

جایگاه قوانین ثبتی از نظر دادستان کل کشور (بخش دوم و پایانی)

اصغر قَیم اصغری^۱

اشاره:

قسمت اول این مقاله در شماره پیش به حلیه طبع آراسته شد همان طوری که در مقدمه مقاله وعده شده بود، اکنون گزارش پرونده اصواری ردیف ۴۰/۸۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور به همراه نظر دادستان کل کشور و رأی اصواری هیئت عمومی دیوان عالی کشور به شرح آتی ارائه می‌گردد:

خلاصه جریان پرونده اصواری حقوقی ردیف ۴۰/۸۵

آقای (ح - م) به وکالت از طرف آقای (ع - ل) و خانم‌ها (ل - ل)، (ث - ل)، (س - ل) و (م - ل) دادخواستی به طرفیت آقایان (ص - ص)، (غ - ص)، (ع - ح)، (الف - ح)، (ع - ح)، (ه - ل) و (غ - ع) و خانم (س - ق) و آقای (غ - ص) به خواسته صدور حکم به اثبات مالکیت موکلان نسبت به چهار دانگ و نیم از شش دانگ یک قطعه زمین به پلاک ثبتی شماره ۱۵۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی بخش ۶ مشهد مقوم به مبلغ یک میلیون و ۱۰۰ هزار ریال و ابطال سند مالکیت رسمی شماره ۴۶۲۸۳ مقوم به مبلغ ۲۰ میلیون و ۱۰ هزار ریال و خلع ید مقوم به مبلغ یک میلیون و ۱۰۰ هزار ریال با احتساب تمامی خسارات تقدیم و

اضافه نموده، مورث موکلان (ع - ل) به موجب سند عادی مورخ ۱۳۲۱، تمامی یک قطعه زمین مزروعی تکه بخش واقع در ارجنگ شاندیز مشهد را از (م - ح) خریداری کرده است. سپس (ع - ل) در تاریخ ۳ آذر ۱۳۴۵ فوت نموده و ملک مذکور قهراً به ورثه منتقل شده است. (ه - ل) یکی از وراث (خوانده ردیف پنجم) در تاریخ اول تیر ۱۳۴۷ بدون داشتن وکالت‌نامه یا اذن سایر ورثه مبادرت به واگذاری قطعه زمین موصوف به (غ - ع) نموده و نامبرده آن را به (م - ق) واگذار می‌نماید که همین سند عادی مستند تقاضای ثبت قرار گرفته و نماینده ثبت بدون احراز کم و کیف تصرفات مالکانه و بدون توجه به این که (ه - ل) مستند به گواهی حصر وراثت اقدام نموده و یا این که ورثه منحصر به فرد مرحوم (ع - ل) بوده و بدون تحقیق در خصوص وضعیت ملک متقاضی ثبت مبادرت به تنظیم صورت‌مجلس احراز تصرف کرده است. در حالی که (ع - ل) به شرح گواهی حصر وراثت دارای همسر و ۵ فرزند دیگر بوده که براساس موازین قانونی ورثه قائم‌مقام متوفا می‌باشند، از این رو مالکیت (س - ق) دختر و وراث (م - ق) فاقد منشأ شرعی و قانونی بوده است. در پایان به شرح ستون خواسته استدعای صدور حکم را کرده است و تصاویر صلح‌نامه مورخ ۱۳۲۱ و رسید پرداخت ثمن معامله و سند عادی واگذاری مورخ اول تیر ۱۳۴۷ و گواهی حصر وراثت و صورت‌مجلس احراز تصرف مستند درخواست قبول ثبت و وکالت‌نامه را پیوست دادخواست نموده و عنداللزوم استدعای صدور قرار تحقیق و معاینه محل با جلب نظر کارشناس را کرده است.

پرونده به شعبه ۵۲ دادگاه عمومی مشهد ارجاع می‌گردد. طرفین برای رسیدگی دعوت می‌شوند. (ل - ن) به عنوان وکیل خانم (س - ق) و شوهرش (غ - ص) لایحه‌ای به شماره ۴۶۷ مورخ ۲۷ تیر ۱۳۷۷ تقدیم و در آن تصریح نموده که قبلاً طبق پرونده شماره ۵۱۹/۷۶ شعبه ۵۲ دادگاه عمومی (ه - ل) به اتفاق سایر ورثه - که خواهان‌های این پرونده هستند - دادخواستی به طرفیت (س - ق) و (غ - ص) به خواسته خلع ید و ابطال سند رسمی پلاک شماره ۹۳/۱۵۳۹ اصلی بخش ۶ مشهد تقدیم کرده است. وکیل نامبردگان چون در جلسه

دادگاه متوجه می‌شود که ملک توسط (ه - ل) فروخته شده، از وکالت در مورد نامبرده استعفا داده و درخواست جلب وی را به دادرسی می‌نماید و چون خواندگان نسبت به تقویم خواسته اعتراض می‌کنند و کارشناس خواسته را مبلغ ۵۰۰ میلیون و ۹۵۰ هزار ریال تقدیم کرده، از طرف دادگاه اخطار رفع نقص برای کسر تمبر می‌شود و به لحاظ عدم ابطال تمبر پرونده بایگانی می‌گردد، مجدداً خواهان‌ها مبادرت به تقدیم دادخواست در این پرونده نموده‌اند و (ه - ل) را به عنوان خوانده قلمداد می‌کنند. از این رو به تعیین ارزش خواسته معترض می‌باشم و رقبه مذکور به ناقل شرعی و قانونی به (ع - خ) منتقل و مشارالیه آن را به مورث موکله (س - ق) به نام (م - ق) فروخته و (م - ق) در اجرای ماده ۱۹ قانون ثبت با ارائه مدارک لازم پیرامون تصرف و مالکیت خود تقاضای ثبت کرده و به لحاظ عدم اعتراض در مهلت مقرر، پیش‌نویس سند تهیه و سند به نام موکله صادر شده؛ زیرا همسر مرحوم (م - ق) از رقبه مذکور ارث نمی‌برد.

