

رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ هیات عمومی دیوان عالی کشور

روزنامه رسمی شماره ۱۷۴۶۰ - ۱۲/۱۱/۱۳۸۳

بسمه تعالی

محضر مبارک حضرت آیت الله مفید دامت برکاته

ریاست معظم دیوان عالی کشور

با احترام، به عرض عالی می‌رساند: به دلالت گزارش مورخ ۱۳۸۲/۰۶/۱۰ آقای رئیس محترم شعبه سوم دادگاه های عمومی شهرستان الشتر از استان لرستان که تحت شماره ۴۱۶۶/و/ح مورخ ۱۳۸۲/۰۶/۲۵ در اداره وحدت رویه و نشر مذاکرات دیوان عالی کشور به ثبت رسیده است، از شعب چهارم و پنجم دادگاه های تجدیدنظر استان مرقوم، طی دادنامه های ۲۰۷/۸۲ و ۱۳۴۶/۸۱ در استنباط از مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ آراء مختلف صادر گردیده است، که جریان امر جهت اتخاذ تصمیم قانونی به شرح ذیل گزارش می گردد:

الف) در تاریخ ۱۳۸۱/۱۰/۰۳ آقای علی عباس یوسفوند به استناد یک فقره فروش نامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۰۱/۱۹ به طرفیت بایع، آقای علی نصرت یوسفوند به خواسته و تحویل دویست مترمربع زمین اقامه دعوی نموده است که به شماره ۹۳/۸۱ ثبت و جهت رسیدگی به شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان الشتر ارجاع گردیده و شعبه مرجوع الیه به موجب دادنامه شماره ۴۶۰/۳/۸۱ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۰۵ که عیناً منعکس می گردد به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است:

«در خصوص دادخواست آقای علی عباس یوسفوند فرزند شیخ عباس به طرفیت آقای علی نصرت یوسفوند فرزند ملا میرزا به خواسته خلع ید و تحویل دویست مترمربع زمین جای ساختمان واقع در الشتر - پشت سپاه پاسداران مقوم به ششصد هزار تومان و هزینه دادرسی طبق قولنامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۰۱/۱۹ با عنایت به اینکه به موجب مادتين ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب

۲۶/۱۲/۱۳۱۰ ثبت کلیه اسناد و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده اجباری است و نیز در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده ثبت کلیه اسناد و عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده را الزامی دانسته و در مانحن فیه خواهان صرفاً به یک فقره سند عادی مورخ ۱۹/۰۱/۱۳۶۷ استناد نموده اند و بر این اساس دعوی خواهان به لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبت، صرف نظر از صحت و یا سقم آن، در حال حاضر قابلیت استماع نداشته مستنداً به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار عدم استماع دعوی صادر و اعلام می گردد...» با اعتراض خواهان پرونده در شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان طی پرونده کلاسه ۶۶/۴/۸۲ به شرح ذیل به صدور دادنامه ۲۰۷/۸۲ مورخ ۳۰/۰۲/۱۳۸۲ منتهی گردیده است:

«در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای علی عباس یوسفوند به طرفیت آقای علی نصرت یوسفوند نسبت به دادنامه ۴۶۰/۳/۸۱ - ۰۵/۱۲/۱۳۸۱ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان الشتر که به موجب آن در خصوص دادخواست تجدیدنظر خواه به خواسته خلع ید و تحویل مساحت دویست مترمربع زمین ساختمانی به شرح و کیفیت مذکور در دادنامه تجدیدنظر خواسته به جهت عدم ثبت معامله قرار عدم استماع دعوی صادر گردیده، با توجه به اصل صحت معاملات و لزوم قرارداد نامه موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی که قراردادهای خصوصی بین افراد را در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ و معتبر دانسته و اینکه انعقاد قرارداد بیع فی مابین طرفین براساس قرارداد عادی تنظیمی مورد تردید و تکذیب قرار نگرفته به موجب ماده ۳۶۲ قانون مدنی از آثار بیع صحیح این است که بایع را به تحویل و تسلیم مبیع ملزم می نماید و عدم رعایت مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که به جهت رعایت تشریفات صوری معامله می باشد نمی تواند به اراده طرفین که مبنی بر انجام معامله بوده خللی وارد نماید فلذا قرار عدم استماع دعوی به جهت عدم ثبت معامله خلاف انصاف و عدالت قضایی است بنابراین با پذیرش اعتراض تجدیدنظر خواه و به استناد ماده ۳۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی رای تجدیدنظر خواسته نقض و پرونده جهت رسیدگی ماهوی به دادگاه بدوی صادرکننده رای منقوض اعاده می گردد...»

