

آرای وحدت رویہ شورای عالی ثبت

محمد علی یادگاری*

پیشگاہ علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، آرای قطعی و غیر قطعی هیأت‌های نظارت را تعیین نموده است و بر طبق آن آرای هیأت‌های نظارت که به استناد بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ قانون مذکور صادر شده باشد، غیر قطعی هستند و در صورت اعتراض ذی نفع در مهلت مقرر (بیست روز از تاریخ الصاق رأی در تابلو اعلانات در واحد ثبتی مربوطه) قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت شعبه مربوطه (املاک - اسناد) خواهد بود. پس با توجه به مفهوم مخالف آن قسمت از تبصره ۴ آرای هیأت‌های نظارت که به استناد بندهای دیگر ماده ۲۵ (بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ و ۸) صادر شده باشد قطعی بوده و پس از صدور رأی دارای قابلیت اجرا می‌باشد، لکن با عنایت به قسمت اخیر تبصره ۴ مذکور در صورتی که رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رأی هیأت نظارت را مخالف قانون و یا آرای هیأت یا هیأت‌های نظارت را متناقض تشخیص دهد پرونده‌ها را جهت ایجاد وحدت رویه به شورای عالی ثبت شعبه مربوطه ارجاع می‌دهد.

رأی شورای عالی ثبت در مورد آرای غیر قطعی هیأت نظارت برای پرونده مربوطه لازم الاجرا است، لکن رأی شورای عالی ثبت در مورد آرای قطعی هیأت نظارت که به عنوان وحدت رویه صادر می‌شود برای کلیه هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است و چنانچه رأی هیأت نظارت در خصوص موضوع اجرا شده باشد، تأثیری در آن نخواهد داشت. لکن در صورت عدم اجراء طبق نظر و رأی شورای عالی ثبت اجرا می‌شود. در زیر یک نمونه رأی

شورای عالی ثبت که به عنوان وحدت رویه صادر شده است، جهت آشنایی درج می شود:

گزارش

احتراماً به استحضار می رساند:

اداره کل ثبت استان آذربایجان شرقی طی شماره ۱۰۴/۴۲۲۰ - ۸۰/۴/۱۰ با ارسال تصویر آراء شماره ۸۰۷۳/ه - ۸۰/۴/۵ و ۶۷۵۳/ه - ۷۸/۱۱/۹ هیأت نظارت استان مذکور اعلام داشته: چون نسبت به امر واحد آراء متناقض صادر گردیده لذا با توجه به اختیارات حاصله از تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت و به منظور ایجاد وحدت رویه موضوع در شورای عالی ثبت مورد رسیدگی قرار گیرد. مشروح آراء همراه با گزارش جریان پرونده - به ترتیب تاریخ ذیلاً بیان می گردد:

الف) رأی شماره ۶۷۵۳/ه - ۷۸/۱۱/۹

در پرونده اجرایی کلاسه ج - ۲۳۱۶ تشکیلی در اجرای ثبت تبریز خانم داتنه جهت وصول مهریه خود مندرج در سند نکاحیه ۲۶۹۱۰ - ۶۵/۲/۴ دفتر ازدواج ۲ تبریز اقدام به صدور اجرائیه علیه آقای مدیون نموده است. پس از ابلاغ اجرائیه در تاریخ ۷۶/۱۰/۶ به مدیون - حسب تقاضای زوج همه ماهه از حقوق مدیون کسر و به حساب بستانکار واریز که تا تاریخ ۷۸/۹/۸ مبلغ ۲/۱۵۹/۷۵ ریال از کل مهریه به مبلغ ۲/۵۰۰/۰۰۰ ریال پرداخت شده است. متعاقباً زوج به شرح وارده ۹۰۷۶ - ۷۷/۷/۴ درخواست محاسبه مهریه به نرخ شاخص روز نموده موضوع به مدیون ابلاغ، نامبرده طی مشروحه مورخ ۷۸/۹/۱۳ به موضوع اعتراض، که منجر به صدور نظریه مورخ ۷۸/۹/۲۵ رئیس ثبت محل بدین شرح گردید: «با توجه به گزارش شعبه اجرا و با عنایت به تاریخ تصویب قانون یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م (۷۶/۴/۲۹) و تاریخ تأیید آن توسط شورای محترم نگهبان (۷۶/۶/۱) و تاریخ انتشار آن در روزنامه رسمی ۷۶/۶/۳ به نظر اینجانب مورد مشمول تغییر شاخص

قیمت سالانه زمان تأدیه بوده و اعتراض مدیون (زوج) در این خصوص وجهه قانونی ندارد.» نظریه ابرازی مورد اعتراض مدیون واقع نتیجتاً موضوع مستند به بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و مقرر گردید:

«با توجه به این که قبل از درخواست زوجه (بستانکار) به وارده شماره ۹۰۷۶ - ۷۷/۷/۴ رقم عمده وجه مهریه موصوف در سند نکاحیه به حیظه وصول درآمده بود، لذا قدر متقین، در جهت اجابت درخواست مشارالیها - قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق.م فقط نسبت به مابقی طلب وصول شده وی از تاریخ ۷۷/۷/۴ قابل اجراست و بر این اساس نظریه آقای رئیس ثبت فقط در همین حد مورد تأیید می‌باشد. این رأی طبق بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.»
رأی صادره طبق اعلام ثبت آذربایجان شرقی اجرا شده است.