(ح - م)، وکیل خواهان‌ها نیز طبق لایحه شماره ۶۰۶۸ مورخ ۲۷ آبان ۱۳۷۷ اعلام نموده مورث موکلان به موجب سند عادی ۱۳۲۱ تمامی زمین مزروعی متنازع فیه را از (م - ح) خریداری کرده و مشارالیه در تاریخ ۳ آذر ۱۳۴۵ وفات یافته و خوانده ردیف پنجم یعنی (ه - ل) در تاریخ اول تیر ۱۳۴۷ بدون اذن سایر ورثه مبادرت به واگذاری زمین مورد بحث به (غ - ع) نموده و نامبرده آن را به (م - ق) واگذار کرده و همین سند عادی مستند تقاضای ثبت قرار گرفته، در حالی که مورث موکلان دارای همسر و ۵ فرزند دیگر است.

در جلسه دادگاه چون اصحاب دعوا اظهار داشته‌اند که (غ - ع) وفات نموده، از این رو به موجب رأی شماره ۹۸/۱۱۴۲ مورخ ۳۰ آبان ۱۳۷۷، دادگاه قرار توقیف دادرسی صادر و با معرفی ورثه نامبرده به اسامی آقایان (م - ع)، (ح - ع)، (الف - ع) و (ع - ع) و خانم (ع - ع) جریان پرونده ادامه یافته و دادگاه در تاریخ ۲۵ آذر ۱۳۷۷ نیز قرار تأمین خواسته صادر نموده است. نیک‌بین، وکیل خواندگان اظهار داشته است که رقبه مذکور به ناقل صحیح و شرعی و قانونی به (غ - ع) منتقل و مشارالیه آن را به مرحوم (م - ق) مورث خانم (س -

ق) منتقل کرده است و (م - ق) در اجرای ماده ۱۹ قانون ثبت با ارائه مدارک لازم تقاضای ثبت نموده و اداره ثبت با رعایت تمامی تشریفات قانونی و بعد از صدور آگهی‌های نوبتی در جراید کثیرالانتشار برابر ماده ۱۶ قانون ثبت به لحاظ عدم اعتراض، سند مالکیت صادر و در این زمان (م - ق) فوت کرده و ورثه او که عبارت از یک دختر و همسرش بوده و چون همسر از زمین ارث نمی‌برد، سند مالکیت برابر مواد ۲۱، ۲ و ۲۴ قانون ثبت در سال ۱۳۴۷ در دفتر املاک به نام بانو (س - ق) ثبت و سند صادر گردیده است. مسکرانی، وکیل خواهان‌ها نیز اظهار داشته است که بهای خواسته از نقطه نظر صلاحیت و هزینه دادرسی مبلغی است که در دادخواست قید می‌شود و در مورد ابطال سند خواسته ۲ میلیون و یک هزار تومان تقویم شده است. بنابراین در این خصوص ایراد وارد نیست. (م - ع)، (ع - ع) و (ح - ع) ورثه مرحوم (غ - ع) اظهار داشته‌اند که ما و ۲ نفر دیگر به اسامی (الف) و (ع) فرزندان (غ - ع) هستیم. از موضوع اطلاع نداریم. فقط از پدرمان شنیدیم که (ه - ل) همین زمین را به (م - ق) فروخته و خانم (س - ق) دختر نامبرده می‌باشد. قولنامه در تاریخ اول تیر ۱۳۴۷ ملاحظه گردید و امضای پدرمان در قسمت بالای حاشیه سمت راست وجود دارد که مورد تأیید است و (ص - ص) و (غ - ص) نیز اظهار داشته‌اند که ما هر دو برادر هستیم و اطلاع داریم که برادرمان در حدود ۵۰ سال قبل فوت شده است و این زمین را به (م - ح) فروخته است. (ع - ح) نیز بیان نموده، شنیدیم که (ع - ص) زمین را به (الف - ح) فروخته است. (ه - ل) نیز اظهار داشته که دعوی وکیل خواهان‌ها مورد قبول نیست. بنده در یک چهارم پلاک ۱۵۳۹ مالکیت داشتیم که از سوی پدرم به من رسیده بود. پدرم در ۳ آذر ۱۳۴۵ فوت شده. وراثت نامبرده ۷ نفر - که همگی ورثه و در قید حیات هستند - من کل سهم‌الارث خود را که یک چهارم بود، در سال ۱۳۴۷ فروختم و یادم نیست به چه کسی فروختم. سپس مسکرانی، وکیل خواهان‌ها دادخواست خود را در مورد دعوی خلع ید مسترد داشته و دادگاه نیز نماینده اداره ثبت را برای اخذ توضیح در خصوص پرونده پلاک ثبتی ۱۵۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی دعوت مشارالیه اظهار داشته که شش دانگ پلاک ثبتی مذکور به

