

بِسْمِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**آراء وحدت رویه  
هیات عمومی دیوان عالی کشور  
کاربردی بر اساس قوانین ثبتي**

تدوین:

محسن رفعتی

انتشارات چتر دانش

۱۳۹۵

سرشناسه	: رفعتی، محسن، ۱۳۶۵ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: آراء وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور کاربردی بر اساس قوانین ثبتی/ تدوین محسن رفعتی.
مشخصات نشر	: تهران: چتر دانش، ۱۳۹۴.
مشخصات ظاهری	: ۲۹۶ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۰۶۲-۵
وضعیت فهرست‌نویسی: فیپا	
موضوع	: رویه قضایی -- ایران
موضوع	: دیوان عالی کشور -- دعاوی
موضوع	: ثبت -- ایران
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۴ ۷/۷۴۲/۴۰/KMH
رده بندی دیویی	: ۳۴۹/۵۵
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۱۶۶۱۳۲

نام کتاب	: آراء وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور کاربردی بر اساس قوانین ثبتی
ناشر	: چتر دانش
تدوین	: محسن رفعتی
نوبت و سال چاپ	: اول - ۱۳۹۵
شمارگان	: ۱۰۰۰
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۴۱۰-۰۶۲-۵
قیمت	: ۱۵۰۰۰۰

مرکز پخش: تهران - خیابان انقلاب - خیابان ۱۲ فروردین - کوچه‌ی نوروز - پلاک ۱۳  
 تلفن مرکز پخش: ۶۶۴۷۸۹۱۵ - تلفن فروشگاه کتاب: ۶۶۴۸۹۰۵۹  
 پست الکترونیک: nashr.chatr@gmail.com  
 کلیه‌ی حقوق برای مؤلف و ناشر محفوظ است.

## سخن ناشر

رشته‌ی حقوق با تمام شاخه‌ها و گرایش‌هایش، به‌منزله‌ی یکی از پرطرفدارترین رشته‌های دانشگاهی کشور، تعداد فراوانی از دانشجویان علوم انسانی را به‌خود جلب کرده است؛ دانشجویانی که پس از تحصیل، وارد عرصه‌ی خدمت شده و در مناصب و جایگاه‌های گوناگون به ایفای وظیفه مشغول می‌شوند. منابعی که در دانشکده‌های حقوق، مبنای کار قرار گرفته و تحصیل دانشجویان بر مدار آن‌ها قرار دارد، در واقع، مجموعه‌ی کتب و جزواتی هستند که طی سالیان متمادی چنان‌که باید تغییر نیافته و خود را با تحولات و نیازهای زمانه هماهنگ نکرده‌اند.

این، درحالی است که نیاز مبرم دانش‌پژوهان به مجموعه‌های پربار و سودمند، امری انکارناپذیر است. به‌این‌ترتیب، ضرورت تدوین کتب غنی و ارزشمند برای رفع نیازهای علمی دانشجویان رشته‌ی حقوق و نیز رشته‌های متأثر از آن، باید بیش از گذشته مورد توجه قرار گیرد؛ کتاب‌هایی که روزآمدی محتوای آنها از یک سو و تناسب آنها با نیاز دانش‌پژوهان از سوی دیگر، مورد توجه و لحاظ ناشر و نویسنده، قرار گرفته باشد.

**مؤسسه‌ی آموزش عالی آزاد چتردانش**، در مقام مؤسسه‌ای پیشگام در امر نشر کتب آموزشی روزآمد و غنی، توانسته است گام‌های مؤثری در همراهی با دانشجویان رشته‌ی حقوق بردارد. این مؤسسه افتخار دارد که با بهره‌مندی از تجربیات فراوان خود و با رصد دقیق نیازهای علمی دانشجویان، به تولید آثاری همت گمارد که مهم‌ترین دستاورد آن‌ها، تسهیل آموزش و تسریع یادگیری پژوهندگان باشد. انتشارات چتر دانش امیدوار است با ارائه‌ی خدمات درخشان، شایستگی‌های خود را در این حوزه‌ی علمی به منصه‌ی ظهور برساند.

**فرزاد دانشور**

**مدیر مسئول انتشارات چتر دانش**

## فهرست

- ۶..... فهرست موضوعی.....
- آرای وحدت رویه‌ی دیوان عالی کشور در خصوص حقوق ثبت (اسناد و املاک و احوال)  
به ترتیب تاریخ انتشار.....
- ۱۰.....
- ۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۲۹۱۲ مورخ ۱۳۳۷/۱۰/۰۲.....
- ۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۷۴۶ مورخ ۱۳۳۸/۰۸/۰۳.....
- ۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۴۲۵۳ مورخ ۱۳۳۸/۰۹/۱۳.....
- ۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۳۰۹ مورخ ۱۳۳۹/۰۴/۲۷.....
- ۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۲۴۰ مورخ ۱۳۴۴/۰۷/۲۷.....
- ۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۵۵۴ مورخ ۱۳۴۴/۰۹/۲۲.....
- ۲۳.....
- ۷- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۱۲ مورخ ۱۳۴۷/۰۷/۰۳.....
- ۸- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۹۰ مورخ ۱۳۴۸/۱۱/۰۱.....
- ۴۴.....
- ۹- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۲۲۴ مورخ ۱۳۴۹/۰۷/۰۸.....
- ۴۹.....
- ۱۰- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۰۸/۱۰.....
- ۶۲.....
- ۱۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۵ مورخ ۱۳۵۳/۰۳/۲۹.....
- ۷۱.....
- ۱۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۲۷ مورخ ۱۳۵۳/۰۳/۱۵.....
- ۷۷.....
- ۱۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۹/۲۹ مورخ ۱۳۶۰/۰۱/۱۵.....
- ۸۰.....
- ۱۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۲ مورخ ۱۳۶۰/۰۳/۱۶.....
- ۸۳.....
- ۱۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۲۵ مورخ ۱۳۶۱/۱۱/۰۹.....
- ۸۵.....
- ۱۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۲ مورخ ۱۳۶۲/۰۱/۲۲.....
- ۸۹.....
- ۱۷- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۷ مورخ ۱۳۶۲/۰۳/۰۲.....
- ۹۲.....
- ۱۸- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۴۲ مورخ ۱۳۶۳/۱۰/۰۳.....
- ۹۵.....
- ۱۹- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۴۸ مورخ ۱۳۶۳/۱۰/۲۴.....
- ۹۹.....
- ۲۰- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۱ مورخ ۱۳۶۴/۱۱/۰۸.....
- ۱۰۳.....
- ۲۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۳ مورخ ۱۳۶۴/۱۲/۱۲.....
- ۱۰۷.....
- ۲۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۴ مورخ ۱۳۶۵/۰۹/۱۱.....
- ۱۱۱.....
- ۲۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۵ مورخ ۱۳۶۵/۰۹/۲۰.....
- ۱۱۵.....
- ۲۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۱ مورخ ۱۳۶۵/۱۱/۳۰.....
- ۱۲۰.....
- ۲۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۰۴ مورخ ۱۳۶۶/۰۲/۱۰.....
- ۱۲۴.....
- ۲۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۰۶ مورخ ۱۳۶۶/۰۹/۱۷.....
- ۱۲۸.....

- ۲۷- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۰۸ مورخ ۱۳۶۷/۰۳/۰۴ ..... ۱۳۲
- ۲۸- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۱۱ مورخ ۱۳۶۷/۰۷/۲۵ ..... ۱۳۹
- ۲۹- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۱۲ مورخ ۱۳۶۷/۰۸/۰۲ ..... ۱۴۰
- ۳۰- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۴۴ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ ..... ۱۴۴
- ۳۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۴۵ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ ..... ۱۴۹
- ۳۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۴۶ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۰ ..... ۱۵۵
- ۳۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۵۱ مورخ ۱۳۶۹/۱۲/۲۱ ..... ۱۵۹
- ۳۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۶۰ مورخ ۱۳۷۰/۰۳/۲۱ ..... ۱۶۶
- ۳۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۶۸ مورخ ۱۳۷۰/۰۹/۱۹ ..... ۱۷۰
- ۳۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ ..... ۱۷۵
- ۳۷- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۸۵ مورخ ۱۳۷۲/۰۷/۱۳ ..... ۱۸۰
- ۳۸- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۹۴ مورخ ۱۳۷۳/۰۹/۰۱ ..... ۱۸۶
- ۳۹- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۵۹۹ مورخ ۱۳۷۴/۰۴/۱۳ ..... ۱۹۲
- ۴۰- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۰۱ مورخ ۱۳۷۴/۰۷/۲۵ ..... ۱۹۶
- ۴۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۱۵ مورخ ۱۳۷۶/۰۱/۱۹ ..... ۲۰۳
- ۴۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۱۷ مورخ ۱۳۷۶/۰۴/۰۳ ..... ۲۱۱
- ۴۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۲۳ مورخ ۱۳۷۷/۰۱/۱۸ ..... ۲۱۶
- ۴۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۲۶ مورخ ۱۳۷۷/۰۴/۰۹ ..... ۲۲۰
- ۴۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۵۸ مورخ ۱۳۸۱/۰۱/۲۰ ..... ۲۲۵
- ۴۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۶۵ مورخ ۱۳۸۳/۰۱/۱۸ ..... ۲۳۱
- ۴۷- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۷۲ مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۰۱ ..... ۲۳۷
- ۴۸- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۸۱ مورخ ۱۳۸۴/۰۷/۲۶ ..... ۲۴۵
- ۴۹- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۸۵ مورخ ۱۳۸۴/۱۲/۲۳ ..... ۲۵۴
- ۵۰- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۹۳ مورخ ۱۳۸۵/۰۸/۰۹ ..... ۲۶۱
- ۵۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۶۹۷ مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۲۴ ..... ۲۶۲
- ۵۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۷۰۲ مورخ ۱۳۸۶/۰۵/۰۲ ..... ۲۷۰
- ۵۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۷۰۷ مورخ ۱۳۸۶/۱۲/۲۱ ..... ۲۷۵
- ۵۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۷۲۴ مورخ ۱۳۹۱/۰۱/۲۲ ..... ۲۸۱
- ۵۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۷۲۶ مورخ ۱۳۹۱/۰۴/۲۷ ..... ۲۸۸
- ۵۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۷۳۰ مورخ ۱۳۹۲/۰۳/۲۸ ..... ۲۹۳