(ب) رأی شماره ۸۰۷۳/هـ - ۸۰/۴/۵

در پرونده اجراییه کلاسه ۶۵۲۳ - الف اجرای ثبت آذرشهر خانم بستانکار جهت وصول مهریه خود به مبلغ ۵ میلیون ریال وجه نقد و ۱۵ مثقال طلای ۱۸ عیار اقدام به صدور اجراییه علیه آقای مدیون نموده است. پس از ابلاغ اوراق اجرایی به مدیون طبق درخواست بستانکار همه ماهه از حقوق مدیون کسر و به حساب سپرده ثبت محل تودیع گردیده، متعاقباً بستانکار طی وارده ۳۹۶۲ - ۷۸/۴/۲۹ درخواست محاسبه و وصول مهریه خود به نرخ شاخص روز نموده. موضوع مورد رسیدگی ثبت محل واقع، بدین شرح اتخاذ تصمیم گردید: «تا وصول درخواست، وجوهی که وصول گردیده مشمول مصوبه نبوده و بقیه طبق مصوبه برحسب شاخص بهاء جدید وصول خواهد شد.» نظریه مذکور مورد اعتراض مدیون قرار گرفته نامبرده مدعی شده تمام وجه نقد مهریه و نیم عشر متعلقه را پرداخت نموده، موضوع مورد رسیدگی مجدد رئیس ثبت محل واقع و چنین اظهار نظر گردید:
«تا وصول درخواست طلبکار پرونده بدهی وصول گردیده مشمول مصوبه شاخص

نشده و بقیه طلب طبق مصوبه شاخص جدید، مهریه وصول خواهد شد». در نتیجه اعتراض مدیون به نظریات ابرازی موضوع مستند به بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و مقرر گردید:

«رای اکثریت: با بررسی محتویات پرونده و با عنایت به نص صریح ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق. م. مصوب ۱۳۷۶ که مقرر داشته:

چنانچه مهریه وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد که توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تعیین می‌گردد، محاسبه و پرداخت خواهد شد. از طرفی با عنایت به تاریخ تصویب مصوبه مذکور و تاریخ صدور اجرائیه مورخ ۷۱/۶/۴ که مؤخر بر تصویب قانون فوق بوده از طرفی عنایتاً به قاعده فقهی انجام ناقص در حکم عدم انجام است و با توجه به ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق. م. و رأی وحدت رویه شماره ۶۴۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مفاداً در خصوص اعمال شاخص بانک مرکزی در مورد مهریه‌های قبل از تاریخ تصویب تبصره مارالذکر تسری داشته لذا اعتراضهای معنونه زوج، به شرح محتویات پرونده توجهاً به مراتب فوق فاقد محمل قانونی در پذیرش بوده و تصمیم آقای رئیس ثبت محل مغایرت با قانون مارالذکر داشته، بنابراین ادامه عملیات اجرایی براساس مصوبه مذکور و شمول آن نسبت به کل مهریه در محاسبه وصول بلامانع است.

رای اقلیت: مستفاد از ماده یک آیین نامه اجرایی قانون مارالذکر که مرجع صالح موظف به محاسبه و تعیین مهریه براساس شاخص قیمت سال زمان تأدیه نسبت به سال وقوع عقد موکول به درخواست هر یک از زوجین نموده و در زمان درخواست زوج جهت محاسبه، قسمتی از مهریه به حیظه وصول در آمده و تسلیم بستانکار گردیده. بناً تسری درخواست زوج به قیمت باقیمانده از مهریه بلامانع بوده ضمن تأیید نظریه آقای رئیس ثبت اعتراض مدیون را در این خصوص مردود اعلام می‌نماید. رأی صادره در اجرای بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.»

