



## رأی 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

رأی وحدت رویه شماره 569 هیأت عمومی دیوان عالی کشور (صفحه 795)

روزنامه رسمی شماره 13667-1370.11.16

شماره 1437 هـ 1370.10.23

[Z] پرونده وحدت رویه ردیف: 27.70 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:

1 - به حکایت پرونده 4976-15-19 شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور آقایان حسین فریدونی

و عباس فریبز 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 حسن‌آباد می‌باشند - حدود

این زمین مشخص است و بیش از 50 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 می شود تا با احراز تصرفات مالکانه حکم بر مالکیت خواهانها در قطعه زمین مزبور صادر شود - دادگاه حقوقی یک سبزواری 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 16.16 مورخ 69.1.21 صادر کرده است - خواهانها از رأی مزبور به درخواست تجدید نظر نموده اند و شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور پس از رسیدگی رأی شماره 70-15.78

2.25. را به این شرح صادر نموده است:

"با ملاحظه دادنامه تجدید نظر خواسته و مبانی آن و محتویات پرونده اعتراضات تجدید نظر خواهان و موجبات تجدید نظرخواهی 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 13 از قانون تشکیل دادگاههای حقوقی یک و دو و ماده 10 از قانون تعیین موارد تجدید نظر احکام دادگاهها ابرام می شود."

2 - بر طبق پرونده کلاسه 5124-22-6 شعبه 22 دیوان عالی کشور آقایان محمد ابراهیم خوشابی و حسن خوشابی بطرفیت آقای علی اکبر حیدری به خواسته اثبات مالکیت خود در یک قطعه زمین برای اخذ پروانه حفر چاه آب در دادگاه حقوقی یک سبزواری اقامه دعوی نموده و نوشته اند در یک قطعه زمین ملکی خود پروانه حفر چاه آب گرفته و مدت یک سال از آن استفاده کرده اند 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 و اثبات مالکیت خود را در قطعه زمین تقاضا دارند - دادگاه حقوقی یک سبزواری بشرح رأی شماره 468.51 مورخ 68.10.26 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 خواهانها از این قرار تجدید نظر خواسته‌اند و شعبه 22 دیوان عالی کشور رأی شماره 174.22 مورخ 69.3.28 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 خوانده 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 نظرخواسته 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 15 و 22 دیوان عالی کشور در رسیدگی به دعوی مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده از آن جهت با یکدیگر معارض می‌باشد که شعبه 15 دیوان عالی کشور در چنین دعوایی قرار عدم استماع دعوی صادره از دادگاه حقوقی را صحیح دانسته و ابرام نموده ولی شعبه 22 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 11 قانون ثبت که تکلیف متصرفین به عنوان مالکیت را معین کرده و ماده 16 قانون مزبور که برای اشخاص ذیحق تعیین تکلیف نموده و اصل 159 قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قابل توجه است.

معاون اول قضایی دیوان عالی کشور - فتح‌الله یآوری

[Z] جلسه وحدت رویه

به تاریخ روز سه شنبه 1370.10.10 جلسه وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به ریاست حضرت آیت‌الله 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 می‌باشد 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 می‌دارد و در این صورت دادگاه وارد رسیدگی می‌شود و در پرونده‌های مطرح شده مالکیت خواهان‌ها به ثبت نرسیده لذا مورد در دادگاهها قابل رسیدگی نمی‌باشد و به این جهت رأی شعبه 15 دیوان عالی کشور موجه تشخیص و تأیید می‌شود. " مشاوره نموده و اکثریت بدین شرح رأی داده‌اند.

[Z] رأی شماره: 1370.10.10-569

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد 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 نمی‌باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند بنابراین رأی شعبه 22 دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد صحیح تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب 1328 برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.