

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

رای وحدت رویه در خصوص اثبات مالکیت

رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۰/۱۰/۱۳۷۰ 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 تأکید 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 متداعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند بنابراین رأی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ ۰۱/۱۰/۱۳۸۳ 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 رأی شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان به نظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می شود.

این رأی بر طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها لازم الاتباع است.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

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

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور در مورد صلاحیت محاکم دادگستری در رسیدگی به اختلاف در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده است.

رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ هیأت عمومی دیوان عالی کشور (صفحه ۷۹۵) پرونده وحدت رویه ردیف: ۲۷,۷۰ هیأت عمومی

ریاست محترم هیأت 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 رویه‌های مختلف اتخاذ گردیده که رسیدگی هیأت عمومی دیوان عالی کشور را برای ایجاد وحدت رویه قضایی ایجاب می‌نماید. پرونده‌های 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 بطرفیت آقایان حسین خیرآبادی و محمدحسن آبادی به خواسته اثبات مالکیت خود در یک قطعه زمین در دادگاه حقوقی یک سبزوار اقامه دعوی نموده‌اند و در دادخواست خود نوشته‌اند مالک یک قطعه زمین واقع در حسن آباد می‌باشند - 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 خواهانها در قطعه زمین مزبور صادر شود - دادگاه حقوقی یک سبزوار دعوی مالکیت خواهانها 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 - خواهانها

از رأی مزبور به درخواست تجدید نظر نموده‌اند و شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور پس از رسیدگی رأی شماره ۱۵,۷۸-۲۵.۷۰ را به این شرح صادر نموده‌است:

"با ملاحظه دادنامه تجدید نظر خواسته و مبانی آن و محتویات پرونده اعتراضات تجدید نظر خواهان و موجبات تجدید نظر خواهی 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 دادگاههای حقوقی یک و دو و ماده ۱۰ از قانون تعیین موارد تجدید نظر احکام دادگاهها ابرام می‌شود."

۲ - بر طبق پرونده کلاسه ۶-۲۲-۵۱۲۴ شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور آقایان محمد ابراهیم خوشابی و حسن خوشابی بطرفیت آقای علی اکبر حیدری به‌خواسته اثبات مالکیت خود در یک قطعه زمین برای اخذ پروانه حفر چاه آب در دادگاه حقوقی یک سبزوار اقامه دعوی نموده و نوشته‌اند در یک قطعه زمین ملکی خود پروانه حفر چاه آب گرفته و مدت یک سال از آن استفاده کرده‌اند و به علت کمی آب چاه از اداره آبیاری تقاضای پروانه جدید در محدوده همین زمین داشته‌اند 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 خواهانها را برای اثبات مالکیت به دادگاه دادگستری هدایت نموده است لذا رسیدگی به دعوی اثبات مالکیت خود را در قطعه زمین تقاضا دارند - دادگاه حقوقی یک

سبزوار بشرح رأی شماره ۴۶۸,۵۱ مورخ ۲۶,۱۰,۶۸ به این استدلال که خواسته خواهان اثبات مالکیت مال غیر منقول می‌باشد 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 خواهانها را در قطعه زمینی که به ثبت نرسیده قابل رسیدگی ندانسته و قرار عدم استماع دعوی را صادر نموده است

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

خواهانها از این قرار تجدید نظر خواسته‌اند و شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور رأی شماره ۱۷۴،۲۲ مورخ ۶۹،۳،۲۸ را به این شرح صادر نموده است:

"چون در هر حال بر سر حفر چاه در قسمتی از زمین مورد ادعای خواهانها اختلاف حاصل گردیده و خواننده 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 نمی‌باشد 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 می‌گردد."

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 می‌باشد 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 - فتح‌الله یآوری

به تاریخ روز سه شنبه ۱۳۷۰،۱۰،۱۰ جلسه وحدت رویه هیأت 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 رؤسا 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 خواهانها 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 خواهانها به ثبت نرسیده لذا مورد در دادگاهها قابل رسیدگی نمی باشد و به این جهت رأی شعبه ۱۵ دیوان عالی کشور موجه تشخیص و تأیید می شود." مشاوره نموده و اکثریت بدین شرح رأی داده اند.