(ب) به دلالت پرونده کلاسه ۱۳۰۸/۵/۸۱ شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان آقایان رحمت، احمد و نعمت حسنوند در تاریخ ۲۱/۰۸/۱۳۸۰ به استناد یک فقره قرارداد عادی مورخ ۲۲/۰۹/۱۳۷۲ به طرفیت چهار نفر به اسامی آقایان علی عباس، چراغعلی، کرملی و القاض شهرت همگی حسنوند به

خواسته خلع ید از مبذر یکصدمن تبریز زمین کشاورزی از اراضی پلاک ۱۰۳ طالب بیگ علیا مقوم به سی میلیون ریال اقامه دعوی نموده است که پس از ثبت به شعبه سوم دادگاه عمومی الشتر ارجاع و به موجب دادنامه ۳۱۵/۳/۸۱ - ۱۴/۰۹/۱۳۸۱ به ترتیب ذیل اتخاذ تصمیم شده است:

«در خصوص دادخواست آقایان: ۱- رحمت ۲- احمد ۳- نعمت ... فرزندان مرحوم حسن ... به طرفیت آقایان: ۱- علی عباس ۲- القاض ۳- چراغعلی ۴- کرملی فرزندان روشن علی ... به خواسته خلع ید از مبذر یکصد من زمین کشاورزی ... نظر به اینکه به موجب مادتين ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶/۱۲/۱۳۱۰ ثبت کلیه اسناد و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده اجباری است و نیز در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی موجود بوده ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده را الزامی دانسته و در مانحن فیه خواهان ها صرفاً به یک فقره سند عادی مورخ ۲۲/۰۹/۱۳۷۲ استناد نموده اند و بر این اساس دعوی خواهان ها به لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبتی صرف نظر از صحت و یا سقم آن در حال حاضر قابلیت استماع نداشته مستنداً به مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار عدم استماع دعوی صادر و اعلام می گردد ...» که در اثر تجدیدنظر خواهی وکیل خواهان ها پرونده در شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مطرح و طی دادنامه ۱۳۴۶/۸۱ به شرح ذیل مورد تایید واقع گردیده است:

«در خصوص اعتراض واصله به وکالت از طرف خواهان ها: ۱- احمد ۲- رحمت ۳- نعمت شهرت همگی حسنوند ... نسبت به دادنامه شماره ۳۱۵/۸۱ در پرونده کلاسه ۲۶۶/۸۰ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی الشتر با توجه به اینکه اعتراض موجه و مستدلی که موجب فسخ دادنامه شود از ناحیه تجدیدنظر خواه در این مرحله از رسیدگی به عمل نیامده و در رسیدگی بدوی نیز مقررات قانونی رعایت شده، اعتراض تجدیدنظر خواهان به نظر دادگاه غیر وارد تشخیص و دادگاه به استناد ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی ضمن رد اعتراض تجدیدنظر خواه دادنامه بدوی را تایید می نماید، ضمناً تجدیدنظر خواهان پس از اخذ سند رسمی می توانند به تقاضای خلع ید اقدام قانونی نمایند.»...

به طوری که ملاحظه می فرمایند شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان دعاوی خلع ید مستند به سند عادی را به حکم مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت غیرقابل استماع تشخیص و دادنامه بدوی را که بر این اساس صادر گردیده است مورد تایید قرار داده، در حالی که شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر همین استان به

شرحی که گذشت دادنامه صادره از دادگاه بدوی را که به لحاظ عدم ثبت مدعی به، غیرقابل استماع اعلام گردیده نقض نموده است. به این ترتیب در استنباط از مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت از شعب چهارم و پنجم دادگاه های تجدیدنظر استان لرستان به موجب دادنامه های ۲۰۷/۸۲ و ۱۳۴۶/۸۱ آرای مختلفی صادر گردیده است. لذا به استناد ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری تقاضا می نماید موضوع جهت ایجاد وحدت رویه قضایی در هیات محترم دیوان عالی کشور مطرح شود.

معاون قضایی ریاست دیوان عالی کشور - حسینعلی نیری

به تاریخ روز سه شنبه ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ جلسه وحدت رویه قضایی هیات عمومی دیوان عالی کشور، به ریاست حضرت آیت الله مفید رئیس دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای درّی نجف آبادی دادستان محترم کل کشور و جنابان آقایان روسا و مستشاران و اعضاء معاون شعب حقوقی و کیفری دیوان عالی کشور، تشکیل گردید.

