit filed by Company J., represented by lawyers A.A. and A.M., against the Ministry of Roads and Urban Development (the executor of overseas projects), seeking:

1. The annulment of Clauses 17 and 27 of the Special Conditions Addendum to Agreement No. 12667/97 dated June 16, 2009, valued at 51 million Rials.
2. Compelling the defendant to apply Clause C of Article 43 of the General Conditions of Contract, along with other contract-related claims, obtaining an expert opinion if necessary, valued at 51 million Rials.
3. An initial request for an interim injunction (*Dastour-e Movaghat*) to prevent the defendant from invoking Article 46 of the General Conditions of Contract and confiscating the deposited guarantees (Nos. 140522, 108515, and 4250817), as well as a claim for all litigation costs including court fees, attorney's fees, expert fees, and late payment damages.

[Translator's Note:

General vs. Special Conditions of Contract: In Iranian state-funded contracting, the "General Conditions of Contract" (*Sharayet-e Omoumi-e Peyman*) are standard, mandatory regulations established by the government. Parties can add "Special Conditions" (*Sharayet-e Khosousi*) tailored to a

specific project, but Iranian law dictates that these special conditions cannot contradict the fundamental rights and protections granted in the General Conditions.]

The summary of the plaintiff's claim is that Clauses 17 and 27 of the aforementioned Special Conditions Addendum conflict with Article 43 of the General Conditions of Contract. Article 43 stipulates that war and any actions beyond the parties' control that make administering the work impossible for the contractor are considered *vis major* (force majeure) events. Given that according to Article 4 of the General Conditions, the Special Conditions can in no way override the provisions of the General Conditions, and furthermore, since placing the burden of "providing security" in a country like Afghanistan on the plaintiff is considered an "impossible condition" (*Shart-e Gheyr-e Maghdour*), the plaintiff seeks the annulment of Clauses 17 and 27. Additionally, the plaintiff believes the requirements of Clause C of Article 43 of the General Conditions have been met and thus demands payment of damages from the defendant as per the second part of the claim.

The defendant's representative, Mr. A.M., submitted a defense brief (No. 1223 dated July 13, 2013) rejecting the claims. He argued that according to Article 53 of the General Conditions, the parties must initially resolve their disputes through an expert or an expert panel. This defense was not accepted by the plaintiff's lawyers, who responded via brief No. 1424.

Based on the petition, the parties' briefs, the submitted documents, and the petition's annexes, the court concludes the following: First, resolving disputes via an expert under Article 53 of the General Conditions is optional (*Takhyiri*). Failing to do so and directly referring to the court does not invalidate the contracting party's action; thus, this part of the defendant's defense is unjustified.

Second, Clause 27 of the Addendum places the responsibility of removing potential obstacles in the event of insecurity on the plaintiff. In addition to contradicting Article 43 of the General Conditions, this is considered an "impossible condition." Providing security in a country like Afghanistan is entirely beyond the capacity of the plaintiff, which is merely a contracting company. Therefore, relying on Clause 1 of Article 232 of the Civil Code, the court issues a judgment annulling this specific part of Clause 27.

[Translator's Note:

Impossible Conditions (Shart-e Gheyr-e Maghdour): Article 232 of the Iranian Civil Code states that conditions which are practically or logically

impossible to fulfill are void (Batel), though they do not necessarily void the underlying contract. The court here severs the impossible condition (securing a warzone) from the rest of the contract.]

However, regarding the other parts of Clause 27 and the provisions of Clause 17, since they do not require practical action from the plaintiff to provide security or perform impossible tasks, the court finds the request for their annulment unjustified. Relying on Article 1257 of the Civil Code, the court dismisses this part of the claim.

Third, regarding the application of Clause C of Article 43 of the General Conditions for the payment of damages: This is contingent upon the employer (the defendant) officially declaring the termination of the contract. In the present case, the plaintiff has provided no evidence that such a termination was declared. Therefore, the court finds the claim for damages inadmissible in the current situation (prior to a termination declaration) and, relying on Article 2 of the Civil Procedure Code, issues an Order of Dismissal (*Qarar-e Radd-e Da'va*) regarding the second claim.

Fourth, regarding the request for an interim injunction to prevent the defendant from applying Article 46 and confiscating the guarantees: Since granting this request directly impacts the main current claim and is tantamount to granting the principal relief sought, the court, relying on Article 317 of the Civil Procedure Code, issues an Order rejecting the request.

Fifth, regarding the litigation costs: Since the majority of the plaintiff's claims were not accepted or proven, and regarding the annulled part of Clause 27, the defendant's fault and the causal link are not established, the court issues an Order rejecting this claim pursuant to Article 2 of the Civil Procedure Code. This judgment is rendered in presentia and is subject to appeal within twenty days from the date of service at the Court of Appeal of Tehran Province.

Branch 12 of the Court of Appeal of Tehran Province

The appeal by the Ministry of Roads and Urban Development against Company J. regarding that part of Judgment No. 586 dated October 13, 2013, from Branch 15 of the Public Civil Court of Tehran—which annulled the portion of Clause 27 of the Addendum Contract dated June 16, 2009, concerning the removal of potential obstacles in the event of insecurity—is not justified.

Civil war and the obstacles arising from it during the contractor's activities are prime examples of external events completely outside the appellee's control. Removing such obstacles, given the location and context of the

contract's execution, is beyond the capacity of that company. The appealed judgment, which is based on this premise, is legally flawless. Since the appeal does not align with the grounds listed in Article 348 of the Civil Procedure Code, the court, relying on Article 358 of the same code, rejects the appeal and upholds the said judgment.