موجب اظهارنامه مورخ ۲۸ فروردین ۱۳۵۰ از طرف (م - ق) قبول ثبت گردیده و در تاریخ‌های ۲ مرداد و ۲ شهریور ۱۳۵۰ آگهی‌های نوبتی منتشر شده است، در تاریخ ۲۳ تیر ۱۳۵۲ تحدید حدود انجام شده و به آگهی‌های نوبتی و تحدیدی اعتراض نشده است. سپس به موجب گواهی حصر وراثت ۹/۱۱۰۰ مورخ ۹ تیر ۱۳۵۲ (م - ق) فوت نموده و در تاریخ ۱۰ آبان ۱۳۷۲ شش‌دانگ ملک به نام (س - ق) یکی از ورثه ذیل ثبت ۴۶۲۸۷۳ دفتر ۲۴۷ ثبت شده است. مساحت زمین ۱۷۷۲۳/۶۰ متر می‌باشد و تقاضای ثبت اولیه فاقد مساحت بوده و مستند قبول ثبت مصالحه‌نامه عادی مورخ اول تیر ۱۳۴۷ می‌باشد. دادگاه نیز اظهار نظر کارشناس را ضروری تشخیص داده و قرار ارجاع امر به کارشناس را صادر نموده تا با بازدید از محل و ترسیم کروکی و پیاده کردن نقشه تعیین نمایند که میزان مالکیت مورث خواهان در پلاک ۹۳/۱۵۳۱ بخش ۶ مشهد چقدر است و با ملاحظه مصالحه‌نامه عادی اول تیر ۱۳۴۷ که مصالح آن (ه - ل) می‌باشد، معین نمایند که مصالح چه مقدار از زمین را با چه مساحت به (غ - ع) مصالحه نموده و با توجه به گواهی حصر وراثت چه مقدار زمین قهراً از سوی مورث به وی منتقل شده است. قرار مزبور اجرا و کارشناس نظریه خود را تقدیم داشته و اعلام نموده است که سهم (ه - ل) ۲ سهم مشاع از مقدار ۸ سهم شش‌دانگ به استثنای ثمن اعیانی بوده. نامبرده ۶ سهم به اضافه ثمن اعیان شش‌دانگ را اضافه بر سهم‌الارث خود مصالحه نموده، در ضمن با توجه به اینکه به پرونده شماره ۵۱۹/۷۶ شعبه ۵۲ عمومی تهران استناد شده و پرونده مطالبه گردیده، خلاصه آن در پرونده محاکماتی منعکس نشده و فقط تصویر ۲ برگ از آن به پرونده منضم شده است. وکیل خواندگان طی لایحه شماره ۱۴۱۶ اظهار داشته: بنا به اعلام موکلان مرحوم (ع - ل) در زمان حیات خود اموال متعددی داشته است که پس از فوت وی به طریق سالاریخشی عمل شده و ضمن تقسیم مایملک آن مرحوم، هر یک بخشی از آن را به عنوان سهم‌الارث خود فروخته‌اند و دیگران مخالفتی نکرده‌اند. از جمله زمین مذکور را که برابر با اعلام (ه - ل) سهم‌الارث وی بوده، برابر سند عادی اول تیر ۱۳۴۷ به (غ - ح) واگذار و مشارالیه به پدر

موکله؛ یعنی (م - ق) واگذار نموده که پس از وی به فرزندش رسیده، بالا رفتن قیمت‌ها موجب شکایت ورثه مرحوم (ع - ل) شده. به علاوه در پرونده قبلی شماره ۵۱۹/۷۶ با توجه به این که (ه - ل) فروشنده بوده، مع‌الوصف با خواهر و برادرانش به عنوان خواهان علیه موکلان دادخواست داده‌اند و خواهران و برادران وی با توجه به این که (ه - ل) وجه زمین را گرفته، او را شریک خود قرار داده بودند و اینها همه دلالت دارد که با هم تباری کرده‌اند که حق موکل را ضایع نمایند.

دادگاه با اعلام ختم رسیدگی طبق دادنامه شماره ۱۳۳/۱۵۹۱ مورخ ۲۸ آذر ۱۳۷۸ چنین رأی داده: در خصوص دعوی مسکرانی به وکالت از سوی (ل - ل)، (ث - ل)، (س - ل)، (م - ل) و (ع - ل) به طرفیت (ص - ص)، (غ - ص)، (ع - ح)، (ع - ح)، (ه - ل) و (غ - ع) که با فوت فرد اخیرالذکر و صدور قرار توقیف دادرسی به شماره ۹۸/۱۱۴۲ مورخ ۳۰ آبان ۱۳۷۷ این دادگاه و با اعلام اسامی ورثه وی به نام‌های (ع - ع)، (م - ع)، (ح - ع)، (الف - ع) و (ع - ع) از طرف وکیل خواهان‌ها جریان دعوا ادامه یافته، همچنین (س - ق) و (غ - ص) با وکالت آقای لطف‌الله ن به خواسته اثبات مالکیت نسبت به چهار دانگ و نیم از شش دانگ یک قطعه زمین دارای پلاک ثبتی شماره ۱۵۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی بخش ۶ مشهد و ابطال سند مالکیت شماره ۴۳۲۸۳ مورخ ۲۶ آبان ۱۳۷۴ و خلع ید از مقدار ۱۳ هزار و ۵۰۰ مترمربع پلاک ثبتی مرقوم به ترتیب مقوم به مبلغ ۱۱۰ هزار تومان و یک میلیون و یک هزار تومان با توجه به اوراق و محتویات پرونده موصوف نظر به این که وکیل خواهان‌ها به شرح صورتجلسه مورخ ۲۷ بهمن ۱۳۷۷ این دادگاه در اولین جلسه با اختیارات حاصله از وکالت‌نامه خود دادخواست تقدیمی را در مورد خلع ید مسترد داشته، از این رو با استناد به ماده ۱۵۱ قانون آیین دادرسی مدنی ناظر به ماده ۱۳۳ قانون مذکور، قرار ابطال دادخواست مشارالیه صادر می‌شود. همچنین در مورد خواسته‌های دیگر نامبرده با عنایت به نظریه کارشناس خبره ثبتی که در بیان جریان ثبتی پلاک یاد شده اعلام داشته که (م - ق) برابر استسهادیه تنظیمی ۱۱ شهریور منضم به مصالحه‌نامه عادی، اول تیر ۱۳۴۷ تقاضای ثبت

