

رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۰/۱۰/۱۳۷۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور

روزنامه رسمی شماره ۱۳۶۶۷-۱۶، ۱۱، ۱۳۷۰

ریاست محترم هیات عمومی دیوان عالی کشور

احتراماً به استحضار می‌رساند، در مورد رسیدگی محاکم دادگستری به دعوی مالکیت نسبت به ملکی که به ثبت نرسیده از شعب دیوان عالی کشور آراء معارض صادر شده و رویه های مختلف اتخاذ گردیده که رسیدگی هیات عمومی دیوان عالی کشور را برای ایجاد وحدت رویه قضایی ایجاب می‌نماید.

پرونده های مربوطه و آراء صادر از شعب دیوان عالی کشور به این شرح است:

۱- به حکایت پرونده ۱۹-۱۵-۴۹۷۶ شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور آقایان حسین فریدونی و عباس فریبرز و غیره به طرفیت آقایان حسین خیرآبادی و محمدحسن آبادی به خواسته اثبات مالکیت خود در یک قطعه زمین در دادگاه حقوقی یک سبزوار اقامه دعوی نموده اند و در دادخواست خود نوشته اند مالک یک قطعه زمین واقع در حسن آباد می باشند - حدود این زمین مشخص است و بیش از ۵۰ سال در آن کشت و زرع شده و اینک که برای اخذ پروانه حفر چاه به اداره آبیاری مراجعه گردیده اداره آبیاری از جهت این که زمین مزبور به ثبت نرسیده و پرونده ثبتی و سند مالکیت ندارد از دادن پروانه خودداری و مالکین را برای اثبات مالکیت خود به دادگاه دادگستری هدایت نموده لذا درخواست معاینه و تحقیقات محلی می‌شود تا با احراز تصرفات مالکانه حکم بر مالکیت خواهان ها در قطعه زمین مزبور صادر شود - دادگاه حقوقی یک سبزوار دعوی مالکیت خواهان ها را در قطعه زمین مزبور از آن جهت که به ثبت نرسیده قابل رسیدگی ندانسته و قرار عدم استماع دعوی را به شماره ۱۶، ۱۶ مورخ ۶۹، ۱، ۲۱ صادر کرده است - خواهان ها از رای مزبور به درخواست تجدید نظر نموده اند و شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور پس از رسیدگی رای شماره ۷۸، ۱۵-۷، ۲، ۲۵ را به این شرح صادر نموده است:

«با ملاحظه دادنامه تجدید نظر خواسته و مبانی آن و محتویات پرونده اعتراضات تجدید نظر خواهان و

موجبات تجدید نظرخواهی به نحوی نیست که بر ارکان این دادنامه خللی وارد آورد لذا دادنامه تجدید نظر خواسته بدون اشکال است و این دادنامه به استناد ماده ۱۳ از قانون تشکیل دادگاه های حقوقی یک و دو و ماده ۱۰ از قانون تعیین موارد تجدید نظر احکام دادگاهها ابرام می شود.»

2- بر طبق پرونده کلاسه ۶-۲۲-۵۱۲۴ شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور آقایان محمد ابراهیم خوشابی و حسن خوشابی به طرفیت آقای علی اکبر حیدری به خواسته اثبات مالکیت خود در یک قطعه زمین برای اخذ پروانه حفر چاه آب در دادگاه حقوقی یک سبزوار اقامه دعوی نموده و نوشته اند در یک قطعه زمین ملکی خود پروانه حفر چاه آب گرفته و مدت یک سال از آن استفاده کرده اند و به علت کمی آب چاه از اداره آبیاری تقاضای پروانه جدید در محدوده همین زمین داشته اند ولی خوانده در مورد صدور پروانه جدید به اداره آبیاری اعتراض داده و اداره آبیاری بر اثر این اعتراض خوانده که زمین مزبور را از اراضی احمدآباد و خود را مالک دانسته از صدور پروانه جدید خودداری کرده و خواهان ها را برای اثبات مالکیت به دادگاه دادگستری هدایت نموده است لذا رسیدگی به دعوی و اثبات مالکیت خود را در قطعه زمین تقاضا دارند - دادگاه حقوقی یک سبزوار به شرح رای شماره ۴۶۸,۵۱ مورخ ۲۶,۱۰,۶۸ به این استدلال که خواسته خواهان اثبات مالکیت مال غیر منقول می باشد و در این گونه موارد طبق مقررات باید از طریق اداره ثبت اقدام به ثبت ملک شود و در صورتی که سابقه ثبت داشته و در حدود ملک اختلاف باشد یا اسناد معارض صادر شده باشد از طریق قانون رفع اختلاف گردد دعوی مالکیت خواهان ها را در قطعه زمینی که به ثبت نرسیده قابل رسیدگی ندانسته و قرار عدم استماع دعوی را صادر نموده است خواهان ها از این قرار تجدید نظر خواسته اند و شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور رای شماره ۱۷۴,۲۲ مورخ ۲۸,۳,۶۹ را به این شرح صادر نموده است:

«چون در هر حال بر سر حفر چاه در قسمتی از زمین مورد ادعای خواهان ها اختلاف حاصل گردیده و خوانده دعوی به صدور پروانه جهت حفر چاه در محل مزبور اعتراض کرده و نتیجه میان طرفین دعوی در تعیین حدود املاک مجاور اختلاف وجود دارد و از طرف دیگر منعی از رسیدگی دادگاه به نزاع فوق متصور نیست و دادگاه مکلف است که به اختلاف حاصله رسیدگی و اتخاذ تصمیم مقتضی نماید و مجوز نداشتن سند مالکیت نسبت به اصل رقبه از موجبات منع رسیدگی دادگاه به نزاع مذکور نمی باشد و تقاضای ثبت زمین مورد تصرف در موقع خود امری علیحده است فلذا دادنامه تجدید نظر خواسته به کیفیت مرقوم فاقد وجاهت قانونی است و ضمن نقض قرار صادره پرونده جهت رسیدگی به ماهیت دعوی به دادگاه صادر کننده قرار اعاده می گردد.»

نظریه - آراء شعب ۱۵ و ۲۲ دیوان عالی کشور در رسیدگی به دعوی مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده از آن جهت با یکدیگر معارض می باشد که شعبه ۱۵ دیوان عالی کشور در چنین دعوایی قرار عدم استماع دعوی صادره از دادگاه حقوقی را صحیح دانسته و ابرام نموده ولی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور در نظیر مورد قرار عدم استماع دعوی را نقض نموده و عدم ثبت ملک را موضوعی علیحده تشخیص داده است. در رسیدگی به این اختلاف نظر به ماده ۱۱ قانون ثبت که تکلیف متصرفین به عنوان مالکیت را معین کرده و ماده ۱۶ قانون مزبور که برای اشخاص ذیحق تعیین تکلیف نموده و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قابل توجه است.

معاون اول قضایی دیوان عالی کشور - فتح الله یآوری

جلسه وحدت رویه

به تاریخ روز سه شنبه ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ جلسه وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور به ریاست حضرت آیت الله مرتضی مقتدایی رییس دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای مهدی ادیب رضوی نماینده داستان محترم کل کشور و جنابان آقایان روسا و مستشاران شعب حقوقی و کیفری دیوان عالی کشور تشکیل گردید.

پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و بررسی اوراق پرونده و استماع عقیده جناب آقای مهدی ادیب رضوی نماینده دادستان کل کشور مبنی بر:

«چون در هر دو پرونده خواسته خواهان ها اثبات مالکیت مال غیر منقول می باشد و طبق مقررات قانون ثبت متصرفین به عنوان مالکیت باید تقاضای ثبت نمایند و چنانچه اعتراض به ثبت یا حدود ملک عنوان شود اداره ثبت پرونده را به دادگاه ارسال می دارد و در این صورت دادگاه وارد رسیدگی می شود و در پرونده های مطرح شده مالکیت خواهان ها به ثبت نرسیده لذا مورد در دادگاهها قابل رسیدگی نمی باشد و به این جهت رای شعبه ۱۵ دیوان عالی کشور موجه تشخیص و تایید می شود.» مشاوره نموده و اکثریت بدین شرح رای داده اند.

رای شماره: ۵۶۹ - ۱۳۷۰/۱۰/۱۰

رای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور

دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می باشد و اصل یکصد و پنجاه و نهم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تاکید دارد. الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند بنابراین رای شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می شود. این رای بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.