فهرست موضوعی

ردیف	شماره رأی	مواد مرتبط	صفحه
۱	۲۹۱۲	ماده ۱۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰	۱۰
۲	۳۷۴۶	ماده ۶ قانون راجع به دعاوی اشخاص نسبت به املاک واگذاری مصوب ۱۳۲۱/۳/۱۲ و ماده ۱۹۸ قانون آ.د.م مصوب ۱۳۱۸/۲/۲۵	۱۲
۳	۴۲۵۳	ماده ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰	۱۴
۴	۱۳۰۹	لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران ۱۳۳۴/۴/۲۵	۱۵
۵	۱۲۴۰	ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۲۳۳، ۴۹۴، ۵۰۱، قانون مدنی	۱۹
۶	۱۵۵۴	ماده ۴۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ - ماده ۳۴ اصلاحی مصوب ۱۵ اسفند ۱۳۱۳ ماده ۳۴ اصلاحی ۲۶ مرداد ۱۳۲۰ - ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ - ماده ۷۲۲ ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ - ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۱۸ - مصوب ۱۳۱۸ - مواد ۴۵۹ و ۵۰۰ قانون مدنی	۲۳
۷	۱۱۲		۳۵
۸	۱۹۰	مواد ۲۲ و ۳۳ اصلاحی قانون اصلاحات ارضی - ماده ۴۲ آیین نامه اصلاحات اراضی مصوب ۱۳۴۳/۵/۳	۴۴
۹	۲۲۴	مواد ۹۹۹ و ۱۳۰۹ قانون مدنی - ماده ۴۷ قانون اصلاح سجل احوال مصوب ۱۳۱۹	۴۹
۱۰	۴۳	مواد ۴۷، ۴۸ و ۱۱۷ قانون ثبت	۶۲
۱۱	۳۵	مواد ۵۵ و ۵۶ اصلاحی ۱۳۴۸ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها	۷۱
۱۲	۲۷	ماده ۴۴ قانون اصلاح قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۱۹ - ماده ۴ قانون ثبت احوال مصوب ۱۶ تیر ۱۳۵۵ مجلس شورای ملی با اصلاحات بعدی	۷۷
۱۳	۵۹/۲۹	ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی	۸۰
۱۴	۱۲	ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک	۸۳

فهرست موضوعی ۷

ردیف	شماره رأی	مواد مرتبط	صفحه
۱۵	۲۵	ماده ۳ لایحه قانونی دادگاه مدنی خاص مصوب ۱۳۵۸/۷/۱	۸۵
۱۶	۲	ماده ۳ قانون ثبت احوال مصوب تیر ماه ۱۳۵۵	۸۹
۱۷	۷	ماده ۱ قانون اراضی شهری که در تاریخ ۱۳۶۰/۱۲/۲۷	۹۲
۱۸	۴۲	ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷	۹۵
۱۹	۴۸	ماده ۳ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون گسترش کشاورزی در قطبهای کشاورزی مصوب ۱۳۵۸/۹/۱۷	۹۹
۲۰	۳۱	ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷	۱۰۳
۲۱	۳۳	ماده ۱۲ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷	۱۰۷
۲۲	۳۴		۱۱۱
۲۳	۳۵	ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ - ماده ۳۷ آیین نامه اجرای قانون اراضی شهری - الحاق تبصره به ماده ۱۰ آیین نامه قانون لغوی کلیت اراضی شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۳	۱۱۵
۲۴	۵۱	ماده ۱۴ قانون تشکیل دادگاههای حقوقی یک و دو مصوب آذر ماه ۱۳۶۴	۱۲۰
۲۵	۵۰۴	ماده ۳ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶	۱۲۴
۲۶	۵۰۶	ماده ۱۴ قانون تشکیل دادگاههای حقوقی یک و دو مصوب آذر ماه ۱۳۶۴	۱۲۸
۲۷	۵۰۸	قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه مصوب ۱۳۶۳/۱۰/۲۸ - فصل دوم آیین نامه قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه - ماده ۳ لایحه قانونی دادگاه مدنی خاص	۱۳۲
۲۸	۵۱۱	ماده ۸ قانون ثبت احوال مصوب تیر ماه ۱۳۵۵ - مادتين ۹۹۹ و ۱۳۰۹ قانون مدنی	۱۳۹
۲۹	۵۱۲	مواد ۳ و ۴ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵	۱۴۰
۳۰	۵۴۴	ماده ۹ قانون اراضی شهری و تبصره آن مصوب ۱۳۶۰ - ماده ۱۱ قانون دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۶۰	۱۴۴

ردیف	شماره رأی	مواد مرتبط	صفحه
۳۱	۵۴۵	ماده ۶ قانون اراضی شهری مصوب ۲۷ اسفند ماه ۱۳۶۰- ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۲۲ شهریور ۱۳۶۶- ماده ۷ قانون تشکیل دادگاه‌های حقوقی ۱ و ۲ مصوب ۱۳۶۴/۹/۳	۱۴۹
۳۲	۵۴۶	ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون واگذاری زمین های دایر و بایر مصوب ۸ آبان ۱۳۶۵ هیأت وزیران	۱۵۵
۳۳	۵۵۱	ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب تیر ماه ۱۳۶۵- ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱	۱۵۹
۳۴	۵۶۰	ماده ۳ لایحه قانونی دادگاه مدنی خاص مصوب مهر ماه ۱۳۵۸	۱۶۶
۳۵	۵۶۸	ماده ۱۹ لایحه قانونی اصلاحات اراضی مصوب دی ماه ۱۳۴۰- ماده واحده قانون نحوه انتقال اراضی واگذاری به زارعین مشمول قوانین و مقررات اصلاحات اراضی مصوب دی ماه ۱۳۵۱	۱۷۰
۳۶	۵۶۹	اصل ۱۵۹ قانون اساسی- مواد ۱۱ و ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰	۱۷۵
۳۷	۵۸۵	ماده ۷ قانون تشکیل دادگاه‌های حقوقی ۱ و ۲ مصوب سوم آذر ماه ۱۳۶۴	۱۸۰
۳۸	۵۹۴	ماده ۱ قانون مجازات راجع به انتقال مال غیر مصوب ۱۳۰۸- ماده ۱ قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء و اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۸- مواد ۱۱۶ و ۱۰۹، ۱۰۸، ۱۰۷	۱۸۶
۳۹	۵۹۹	ماده واحده قانون حفظ اعتبار اسناد سجلی و جلوگیری از تزلزل آنها مصوب بهمن ماه ۱۳۶۷	۱۹۲
۴۰	۶۰۱	ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۶۷	۱۹۶
۴۱	۶۱۵	مواد ۲۷ و ۲۸ قانون ثبت علائم و اختراعات مصوب تیرماه ۱۳۱۰- مواد ۲ و ۴ قانون ثبت اختراعات، طرح‌های صنعتی و علائم تجاری مصوب ۱۳۸۶	۲۰۳
۴۲	۶۱۷	مواد ۱، ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵- ماده ۸۸۴ قانون مدنی	۲۱۱



صفحه	مواد مرتبط	شماره رأی	ردیف
۲۱۶	ماده ۱۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱	۶۲۳	۴۳
۲۲۰	قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵	۶۲۶	۴۴
۲۲۵	مواد ۳ و ۴ و ۴۵ قانون اصلاح قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵	۶۵۸	۴۵
۲۳۱	قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲	۶۶۵	۴۶
۲۳۷	مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک	۶۷۲	۴۷
۲۴۵	تصویب نامه قانون ملی شدن جنگل‌های کشور مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ هیأت وزیران	۶۸۱	۴۸
۲۵۴	ماده ۴۲ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۴۶- ماده ۶۹ قانون مجازات اسلامی (تعزیرات)	۶۸۵	۴۹
۲۶۱		۶۹۳	۵۰
۲۶۲	قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۶۷ مجلس شورای اسلامی- ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۶۴	۶۹۷	۵۱
۲۷۰	ماده ۳۸ آیین نامه اصلاحات ارضی مصوب ۳ مرداد ۱۳۴۳	۷۵۲	۵۲
۲۷۵	مواد ۳ و ۱۰ قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱	۷۵۷	۵۳
۲۸۱	از قانون اصلاح حفظ کاربری زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ اصلاحی ۱۳۸۵/۸/۱	۷۲۴	۵۴
۲۸۸	ماده ۴ قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵- از قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱	۷۲۶	۵۵
۲۹۳	ماده ۳ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱- ماده ۳ اصلاحی ۸۵ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۸۵/۸/۱	۷۳۰	۵۶

## آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور در خصوص حقوق ثبت (اسناد و املاک و احوال) به ترتیب تاریخ انتشار

۱- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۲۹۱۲ مورخ ۱۳۳۷/۱۰/۰۲

### موضوع

اگر معترض قبل از تقاضای صدور قرار سقوط دعوی درخواست تعقیب  
نموده باشد دیگر موجبی برای اسقاط دعوی نیست

از شعبه‌ی اول و پنجم دیوان عالی کشور در امر واحدی به شرح زیر دو رأی متناقض  
صادر شده است:

### گزارش پرونده

**الف:** شخصی به طرفیت دیگری دادخواست فرجامی به دیوان کشور داده. خلاصه آنکه شخصی به وکالت فرجام خوانده اعتراض به ثبت ملک او کرده و معترض در مدتی زائد بر شصت روز دعوی را تعقیب نکرده است و سپس درخواست جریان کار رانموده. دادگاه اعتراض معترض علیه را نپذیرفته و حکم به بطلان ثبت معترض علیه (مدعی علیه) داده است. از حکم صادر محکوم علیه پژوهش می خواهد و دادگاه استان نهم به استناد اینکه چون قبل از درخواست سقوط دعوی به خواهش معترض پرونده جریان پیدا کرده است اشکالی در تصمیم دادگاه بدوی نبوده. با رد ایراد پژوهش خواه حکم پژوهش خواهسته را استوار نموده است. از حکم مزبور دادخواست فرجامی تقدیم شده و شعبه‌ی اول دیوان عالی کشور از نظر اینکه: در ماده‌ی ۱۸ قانون ثبت اسناد، عدم تعقیب دعوی، قبل از درخواست سقوط شرط نشده و همان عدم تعقیب دعوی در مدت زائد بر شصت روز کافی به صدور قرار سقوط می باشد، حکم فرجام خواهسته را شکسته و رسیدگی رابه شعبه‌ی دیگر دادگاه استان ارجاع نموده است.