مورد ترافع را می‌نماید که در تاریخ ۲۸ فروردین ۱۳۵۰ با استناد به صورتمجلس احراز تصرف تنظیمی به وسیله نماینده ثبت اسناد و اختصاص شماره پلاک ۱۵۳۹ فرعی اظهارنامه ثبتی به نام وی تنظیم گردیده است و با انقضای مهلت مقرر در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی در ۲۳ تیر ۱۳۵۲ تحدید حدود به عمل آمده و در مانحن فیه چون مشارالیه فوت شده، ورثه نامبرده به موجب گواهی حصر وراثت شماره ۴۶/۸۸۶ شعبه سوم دادگاه بخش سابق عبارت بودند از (س - ق) و (م - ش) دختر و همسر وی و به موجب اقرارنامه رسمی شماره ۵/۹۶۵ مورخ ۱۱ شهریور ۱۳۵۲ همسرش اقرار به وصول ثمنه اعیانی نموده و در نتیجه سند مالکیت پلاک ۱۵۳۹ فرعی به عنوان شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۱۷۷۲۳/۶۰ مترمربع به نام (س - ق) صادر شده است که مؤید اظهارات نماینده اداره ثبت اسناد ناحیه ۲ مشهد به شرح صورتمجلس مورخ ۳ خرداد ۱۳۷۸ این دادگاه می‌باشد و چون اعتراضی در مهلت مقرر قانونی موضوع ماده ۱۶ قانون ثبت صورت نگرفته و برابر مفاد ماده ۲۴ قانون مذکور که اشعار می‌دارد: پس از انقضای مدت اعتراض دعوا این که در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شود، پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر؛ خواه حقوقی باشد خواه جزایی و به نظریه کارشناس منتخب نیز اعتراضی به عمل نیامده است، از این رو دعوای مشارالیه وارد و ثابت به نظر نمی‌رسد. با استناد به مواد یاد شده حکم به رد دعوای وی صادر و اعلام می‌گردد. خواهان‌ها با وکالت (ح - مسکرانی) از رأی صادر شده تجدیدنظرخواهی نموده‌اند. خلاصه ادعا این است که (ه - ل) ۶ سهم مشاع به اضافه ثمن اعیان شش دانگ را اضافه بر سهم خود بدون اجازه و وکالت سایر ورثه مصالحه‌نامه نموده که همین سند عادی مصالحه‌نامه مستند تقاضای ثبت قرار گرفته، در صورتی که طبق تبصره الحاقی به ماده ۱۱ قانون ثبت مصوب ۱۰ آبان ۱۳۱۷، درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که مدارکی دال بر مالکیت خود داشته باشد و ماده ۱۶ قانون ثبت برای اشخاص ذی‌نفع تعیین تکلیف کرده و برای اشخاصی که ملک غیر را به ثبت برسانند، مصدق ندارد.

این پرونده به شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور ارجاع می‌گردد که پس از رفع نقص و تنظیم گزارش به موجب دادنامه شماره ۲۳/۲۲۶ مورخ ۷ آذر ۱۳۸۰ چنین رأی داده شده است:

رأی شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور

نظر به این که حسب مستنبط از مفهوم مخالف مقررات ماده ۲۲ قانون ثبت مادام که ملکی مطابق قانون به ثبت نرسیده باشد، اعمال مقررات ماده ۲۴ قانون مزبور حایز اهمیت نخواهد بود. بنابراین با توجه به مراتب مذکور و نظر به دلایل و مدارکی که خواهان‌های بدوی در خصوص عدم استحقاق متقاضی ثبت اولیه پلاک ۹۳/۱۵۳۹ زاید بر میزان مالکیت موروثی خود اقامه و ابراز نموده‌اند، موضوع در خور رسیدگی ماهوی به ادعای مطروحه بوده و در نتیجه دادنامه تجدیدنظر خواسته نقض و برای تجدید رسیدگی به شعبه دیگر دادگاه عمومی مشهد ارجاع می‌گردد.

این بار پرونده به شعبه ۵۵ دادگاه عمومی مشهد ارجاع می‌گردد. دادگاه طرفین و نماینده اداره ثبت را برای رسیدگی دعوت و پس از اخذ توضیح اعلام نموده که چون طرفین در اراضی شاندیز (منطقه ارچنگ) با هم اختلاف دارند و (م - ق) حسب اظهارنامه اولیه قریه سرآسیاب را به ثبت رسانده و در نهایت سند مالکیت صادر شده جهت احراز این موضوع که آیا اراضی مورد اختلاف (منطقه ارچنگ) همان اراضی مندرج در سند مالکیت می‌باشد یا خیر؟ قرار ارجاع امر به هیئتی از کارشناسان را صادر و کارشناسان حسب نظریه شماره ۷۹۵ مورخ ۲۲ مرداد ۱۳۸۲ تصریح نموده‌اند، محل مورد اختلاف همان اراضی تعرفه شده در حدود سند مالکیت بوده و با آن تطبیق دارد و با استنباط از قرائن و مراحل ثبتی احتمال این که ملک مزبور تکه بخش موروثی آقای (ه - ل) باشد، بعید به نظر نمی‌رسد.