رأی شماره: ۵۶۹-۱۳۷۰،۱۰،۱۰

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 تأکید 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 رأی شعبه ۲۲ دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

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

نقل از شماره ۱۷۴۶۰ - ۱۲/۱۱/۱۳۸۳ روزنامه رسمی

شماره ۴۵۷۵/و/ح ۳/۱۱/۱۳۸۳

پرونده وحدت رویه ردیف: ۱۱/۸۳ هیأت عمومی

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 ۱۰/۶/۱۳۸۲ آقای رئیس محترم شعبه سوم دادگاههای عمومی شهرستان الشتر از استان لرستان که تحت شماره ۴۱۶۶/و/ح مورخ ۲۵/۶/۱۳۸۲ در اداره وحدت رویه و نشر مذاکرات دیوان عالی کشور به ثبت رسیده است، از شعب چهارم و پنجم دادگاههای تجدیدنظر استان مرقوم، طی دادنامه‌های ۲۰۷/۸۲ و ۱۳۴۶/۸۱ در استنباط از مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶/۱۲/۱۳۱۰ آراء مختلف صادر گردیده است، که جریان امر جهت اتخاذ تصمیم قانونی به شرح ذیل گزارش می‌گردد:

الف) در تاریخ ۳/۱۰/۱۳۸۱ آقای علی عباس یوسفوند به استناد یک فقره فروشنده عادی مورخ ۱۹/۱/۱۳۶۷ به طرفیت بایع، آقای علی نصرت یوسفوند به خواسته خلع ید و تحویل دویست متر مربع 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 مرجوع‌الیه به موجب دادنامه شماره ۴۶۰/۳/۸۱ مورخ ۵/۱۲/۱۳۸۱ که عیناً منعکس می‌گردد به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است:

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

« در خصوص دادخواست آقای علی عباس یوسفوند فرزند شیخ عباس به طرفیت آقای علی نصرت یوسفوند فرزند ملامیرزا 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 ۱۹/۱/۱۳۶۷ 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 درنقاطی 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 غیر منقول که در دفتر املاک ثبت نشده را الزامی دانسته و در مانحن فیه خواهان صرفاً به یک فقره سند عادی مورخ ۱۹/۱/۱۳۶۷ استناد نموده‌اند و براین اساس دعوی خواهان به لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبت، صرفنظر 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 دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار عدم استماع دعوی صادر و اعلام می‌گردد...» با اعتراض خواهان پرونده در شعبه چهارم دادگاه تجدید نظر استان طی پرونده کلاسه ۶۶/۴/۸۲ به شرح ذیل به صدور دادنامه ۲۰۷/۸۲ مورخ ۳۰/۲/۱۳۸۲ منتهی گردیده است:

« در خصوص تجدید نظرخواهی آقای علی عباس یوسفوند به طرفیت آقای علی نصرت یوسفوند نسبت به دادنامه ۴۶۰/۳/۸۱ - ۵/۱۲/۱۳۸۱ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان الشتر که به موجب آن در خصوص دادخواست تجدیدنظرخواه به خواسته خلع ید و تحویل مساحت دویست مترمربع زمین ساختمانی به شرح و کیفیت مذکور در دادنامه تجدید نظرخواسته به جهت عدم ثبت معامله قرار عدم استماع دعوی صادر گردیده، با توجه به اصل صحت معاملات و لزوم قراردادننامه 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



## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

ماده ۳۶۲ قانون مدنی از آثار بیع صحیح این است که بایع را به تحویل و تسلیم مبیع ملزم می‌نماید و عدم رعایت مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک که به جهت رعایت تشریفات صوری معامله می‌باشد نمی‌تواند 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 تجدید نظر خواه و به استناد ماده ۳۵۳ قانون آیین دادرسی مدنی رأی تجدید نظر خواسته نقض و پرونده جهت رسیدگی ماهوی به دادگاه بدوی صادرکننده رأی منقوض اعاده می‌گردد...»

ب) به دلالت پرونده کلاسه ۱۳۰۸/۵/۸۱ شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان آقایان رحمت، احمد و نعمت حسنونند در تاریخ ۲۱/۸/۱۳۸۰ به استناد یک فقره قرارداد عادی مورخ ۲۲/۹/۱۳۷۲ به طرفیت چهارنفر به اسامی آقایان علی عباس، چراغعلی، کرمعلی والقاض شهرت همگی حسنونند به خواسته خلع ید از مبذر یک صدمن 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 - ۱۴/۹/۱۳۸۱ 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- کرمعلی فرزندان روشن علی... بخواسته خلع ید از مبذر یک صد من زمین کشاورزی... نظربه 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 خواهان‌ها صرفاً به یک فقره سند عادی مورخ ۲۲/۹/۱۳۷۲ استناد نموده‌اند و براین اساس دعوی خواهان‌ها به لحاظ عدم رعایت تشریفات



**دیبا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**  
ثبتي صرفنظر از صحت و يا سقم آن در حال حاضر قابليت استماع دادگتته مستنداً به مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت و ماده ۲ قانون آيين دادرسي دادگاههاي عمومي و انقلاب در امور مدني قرار عدم استماع دعوي صادر و اعلام مي گردد...» که در اثر تجديد نظرخواهي وکيل خواهان ها پرونده در شعبه پنجم دادگاه تجديد نظر استان مطرح و طی دادنامه ۱۳۴۶/۸۱ بشرح ذيل مورد تأييد واقع گرديده است:

«در خصوص اعتراض واصله به وکالت از طرف خواهان ها: ۱- احمد ۲- رحمت ۳- نعمت شهرت همگي حسنونند... نسبت به دادنامه شماره ۳۱۵/۸۱ در پرونده کلاسه ۲۶۶/۸۰ صادره از شعبه سوم دادگاه عمومي الشتر با توجه به اينکه اعتراض موجه و مستدلی که موجب فسخ دادنامه شود از ناحيه تجديد نظر خواه در اين مرحله از رسيدگي به عمل نيامده و در رسيدگي بدوي نيز مقررات قانوني رعايت شده، اعتراض تجديد نظر خواهان بنظر دادگاه غيروارد تشخيص و دادگاه به استناد ماده ۳۵۸ قانون آيين دادرسي دادگاههاي عمومي و انقلاب در امور مدني ضمن رد اعتراض تجديد نظر خواه دادنامه بدوي را تأييد مي نمايد، ضمناً تجديد نظر خواهان پس از اخذ سند رسمي مي توانند به تقاضاي خلع يد اقدام قانوني نمايند...».

به طوري که ملاحظه مي فرمايند شعبه پنجم دادگاه تجديد نظر استان لرستان دعاوي خلع يد مستند به سند عادي را به حکم مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت غير قابل استماع تشخيص و دادنامه بدوي را که براي اساس صادر گرديده است مورد تأييد قرارداد، درحالي که شعبه چهارم دادگاه تجديد نظر همين استان به شرحی که گذشت دادنامه صادره از دادگاه بدوي را که به لحاظ عدم ثبت مدعي به، غير قابل استماع اعلام گرديده نقض نموده است. به اين ترتيب در استنباط از مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت از شعب چهارم و پنجم دادگاههاي تجديد نظر استان لرستان به موجب دادنامه هاي ۲۰۷/۸۲ و ۱۳۴۶/۸۱ آرای مختلفی صادر گرديده است. لذا به استناد ماده ۲۷۰ قانون آيين دادرسي دادگاههاي عمومي و انقلاب در امور کيفري تقاضا مي نمايد موضوع جهت ايجاد وحدت رويه قضايي در هيأت محترم ديوان عالي کشور مطرح شود.

Heyvalaw.com

معاون قضايي رياست ديوان عالي کشور - حسينعلي نيري

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

بتاریخ روز سه‌شنبه ۱۳۸۳/۱۰/۱ جلسه وحدت رویه قضائی هیأت عمومی دیوان عالی کشور، به ریاست حضرت آیت‌الله مفید رئیس دیوانعالی کشور وبا حضور جناب آقای درّی نجف‌آبادی دادستان محترم کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران و اعضاء معاون شعب حقوقی و کیفری دیوانعالی کشور، تشکیل گردید.

پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و استماع بیانات جناب آقای درّی نجف‌آبادی دادستان محترم کل کشور مبنی بر: «... احتراماً؛ درخصوص پرونده وحدت رویه ردیف: ۸۳/ ۱۱ موضوع اختلاف نظربین شعب چهارم و پنجم دادگاههای تجدیدنظر استان لرستان دراستنباط از مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک کشور، باتوجه به گزارش معاون محترم دیوان عالی کشور و ملاحظه سوابق امر، نظریه دادستان کل کشور بشرح ذیل اعلام می‌گردد:

۱- براساس مندرجات دادنامه شماره ۴۶۰- ۵/۱۲/۱۳۸۱ صادره از شعبه سوم دادگستری (محاکم عمومی) الشتر، دعوی خواهان علیه خوانده خلع‌ید و تحویل دویست متر زمین به استناد یک فقره قولنامه عادی مورخ ۱۹/۱/۱۳۶۷ بوده که دادگاه بدوی بلحاظ عدم رعایت تشریفات ثبت مستنداً به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت قرار عدم استماع دعوی خواهان را صادر می‌نماید و رأی صادره طی دادنامه شماره ۲۰۸ مورخ ۳۰/۲/۱۳۸۲ 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 می‌شود.

۲- بشرح دادنامه شماره ۳۱۵ مورخ ۱۴/۹/۱۳۸۱ شعبه سوم محاکم عمومی الشتر دعوی خواهانها علیه خواندگان بخواسته خلع‌ید از مبذر یک صد من زمین زراعی به استناد یک فقره سند عادی مورخ ۲۲/۹/۱۳۷۲ تنظیمی فی ما بین خواهانها و وراث مرحومه حاجیه سرور منظمی بوده که

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

به استناد مستندات مرقوم دربند یک قرار عدم استماع دعوی خواهانها صادر می گردد. رأی صادره طی دادنامه شماره ۱۳۴۶ مورخ ۳۰/۱۰/۱۳۸۱ شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان لرستان عیناً تأیید گردیده است.