ب: شخصی به طرفیت دیگری دادخواست به دیوان عالی کشور داده که به شعبه‌ی ۵ ارجاع گردیده است. خلاصه آنکه فرجام‌خواه به ثبت ملک فرجام‌خوانده اعتراض می‌کند و دادگاه قرار معاینه‌ی محل را با جلب نظر کارشناس صادر می‌نماید، مدتی زائد بر شصت روز پرونده بلاتعقیب می‌ماند؛ سپس به درخواست معترض، پرونده تحت نظر قرار می‌گیرد و جریان یافته. پس از جریان، مدعی‌علیه درخواست صدور قرار سقوط دعوی می‌نماید. شعبه‌ی ۱۸ دادگاه شهرستان تقاضا را پذیرفته به صدور قرار سقوط دعوی مبادرت نموده است. از قرار مزبور استیناف خواسته دادگاه استان اعتراض را وارد ندیده قرار پژوهش خواسته را تأیید می‌نماید که از آن قرار فرجام‌خواهی نمود و شعبه‌ی ۵ دیوان عالی کشور به ملاحظه‌ی آنکه: قبل از درخواست معترض‌علیه پرونده به خواهش معترض به جریان افتاده و دست‌مزدکارشناس تأدیه گردیده، درخواست معترض‌علیه دائر به سقوط دعوی معترض بامفهوم ماده‌ی ۱۸ قانون ثبت منطبق نبوده است، قرار فرجام‌خواسته را شکسته است. موضوع مختلف فیه درهینت عمومی دیوان عالی کشور طرح گردیده و اکثریت به شرح زیر رای داده اند:

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور  
مستنبط از ذیل ماده ۱۸ قانون ثبت که صدور قرار را مقید به تقاضای مستدعی ثبت نموده، این است که اگر قبل از تقاضای سقوط، معترض درخواست تعقیب کرده باشد دیگر موجبی برای صدور قرار اسقاط دعوی نیست؛ بنابراین شعبه پنجم دیوان کشور صحیح است.

**ماده ۱۸ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰:** در صورتی که محکمه، قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور به تقاضای مدعی دوسیه عمل را برای مرجع صلاحیت‌دار بفرستد. در این مورد تجدید عرض حال لازم نیست. اگر معترض پس از تقدیم عرض حال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت، قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید از این قرار می‌توان استیناف داد. رأی استیناف قابل تمیز نیست.

۲- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۳۷۴۶ مورخ ۰۳/۰۸/۱۳۳۸

موضوع

ادعای تصرف به عنوان مالکیت یا وقفیت نسبت به املاک واگذاری

رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور با توجه به صریح ماده (۶) قانون راجع به دعاوی اشخاص نسبت به املاک واگذاری که هرکس به هر عنوان (اعم از مالکیت یا وقفیت نسبت به عین املاک واگذاری یا متعلقات و حدود آن یا قنوات و حقا به ادعا یا شکایتی راجع به عملیات و تصرفات با واسطه یا بلاواسطه اعلی حضرت فقید داشته باشد به ترتیب مقرر در قانون مزبور به هیأت‌های رسیدگی پیش‌بینی شده در آن قانون شکایت نماید و با در نظر گرفتن تبصره «۲» ماده (۱۵) قانون مذکور به این که مقصود از تصرف به عنوان مالکیت با وقفیت می‌باشد محرز است که هیأت‌های رسیدگی به املاک واگذاری به کیفیت ادعای شاکی که به شرح فوق تصرف به عنوان مالکیت یا وقفیت مورد دعوی می‌باشد رسیدگی می‌نماید و چون طرف این دعاوی در هر حال، دولت بوده است قهراً موضوع ادعای خالصگی مورد نزاع ملحوظ خواهد بود بناء علیه اعتراض دولت به تقاضای ثبت محکوم‌له حکم رسیدگی به املاک واگذاری که در موضوع آن حکم خود به کیفیت مرقوم طرف دعوی بوده است از مصادیق بند «۴» از ماده (۱۹۸) قانون آیین دادرسی مدنی می‌باشد، لذا رأی شعبه‌ی پنجم دیوان عالی کشور در این مورد منطبق با موازین قانونی است. این رأی به موجب قانون وحدت رویه‌ی قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ در موارد مشابه لازم‌الاتباع می‌باشد.

**ماده ۶ قانون راجع به دعاوی اشخاص نسبت به املاک واگذاری مصوب ۱۳۲۱/۳/۱۲:**  
هر کس به هر عنوان (اعم از مالکیت یا وقفیت) نسبت به عین املاک واگذاری یا متعلقات و حدود آن و یا قنوات و حقا به ادعا و یاشکایتی راجع به عملیات و تصرفات با واسطه یا بلاواسطه اعلیحضرت پادشاه سابق و مأمورین ایشان داشته باشد باید در ظرف شش ماه از تاریخ نشر آگهی تشکیل هیأت‌های رسیدگی در هر حوزه شکایت خود را باین هیأت بنماید، خواه به عنوان تصرف غیرقانونی باشد و خواه نسبت به مورد گفتگودرخواست ثبت به نام اعلیحضرت پادشاه سابق شده و یا نشده باشد و خواه سند معامله رسمی بوده ملک در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد.

تبصره- هیچ دادگاه دیگری صلاحیت رسیدگی به اینگونه دعاوی را (خواه راجع به عین باشد یا منافع) نخواهد داشت.

**تبصره ۲ ماده ۱۵ قانون، راجع به دعاوی اشخاص نسبت به املاک واگذاری مصوب ۱۳۲۱/۳/۱۲-** مقصود از تصرف، تصرف به عنوان مالکیت است یا وقفیت، خواه بدون واسطه باشد و خواه به واسطه مستأجر و مباشر و امثال آن.

**ماده ۱۹۸ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸/۰۲/۲۵:**

در موارد زیر مدعی‌علیه می‌تواند بدون آنکه پاسخ مدعی را بدهد ایراد کند :

۱- در صورتی که مدعی اهلیت قانونی، برای اقامه‌ی دعوی نداشته باشد، از قبیل صغیر و غیر رشید و مجنون

یا کسی که ممنوع از تصرف در اموال خود، در نتیجه حکم ورشکستگی باشد.

۲- وقتی که ادعا متوجه شخص مدعی علیه نباشد.

۳- هرگاه کسی بعنوان نمایندگی اقامه‌ی دعوی کرده از قبیل وکالت یا ولایت یا قیمومت و سمت او محرز نباشد.

۴- وقتی که دعوی طرح شده سابقاً بین همان اشخاص یا اشخاصی که اصحاب دعوی قائم مقام آنها هستند، رسیدگی و نسبت به آن حکم قطعی صادر شده باشد.

### ۳- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۴۲۵۳ مورخ ۱۳/۰۹/۱۳۳۸

#### موضوع

تحقق وقوع بزه ثبت ملک متصرفی غیر موضوع ماده‌ی ۱۰۹ قانون ثبت موکول به ثبت آن ملک به نام متقاضی در دفتر املاک می‌باشد. بنابراین مبدأ مرور زمان بزه مذکور تاریخ ثبت در دفتر املاک است.

#### گزارش پرونده

در مورد مبدا مرور زمان جرم تقاضای ثبت ملک غیر رویه‌های مختلفی در شعب دیوان عالی کشور به شرح ذیل اتخاذ شده است:

الف: به موجب دادنامه‌ی شماره‌ی ۷۰۱۱-۳۷/۱۰/۸-۳۷ شعبه‌ی هشتم دیوان عالی کشور: مبدأ مرور زمان بزه مزبور، تاریخ صدور سند مالکیت است.

ب: به موجب حکم شماره‌ی ۳۹۵-۲۰/۱۰/۳۰-۲۰ شعبه‌ی پنجم دیوان عالی کشور: مبدا مرور زمان تقاضای ثبت ملک غیر تاریخ ثبت ملک در دفاتر ثبت املاک است. موضوع مختلف‌فیه طبق قانون وحدت رویه‌ی قضایی مصوب تیرماه سال ۱۳۲۸ در هیئت عمومی دیوان عالی کشور طرح گردیده و اکثریت چنین رأی داده‌اند:

رای وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عالی کشور

تحقق وقوع بزه ثبت ملک متصرفی غیر، موضوع ماده ۱۰۹ قانون ثبت موکول به ثبت آن ملک به نام متقاضی در دفتر املاک می‌باشد؛ بنابراین، مبدأ مرور زمان بزه مذکور تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک است و رأی شعبه‌ی پنجم دیوان عالی کشور در این مورد صحیح است. این رأی طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

ماده ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰: هرکس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود. اختلافات راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست.

## ۴- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۳۰۹ مورخ ۱۳۳۹/۰۴/۲۷

### موضوع

به موجب ماده‌ی ۳ لایحه‌ی ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران، تقاضای ثبت در اراضی محدود به حدود معینه در لایحه‌ی قانونی مزبور از افراد پذیرفته نیست و حکم به ابطال ثبت دولت در اینگونه اراضی خلاف قانون مذکور است.

### گزارش پرونده

درموضوع ثبت اراضی موات اطراف تهران دورویه‌ی مخالف به شرح زیر در دیوان کشور اتخاذ شده است:

**الف:** در دعوی بانک ساختمانی برعه‌ای بدین توضیح که فرجام خواندگان اصالتاً و وکالتاً از طرف اهالی قلهک با وکالت و کیلی دادخواستی به خواسته اعتراض به ثبت زمینی در حوزہ‌ی قلهک مقوم به مبلغ یک میلیون و پانصد هزار ریال و خسارات از هر جهت به دادگاه شهرستان تهران تقدیم و وکیل نامبرده توضیح داده است که یک قطعه زمین که فعلاً بانک ساختمانی تقاضای ثبت نموده ملک طلق متصرفی و دیمزار و مراتع و مواشی اهالی قلهک می‌باشد با اغفال اهالی تقاضای ثبت نموده تقاضای احضار خوانده و رسیدگی و ابطال آن و دستور قبول اظهاریه از موکلین با الزام خوانده به جبران خسارات وارده دارد.