دادگاه با اعلام ختم رسیدگی براساس رأی شماره ۱۹۱/۲۰۱۳ مورخ ۲۷ مهر ۱۳۸۲ بعد از ذکر مقدمه‌ای اجمالاً چنین رأی داده: ماده ۲۲ قانون ثبت کسی را مالک طبق مقررات می‌شناسد که سند به نام وی صادر شده باشد و در تعارض بین سند مالکیت ثبتی و سند عادی مورد ادعای خواهان‌ها سند ثبتی از قبیل نص در مالکیت است و سند عادی ظهور

در مالکیت دارد، ترجیح سند عادی و اثبات مالکیت به وسیله آن و طرح سند ثبتی ولو اینکه مطابق مقررات هم به ثبت نرسیده باشد، از قبیل ترجیح ظاهر بر نص است و ترجیح راجح به مرجح است و با توجه به این که (ه - ل) اقرار به فروش سهم‌الارث خود نموده و با توجه به محتویات پرونده که مورث وی دارای املاک متعددی بوده است که هنوز منجر به تقسیم نشده و علی فرض این که سهم‌الارث مابقی ورثه از ملک مورد نزاع از جانب (ه - ل) داده نشده باشد و از جانب آنان وکیل و یا ماذون در انتقال نباشد، مقدار سهم‌الارث آنان قابل تدارک از سایر ماترک (ع - ل) می‌باشد و تا تقسیم صورت نگیرد و محل مورد نزاع در سهم‌الارث خواهان‌ها واقع نشود، ادعای اثبات مالکیت و ابطال سند آنان موجه و مسموع نمی‌باشد و بر فرض حصول تقسیم بین آنان و اصابت قرعه محل مورد نزاع به نام خواهان‌ها باز هم موجبی جهت ابطال سند ثبتی آن هم به وسیله سند عادی نمی‌باشد و براساس مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت قولنامه در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی‌شود و بالاخره با توجه به قاعده ید و این که بخواهیم با سند عادی سند رسمی را باطل نماییم، موجب توالی فاسده زیادی خواهد بود. بنابراین دعوای خواهان‌ها غیرثابت و طبق ماده ۱۶۰ قانون مدنی محکوم به رد است.

خواهان‌ها مجدداً با وکالت (ح - مسکرانی) از رأی صادر شده فرجام‌خواهی نموده‌اند که پرونده به شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور ارجاع شده و ادعای مشارالیه همان مطالبی است که قبلاً بیان کرده است.

رأی شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور

شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور پس از تنظیم گزارش و مشاوره طبق دادنامه شماره ۵۷۴/۸۳ مورخ ۱۴ دی ۱۳۸۳ چنین رأی داده: با توجه به محتویات پرونده تصمیم شعبه ۵۵ دادگاه عمومی مشهد در رد دعوای خواهان‌ها با استدلال و جهاتی که در دادنامه شماره ۱۳۱۱/۲۰۱۳ مورخ ۲۷ مهر ۱۳۸۲ احصاء گردیده، مغایر محتویات پرونده و مواجهه به اشکالات زیر است:

۱ - همان‌طور که شعبه ۲۳ دیوان عالی کشور در دادنامه شماره ۲۳/۲۲۶ مورخ ۷ آذر ۱۳۸۰ استدلال نموده‌اند. مقررات ماده ۲۲ قانون ثبت ناظر به ثبت ملک وفق مقررات قانون ثبت است که در مانحن‌فیه ادعا شده در قبول درخواست ثبت ملک و صدور سند مالکیت مقررات مربوط مراعات نگردیده و سندی که به عنوان دلیل تقاضای ثبت ملک ابراز شده از ناحیه خواهان‌ها امضاء نشده و نسبت به سهم‌الارث آنان نافذ و معتبر نمی‌باشد.

۲ - بین سند مالکیت ثبتی و سند عادی مورخ ۱۳۲۱ که به موجب آن (ع - ل) مورث خواهان‌ها یک قطعه زمین مزروعی تکه بخش واقع در ارچنگ شاندیز را از (م - ح) خریداری نموده، تعارضی وجود ندارد که ترجیح سند رسمی بر سند عادی مطرح شود. چه خواهان‌ها به پذیرش تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت بر مبنای سند عادی مورخ اول تیر ۱۳۴۷ که (ه - ل) یکی از وراث مرحوم (ع - ل) بدون اجازه سایر وراث زمین مذکور را واگذار نموده و سند مزبور مستند قبول درخواست ثبت قرار گرفته، تعرض و آن را منافی حق خود می‌دانند.

۳ - اقرار (ه - ل) به فروش سهم‌الارث خود با توجه به مندرجات فروش نامه اول تیر ۱۳۴۷، به خصوص حدود اربعه ملک مورد معامله و این که کارشناسان منتخب مورد معامله را منطبق با پلاک ۱۵۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی بخش ۶ مشهد موضوع سند مالکیت صادر شده اعلام کرده‌اند، قابل اعتبار نبوده و مؤثر در مقام نمی‌باشد.

۴ - این استدلال که مورث خواهان‌ها دارای املاک متعددی بوده که هنوز تقسیم نشده، به فرض این که (ه - ل) در انتقال سهم سایر ورثه وکیل یا مأذون در انتقال نبوده، سهم‌الارث آنان از سایر ماترک قابل تدارک است و تا تقسیم صورت نگیرد و محل مورد نزاع در سهم‌الارث خواهان‌ها واقع نشود، ادعای اثبات مالکیت و ابطال سند مسموع نمی‌باشد و فاقد مبنای قانونی و مردود است.

۵ - تمسک به مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت به این اعتبار که سند عادی در هیچ یک از محاکم و ادارات پذیرفته نمی‌شود و خواهان‌ها چنانچه ادعایی دارند، باید ابتدا علیه کسی

که ملک مورد ثبت را به مورث آنان انتقال داده، دعوای تنظیم سند رسمی انتقال کنند، پس از آن چنانچه سند رسمی به آنان صادر گردید، دعوای ابطال سند معارض طرح نمایند، با توجه به خواسته خواهان‌ها پایگاه قانونی ندارد و گذشت زمان و تأخیر در اقامه دعوا دلیل حقانیت مدعی علیه و عدم استحقاق مدعی نمی‌تواند باشد.

۶ - استناد به قاعده ید در راستای اثبات مالکیت نسبت به تصرفات ذی‌الید در مانحن فیه قابل اعمال نخواهد بود.