پس از طرح موضوع وقرائت گزارش و استماع بیانات جناب آقای درّی نجف آبادی دادستان محترم کل کشور مبنی بر: «... احتراماً؛ در خصوص پرونده وحدت رویه ردیف: ۸۳/ ۱۱ موضوع اختلاف نظر بین شعب چهارم و پنجم دادگاه های تجدیدنظر استان لرستان در استنباط از مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، با توجه به گزارش معاون محترم دیوان عالی کشور و ملاحظه سوابق امر، نظریه دادستان کل کشور به شرح ذیل اعلام می گردد:

۱- بر اساس مندرجات دادنامه شماره ۴۶۰ - ۵/۱۲/۱۳۸۱ صادره از شعبه سوم دادگستری (محاکم عمومی) الشتر، دعوی خواهان علیه خوانده خلع ید و تحویل دویست متر زمین به استناد یک فقره قولنامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۰۱/۱۹ بوده که دادگاه بدوی به لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبت مستنداً به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت قرار عدم استماع دعوی خواهان را صادر می نماید و رای صادره طی دادنامه شماره ۲۰۸ مورخ ۱۳۸۲/۰۲/۳۰ شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان به استناد اصل صحت در معاملات و لزوم قرارداد و اعتبار قرارداد خصوصی طبق ماده ۱۰ قانون مدنی و با توجه به آثار تملیکی عقد بیع طبق ماده ۳۶۲ قانون مذکور قرار صادره را نقض و جهت رسیدگی به مرجع بدوی اعاده می شود.

2- به شرح دادنامه شماره ۳۱۵ مورخ ۱۴/۰۹/۱۳۸۱ شعبه سوم محاکم عمومی الشتر دعوی خواهان ها علیه خواندگان به خواسته خلع ید از مبذر یکصد من زمین زراعی به استناد یک فقره سند عادی مورخ ۲۲/۰۹/۱۳۷۲ تنظیمی فی مابین خواهان ها و وراث مرحومه حاجیه سرور منظمی بوده که به استناد مستندات مرقوم در بند یک قرار عدم استماع دعوی خواهان ها صادر می گردد. رای صادره طی دادنامه شماره ۱۳۴۶ مورخ ۳۰/۱۰/۱۳۸۱ شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان عیناً تایید گردیده است.

بنابراین مراتب ملاحظه می گردد که:

اولاً- به لحاظ عدم قطعیت رای صادره از شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان رای مذکور در تهافت با رای صادره از شعبه پنجم دادگاه فوق الاشعار نمی باشد تا قابلیت طرح موضوع در هیات محترم عمومی دیوان عالی کشور را داشته باشد.

ثانیاً- مستند احکام مذکور در قبال خواندگان بدوی واجد آثار یکسان نمی باشد زیرا مستند رای شعبه چهارم منتسب به خواندگان بوده و عقد موضوع آن به تصریح مواد ۱۰، ۹، ۲۱، ۲۲۰، ۲۳۱ قانون مدنی فقط بین طرفین نافذ؛ لازم الاتباع و موثر بوده متعاملین و قائم مقام قانونی آنها ملزم به آثار حقوقی سند و عقد مذکور می باشند و در نتیجه الزام خواندگان به خلع ید و تحویل مورد معامله از آثار قانونی قرارداد مذکور و بلاشکال است.

در حالی که مستند دادنامه صادره از شعبه پنجم بین خواهان ها و وراث مرحومه حاجیه سرور منظمی تنظیم گردیده و ارتباطی به اشخاص ثالث از جمله خواندگان دعوی ندارد زیرا تسری آثار عقد موضوع مستند مرقوم به اشخاص دیگر ملازم با رعایت تشریفات مقرر و نص قانون خواهد داشت.

بدین جهت مستند و مبانی استدلال احکام صادره مختلف و محکوم به هر یک علی حده و دارای آثار جداگانه بوده که در نهایت صدور حکم مختلف در خصوص موارد مشابه با استنباط از قوانین محقق نمی باشد و هر یک از احکام منطبق با قوانین استنادی تشخیص می گردد.

فارغ از بحث شکلی فوق الاشاره و با عنایت به اینکه:

موضوع بحث و اختلاف و تهافت آراء به این حیث بر می گردد که در هر صورت آیا استناد به اسناد عادی در محاکم و مراجع قضایی و اداری صحیح است یا طبق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت استناد به اسناد

غیر رسمی نیاز به اثبات جداگانه در مراجع قضایی و حقوقی و کارشناسی دارد و دو رای صادره از شعب تجدیدنظر از این حیث با یکدیگر متهافت به نظر می‌رسند.

زیرا شعبه چهارم تجدیدنظر از این حیث رای شعبه بدوی را مخدوش و اسناد عادی را طبق قانون و شرع دانسته، فلذا عدم ثبت معامله خلاف انصاف و عدالت قضایی است و شعبه پنجم تجدیدنظر رای شعبه بدوی را از این حیث صحیح دانسته، لذا تعارض بین دو رای مذکور از این جهت روشن بوده و باید رفع گردد.