شعبه‌ی ۱۳ دادگاه شهرستان تهران حکم به محکومیت خواهانهای بدوی دایر به بطلان دعوی صادر نموده است. محکوم علیه در فرجه‌ی قانونی، پژوهش خواسته‌اند و شعبه‌ی ۵ دادگاه استان مرکز پس از رسیدگی چنین رأی داده است: چون با دلائل مرقوم و شهادت شهود دایر به تصرفات مالکانه پژوهش خواهان در پلاک مورد اعتراض و وجود آبادی در آن به شرحی که ذکر گردیده نمی‌توان عنوان اراضی بایر بلا مالک و موات به آن تلقی نمود و با این کیفیت مورد اعتراض مشمول ماده‌ی ۱ لایحه‌ی قبلی اراضی موات اطراف شهر تهران نمی‌باشد تا پژوهش خوانده بتواند قانوناً تقاضای ثبت آن را بنماید؛ بنابر جهات مرقوم، فسخ دادنامه‌ی مورد پژوهش اعلام و حکم

به ابطال ثبت پلاک مورد دعوی و قبول درخواست ثبت پژوهش خواهان به نسبت متساوی اصالتاً و وکالتاً از طرف موکلین آنها صادر می‌گردد.

بانک ساختمانی از حکم مزبور فرجام خواسته و اعتراضاتی نموده و از جمله در فقره‌ی ششم آن می‌گوید: ۶- با وجود مراتب فوق و به فرض اینکه دادگاه بانک ساختمانی را در دعوی بی‌حق تشخیص می‌داد، چون اراضی مورد دعوی کلاً تقسیم و به اشخاصی که واجد صلاحیت قانونی بوده‌اند واگذار گردیده است، می‌بایست طبق ماده‌ی ۳ قانون اراضی موات به پرداخت وجهی که از اشخاص مذکور گرفته است حکم می‌دادند نه ابطال تقاضای ثبت بانک. شعبه‌ی ۵ دیوان عالی کشور این رأی را به اتفاق آراء ابرام نموده است.

ب: شخصی به خواسته یک قطعه زمین به ارزش ۶۳۰۰۰ ریال در دادگاه شهرستان تهران بر بانک ساختمانی اقامه‌ی دعوی نموده و در دادخواست توضیح داده که خوانده ضمن تقاضای ثبت اراضی متروکه و موات یوسف آباد تحت پلاک شماره‌ی ۳۹۹۵ قطعه زمین واقع در بالای نهر کرج حد جنوب غربی یوسف آباد به مساحت ۲۱۰۰ متر محدود به حدود مندرجه در برگ استشهادیه ملکی متصرفی موکل راجزء محدودهی پلاک فوق قرارداد، صدور دادنامه بر ابطال ثبت او را خواستار است با حکم خسارات دادرسی.

شعبه‌ی ۱۰ دادگاه شهرستان تهران از نظر اینکه وکیل خواهان در جلسه‌ی اجرای قرار معاینه و تحقیقات محلی حاضر نشده و دلیل دیگری هم اقامه نگردیده اعتراض خواهان نسبت به درخواست ثبت بانک ساختمانی را غیرموجه تشخیص و رد آن را اعلام نموده است.

بر اثر پژوهش خواهی محکوم علیه، شعبه‌ی ۱۰ دادگاه استان، مبادرت به صدور قرار تحقیقات و معاینه‌ی محلی نموده و پس از اجرای آن دادنامه‌ی پژوهش خواسته را گسیخته و دادنامه بر حقانیت پژوهش خواه و بر ابطال ثبت بانک ساختمانی صادر نموده است به اضافه‌ی هزینه دادرسی و حق الوکاله، مرحله‌ی پژوهشی و بدوی. وکیل بانک از این حکم فرجام خواسته و شعبه‌ی ۶ دیوان عالی کشور چنین رأی داده است:

با اینکه فرجام‌خوانده صراحتاً اظهار داشته که تقاضای ثبت زمین پلاک شماره ۳۹۹۵ بخش ۲ تهران مبنی بر اشتباه بوده و زمین مرقوم جزء اراضی یوسف آباد ثبت



گردیده و سند مالکیت آن هم صادر شده و به پرونده‌ی ثبتی اراضی یوسف آبادتمسک ورزیده، ملاحظه تنها پرونده ثبتی پلاک شماره‌ی ۳۹۹۵ مؤثر در جریان نبوده و دادگاه می‌بایست با ملاحظه‌ی پرونده‌ی ثبتی یوسف آباد و تطبیق آن با زمین پلاک فوق‌الذکر معلوم می‌نمود که مورد تقاضای ثبت جزو اراضی یوسف آباد می‌باشد یا نه، سپس در اصل دعوی اظهار نظر می‌کرد؛ مضافاً، به موجب ماده‌ی ۳ لایحه‌ی ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران تقاضای ثبت در اراضی محدود به حدود معینه در لایحه‌ی قانونی مزبور از افراد پذیرفته نیست و اگر کسی در این قبیل اراضی حقی داشته باشد حسب قانون مرقوم با او رفتار خواهد شد نه اینکه حکم به ابطال ثبت دولت داده شود. بنا به مراتب، حکم فرجام خواسته مخدوش است و به موجب ماده‌ی ۵۵۹ قانون آئین دادرسی مدنی شکسته می‌شود و رسیدگی با شعبه‌ی دیگر دادگاه استان مرکز خواهد بود.

به تقاضای دادستان کل موضوع مختلف‌فیه طبق قانون مربوط به وحدت رویه‌ی قضائی در هیئت عمومی دیوان عالی کشور طرح گردیده و به اکثریت چنین رأی داده‌اند:

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

چون طبق ماده ۱ لایحه قانون ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران مصوب ۲۵ تیرماه ۱۳۳۴، کمیسیون مشترک دادگستری مجلسین از تاریخ ۲۸ مردادماه ۱۳۳۱ قبول تقاضای ثبت اشخاص از اراضی بائر بلا مالک و موات اطراف شهر تهران (واقع در حدود مذکور در آن ماده) ممنوع و طبق ماده ۲ قانون مزبور فقط دولت مکلف گردیده است نسبت به این اراضی تقاضای ثبت نموده و به عنوان سرمایه به بانک ساختمانی واگذار نماید و نظر به اینکه طبق ماده ۳ آن قانون کسانی که نسبت به این اراضی ادعائی داشته باشند پس از ثبوت در محاکم در صورتی که اراضی مزبور به فروش رسیده و یا به مؤسسات مذکور در آن قانون واگذار گردیده باشد مستحق دریافت بهائی خواهند بود که بانک ساختمانی به عنوان قیمت زمین دریافت داشته و در غیر این صورت نیز بانک ساختمانی در نگاهداری زمین و پرداخت بهای قبل از مرغوبیت و یا استرداد زمین و دریافت حق تشرف مخیر می‌باشد، از این رو، حکم شعبه ششم دیوان عالی کشور در این قسمت صحیح و خالی از اشکال است. این رأی بموجب ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب هفتم تیرماه ۱۳۲۸ لازم‌الاتباع است.

**لایحه ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران ۱۳۳۴/۴/۲۵:**

ماده ۱- از تاریخ ۱۳۳۱/۵/۲۸ قبول تقاضای ثبت نسبت به اراضی بائر بلامالک و موات اطراف شهر تهران واقع در حدود ذیل از احدی پذیرفته نخواهد شد:

شرقاً و جنوباً از اضلاع خارجی خیابانهای شهپاز - شوش تا شعاع شش کیلومتر و شمالاً از ضلع خارجی خیابان شاهرضا تا شعاع ۱۸ کیلومتر و غرباً از ضلع خیابان سی متری نظامی تا شعاع ۳۶ کیلومتر.

ماده ۲- دولت مکلف است نسبت به اراضی فوق‌الذکر اقدام به درخواست ثبت نموده و اراضی مورد تقاضای ثبت را جزو سرمایه بانک ساختمانی قرار دهد تا بانک مزبور طبق اساسنامه خود عمل کند.

ماده ۳- اشخاصی که نسبت به این قبیل اراضی ادعایی داشته باشند پس از ثبوت در محاکم در صورتی که اراضی تاکنون به فروش رسیده یا تقسیم شده و یا به مؤسسات عمومی از قبیل مساجد، مدارس، مریضخانه، و خیابان و غیره تخصیص داده شده بهایی را که بانک به عنوان قیمت زمین دریافت داشته به محکومله می‌پردازد و در صورتی که در اراضی مورد ادعا تا این تاریخ عملیات فوق‌الذکر انجام نشده بانک ساختمانی می‌تواند زمین را نگهداشته و قیمت قبل از مرغوبیت را به محکومله بپردازد و یا آن که با اخذ حق تشرف و مرغوبیتی که در اثر اقدامات بانک به وجود آمده است عین‌زمین را به محکومله مسترد دارد.

تبصره- نسبت به دعاوی فوق‌الذکر ارجاع امر به داوری ممنوع است.

ماده ۴- وزارت دادگستری و دارایی و کشاورزی مأمور اجرای این قانون می‌باشند. به موجب قانون تمدید تبصره قانون الغاء کلیه لوایح مصوب آقای دکتر مصدق ناشیه از اختیارات لایحه قانونی مربوط به اراضی موات اطراف شهر تهران که در تاریخ یکشنبه ۲۵ تیر ماه یک هزار و سیصد و سی و چهار به تصویب کمیسیونهای مشترک مجلسین رسیده موقتاً قابل اجرا می‌باشد.

