

جایگاه قوانین ثبتی از نظر دادستان کل کشور

اصغر قیّم اصغری^۱

نظر به اینکه در مورد اعتبار اسناد عادی و استماع دعاوی در محاکم به استناد آن و نیز تعارض اسناد مذکور با اسناد رسمی با استنباط از قوانین حاکم بر آنها احکام مختلفی صادر گردیده است که برای ایجاد وحدت رویه قضایی و یا تعیین تکلیف براساس حکم صحیح در خصوص موارد مبتلابه به لحاظ اصرار محاکم بدوی، تالی و شعبات دیوان عالی کشور موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور با حضور دادستان کل کشور مطرح گردید، دادستان کل کشور در جلسات مذکور مطالبی را در خصوص موضوع مطرح نمودند که علاوه بر اینکه برای حل اختلاف حاصل از استنباط از قوانین تأثیرگذار بوده جهت تحقق وظیفه ذاتی دادستان کل کشور دایر بر نظارت بر حسن اجرای قوانین در محاکم و دستگاه‌های اجرایی حایز اهمیت است و در نوع خود بیانگر اندیشه نوین و روشن مبتنی بر واقع‌بینی و کارسازی از مقررات ثبتی، دفاتر اسناد رسمی و ثبت املاک و اسناد می‌باشد. از جمله آنها دو فقره رأی اصراری و وحدت رویه قضایی است که با هدف اطلاع‌رسانی ابتدا گزارش مربوط به رأی وحدت رویه قضایی ردیف ۱۱/۸۳ مورخه ۸۳/۱۱/۳ هیئت عمومی دیوان عالی کشور و متعاقب آن نظر دادستان کل که از جمله مبانی رأی مذکور بوده عیناً

آورده می‌شود پس از آن گزارش پرونده اصراری ردیف ۴۰/۸۵ هیئت عمومی دیوان عالی کشور به همراه نظر دادستان کل کشور ارائه خواهد شد. که ان شاءالله در تحولات اندیشه و نگرش حقوقی مؤثر باشد:

بسمه تعالی

محضر مبارک حضرت آیت‌الله مفید دامت برکاته

ریاست معظم دیوان عالی کشور

با احترام، به عرض عالی می‌رساند: به دلالت گزارش مورخ ۱۳۸۲/۶/۱۰ آقای رئیس محترم شعبه سوم دادگاه‌های عمومی شهرستان الشتر 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 آراء مختلف صادر گردیده است، که جریان امر جهت اتخاذ تصمیم قانونی به شرح ذیل گزارش می‌گردد:

الف) در تاریخ ۱۳۸۱/۱۰/۳ آقای ... به استناد یک فقره فروشنامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۱/۱۹ به طرفیت بایع، آقای... به خواسته خلع ید و تحویل دویست مترمربع زمین اقامه دعوی نموده است که به شماره ۹۳۷/۸۱ ثبت و جهت رسیدگی به شعبه سوم دادگاه عمومی شهرستان الشتر ارجاع گردیده و شعبه مرجوع‌الیه به موجب دادنامه شماره ۴۶۰/۳/۸۱ مورخ ۱۳۸۱/۱۲/۵ که عیناً منعکس می‌گردد به شرح ذیل اتخاذ تصمیم نموده است:

«در خصوص دادخواست آقای ... فرزند ... به طرفیت آقای ... فرزند ... به خواسته خلع ید و تحویل دویست مترمربع زمین جای ساختمان واقع در الشتر - پشت سپاه پاسداران مرقوم به ششصد هزار تومان و هزینه دادرسی طبق قولنامه عادی مورخ ۱۳۶۷/۱/۱۹ با عنایت به اینکه به موجب مادتين ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب

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 اسناد رسمی موجود بوده ثبت کلیه اسناد و عقود و معاملات راجع به عین با منافع اموال غیرمنقول 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 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 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 تجدیدنظرخواهی آقای ... به طرفیت آقای ... نسبت به دادنامه ۴۶۰/۳/۸۱ - ۱۳۸۱/۱۲/۵ 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 تجدیدنظر خواسته به جهت عدم ثبت معامله قرار عدم استماع دعوی صادر گردیده، با توجه به اصل صحت معاملات و لزوم قراردادنامه 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 فی‌مابین طرفین براساس 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 دعوی به جهت عدم ثبت معامله خلاف انصاف و عدالت قضایی است بنابراین با پذیرش اعتراض تجدیدنظرخواه 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... در تاریخ ۱۳۸۰/۸/۲۱ به استناد یک فقره قرارداد عادی مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۲ به طرفیت چهار نفر به اسامی آقایان ... شهرت همگی ... 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 - ۱۳۸۱/۹/۱۴ به ترتیب ذیل اتخاذ تصمیم شده است:

« در خصوص دادخواست آقایان... فرزندان مرحوم... به طرفیت آقایان: ... فرزندان... به خواسته خلع ید از مبذر یک صد من زمین کشاورزی... نظر به اینکه به موجب مادتين 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 غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده را الزامی دانسته و در مانحن فیه خواهان‌ها صرفاً به یک فقره سند عادی مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۲ استناد نموده‌اند و براین اساس دعوی خواهان‌ها به لحاظ عدم رعایت تشریفات ثبتی صرف‌نظر 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 دعوی صادر و اعلام می‌گردد...» که در اثر تجدیدنظرخواهی وکیل خواهان‌ها پرونده در شعبه پنجم دادگاه تجدید نظر استان مطرح و طی دادنامه ۱۳۴۶/۸۱ به شرح ذیل مورد تأیید واقع گردیده است:

«در خصوص اعتراض واصله به وکالت از طرف خواهان‌ها: ... نسبت به دادنامه شماره ۳۱۵/۸۱ در پرونده کلاسه ۲۶۶/۸۰ صادره 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 می‌فرمایند شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان دعاوی خلع ید مستند به سند عادی را به حکم مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت غیرقابل 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 صادره از دادگاه بدوی را که به لحاظ عدم ثبت مدعی به، غیرقابل 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 تقاضا می‌نماید موضوع جهت ایجاد وحدت رویه قضایی در هیئت محترم دیوان عالی کشور مطرح شود.

معاون قضایی ریاست دیوان عالی کشور - حسینعلی نیری

به تاریخ روز سه‌شنبه ۱۳۸۳/۱۰/۱ جلسه وحدت رویه قضایی هیئت عمومی دیوان عالی کشور، به ریاست حضرت آیت‌الله مفید رئیس دیوان عالی کشور و با حضور جناب آقای دری نجف‌آبادی دادستان محترم کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران و اعضاء 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 صادره از شعبه سوم دادگستری (محاکم عمومی) الشتر، دعوی 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 دعوی خواهان را صادر می‌نماید و رأی صادره 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 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 - به شرح دادنامه شماره ۳۱۵ مورخ ۱۳۸۱/۹/۱۴ شعبه سوم محاکم عمومی الشتر دعوی خواهان‌ها علیه خواندگان به خواسته خلع ید از میز یک صد من زمین زراعی به استناد یک فقره سند عادی مورخ ۱۳۷۲/۹/۲۲ تنظیمی فی‌مابین خواهان‌ها و وراث مرحومه حاجیه ... بوده که به استناد مستندات مرقوم در بند یک قرار عدم استماع دعوی خواهان‌ها صادر می‌گردد. رأی صادره طی دادنامه شماره ۱۳۴۶ مورخ ۱۳۸۱/۱۰/۳۰ شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان عیناً تأیید گردیده است.

بنابراین مراتب ملاحظه می‌گردد که:

اولاً - به لحاظ عدم قطعیت رأی صادره از شعبه چهارم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان رأی مذکور در تهافت با رأی صادره از شعبه پنجم دادگاه فوق‌الاشعار نمی‌باشد تا قابلیت طرح موضوع در هیئت 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 قائم‌مقام قانونی آنها ملتزم به آثار حقوقی سند و عقد مذکور می‌باشند و در نتیجه الزام

خوانندگان به خلع ید و تحویل مورد معامله از آثار قانونی قرارداد مذکور و بلااشکال است. در حالی که مستند دادنامه صادره از شعبه پنجم بین خواهان‌ها و وراث مرحومه... تنظیم گردیده و ارتباطی به اشخاص ثالث از جمله خوانندگان 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 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 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 قضایی و اداری صحیح است یا طبق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت استناد به اسناد غیررسمی نیاز به اثبات جداگانه در مراجع قضایی و حقوقی و کارشناسی دارد و دو رأی صادره 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 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 به طور کلی تنفیذ نموده و احياناً در صورت نیاز اقدام به اصلاح و تکمیل و بازنگری نموده

است.

لذا 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 میانی 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 قائم‌مقام قانونی آنها رسمیت و اعتبار دارد و برای تسری آثار قانونی معاملات از جمله معاملات راجع به اموال غیرمنقول 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 فوق‌الاشعار 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 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 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 قرار داده 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 تجدیدنظر 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:

ردیف: ۱۱/۸۳ هیئت عمومی

رأی شماره: ۶۷۲ - ۱۳۸۳/۱۰/۱

بسمه تعالی

رأی وحدت رویه هیئت 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 تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضای هیئت 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 لازم‌الاتباع است.