توضیحاً یادآور می‌شود با عنایت به حاکمیت قوانین آمره و اینکه قانون ثبت مانند قانون کار و قانون مالیات ها و قانون تجارت از قوانین آمره و حکومتی محسوب می‌شوند و برای برقراری نظم اجتماعی و تامین حقوق عامه و پرهیز از تنازع و تخاصم و هرج و مرج در اموال و املاک مردم و جامعه وضع شده است و جمهوری اسلامی نیز این قبیل قوانین را به طور کلی تنفیذ نموده و احیاناً در صورت نیاز اقدام به اصلاح و تکمیل و بازنگری نموده است.

لذا به نظر می‌رسد، با توجه به مراتب فوق و اینکه از جمله امور مسلم این است که موجودیت حقوق افراد ملازمه با شناسایی آن از طرف شارع ذاتاً یا عنواناً دارد حق بدون استناد به مبانی قانونی و شرعی قابلیت تصوّر ندارد و بدین اعتبار اصالت صحت و لزوم در عقود و قراردادها و اسناد منوط به عدم مخالفت آنها با قوانین و نظم عمومی است که در این صورت و حتی در صورت ثبت اسناد مربوط به عقود و قراردادها طبق ماده ۷۱ قانون ثبت فقط بین طرفین و قائم مقام قانونی آنها رسمیت و اعتبار دارد و برای تسری آثار قانونی معاملات از جمله معاملات راجع به اموال غیرمنقول به اشخاص ثالث علاوه بر ثبت سند مربوط به معاملات به شرح فوق به صراحت ماده ۷۲ همان قانون معاملات مذکور هم باید در دفتر املاک به ثبت برسد که علاوه بر تسری آثار آن به اشخاص ثالث دولت طبق ماده ۲۲ و مقامات و مراجع قضایی و اداری طبق ملاک ماده ۷۳ و مفهوم مخالف ماده ۴۸ قانون فوق الاشعار مالکیت شخص و اسناد مربوطه را به رسمیت شناخته و به آن اعتبار می‌دهند و مستنکف از شناسایی سند مرقوم هم طبق ماده ۷۳ قانون ثبت مستوجب کیفر و واجد مسئولیت قانونی است. بدیهی است لازمه برخورداری از این همه مزایای قانونی رعایت مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت می‌باشد و الا هر چند عدم رعایت مقررات مرقوم موجب بطلان سند یا عقد و زوال آثار آن بین طرفین نمی‌باشد.

لیکن ترتیب آثار قانونی بر آنها در قبال اشخاص ثالث و نیز مراجع قضایی و اداری طبق ماده ۴۸ قانون ثبت مشروط به رعایت مقررات و اسناد رسمی است و الا اعتبار قانونی نخواهد داشت.

و بدین لحاظ ترتیب آثار قانونی بر اصالت صحت و لزوم در عقود ... منوط به عدم مخالفت آنها با قوانین آمره است.

بدون تردید مقررات ثبتی که از جمله قوانین آمره، حکومتی و مرتبط با نظم عمومی است و بدین اعتبار مقنن بعد از استقرار جمهوری اسلامی ایران قطع نظر از اعمال پاره ای از اصلاحات کلیت جامعیت و حاکمیت آن مقررات را در مراجع قضایی، اجرایی، اعتباری و حکومتی مورد تنفیذ قرار داده و روابط حقوقی بین صاحبان حق و مراجع قانونی و اشخاص ثالث را جز در موارد نادر و از باب ضرورت براساس اسناد تنظیمی طبق قانون ثبت مورد پذیرش و شناسایی قرار داده است تا تدبیر امور براساس نظم عمومی و انضباط اجتماعی جریان یافته و موجبات ازاله محل سوء استفاده فراهم شده و منازعات احتمالی مبتنی بر آن مرتفع گردد.

بنابراین مراتب چون رای صادره توسط شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان با لحاظ مراتب فوق و اینکه ثبتی بودن معاملات و اسناد مربوطه را در مقام اقامه دعوی علیه اشخاص ثالث را لازم دانسته موافق اصول و موازین تشخیص و مورد تایید است.» مشاوره نموده و به اتفاق آراء بدین شرح رای داده اند:

ردیف: ۱۱/۸۳ هیات عمومی

بسمه تعالی

رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ - ۰۱/۱۰/۱۳۸۳ رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور

خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابراین طرح دعوی خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رای شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضاء هیات عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می شود. این رای بر طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها لازم الاتباع است.