## ۵- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۲۴۰ مورخ ۱۳۴۴/۰۷/۲۷

### موضوع

مستفاد از ماده‌ی ۹۳ قانون ثبت و ماده‌ی ۵۰ از نظام نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی این است که درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه‌ی اسناد رسمی منحصراً نسبت به موضوعاتی ممکن است که منجزاً در متن سند تصریح شده باشد، بنابراین، صدور اجرائیه بر مبنای حق الارض جدید مندرج در نامه‌ی اداره‌ی املاک، مخالف مواد فوق‌الاشعار است و در این خصوص ذینفع می‌تواند در دادگاه صالح اقامه‌ی دعوی نماید.

### گزارش پرونده

در مورد مشابه رویه‌های مختلفی در شعب دیوان عالی کشور اتخاذ شده که دادستان کل به شرح ذیل آن را در هیئت عمومی دیوان عالی کشور درخواست نموده است: به موجب نامه‌ی شماره‌ی ۳۸۳۱۰/۵ - ۴۳/۱/۱۸، اداره‌ی املاک و مستغلات پهلوی و رونوشت دو حکم صادر از شعبه‌ی ۴ دیوانعالی کشور، یکی به شماره‌ی ۱۶/۳۳۱۵ و دیگری در پرونده‌ی حقوقی ۱۲/۳۴۳۰ و حکم صادر از شعبه‌ی ۶ دیوانعالی کشور در پرونده‌ی حقوقی ۱۹/۳۲۴۵ و حکم صادر از شعبه‌ی اول در پرونده‌ی حقوقی ۱۹/۳۱۵۶ که همگی پیوست است - اداره‌ی املاک و مستغلات پهلوی قطعات زمین‌هایی را به مبلغ معینی به اشخاص اجاره داده و علاوه بر اینکه در اجاره نامه‌ی رسمی ذکر شده است پس از انقضای مدت اجاره، اجرة المثل مطابق اجرة المسمی است. شرط دیگری هم در هر یک از اجاره نامه‌ها گنجانیده شده است با این عبارت: «چنانچه مأخذ حق الارض برابر دستور اداره‌ی مرکزی تغییر یابد؛ پیمان کار متعهد است پس از اخطار اداره‌ی املاک، حق الارض مورد مطالبه را بپردازد.» اداره‌ی املاک و مستغلات پهلوی بعد از انقضای مدت هریک از اجاره ها، به نظر خود، حق الارض را زیاد کرده و به مستأجر اخطار نموده و چون از پرداخت مابه‌التفاوت خودداری شده است از طریق اداره‌ی ثبت محل، اجرائیه

صادر کرده‌اند و اشخاص به وسیله‌ی وکلای خود برای توقیف و ابطال اجرائیه به تقدیم دادخواست‌هایی مبادرت کرده‌اند. دادگاه بخش شهسوار در هر موضوعی علیحده رسیدگی نموده و در تمام موارد با اختلاف جزئی در عبارت و جمله چنین اظهار نظر نموده است: «موجر پس از انقضای مدت اجاره طبق مواد ۴۹۴ و ۵۰۱ قانون مستحق اجرت‌المثل است و در ثانی شرط مقید در سند که مورد اجرا واقع شده باید شرطی باشد که طرفین قطعاً بدانند که چه تعهد کرده‌اند و چه میزان باید حق الارض بدهند و شرطی که در زمان عقد و برداشت مجهول بوده نمی‌تواند مورد ورقه لازم الاجراء قرار گیرد و نتیجتاً دادگاه، اجرائیه‌ی صادره را مطابق موازین قانون ندانسته و پس از توقف اجرائیه که ضمن قرار علیحده به عمل آمده حکم بر ابطال اجرائیه صادر نموده است» این احکام که چهار فقره است در مرحله‌ی پژوهشی استوار گردیده و اداره‌ی املاک و مستغلات پهلوی علیحده فرجام خواهی نموده است.

**الف:** شعبه‌ی ۴ دیوان عالی کشور با کمی اختلاف در عبارت و استدلال بالنتیجه در دو حکم فوق الذکر چنین رأی داده است :

« حکم فرجام خواسته که بر تأیید حکم بدوی صادر گردیده به نحوی که استدلال شده صحیح نبوده و مخدوش به نظر می‌رسد؛ زیرا همان‌طور که فرجام‌خوانده در مرحله‌ی پژوهشی اعتراض نموده مورد انطباقی با قسمت دوم از ماده‌ی ۲۳۳ قانون مدنی که مستند صدور حکم بدوی است نداشته و شرط مورد گفتگو شرط مجهول نبوده است و دادگاه مرجع پژوهشی هم که با استدلال بیشتری در مقام تأیید حکم بدوی برآمده مستند قانونی در حکم خود قید ننموده و بنابراین حکم فرجام خواسته قابل ابرام نبوده و نقض می‌شود».

**ب:** شعبه‌ی ۶ دیوان عالی کشور چنین رأی داده است:

حسب ماده‌ی ۵۰، نظام‌نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی، اجرائیه ثبتی در موضوعاتی صادر می‌شود که در سند مربوطه منجزاً تعیین شده باشد. در مورد بحث در مستند دعوی موضوع مورد اجرائیه منجزاً تعیین نشده، بنابراین (اعم از اینکه فرجام خوانده ذیحق باشد یا نه) صدور اجرائیه ثبتی صحیح نبوده و حکم فرجام خواسته که بر بطلان اجرائیه صادر گردیده صحیح بوده لذا به اتفاق آرا حسب ماده‌ی ۵۵۸ قانون

آئین دادرسی حکم موصوف ابرام می‌شود.

ج: اگرچه مدلول رأی شعبه‌ی ۶ دیوان عالی کشور با آرای شعبه ۴ مابینت دارد، ولی برای انطباق مورد با ماده‌ی واحده‌ی قانون وحدت رویه‌ی قضایی، عین عبارت رأی شعبه‌ی اول دیوان عالی کشور درج می‌شود:

«با توجه به محتویات پرونده مبنای رأی فرجام‌خواسته مخالف اصول و قانون تلقی نمی‌گردد و از این جهت غیرمخدوش و بی‌اشکال است و اعتراضات فرجامی فرجام خواه تحت عنوانی نیست که از لحاظ قانون نسبت به رأی مزبور خللی وارد آورد و مستلزم نقض آن گردد و از حیث رعایت اصول و قواعد دادرسی هم اشکال مؤثری مشهود نمی‌باشد لذا رأی مورد فرجام با توجه به ماده‌ی ۵۵۸ آئین دادرسی مدنی ابرام می‌گردد.»

چون به شرح مذکور در بالا بین شعب ۱ و ۴ و ۶ دیوان‌عالی کشور نسبت به مورد مشابه رویه‌ی مختلف اتخاذ شده است برای رفع اختلاف و ایجاد رویه‌ی قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ موضوع را در آن هیئت معظم طرح فرموده اظهار نظر فرمایند. دادستان کل - دکتر علی آباد.

پس از طرح موضوع مختلف‌فیه در هیئت عمومی دیوان عالی کشور و قرائت گزارش مربوطه به آراء متضاد و مختلفی که از شعب اول و چهارم و ششم دیوان عالی کشور راجع به قید شرط در اجاره‌نامه‌ی املاک پهلوی طبق بند ۲ از ماده‌ی ۲۳۳ قانون مدنی صادر شده مورد بررسی قرار گرفته و با کسب نظریه‌ی جناب آقای دادستان کل کشور مبنی بر «تأیید نظر هیئت عمومی سابق که در همین مورد از لحاظ رأی اصراری صادر شده است» مشاوره نموده و به شرح زیر رأی می‌دهند:

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور نظر به اینکه در مورد بحث عقد اجاره به اتمام ارکان آن از مورد و مدت و میزان به نحو صحت واقع گردیده و شرط نمودن این امر که « هرگاه میزان حق الارض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد پیمانکار متعهد است پس از اخطار اداره املاک حق الارض مورد مطالبه را بپردازد » در ضم عقد به هیچ وجه از مصادیق شرط مجهول مقرر در بند ۲ از ماده ۲۳۳ قانون مدنی نبوده خللی به ارکان عقد وارد نمی سازد .

و نظر به اینکه مستفاد از ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و ماده ۵۰ از نظام نامه دفتر اسناد رسمی این است که درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه اسناد رسمی، منحصرأ نسبت به موضوعاتی ممکن است که منجزاً در متن سند تصریح شده باشد؛ بنابراین، صدور اجرائیه بر مبنای حق الارض جدید مندرج در نامه اداره املاک مخالف مواد فوق الاشعار است و اداره املاک می تواند به جای درخواست صدور اجرائیه به طرح دعوی در دادگاه صلاحیت دار اقدام نماید. این رأی طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۲۸ در مورد مشابه لازم الاتباع است.

#### ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک:

کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.

#### مواد ۲۳۳، ۴۹۴ و ۵۰۱ قانون مدنی:

ماده ۲۳۳- شروط مفصله ذیل باطل و موجب به بطلان عقد است

۱- شرط خلاف مقتضای عقد

۲- شرط مجهولی که جهل به آن موجب جهل به عوضین شود

ماده ۴۹۴- عقداجاره به محض انقضاء مدت برطرف می شود و اگر پس از انقضاء آن مستاجر عین مستاجره را بدون اذن مالک مدتی در تصرف خود نگاهدارد موجب برای مدت مزبور مستحق اجرت المثل خواهد بود اگر چه مستاجراستیفاء منفعت نکرده باشد و اگر با اجازه مالک در تصرف نگاه دارد وقتی باید اجرت المثل بدهد که استیفاء منفعت کرده باشد مگر اینکه مالک اجازه داده باشد که مجاناً استفاده نماید.

ماده ۵۰۱- اگر در عقد اجاره مدت بطور صریح ذکر نشده و مال الاجاره هم از قرار روز یا ماه یا سالی فلان مبلغ معین شده باشد اجاره برای یک روز یا یکماه یا یکسال صحیح خواهد بود و اگر مستاجر عین مستاجره را بیش از مدت های مزبوره در تصرف خود نگاه دارد و موجر هم تخلیه ید او را نخواهد موجر بموجب امراض حاصله برای بقیه مدت وبه نسبت زمان تصرف مستحق اجرت مقرربین طرفین خواهد بود.

