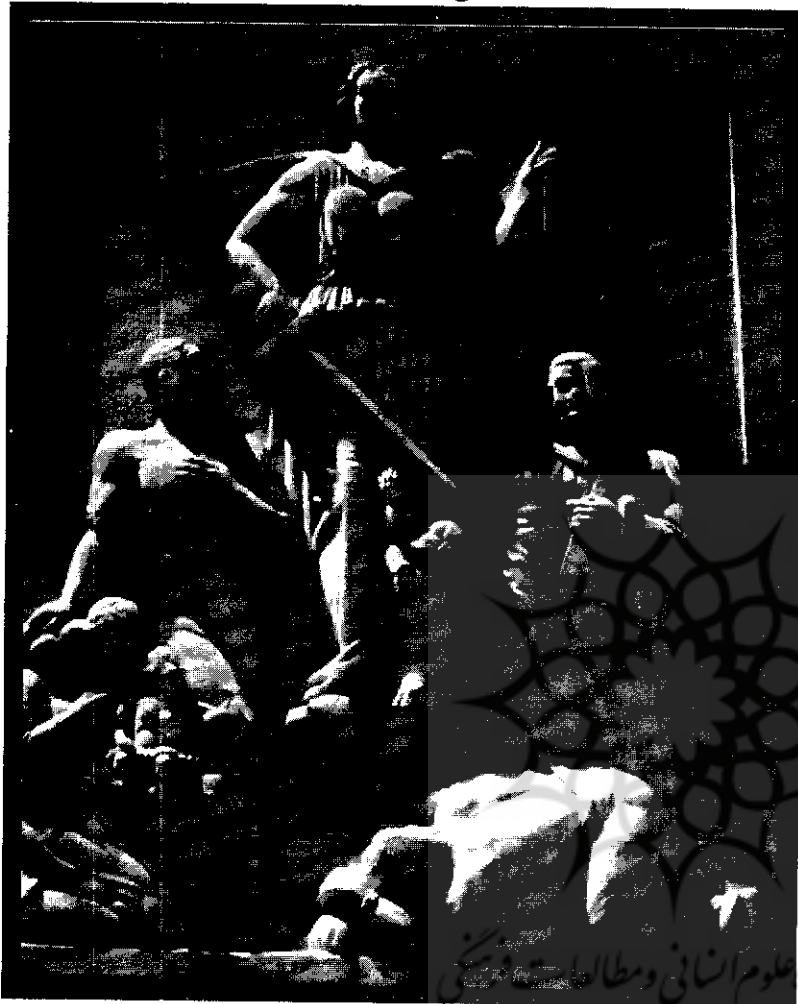


رأی وحدت رویه



دیوان عالی ک

شماره ۴۵۷۵/و/ح- ۱۳۸۳/۱۱/۳
پرونده وحدت رویه ردیف: ۱۱/۸۳ هیأت عمومی
بسمه تعالی
محضر مبارک حضرت آیت الله مفید دامت برکاته
ریاست معظم دیوان عالی کشور

۱۳۸۱/۱۲/۵ که عیناً منعکس می‌گردد به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است:
«در خصوص دادخواست آقای علی..... فرزند..... به طرفیت آقای
علی نصرت..... فرزند..... به خواسته خلع ید و تحویل دویست متر مربع
زمین جای ساختمان واقع در البشتر - پشت سپاه پاسداران مقوم به ششصد
هزار تومان و هزینه دادرسی طبق قولنامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۱/۱۹ با عنایت
به اینکه به موجب مادتین (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب
۱۳۱۰/۱۲/۲۶ 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
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 ۱۳۶۷/۱/۱۹ استناد نموده‌اند و بر این اساس، دعوی خواهان به
لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبت، صرف نظر از صحت و یاسقم 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

با احترام، به عرض عالی می‌رساند، به دلالت گزارش مورخ ۱۳۸۲/۶/۱۰
آقای رئیس محترم شعبه سوم دادگاه‌های عمومی شهرستان البشتر از استان
لرستان که تحت شماره ۴۱۶۶/ و/ ح مورخ ۱۳۸۲/۶/۲۵ 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
۱۳۱۰/۱۲/۲۶ آرای مختلف صادر گردیده است، که جریان امر جهت اتخاذ
تصمیم قانونی به شرح ذیل گزارش می‌گردد:

الف) در تاریخ ۱۳۸۱/۱۰/۳ آقای علی..... به استناد یک فقره فروشنامه
عادی مورخ ۱۳۶۷/۱/۱۹ به طرفیت بایع، آقای علی نصرت..... به خواسته
خلع ید و تحویل دویست متر مربع زمین اقامه دعوا نموده است که به شماره
۹۳۷/۸۱ ثبت و جهت رسیدگی به شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان البشتر
ارجاع گردیده و شعبه مرجوع الیه به موجب دادنامه شماره ۴۶۰/۳/۸۱ مورخ