بنابراین مراتب ملاحظه می گردد که:

اولاً- بلحاظ عدم قطعیت رأی صادره از شعبه چهارم دادگاه تجدید نظر استان لرستان رأی مذکور در تهافت با رأی صادره از شعبه پنجم دادگاه فوق الاشعار نمی باشد تا قابلیت طرح موضوع در هیأت محترم عمومی دیوان عالی کشور را داشته باشد.

ثانیاً- مستند احکام مذکور در قبال خواندگان بدوی واجد آثار یکسان نمی باشد زیرا مستند رأی 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 مؤثر بوده متعاملین و قائم مقام قانونی آنها ملتزم به آثار حقوقی سند و عقد مذکور می باشند و در نتیجه الزام خواندگان به خلعید و تحویل مورد معامله از آثار قانونی قرارداد مذکور و بلاشکال است.

در حالی که مستند دادنامه صادره از شعبه پنجم بین خواهانها 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 هریک علیحده و دارای آثار جداگانه بوده که در نهایت صدور حکم مختلف در خصوص موارد مشابه با استنباط از قوانین محقق نمی باشد و هریک از احکام منطبق با قوانین استنادی تشخیص می گردد.

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

فارغ از بحث شکلی فوق‌الاشاره و با عنایت به اینکه:

موضوع بحث و اختلاف و تهافت آراء به این حیث برمی‌گردد که در هر صورت آیا استناد به اسناد عادی در محاکم و مراجع قضائی و اداری صحیح است یا طبق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت استناد به اسناد غیر رسمی نیاز به اثبات جداگانه در مراجع قضائی و حقوقی و کارشناسی دارد و دو رأی صادره از شعب تجدید نظر از این حیث با یکدیگر متهافت بنظر می‌رسند.

زیرا شعبه چهارم تجدید نظر از این حیث رأی شعبه بدوی را مخدوش و اسناد عادی را طبق قانون و شرع دانسته، فلذا عدم ثبت معامله خلاف انصاف و عدالت قضائی است و شعبه پنجم تجدید نظر رأی شعبه بدوی را از این حیث صحیح دانسته، لذا تعارض بین دو رأی 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 مالیاتها و قانون تجارت از قوانین آمره و حکومتی محسوب می‌شوند و برای برقراری نظم اجتماعی و تأمین 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 بطور کلی تنفیذ نموده و احیاناً در صورت نیاز اقدام به اصلاح و تکمیل و بازنگری نموده است.

لذا بنظر می‌رسد، باتوجه 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 تصور ندارد و بدین اعتبار اصالت صحت و لزوم در عقود و قراردادهای 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 قراردادهای 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 غیر منقول به اشخاص ثالث علاوه بر ثبت سند مربوط به معاملات بشرح فوق به صراحت ماده ۷۲

## دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی

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 قضائی 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 والا هرچند 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 قضائی و اداری طبق ماده ۴۸ قانون ثبت مشروط به رعایت مقررات و اسناد رسمی است والا 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 پاره‌ای 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 قرارداده است تا تدبیر امور براساس نظم عمومی و انضباط اجتماعی جریان یافته و موجبات ازاله محل سوءاستفاده فراهم شده و منازعات احتمالی مبتنی بر آن مرتفع گردد.

بنابراین مراتب چون رأی صادره توسط شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر 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 تأیید است.» مشاوره نموده و به اتفاق

آراء بدین شرح رأی داده‌اند: **دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی**

ردیف: ۱۱/۸۳ هیأت عمومی

رأی شماره: ۶۷۲ - ۱۱۰/۱۳۸۳

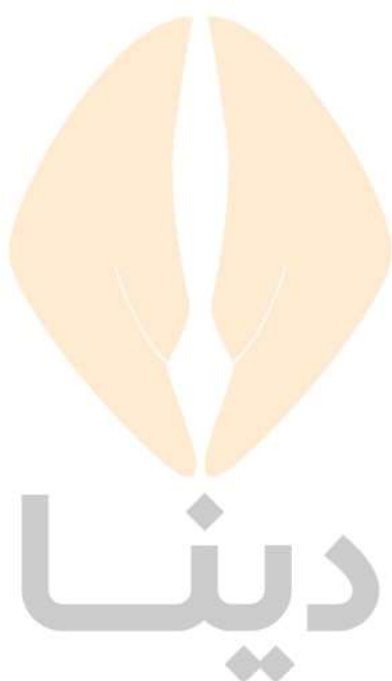
بسمه تعالی

**رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور**

خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت است بنابر این طرح دعوای خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا بمراتب و با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک رأی شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان بنظر اکثریت اعضاء هیأت عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می‌شود.

این رأی بر طبق ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها لازم الاتباع است.

دینا تخصصی ترین سایت مشاوره حقوقی



Heyvalaw.com