## ۶- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۵۵۴ مورخ ۱۳۴۴/۰۹/۲۲

### موضوع

در موضوع استحقاق یا عدم استحقاق مطالبه اجور در مدت خیار از طرف انتقال گیرنده در معامله با حق استرداد نظر به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ که به موجب آن اصل وجه ثمن و اجور مال مورد معامله در مدت خیار متعلق حق انتقال گیرنده شناخته شده و نظر به ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی که به موجب آن در صورتی که مال مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده باشد انتقال دهنده در مدت تصرف حق مطالبه اجرت المثل از انتقال گیرنده (مشارالیه) ندارد.

### گزارش پرونده

در مورد استفاده انتقال گیرنده معاملات با حق استرداد از منافع ملک مورد معامله رویه های مختلفی در شعب دیوان عالی کشور اتخاذ شده که جناب آقای دادستان کل طرح آن را در هیئت عمومی دیوان عالی کشور به شرح ذیل درخواست نموده اند : بین شعب ۱ و ۱۰ دیوان عالی کشور راجع به استفاده انتقال گیرنده معاملات با حق استرداد از منافع ملک مورد معامله رویه مختلف اتخاذ گردیده است که طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه ۱۳۲۸ تقاضای طرح موضوع را در هیئت عمومی دیوان عالی کشور دارد تا موضوع مختلف فیه را بررسی نموده نسبت به آن اتخاذ نظر فرمایند .

۱- کسی ملکی را از دیگری با سند رسمی خریداری کرده و در همان روز معامله مبیع را به مدت پانزده سال به فروشنده اجاره داده است و شرط شده است در صورتی که مستأجر یکی از اقساط اجاره بها را در مدت مقرر نپردازد موجر (انتقال گیرنده) حق فسخ اجاره و خلع ید مستأجر (انتقال دهنده) را از ملک مورد معامله خواهد داشت که چون مستأجر در بین مدت مال الاجاره را نپرداخته موجر اجاره را فسخ و خود را مستحق اجره المثل از تاریخ فسخ اجاره تا تاریخی که ملک به تصرف

او داده شود دانسته و به دادگاه تقدیم دادخواست نموده است. بعد از صدور حکم از دادگاه شهرستان، دادگاه استان معامله را با حق استرداد تشخیص و استحقاق خواهان را در مطالبه‌ی منافع که مستند آن اسناد رسمی است محرز دانسته و خواننده را محکوم به پرداخت وجوهی بابت اجور نموده و بر اثر فرجام خواهی شعبه یاول دیوان عالی کشور به موجب پرونده‌ی ۳۵۰۱/۲۵ چنین رأی داده است:

« حکم فرجام خواسته مخدوش است، زیرا دادگاه استان با اینکه موضوع را معامله با حق استرداد تلقی کرده به استناد ماده‌ی ۷۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی فرجام خواننده را مستحق اجرت المثل از زمان فسخ اجاره به بعد دانسته در صورتی که ماده‌ی ۷۷۲ مذکور دلالتی بر این معنی نداشته و به‌طور کلی طبق مقررات مراجعه به معاملات با حق استرداد برای طلبکار حق زیاد دیرکرد مقرر شده و اصولاً صدور حکم به اجور متفرع بر عنوان مالکیت است و در معاملات استرداد داین مالک عین نیست تا بتواند در مقام مطالبه از اجرت المثل برآید از این جهت بر حکم فرجام خواسته اشکال وارد است و نقض می‌شود.

۲- به حکایت پرونده‌ی ۱۶/۳۵۴۲ شعبه‌ی دهم دیوان عالی کشور، بعد از فسخ اجاره‌ی فوق‌الذکر، مالک اصلی ملک یعنی اولیه، مورد معامله با حق استرداد را به دو نفر ثالث اجاره می‌دهد و منتقل‌الیه معامله با حق استرداد علیه مستأجرین جدید دادخواست تقدیم می‌نماید و چون خود را مالک منافع ملک عنوان می‌دارد، مبلغی بابت منافع ملک مطالبه می‌کند.

بعد از صدور حکم دادگاه شهرستان علیه خواهان، دادگاه استان به استناد ماده‌ی ۳ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲ و مواد ۴۵۹ و ۵۰۰ قانون مدنی و ماده‌ی ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اظهار نظر می‌نماید که خواهان بدوی حق مراجعه به پرداخت مبلغی بابت اجور که مجموعاً معادل خواسته است به ضمیمه‌ی خسارات در حق منتقل‌الیه معامله با حق استرداد می‌نماید و بر اثر فرجام خواهی شعبه‌ی دهم دیوان عالی کشور چنین رأی می‌دهد:

«چون به حکایت مندرجات پرونده‌ی مورد معامله به تصرف مشتری داده شده و مشارالیه آن را به بایع اجاره داده قانوناً منافع ملک متعلق به مشتری است که در حکم متفرعات ثمن است و بنابراین از حیث شمول ماده‌ی ۳۴ قانون اصلاحی ثبت



مصوب ۱۳۱۲ به مورد بحث اشکالی نیست و اعتراض فرجام خواهان وارد نیست و چون به‌طور کلی از حیث رعایت موازین قانونی و قواعد دادرسی هم اشکالی به نظر نمی‌رسد حکم فرجام خواسته به موجب ماده‌ی ۵۵۸ قانون آئین دادرسی مدنی ابرام می‌شود.»

به قسمی که ملاحظه می‌فرمایند، شعبه‌ی اول دیوان عالی کشور منتقل الیه معامله شرطی را علاوه بر اصل مستحق زیان دیر کرد قانونی دانسته و شعبه دهم استحقاق او را برای اخذ اجور منافع ملک تصدیق نموده است که رفع اختلاف منوط به رأی هیئت عمومی دیوان عالی کشور است.

دادستان کل - دکتر عبدالحسین علی آبادی

پس از طرح و قرائت گزارش مربوط به آرای مختلف و متضادی که از شعب اول و دهم دیوان عالی کشور در مورد استحقاق و عدم استحقاق مطالبه اجور در مدت خیار از طرف انتقال‌گیرنده در معامله با حق استرداد صادر شده موضوع مورد بررسی قرار گرفته و با کسب نظریه‌ی جناب آقای دادستان کل به شرح زیر:

### نظریه‌ی دادستان کل کشور

در موضوع اختلاف میان شعبه‌ی اول و شعبه‌ی دهم دیوان عالی کشور مبنی بر اینکه آیا در معامله با حق استرداد انتقال‌گیرنده یعنی مشتری حق دارد اجور عقب افتاده را مطالبه نماید یا نه به جهات زیر رأی شعبه‌ی دهم که انتقال‌گیرنده را در معامله با حق استرداد مستحق اجور عقب افتاده دانسته مورد تأیید است.

به‌طور کلی در معامله با حق استرداد مشتری که نمی‌تواند مالک عین شود اگر حاضر به چنین معامله می‌شود برای این است که از پول خود استفاده کند و چنانچه معامله برای او فایده نداشته باشد هرگز حاضر نخواهد شد پول خود را قرض دهد در این صورت انتفاع او از دو راه صورت می‌گیرد:

اول استفاده از اجور در مدت خیار که در سند مقرر می‌گردد.

دوم استحقاق خسارت تأخیر تأدیه که مربوط به بعد از مدت خیار است.

مؤید نظریه‌ی فوق مواد زیر به شمار می‌آید:

۱- ماده‌ی ۷۲۲ آئین دادرسی مدنی مقنن در این ماده چنین مقرر داشته است: «در

معاملات با حق استرداد که مورد معامله به تصرف دائن داده شده است، مدیون، حق مطالبه‌ی اجرت‌المثل را نسبت به مدتی که مورد معامله در تصرف دائن است ندارد. از این ماده به‌خوبی مستفاد می‌گردد که مدیون نسبت به منافع ملکی حقی ندارد و منابع آن متعلق به طلبکار است و چنانچه در این قسمت برای مدیون حقی وجود داشت مقنن نمی‌بایست او را در زمانی که ملک در تصرف دائن است از مطالبه‌ی اجرت‌المثل محروم سازد.

۲- ماده‌ی سوم قانون اصلاحی ثبت مصوب ۱۳۱۲/۱۰/۲۸ مبنی بر: (در صورتی که مال مورد معامله با حق استرداد در تصرف شخص دیگری غیر از انتقال‌دهنده یا وارث او باشد انتقال‌گیرنده یا قائم مقام قانونی او برای وصول طلب خود بابت اصل وجه و متفرعات می‌تواند به هریک از انتقال‌دهنده یا وارث او و یا کسی که عین مورد معامله را متصرف است اقامه‌ی دعوی نماید و رجوع به هریک مانع مراجعه به دیگری نخواهد بود).

مقنن برای وصول اصل وجه دائن و متفرعات آن که متضمن اجور عقب افتاده‌ی مربوط به مدت مقرر در سند است به قدری اتقان و استحکام قائل شده که هم انتقال‌دهنده و هم وارث و هم کسی که عین مورد معامله را متصرف است متضامناً مسئول دانسته است. یک قسمت از این مسئولیت تضامنی برای تشبیت حق داین نسبت به منافع ملک است، بنابراین، با توجه به دو ماده‌ی فوق‌الذکر نظریه‌ی شعبه‌ی اول مبنی بر اینکه اجور متفرع بر عنوان مالکیت است قابل تأیید نمی‌باشد زیرا با اینکه مقنن معامله‌ی بیع شرط را که طبق ماده‌ی ۴۵۹ قانون مدنی به مجرد عقد مبیع ملک مشتری می‌شود تبدیل به معامله با حق استرداد که نافی مالکیت انتقال‌گیرنده است نموده معذک منافع مال مورد معامله را متعلق حق او دانسته است.

۳- ماده‌ی ۳۴ قانون ثبت مبنی بر: ( هرگاه بدهکاری در ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه اصل وجه مورد معامله را با اجور عقب افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل از تاریخ انقضای مدت حق استرداد نپردازد آگهی مزایده مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده به علاوه‌ی اجور عقب‌افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل وجه از تاریخ انقضای مدت معامله تا روز مزایده و حقوق دیوانی و هزینه‌ی مزایده و مالیات

حراج منتشر می‌شود). بدیهی است که جمله‌ی «اجور عقب افتاده‌ی» مندرج در این ماده مربوط به اجور در مدت خیار است که در سند مقرر گردیده .