Regarding the appeal by Company J. (represented by Mr. A.M.) against the Order dismissing the claim for damages—which was based on the reasoning that applying Clause C of Article 43 requires the employer to declare the contract terminated, and no evidence of such declaration was provided: Given that the primary court did not make a substantive ruling (neither affirmatively nor negatively) on the first part of that specific claim (compelling the defendant to apply Clause C / declare the termination of the contract), this appellate court, pursuant to Article 349 of the Civil Procedure Code, issues an Order rejecting the appeal in this regard and draws the primary court's attention to this omission so it may issue a ruling.

[Translator's Note: Article 349 of the Iranian Civil Procedure Code states that an appellate court can only hear issues that were substantively decided upon by the court of first instance. If the lower court missed a claim, the appellate court cannot rule on it originally.]

However, regarding the claim for damages itself, there is no flaw in the primary court's reasoning or the appealed Order. The claim for damages is contingent upon the termination of the contract by the employer; since this has not occurred, the grounds for claiming damages while the contract is still alive are unjustified and inadmissible. Therefore, relying on Article 353 of the said law, the appeal in this part is also rejected, and the judgment in that section is upheld. The issued verdicts are final.

4-2-4. Case Summary

- 4-2-4-1. A contracting company entered into an agreement with the Ministry of Roads and Urban Development, acting as the executor of overseas projects, to implement a project in Afghanistan.
- 4-2-4-2. The Special Conditions Addendum contained clauses that placed part of the responsibility for removing obstacles caused by insecurity on the contractor.
- 4-2-4-3. The contractor argued that these conditions conflicted with Article 43 of the General Conditions of Contract, which defines war and events beyond the parties' control that make execution impossible as force majeure.

- 4-2-4-4. The contractor also argued that providing security in Afghanistan is beyond the capacity of a contracting company and constitutes an "impossible condition."
- 4-2-4-5. The contractor requested the annulment of Clauses 17 and 27 of the Addendum, compelling the employer to apply the force majeure damages clause, and an interim injunction to stop the confiscation of bank guarantees.
- 4-2-4-6. The court of first instance only annulled the part of Clause 27 that required the contractor to remove insecurity obstacles, dismissing or finding the other claims inadmissible.
- 4-2-4-7. The Ministry appealed the partial annulment of Clause 27, but the appellate court upheld the primary court's ruling in this regard.
- 4-2-4-8. The appellate court explicitly stated that civil war and its resulting obstacles are external factors beyond the contractor's control and capacity, and the responsibility to remove them cannot be contractually placed on the contractor.

4-2-5. Key Points Regarding Force Majeure

- 4-2-5-1. The main point of this ruling is that civil war and the resulting widespread insecurity are prime examples of force majeure; they are external factors, and removing them is not within the obligor's power.
- 4-2-5-2. The court emphasized that, considering the location and circumstances governing the project, resolving obstacles caused by civil war was fundamentally beyond the contracting company's capabilities.
- 4-2-5-3. Therefore, a contractual condition obligating a contractor to resolve obstacles caused by widespread insecurity or civil war can be deemed an "impossible condition" and thus void.
- 4-2-5-4. From the court's perspective, one cannot use Special Conditions to shift the liability for an event that is inherently beyond human control onto the obligor.
- 4-2-5-5. This judgment accepts the principle of freedom of contract, acknowledging that parties can agree on force majeure terms; however, this agreement has a limit: "impossible matters." An impossible task cannot be validly inserted into a contract, even with mutual agreement.

4-2-5-6. The ruling explicitly recognizes civil war as an external, uncontrollable event. It establishes that when civil war disrupts a contract and removing its barriers is beyond the contractor's ability, it constitutes force majeure, and a contractual clause cannot validly force the obligor to take responsibility for it.

Conclusion and Summary

The analytical review of judicial precedent in cases related to force majeure (*vis major*) demonstrates that Iranian courts take a highly precise and restrictive approach in accepting this defense. To preserve the security of transactions and uphold the principle of the "binding force of contracts" (*Awfu bil-Uqud*), courts view the dissolution of, or exemption from, contractual obligations as a strict exception and do not easily allow an obligor to shirk their responsibilities.

[Translator's Note: *Awfu bil-Uqud* (meaning "Fulfill your contracts") is the Islamic jurisprudential foundation of contract law, functioning identically to the Western doctrine of *Pacta Sunt Servanda*.]

From the entirety of the examined cases and judgments, the following fundamental rules and principles can be deduced:

Economic fluctuations, inflation, increased material costs, and even sanctions do not exempt an obligor from liability if they merely make the execution of the obligation costly, difficult, or less profitable (*Hardship/ Ta'assor*). Force majeure is only realized when the execution of the obligation through conventional channels is blocked and absolutely impossible (*Ta'azor*).

The obstacle must arise *after* the conclusion of the contract. If an obstacle (such as lack of ownership, insecurity, or war) pre-existed and the obligor entered the contract with knowledge of it, they can no longer invoke it as an external cause and force majeure.

Any administrative, governmental, or even natural obstacle is only considered force majeure if the obligor played no role in its occurrence or aggravation. The obligor's fault (such as construction violations leading to a work stoppage, or a municipality's negligence in maintaining trees) preserves the causal link between the external event and the damage, preventing the acceptance of a force majeure defense.

The contracting parties have the right, by their own free will, to assume the risk of certain events (like sanctions) or exclude them from the scope of force majeure. However, this freedom of will is not absolute; an agreement to place the responsibility of removing entirely uncontrollable obstacles (such as civil war and widespread insecurity) on the obligor is void and ineffective due to its nature as an "impossible condition."

Reza Bastani Namaghi

Researcher at the Legal Commission
of the Iran Chamber of Commerce