قرار عدم استماع دعوا صادر و اعلام می‌گردد...» 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 ۱۳۸۲/۲/۳۰ منتهی گردیده است: «در خصوص تجدیدنظر خواهی آقای علی..... به طرفیت آقای علی نصرت..... نسبت به دادنامه ۴۶۰/۳/۸۱ - ۱۳۸۱/۱۲/۵ صادر شده از شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان الشتر که به موجب آن در خصوص دادخواست تجدیدنظر خواه به خواسته خلع ید و تحویل مساحت دویست متر مربع زمین ساختمانی به شرح و کیفیت مذکور در دادنامه تجدیدنظر خواسته به جهت عدم ثبت معامله قرار عدم استماع دعوا صادر گردیده، با توجه به اصل صحت معاملات و لزوم قرارداد ناموضوع 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 بر اساس 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 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 دعوا 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 رأی تجدیدنظر 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..... در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲۱ به استناد یک فقره قرارداد عادی مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۲ به طرفیت چهار نفر به اسامی آقایان علی عباس، چراغعلی، کر معلی و القاض شهرت همگی..... به خواسته خلع ید از مبذر یک صدم تریز زمین کشاورزی از اراضی پلاک ۱۰۳ طالب بیگ علیا مقوم به سی میلیون ریال اقامه دعوا نموده است که پس از ثبت به شعبه سوم دادگاه عمومی الشتر ارجاع و به موجب دادنامه ۱۳۸۱/۹/۱۴ - ۳۱۵/۳/۸۱ 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- کر معلی فرزندان روشن علی... به خواسته خلع ید از مبذر یک صدم زمین کشاورزی... نظر به اینکه به موجب مادته (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ 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 غیر منقول که در دفتر ثبت کلیه 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 املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده را الزامی دانسته و در مانحن فیه، خواهان‌ها صرفاً به یک فقره سند عادی مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۲ استناد نموده‌اند و بر این اساس دعوی

خواهان‌ها 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 دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار عدم استماع دعوا صادر و اعلام می‌گردد.» که در اثر تجدیدنظر خواهی وکیل خواهان‌ها پرونده در شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان مطرح و طی دادنامه ۱۳۴۶/۸۱ به شرح ذیل مورد تأیید واقع گردیده است:

«در خصوص اعتراض واصله به وکالت از طرف خواهان‌ها: ۱- احمد، ۲- رحمت، ۳- نعمت شهرت همگی..... نسبت به دادنامه شماره ۳۱۵/۸۱ در پرونده کلاسه ۲۶۶/۸۰ صادر شده 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 دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، ضمن رد اعتراض تجدیدنظر خواه، دادنامه بدوی را تأیید می‌نماید.

ضمناً تجدیدنظر خواهان پس از اخذ سند رسمی می‌توانند به تقاضای خلع ید اقدام قانونی نمایند...»

به طوری که ملاحظه می‌فرمایید، شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان دعوی خلع ید مستند به سند عادی را به حکم مواد (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت غیر قابل استماع تشخیص و دادنامه بدوی را که بر این اساس صادر گردیده است مورد تأیید قرار داده، در حالی که شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر همین استان به شرحی که گذشت، دادنامه صادر شده از دادگاه بدوی را که به لحاظ عدم ثبت مدعی به، غیر قابل استماع اعلام گردیده نقض نموده است. به این ترتیب در استنباط از مواد (۴۷) و (۴۸) قانون ثبت از شعب چهارم و پنجم دادگاه‌های تجدیدنظر استان لرستان به موجب دادنامه‌های ۲۰۷/۸۲ و ۱۳۴۶/۸۱ آرای مختلفی صادر گردیده است. لذا به استناد ماده (۲۷۰) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور کیفری تقاضای می‌نمایم موضوع جهت ایجاد وحدت رویه قضایی در هیأت محترم دیوان عالی کشور مطرح شود.

معاون قضایی ریاست دیوان عالی کشور - حسینعلی نیری
به تاریخ روز سه شنبه ۱۳۸۳/۱۰/۱ جلسه وحدت رویه قضایی هیأت عمومی دیوان عالی کشور، به ریاست حضرت آیت الله مفید، رئیس دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای دری نجف‌آبادی، دادستان محترم کل کشور و جناب آقایان رؤسا و مستشاران و اعضای معاون شعب حقوقی و کیفری دیوان عالی کشور، تشکیل گردید.

پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و استماع بیانات جناب آقای دری نجف‌آبادی، دادستان محترم کل کشور مبنی بر: «... احتراماً، در خصوص پرونده وحدت رویه ردیف: ۱۱/۸۳ موضوع اختلاف نظر بین شعب چهارم و



پنجم دادگاه‌های 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 می‌گردد:

۱- براساس مندرجات دادنامه شماره ۴۶۰ - ۱۳۸۱/۱۲/۵ صادر شده از شعبه سوم دادگستری (محاکم عمومی) الشتر، دعوای خواهان علیه خوانده خلع ید و تحویل دویست متر زمین به استناد یک فقره قولنامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۱/۱۹ بوده که دادگاه بدوی به لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبت مستنداً به مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت قرار عدم استماع دعوای خواهان را صادر می‌نماید و رأی صادر شده طی دادنامه شماره ۲۰۸ مورخ ۱۳۸۲/۲/۳۰ 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 باتوجه به آثار تملیکی عقد بیع طبق ماده (۳۶۲) قانون مذکور قرار صادر شده را نقض و جهت رسیدگی به مرجع بدوی اعاده می‌شود.