۷ - احتمال مرور زمان ۳۰ ساله از زمان بیع (ه - ل) تا زمان تقدیم دادخواست مثبت این امر است که نامبرده از طرف سایر ورثه وکالت داشته و مأذون بوده، متکی به دلیل نبوده و این امر حسب محتویات پرونده به اثبات نرسید.

۸ - انتقال متعدد نسبت به ملک مورد ترافع مانع از رسیدگی به دعوای مطرح شده نبوده و از این لحاظ (اکل مال به باطل) موضوعاً منتفی است.

۹ - باطل نمودن سند رسمی با سند عادی نه تنها موجب نگرانی نبوده و تالی فاسدی را در پی نخواهد داشت؛ بلکه این امر معمول به محاکم بوده و قابل پذیرش و رسیدگی است.

۱۰ - اثبات مالکیت با سند عادی خلاف اعتقاد دادگاه امری است معمولی و قابل قبول و با عرف جامعه و مقررات قانون سازگار است. بنا به مراتب دادنامه فرجام خواسته به جهت مذکور به لحاظ عدم توجه و رسیدگی به دلایل و مدافعات معموله و از حیث اساس استدلال و تشخیص و استناد به مواد قانون که نوعاً ارتباطی با دعوای مطرح شده ندارد، مخدوش است و به استناد بندهای ۲ و ۵ ماده ۳۷۱ قانون آیین دادرسی مدنی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی نقض و رسیدگی مجدد به تجویز بند (ج) ماده ۴۰۱ قانون یاد شده به شعبه دیگر دادگاه عمومی مشهد ارجاع می‌شود.

این بار پرونده به شعبه ۳۱ دادگاه عمومی مشهد ارجاع شده و دادگاه طرفین را جهت رسیدگی دعوت نموده است. این شعبه دادگاه عمومی سپس اعلام داشته وکلای خواندگان

مورد را از موارد رأی اصراری دانسته‌اند و پرونده را به دیوان عالی کشور ارسال و این شعبه طبق تصمیم شماره ۳۰۳/۸۴ اعلام داشته که دادگاه مکلف به رسیدگی می‌باشد و ارسال پرونده به دیوان عالی کشور به درخواست وکلای خواندگان صحیح نبوده، پرونده را اعاده نموده است.

دادگاه طرفین را برای رسیدگی دعوت کرده، وکلای اصحاب دعوا مطالب قبلی خود را تکرار نموده‌اند و دادگاه با اعلام ختم رسیدگی براساس دادنامه شماره ۱۶۲۰ مورخ ۳۰ آذر ۱۳۸۴ بعد از ذکر مقدمه‌ای اعلام داشته: اولاً، خواسته خواهان‌ها به اثبات مالکیت نسبت به چهار دانگ و نیم از شش دانگ یک قطعه زمین پلاک ۱۵۳۹ فرعی از ۹۲ اصلی بخش ۶ مشهد مغایر با رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۰ دی ۱۳۷۰ هیئت عمومی دیوان عالی کشور است.

ثانیاً، استدلال وکیل خواهان‌ها این است که اداره ثبت اسناد بدون توجه به این که (ه - ل) اصالتاً اقدام به فروش زمین کرده و این که وکالتی از ناحیه دیگران نداشته، درخواست ثبت را پذیرفته است که از این استدلال چنین استنباط می‌گردد که نامبرده به ثبت ملک با این کیفیت معترض می‌باشد. در حالی که ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد مقرر می‌دارد: پس از انقضای مدت اعتراض دعوا این که در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده، پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد، خواه جزایی.

ثالثاً، گفته می‌شود وفق ماده ۲۲ قانون ثبت مالک کسی است که دارای سند مالکیت قانونی باشد. منظور قانونگذار از این قید ناظر به قانون ثبت می‌باشد؛ یعنی اگر رعایت قانون ثبت شده باشد، سند معتبر است نه قوانین دیگر و در فرض مورد دعوا رعایت قانون مزبور به عمل آمده است.

رابعاً، در مبایعه‌نامه مورد بحث مشاهده می‌گردد که به زمین متصرفی اشاره شده که این قید اشعار به تصرفات اختصاصی (ه - ل) به رقبه منظوره دارد و با این قید دیگر نوبت

به تعرض به بقیه ورثه نمی‌رسد.

خامساً، عمده استدلال وکیل خواهان‌ها این است که ملک موروثی است و (ه - ل) بدون اجازه سایر وراث اقدام به انتقال نموده است. در حالی که معمول این است که پس از فوت ماترک در اظهارنامه مالیاتی قید شود و حال آن که مورد خواسته جزو ماترک مرحوم احصاء نشده است و با گذشت مدت مدیدی از موضوع اعتراضی از ناحیه وراث به عدم ذکر آن در زمره املاک متوفا به عمل نیامده است و این بیانگر این است که وراث هم قبول داشته‌اند که محل نزاع در حصه اختصاصی (ه - ل) قرار گرفته است.

سادساً، اقوی قرینه‌ای که می‌توان در جهت استنباط اختصاصی بودن ملک در سهم (ه - ل) به آن تمسک کرد و به عنوان اماره قضایی تلقی نمود، عدم تعرض خواهان‌های فعلی به اقدامات (ه - ل) در طی سنوات گذشته است.

بنابراین دادگاه در مجموع، دعوای خواهان‌ها را وارد ندانسته و به استناد مواد ۲ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی و ماده ۲۴ قانون ثبت، حکم به رد دعوا خواهان‌ها صادر می‌نماید. دوباره وکیل خواهان‌ها از رأی صادر شده فرجام‌خواهی نموده که پرونده امر پس از تبادل لوایح به دیوان عالی کشور ارسال و جهت رسیدگی به این شعبه ارجاع شده است.