با عنایت به صراحت ماده واحده قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ ق. م و ماده یک آیین نامه اجرایی آن با درخواست هر یک از زوجین چنانچه مهریه وجه رایج باشد متناسب با تغییر شاخص قیمت سالانه زمان تأدیه نسبت به سال اجرای عقد..... محاسبه و پرداخت خواهد شد. ملاحظه می شود در متن قانون اشاره گردیده مهریه وجه رایج که این عبارت به نظر اعم از تمامی مهریه مندرج در سند نکاحیه است و یا قسمتی از آن - در حالتی که مقداری از آن تأدیه شده باشد - و بدیهی است تنها مهریه ای می تواند به نرخ روز محاسبه شود که وجود داشته باشد؛ بنابراین در صورتی که مقداری از مهریه از طرف زوج پرداخت و توسط زوجه دریافت شده باشد، دیگر مهریه به نسبت مقدار مزبور وجود خارجی ندارد تا بتوان آن را به نرخ شاخص روز محاسبه نمود. همچنان که اگر تمامی مهریه قبل از درخواست تبدیل به نرخ روز، از طرف زوجه دریافت شده باشد، اعمال ماده مزبور نسبت به آن فاقد محمل قانونی خواهد بود. مضافاً این که با فرض پرداخت قسمتی از مهریه، چنانچه این پرداخت در زمان حاکمیت قانون سابق انجام شده باشد با توجه به مقررات حاکم ذمه مدیون نسبت به میزان مزبور بری می گردد و چنانچه پرداخت قسمتی از مهریه در زمان حاکمیت قانون جدید انجام و زوجه آن را دریافت کرده باشد، با توجه به اصل کلی علم به قانون، عدم استفاده زوج از این حق، دلیل اعراض نامبرده از آن بوده، اعمال ماده واحده مزبور نسبت به تمامی مهریه بدون توجیه قانونی است. به علاوه، ظاهر و الفاظ قانون فوق، جایی که اشاره می نماید: «متناسب با تغییر شاخص سالانه زمان تأدیه» نیز حاکی از آن است که محاسبه مهریه به نرخ شاخص روز به مهریه ای تعلق می گیرد که هنوز تأدیه نشده باشد (اعم از تمام یا قسمتی از آن). ضمناً رأی وحدت رویه ۶۴۷ دیوان عالی کشور منصرف از این موضوع بوده و صرفاً به عطف به ماسبق شدن تبصره الحاقی به ماده ۱۰۸۲ ق. م به عقود نکاحی نظر دارد که تاریخ وقوع آن قبل از تاریخ تصویب تبصره مذکور است. لذا با توجه به موارد مشروحه فوق رأی شماره ۸۰۷۳/هـ - ۸۰/۴/۵ هیأت نظارت خلاف موازین قانونی است و چنانچه موافقت فرمایید با توجه به مغایرت دو رأی

صادره هیأت در امر واحد، موضوع طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، جهت ایجاد وحدت رویه در شورای عالی ثبت مورد رسیدگی قرار گیرد.

رای وحدت رویه شماره ۳۱۶۵ - ۸۰/۱۰/۲۹

از طرف هیأت نظارت اداره کل ثبت استان آذربایجان شرقی نسبت به موضوع واحد دو رای متناقض صادر شده که آراء مذکور به استناد تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت به شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) ارجاع گردیده است. بنابراین شورا با توجه به محتویات پرونده‌ها و گزارش کار، به آراء یاد شده رسیدگی و به اتفاق آراء به شرح زیر مبادرت به صدور رای وحدت رویه می‌نماید: مطابق ماده یک آیین نامه اجرایی قانون الحاق یک تبصره به ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی شرط پرداخت مهریه به نرخ شاخص روز درخواست هر یک از زوجین است. لذا در مورد پرونده‌هایی که منجر به صدور اجراییه گردیده و قسمتی از مهریه از طرف زوجه دریافت شده مقررات قانونی فوق حاکم بر موضوع بوده و زوجه می‌تواند مابقی مهریه را به نرخ شاخص روز تقاضا نماید، لذا رای شماره ۸۰۷۳/هـ - ۸۰/۴/۵ هیأت نظارت ثبت استان آذربایجان شرقی که خلاف این نظر است فسخ و رای شماره ۶۷۵۳/هـ - ۷۸/۱۱/۹ استان مذکور که موافق این نظر می‌باشد تأیید می‌گردد. این رای حسب مقررات قسمت اخیر تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در موارد مشابه برای هیأت‌های نظارت استانها لازم‌الاتباع خواهد بود.

دکتر میرحسینی

حسین آل یاسین

حسین شایگان

تصحیح و توضیح

در شماره قبل، در مقاله‌ای از همین نویسنده گرامی با عنوان «مروری بر نحوه رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبت اسناد و املاک در ایران» در صفحه ۲۰، سطر ۱۵ به دلیل اشتباه فنی نقصی راه یافته بود که ضمن پوزش به صورت «وظایف و اختیارات هیأت نظارت، یکی در ماده ۲۵ اصلاحی که در هشت بند احصاء گردیده و برای پرهیز...» تصحیح می‌نماید.