۲- به شرح دادنامه شماره ۳۱۵ مورخ ۱۳۸۱/۹/۱۴ شعبه سوم محاکم عمومی الشتر، دعوای خواهان‌ها علیه خواندگان به خواسته خلع ید از مینر یک صد من زمین زراعی به استناد یک فقره سند عادی مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۲ تنظیمی فی مابین خواهان‌ها و وراث مرحومه حاجیه سرور..... بوده که به استناد مستندات مرقوم در بند یک، قرار عدم استماع دعوای خواهان‌ها صادر می‌گردد. رأی صادر شده طی دادنامه شماره ۱۳۴۶ مورخ ۱۳۸۱/۱۰/۳۰ شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان عیناً تأیید گردیده است.

بنابراین مراتب ملاحظه می‌گردد:

اولاً: به لحاظ عدم قطعیت رأی صادر شده از شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان، رأی مذکور در تهافت با رأی صادر شده از شعبه پنجم دادگاه فوق‌الاشعار نمی‌باشد 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 نمی‌باشد؛ 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، لازم‌الاتباع و مؤثر بوده، متعاملین و قائم مقام قانونی آنها ملتزم به آثار حقوقی سند و عقد مذکور می‌باشند و در نتیجه، الزام خواندگان به خلع ید و تحویل مورد معامله از آثار قانونی قرارداد مذکور و بلااشکال است.

در حالی که مستند دادنامه صادر شده از شعبه پنجم بین خواهان‌ها و وراث مرحومه حاجیه سرور..... تنظیم گردیده و ارتباطی به اشخاص ثالث از جمله خواندگان دعوا 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 صادر شده مختلف و محکوم به هر یک علی‌حده و دارای آثار جداگانه بوده که در نهایت، صدور حکم مختلف در خصوص موارد مشابه با استنباط از قوانین محقق نمی‌باشد و هر یک از احکام منطبق با قوانین استنادی تشخیص می‌گردد.

فارغ از بحث شکلی فوق و با عنایت به اینکه:

موضوع بحث و اختلاف و تهافت آرا به این حیث برمی‌گردد که در هر صورت، آیا استناد به اسناد عادی در محاکم و مراجع قضایی و اداری صحیح است یا طبق مواد (۴۸) و (۴۸) قانون ثبت اسناد به اسناد غیر رسمی نیاز به اثبات جداگانه در مراجع قضایی و حقوقی و کارشناسی دارد و دور رأی صادر شده از شعب تجدیدنظر از این حیث با یکدیگر متهاافت به نظر می‌رسند.

زیرا شعبه چهارم تجدیدنظر 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 قضایی است و شعبه پنجم تجدیدنظر رأی شعبه بدوی را از این حیث صحیح دانسته، لذا تعارض بین دور 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 تخصم و هرج و مرج در اموال و املاک مردم و جامعه وضع شده است و جمهوری اسلامی نیز این قبیل قوانین را به‌طور کلی تنفیذ نموده و احياناً در صورت نیاز اقدام به اصلاح و تکمیل و بازنگری نموده است.

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 تصور 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 غیر منقول 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 مربوط را به رسمیت شناخته و به آن اعتبار می دهند 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 می باشد و الا هرچند عدم رعایت مقررات مرقوم موجب بطلان سند یا عقد و زوال آثار آن بین طرفین نمی باشد.

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 برای 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 بر اساس اسناد تنظیمی طبق قانون ثبت مورد پذیرش و شناسایی قرار داده است تا تدبیر امور بر اساس نظم عمومی و انضباط اجتماعی جریان یافته و موجبات از آله محل سوء استفاده فراهم شده و منازعات احتمالی مبتنی بر آن مرتفع گردد.

بنابراین مراتب، چون رأی صادر شده توسط شعبه

پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان، با لحاظ مراتب فوق و اینکه ثبتی بودن معاملات و اسناد مربوط را در مقام اقامه دعوا علیه اشخاص ثالث را لازم دانسته، موافق اصول و موازین تشخیص و مورد تأیید است.» مشاوره نموده و به اتفاق آرا بدین شرح رأی داده اند:

ردیف: ۱۱/۸۳ هیأت عمومی

رأی شماره: ۶۷۲-۱۰/۱-۱۳۸۳

بسمه تعالی

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

خلع ید از اموال غیر منقول 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 تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضای 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 دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها لازم الاتباع است.