هیئت شعبه در تاریخ مذکور تشکیل شده و پس از قرائت گزارش حسن نقیب‌الحسینی، عضو ممیز و بررسی پرونده و مشاوره چنین رأی می‌دهد:

همان‌گونه که گزارش تنظیمی حاکی است، پس از نقض دادنامه شماره ۱۳۰۱۳/۱۹۱ مورخ ۲۷ مهر ۱۳۸۲ شعبه ۵۵ دادگاه عمومی مشهد شعبه ۳۱ آن دادگاه در مقام رسیدگی بعد از نقض مبادرت به صدور رأی اصراری شماره ۱۹۸/۱۶۲۰ مورخ ۳۰ آذر ۱۳۸۴ نموده است و این شعبه استدلال شعبه مذکور را نمی‌پذیرد و با اصراری تشخیص دادن دادنامه شماره ۱۹۸/۱۶۲۰ مورخ ۳۰ آذر ۱۳۸۴ شعبه ۳۱ دادگاه عمومی مشهد با استناد به ماده ۴۰۸ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، پرونده امر جهت طرح در هیئت عمومی حقوقی دیوان عالی کشور به دفتر هیئت مذکور ارسال می‌گردد.

نظریه دادستان کل کشور

آیت‌الله دری نجف‌آبادی، دادستان کل کشور نظریه خود را به شرح زیر ارائه نمود.

در خصوص پرونده اصراری حقوقی ردیف ۴۰/۸۵ موضوع دادخواست (ع - ل) و سایر وراث مرحوم (ع - ل) به طرفیت (ص - ش) و غیره به خواسته صدور حکم بر اثبات مالکیت، ابطال سند و خلع ید اختلافی بین شعبه ۳۱ دادگاه عمومی مشهد و شعبه ۲۵ دیوان عالی کشور ملاحظه محتویات پرونده محاکماتی محلی و گزارش تنظیمی شعبه محترم ۲۵ دیوان عالی کشور به شرح آتی اظهار نظر می‌گردد.

ابطال سند مالکیت مستلزم اثبات وقوع وقایعی چند از جمله بطلان عملیات ثبتی است و مقدم بر آن بی‌اعتباری اسباب و موجبات مالکیت است. در مانحن فیه حسب ادعا از جمله جهات درخواست ابطال سند مالکیت، بی‌اعتباری عقد منعقد بین (ه - ل) (یکی از وراث مرحوم (ع - ل)) و (م - ق) به لحاظ فضولی و غیرنافذ بودن آن است. در صورت صحت این ادعا این موضوع در بدایت امر تأثیری در اعتبار عملیات ثبتی و سند تنظیمی براساس آن ندارد؛ زیرا ابتدای عملیات مرقوم بر وقوع عقد بیع به کیفیت مندرج در دادخواست و مستندات آن بوده و لازمه رفع اثر از آن عملیات اقاله و تفاسخ عقد مذکور بین طرفین و یا اعلام بی‌اعتباری آن عقد به موجب حکم قضایی است، در حالی که در پرونده امر دلیلی بر فعلیت این مراتب ملاحظه نمی‌شود؛ بلکه قرائن و امارات موجود در پرونده مؤید وجود اذن و اجازه فعلی و ضمنی یا رضایت و یا اعتراض از حق و حقوق و یا تقسیم اموال به صورت ارادی و یا به اصطلاح فعلی تکه بخشی یا سالاربخشی و امثال آن است؛ زیرا متعاملان و سایر وراث مقیم یک منطقه و برخی مناطق مجاور ملک متنازع فیه می‌باشند، طبعاً تصرفات خریدار و ایادی بعدی وی در منظر مدعی‌العموم از جمله وراث در طول ۴۰ و اندی سال اخیر قرار داشته و دارد و دلیلی ارائه نشده که اطلاع آنها از موضوع توأم با تعرض به تصرفات خریدار و ایادی وی بوده و یا این که در مراجع قانونی نسبت به آن اعتراض نموده باشند.

با وجود این که ۲ سال بعد از فوت مورث آنها یکی از وراث رقبه مذکور را به موجب عقد بیع فروخته بوده، ۲ سال بعد از وقوع عقد فضولی، مشارالیهم در مقام اخذ گواهی حصر وراثت رقبه مذکور را خارج از ترکه تلقی و در فرم‌های مالیاتی تعلق آن به وراث اعلام نگردیده است.

چنانچه عدم تعرض وراثت به تصرفات خریدار و ید بعدی وی در مورد معامله مؤثر در مقام نباشد و عدم تعرفه آن به عنوان جزیی از ارقام ترکه و نیز عدم اعتراض به جریان ثبتی از سر بی‌اطلاعی باشد و ظهور اعتباری برای اعراض از حق خواهان‌ها نداشته باشد، در نتیجه حق ادعایی آنها موجود، مستقر و قابلیت اعمال داشته باشد، پذیرش این حق و ادعا براساس آن، خود موجب عسر و حرج و حدوث ضرر و ضرار بین طرفین شده و تسری آثار آن به اشتباه و نظایر موجود در جامعه لاجرم موجب عسر و حرج در بازار مسلمین و باعث ایجاد تکلیف تحقیق و تفحص در ارکان و میانی اسباب، موجبات و علل مالکیت متعاملان بر ثمن و مثن خواهد بود که خود مشکلات جدیدی را برای نظام حقوقی و ثبتی کشور ایجاد و باب منازعات جدیدی را مفتوح خواهد نمود که هرگز به مصلحت جامعه و کشور نمی‌باشد و خلاف انتظام امور و نظامات اجتماعی و قانونی و قانون ثبت خواهد بود و بدین جهت در نظام جمهوری اسلامی ایران طبق قانون (تعیین تکلیف پرونده‌های معترضان ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است) مصوب ۲۷ اردیبهشت ۱۳۷۳ مجلس شورای اسلامی مقرر گردیده است که اشخاص معترض و قائم‌مقام قانونی آنها می‌توانند ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون اعتراض خود را در مراجع ذیصلاح اعلام، والا معترض شناخته خواهند شد. بنابراین بر فرض وجود حق مسبوق به عقد بیع مورخ ۱۳۲۱ و شروع عملیات ثبتی معارض حق مذکور خواهان‌ها حق اعتراض به عملیات ثبتی و تنظیم سند براساس آن را داشته و با این که حتی با گذشت زمان از اعلام اعتراض غفلت نموده باشند، به موجب مقررات ماده واحده یاد شده محق برای اعتراض در مواعد مقرر بوده‌اند و چون با انقضای موعده مقرر هم اقدام به اعتراض