۴- ماده‌ی ۱۰۹ آئین نامه‌ی اجرای اسناد رسمی حاکی از : ( بستانکار باید در درخواست خود مبالغ زیر را تعیین نماید : ۱) میزان اصل طلب ۲) میزان اجور عقب افتاده . « اگر قبوض اقساطی دارد باید پیوست نماید » . ۳) میزان خسارت تأخیر تأدیه تا روز درخواست اجرائیه ) . به طوری که ملاحظه می‌شود در این ماده، مقنن یکی از اقلام طلب دائن را اجور عقب افتاده ذکر کرده است .

بنا به مراتب بالا معتقد بر تأیید حکم شماره‌ی ۲۶۱-۶/۳/۴۳ شعبه دهم می‌باشم .

دادستان کل - دکتر علی آبادی

مشاوره نموده به اکثریت به شرح زیر رأی می‌دهد:

رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور

در موضوع اختلاف رویه حاصل میان شعبه اول و شعبه دهم دیوان عالی کشور راجع به استحقاق یا عدم استحقاق مطالبه اجور در مدت خیار از طرف انتقال گیرنده در معامله با حق استرداد، نظر به ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت مصوب مرداد ۱۳۱۰ که به موجب آن اصل وجه ثمن و اجور مال مورد معامله در مدت خیار متعلق حق انتقال گیرنده شناخته شده و نظر به ماده ۷۲۲ قانون آئین دادرسی مدنی که به موجب آن در صورتی که مال مورد معامله در تصرف انتقال گیرنده باشد، انتقال دهنده در مدت تصرف حق مطالبه اجرة المثل از انتقال گیرنده ندارد رأی شعبه دهم نتیجتاً مورد تأیید است . این رأی طبق ماده واحده وحدت رویه قضایی مصوب تیرماه سال ۱۳۲۸ در موارد مشابه لازم الاتباع است.

**ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰:**

در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳، هرگاه انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرد، انتقال گیرنده حق دارد از اداره ثبت فروش ملک متعلق حق خود را تقاضا نماید. در اینصورت اداره مزبور به انتقال دهنده اخطار خواهد کرد که در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اخطارنامه اصل و اجرت المسمای عقب افتاده و خسارت تاخیر تادیه نسبت باصل (از روز انقضای مدت حق استرداد) یا وجه التزام را در صورتیکه بین طرفین مقرر بوده بانتقال گیرنده تادیه کند، و الا ملک بطریق مزایده فروخته شده و وجوه فوق الذکر مرجحاً بر هر طلبکار دیگر انتقال دهنده بانتقال گیرنده تادیه میگردد.

تبصره ۱- در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ خسارت تاخیر تادیه باصل وجه مورد معامله و از تاریخ انقضای مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت - در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تاخیر تادیه مشروط بتقدیم اظهارنامه یا عرضحال است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه و یا تقدیم عرضحال محسوب می شود.

تبصره ۲- مقصود از وجه التزام مذکور در این قانون وجهی است که در ضمن معامله اصلی یا هر نوع قرارداد و معامله دیگری مقرر شده و مدیون در صورت تاخیر تادیه بطور مستقیم یا غیرمستقیم بتادیه آن ملزم باشد.

**ماده ۳۴ اصلاحی مصوب ۱۵ اسفند ۱۳۱۲:**

در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۳، هرگاه انتقال دهنده در ظرف مدت از حق خود استفاده نکرده انتقال گیرنده میتواند فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت تقاضا نماید؛ در این صورت، اداره ثبت بانتقال دهنده اخطار می کند که هرگاه در ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ اخطاریه، اصل وجه معامله را با اجرت المسمای عقب افتاده و خسارت تاخیر تادیه نسبت باصل از روز انقضاء مدت حق استرداد بانتقال گیرنده تادیه نماید مورد معامله بمزایده گذارده میشود و برای تعیین قیمتی که مزایده از آن قیمت شروع میشود باید ملک بقیمت عادلانه تقویم شود و در صورتیکه تعیین قیمت عادلانه محتاج باهل خبره باشد یک یا چند نفر خبره بتراضی طرفین و در صورت عدم تراضی سه نفر اهل خبره بقرعه معین شده و بعد از تقویم مال مورد معامله یک خمس از قیمتی که خبره معین نمود کسر و مزایده از آن قیمت شروع می شود و بعد از فروش وجه آن، بمیزان طلب بانتقال گیرنده داده می شود؛ اگرچه مدیون طلبکار دیگری هم داشته باشد و اگر در روز مزایده خریداری نبود یا مبلغی که مزایده از آن شروع شده بفروش نرسیده از مال مزبور به همان قیمت

یعنی قیمت عادلانه با کسر خمس آن بمقدار طلب به انتقال‌گیرنده داده میشود و اداره ثبت سند قطعی بانتقال‌گیرنده خواهد داد ولی مؤسسات بانکی از این قاعده مستثنی بوده و باید ملک مورد معامله را بطریق مزایده بفروش برسد.

تبصره ۱- املاکی که مورد تقاضای مزایده بوده و هنوز بفروش نرسیده و سند قطعی بخریدار داده نشده از حیث مزایده و تقویم و واگذاری به منتقل‌الیه مشمول این قانون خواهد بود.

تبصره ۲- در صورت تعیین قیمت بوسیله اهل خبره که بقرعه معین شده باشند، هر گاه یک طرف اعتراض قابل‌توجهی بر تقویم اهل خبره بنماید، در ظرف ده روز بعد از ابلاغ تصدیق اهل خبره با حق دارد برای یک نوبت تجدید نظر بخواهد در این صورت خبره‌های دیگری برای تعیین قیمت انتخاب خواهد شد.

تبصره ۳- محل تقویم مال مورد مزایده و انتخاب خبره بتراضی یا بقرعه و ترتیب قرعه و تجدید نظر در تصدیق خبره و حق‌الزحمه آنان و سایر ترتیبات بموجب نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد.

تبصره ۴- در مورد معاملات مذکوره در ماده ۳۴ خسارت تاخیر تادیه باصل وجه مورد معامله از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد تعلق خواهد گرفت - در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق خسارت تاخیر اداء مشروط بتقدیم اظهارنامه یا عرض‌حال است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا تقدیم عرض‌حال محسوب میشود، ولی بطور کلی تعلق خسارت تاخیر اداء در صورتی است که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری که التزام مزبور راجع بمعامله اصلی باشد و مدیون در صورت تأخیر اداء بطور مستقیم یا غیر مستقیم بتادیه آن ملزم نشده باشد.

تبصره ۵- مقررات این ماده بمعاملاتی که موافق ماده ۳۳ نسبت بعین منقول واقع شده مجری خواهد بود ولی در هر موردی که عین منقول قابل تجزیه نباشد باید مال مزبور بمزایده بفروش رسیده و طلب دائن تأدیه گردد. (گردد) معاملات شرطی که موضوع آن مال ذمه باشد (از قبیل بیع شرط روغن و امثال آن) دائن فقط حق دارد اصل طلب خود را با وجه التزام (در صورتی که معین شده باشد) یا خسارت تاخیر تادیه از تاریخ انقضاء مدت مطالبه نماید.

تبصره ۶- در صورتیکه پس از اخطار اداره ثبت اسناد بانتقال دهنده در ظرف مدت دو ماه انتقال‌دهنده با انتقال‌گیرنده معامله خود را ختم نماید اداره ثبت اسناد حق مطالبه حق‌الاجراء را نخواهد داشت.

**ماده ۳۴ اصلاحی ۲۶ مرداد ۱۳۲۰:**

در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به منقول و غیرمنقول چنانچه بدهکار در ظرف مدت مقرر از حق خود استفاده نکند بستانکاری می‌تواند با درخواست صدور اجرائیه، فروش مال مورد معامله را از اداره ثبت بخواهد. هرگاه بدهکار در ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ اجرائیه اصل وجه مورد معامله را با اجور عقب‌افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد نپردازد آگهی مزایده‌مال مورد معامله از همان مبلغی که در سند تعیین شده به علاوه اجور عقب‌افتاده و زیان دیرکرد نسبت به اصل وجه از تاریخ انقضاء مدت معامله تا روزمزایده حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج منتشر می‌شود و در روز معین از همان مبلغ مزایده شروع و از وجه حاصل از فروش طلب بستانکارپرداخته شده و مازاد پس از وضع حقوق دیوانی و هزینه مزایده و مالیات حراج به بدهکار داده می‌شود و چنانچه مال مزبور خریدار نداشته باشد پس از دریافت حقوق و عوارض دولتی به خود بستانکار به همان مبلغ که آگهی شده واگذار می‌گردد. مؤسسات بانکی از این قاعده اخیر مستثنی می‌باشند و در این صورت ملک مورد معامله به‌هرحال به طریق مزایده باید به فروش برسد.

تبصره ۱- املاکی که مورد درخواست مزایده بوده و در تاریخ اجرای این قانون ارزیابی آنها طبق ماده ۳۴ سابق قطعی نشده، مشمول این قانون خواهند بود.

تبصره ۲- در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳، زیان دیرکرد اصل وجه مورد معامله از تاریخ انقضاء مدت مقرر در سند تعلق خواهد گرفت - در مورد سایر معاملات استقراضی تعلق زیان دیرکرد مشروط به تقدیم اظهارنامه یا دادخواست است و از تاریخ ابلاغ اظهارنامه یا تقدیم دادخواست محسوب می‌شود ولی به‌طور کلی، زیان دیرکرد در صورتی تعلق می‌گیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به طور مستقیم یا غیرمستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.

تبصره ۳- در معاملات استقراضی که موضوع آن مال ذمه باشد از قبیل بیع شرط روغن و امثال آن، بستانکار فقط حق دارد اصل طلب خود را با وجه التزام (در صورتی که معین شده باشد) و یا زیان دیرکرد از تاریخ انقضاء مدت مطالبه نماید.