نموده‌اند، از این رو به حکم مقررات ماده واحده مرقوم معرض از حق خود شناخته می‌شوند.

در نتیجه استماع دعوی اثبات مالکیت، ابطال سند و خلع ید به کیفیت مذکور توجیهی ندارد. واقعیت این است که در چهل و اندی سال قبل زمین مورد اختلاف در منطقه خارج از آبادی و غیرمسکونی بوده و فاقد ارزش اقتصادی و اهمیت لازم بود و ظاهراً تحولات اقتصادی عمومی کشور موجب تغییر وضعیت منطقه و رشد ارزش معاملاتی در مورد اراضی گردیده، خواهان‌ها به فکر سهم‌الارثی افتادند که قبلاً در اوراق مربوط به مالیات اموال موروثی از ملک متنازع فیه ذکر نشده بوده که در هر حال قانون مصوب ۱۳۷۳ به شرح مذکور محکم، صریح و متضمن قواعد آمره بود که اراده افراد موجب نقض احکام و رسیدگی مجدد خلاف مقررات آن نخواهد بود و اگر به فرض در ثبت ملک و اخذ سند ایرادی مورد نظر باشد، از طریق ابطال مصالحه‌نامه ۱۳۴۷ و یا عملیات ثبتی موضوع قابل رسیدگی و تدارک خواهد بود.

بنابراین جهات چون رأی شعبه ۳۱ دادگاه عمومی مشهد با لحاظ این مراتب صادر گردیده، منطبق با موازین و اصول تشخیص و مورد تأیید می‌باشد.

آیت‌الله دری نجف‌آبادی، دادستان کل کشور در ادامه دلیل اصلی طرح چنین پرونده‌ای را ترقی قیمت‌های اراضی مذکور ارزیابی کرد و بیان داشت: این زمین بیش از ۳ دهه است که واگذار شده و برای آن سند اخذ گردیده است. اگر ما بخواهیم به ابطال سند رأی دهیم، به مبدأ و ماهیت مسأله خدشه وارد کرده‌ایم. اگر این کار را کنیم هزاران پرونده جدید وارد چرخه دستگاه قضایی کشور می‌گردد و باب تنازع جدیدی در کشور باز می‌شود.

دادستان کل کشور اظهار داشت: براساس قانون ماده واحده تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است، خواهان‌های این پرونده معرض هستند، بنابراین رأی دادگاه‌ها مورد تأیید است.

وی تصریح کرد: خواسته خواهان‌ها مبنی بر ابطال سند وارد نیست؛ اگرچه آنان

می‌توانستند تحت عنوانی مانند کلاهبرداری یا عناوینی دیگر شکایت نمایند.

در پایان جلسه هیئت عمومی موضوع اصراری حقوقی از ۶۷ عضو هیئت عمومی، ۴۵ نفر رأی شعبه ۳۱ دادگاه عمومی مشهد به شرح ذیل تأیید نمودند.

شماره ردیف: ۴۰/۸۵

رأی شماره: ۱۷ - ۱۳۸۵/۹/۲۸

بسمه تعالی

رأی اصراری حقوقی هیئت عمومی دیوان عالی کشور

حسب محتویات پرونده امر و توضیحات نماینده اداره ثبت، آقای محمد تقی قندهاری در تاریخ ۵۰/۱/۲۸ با تسلیم اظهارنامه تقاضای ثبت ششدانگ پلاک ۱۵۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی بخش ۶ مشهد مقدس را نموده و آگهی‌های نوبتی مذکور در ماده ۱۶ قانون ثبت در تاریخ‌های ۵۰/۵/۲ و ۵۰/۶/۲ انتشار یافته و مورد واخواهی قرار نگرفته است و متعاقباً آگهی تحدیدی نیز در ۵۲/۴/۲۴ منتشر شده و تحدید حدود انجام گرفته است و چون متقاضی ثبت فوت شده، سند مالکیت به نام بانو سیمین دخت قندهاری فرجامخوانده در سال ۱۳۷۳ صادر گردیده است. اعتراض فرجامخواهان در ۷۷/۳/۱۸ به اینکه قسمتی از پلاک مذکور ارتناً به آنها تعلق داشته و فروشنده که در ۴۷/۴/۱ تمام آن را فروخته مأذون نبوده، وارد نیست، زیرا به موجب ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضاء مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده باشد پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان عین و نه به عنوان دیگر و به موجب ماده ۲۲ قانون مذکور پس از صدور سند مالکیت دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک به او منتقل شده مالک خواهد شناخت و بند ب ماده ۱۰۸ قانون مذکور نیز مؤید این امر است.

علی‌هذا رأی شماره ۱۹۸/۱۶۲۰ شعبه ۳۱ دادگاه عمومی مشهد به نظر اکثریت اعضا هیئت عمومی اصراری حقوقی دیوان عالی کشور مطابق موازین قانون صادر شده، خالی از اشکال است، تأیید می‌گردد.