تبصره ۴- در صورتی که در ظرف سه ماه مهلت مذکور در ماده ۳۴، بدهکار با بستانکار معامله خود را مستقیماً ختم نماید اداره ثبت اسناد فقط نصف حق اجراء را دریافت خواهد داشت.

ماده ۳۴ اصلاحی ۱۸ / ۱۰ / ۱۳۵۱:

در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیر منقول در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد بستانکار می‌تواند وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. دفترخانه بنا به تقاضای بستانکار اجراییه برای وصول طلب و اجور و خسارت دیرکرد صادر خواهد کرد و به اداره ثبت ارسال خواهد داشت و بدهکار از تاریخ ابلاغ اجراییه هشت ماه مهلت خواهد داشت که نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام نماید. بدهکار می‌تواند ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه درخواست نماید که ملک از طریق حراج به فروش برسد؛ در این صورت، اجرای ثبت یا ثبت محل، پس از انقضای مدت شش ماه به حراج ملک اقدام خواهد کرد. قبل از فروش ملک در صورت اعلام انصراف بدهکار، حراج ملک موضوعاً منتفی خواهد بود. مبلغ حراج باید از کل مبلغ طلب و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج شروع شود و در هر حال، به کمتر از آن فروخته نخواهد شد در صورت نبودن خریدار و همچنین در صورتی که تقاضای بدهکار ظرف مدت مقرر به اجرا یا ثبت محل واصل نشود پس از انقضای هشت ماه مذکور در این قانون، ملک با اخذ کلیه حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی به موجب سند انتقال رسمی به بستانکار واگذار خواهد شد.

هرگاه بستانکار قسمتی از طلب خود را دریافت کرده باشد، در صورت واگذاری ملک به او باید وجوه دریافتی را مسترد نماید. در مورد مؤسسات و شرکت‌های دولتی و بانکها وجوه دریافتی از اصل طلب مسترد می‌گردد.

در مورد اموال منقول اعم از اینکه اجراییه نسبت به تمام یا باقیمانده طلب صادر شده باشد، هرگاه بدهکار ظرف چهار ماه از تاریخ ابلاغ اجراییه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید مال مورد معامله وسیله اجرای ثبت به حراج گذاشته می‌شود. هرگاه مال به قیمتی بیش از طلب مورد مطالبه و خسارت قانونی و حقوق و عوارض و هزینه‌های قانونی تا روز حراج به فروش نرود پس از دریافت حقوق اجرایی تمام مال مورد معامله ضمن تنظیم صورت مجلس توسط رییس اجرا تحویل بستانکار خواهد شد. در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا ضمانتی قرار داده شود بر حسب آن که مال مزبور منقول و یا غیر منقول باشد طبق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۱- حراج اموال منقول و غیر منقول بدون تشریفات انتشار آگهی خاص در روزنامه در مرکز یا مراکز حراج به عمل می‌آید. ختم عملیات حراج نباید از دو ماه تجاوز نماید و انجام حراج باید در هفته آخر دو ماه مذکور باشد. نحوه اجرای حراج و نوبت آن و همچنین تشکیل مرکز یا مراکز حراج به موجب آییننامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۲- هرگاه بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از واگذاری مال به غیر یا انتقال یا تحویل مال به بستانکار وقوع فوت بدهکار مستنداً به مدرک رسمی اعلام شود. از تاریخ فوت وراث نسبت به اموال منقول سه ماه و نسبت به اموال غیرمنقول شش ماه مهلت خواهند داشت که نسبت به پرداخت بدهی مورث اقدام نمایند. در هر مورد که مهلت استفاده از حق استرداد بیش از مهلت‌های مذکور فوق باشد باید همان مهلت بیشتر رعایت و احتساب شود.

تبصره ۳- در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین به طور وضوح در سند قید شود. اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا با نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت، اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کرد اطلاع ندهند کلیه برگها و اظهاریه‌های اجرائیه به محلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد. دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائیه به ثبت محل ارسال دارند. هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهت دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد، ثبت محل موضوع اجرائیه را به‌طور اختصار یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیکتر به محل آگهی خواهد نمود. طرز ابلاغ برگ اجرائیه و همچنین ترتیب انتشار آگهی به موجب آییننامه وزارت دادگستری خواهد بود.

تبصره ۴- در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و معاملات رهنی، زیان دیرکرد از تاریخ انقضای سند و در مورد رهن تصرف از زمان تخلیه و تحویل تعلق خواهد گرفت و در مورد سایر دیون و معاملات استقراری مؤجل که تعلق زیان دیرکرد در سند شرط نشده باشد و همچنین دیون عندالمطالبه، تعلق زیان دیرکرد مشروط به تقدیم دادخواست یا اظهارنامه و یا صدور اجرائیه می‌باشد و از تاریخ تقدیم دادخواست یا ابلاغ اظهارنامه یا ابلاغ برگ اجرائیه محسوب می‌شود ولی به‌طور کلی زیان دیرکرد در صورتی تعلق می‌گیرد که وجه التزامی بین طرفین در ضمن معامله اصلی یا ضمن هر نوع قرارداد و معامله دیگری به‌طوری که التزام مزبور راجع به معامله اصلی باشد مقرر نشده و بدهکار در صورت دیرکرد به‌طور مستقیم به تأدیه آن ملزم نگردیده باشد.



تبصره ۵- هر قراری که در اسناد استقراضی به صورت وجه التزام یا طرق دیگر گذارده شود که موجب شود خسارت دیرکرد بیش از صدی دوازده باشد نسبت به مازاد، غیر قانونی و بلااثر است در صورتی که در سند بهره یا اجوری کمتر از ۱۲٪ قید شده باشد خسارات دیرکرد به همان میزان اخذ خواهد شد.

تبصره ۶- در مورد معاملات رهنی بستانکار می‌تواند از رهن اعراض نماید در صورت اعراض مورد رهن آزاد و عملیات اجرایی بر اساس اسناد ذمه خواهد بود.

تبصره ۷- در مواردی که مال بدهکار برای استیفاء طلب بستانکار معرفی می‌شود پس از بازداشت و ارزیابی و قطعیت بهای ارزیابی هرگاه بدهکار ظرف دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی بدهی خود را نپردازد با دریافت حقوق اجرایی مال به بستانکار در قبال تمام یا بعض طلب او واگذار می‌شود. ترتیب معرفی و بازداشت و ارزیابی و نحوه واگذاری مال و همچنین در صورتی که ارزش مال معرفی شده بیش از تمام طلب بستانکار و حقوق اجرایی باشد چگونگی واگذاری تمام یا بعض آن به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری تعیین خواهد شد.

تبصره ۸- هرگاه بدهکار یا قائم مقام قانونی او در نیمه اول مهلت‌هایی که برای استفاده از حق استرداد در این قانون مقرر شده با بستانکار معامله خود رامستقیماً ختم و نصف نیم عشر اجرایی را بپردازد و یا کلیه دیون و خسارت قانونی بستانکار و نصف نیم عشر اجرایی را در صندوق ثبت تودیع نماید اجراییه مختوم می‌گردد و در صورتی که ظرف مهلت مزبور نصف نیم عشر اجرایی کلاً یا بعضاً پرداخت نشود تمام آن دریافت خواهد شد.

#### ماده ۳۴ اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹:

در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده (۳۳) قانون ثبت، راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، طلبکار می‌تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم‌کننده سند، درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید بنا به تقاضای بستانکار، اداره ثبت پس از ارزیابی تمامی مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به رهن مسترد می‌نماید.

تبصره ۱- در مواردی هم که مال یا ملکی، وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می‌شود مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

تبصره ۲- نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مازاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرائی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آئین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید.

تبصره ۳- این قانون نسبت به اسناد تنظیمی و اجرائیه‌های صادره که قبل از تصویب این قانون مختومه نگردیده است نیز جاری است.

**ماده ۷۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۱۸:**

در معاملات با حق استرداد که مورد معامله به تصرف دائن داده شده است. دائن حق مطالبه خسارت تاخیر تادیه و مدیون حق مطالبه اجرت‌المثل را نسبت به مدتی که مورد معامله در تصرف دائن بوده است ندارد.

**مواد ۴۵۹ و ۵۰۰ قانون مدنی:**

ماده ۴۵۹- در بیع شرط به مجرد عقد، مبیع ملک مشتری می‌شود. با قید خيار برای بايع. بنابراین اگر به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبیع مقرر شده است عمل ننماید، بیع قطعی شده و مشتری مالک قطعی مبیع می‌گردد و اگر بالعکس، بايع به شرایط مزبوره عمل نماید و مبیع را استرداد کند از حین فسخ مبیع مال بايع خواهد شد ولی نمآت و منافع حاصله از حین عقد تا حین فسخ مال مشتری است.

ماده ۵۰۰- در بیع شرط مشتری می‌تواند مبیع را برای مدتی که بايع حق خيار ندارد اجاره منافی با خيار بايع باشد بوسیله جعل خيار یا نحو آن حق بايع را محفوظ دارد والا اجاره تاحدی که منافی با حق بايع باشد باطل خواهد بود.

## ۷- رأی وحدت رویه‌ی شماره‌ی ۱۱۲ مورخ ۱۳۴۷/۰۷/۰۳

### موضوع

در خصوص اختلاف مالک و زارع راجع به اجرای قوانین اصلاحات ارضی چنانچه آرای صادره‌ی دیوان عالی کشور هریک با توجه به قوانین و مقررات موجود در زمان صدور آنها با توجه به اختلاف مرجع صلاحیت صحیحاً صادر شده باشد در مصادیق رویه های مختلف نبوده قابل طرح در هیئت عمومی دیوان عالی کشور نمی‌باشد.

### گزارش پرونده

در مورد صلاحیت دادگاه های دادگستری برای رسیدگی به اختلاف بین مالک و زارع رویه‌های مختلفی در شعب دیوان کشور اتخاذ شده که جناب آقای دادستان کل به شرح زیر طرح آن را در هیئت عمومی دیوان عالی کشور درخواست نموده‌اند: «طبق احکامی که رونوشت آنها ضمیمه است بین شعب ۴ سابق و ۱۰ و ۴ فعلی دیوان عالی کشور اختلاف نظر و رویه حاصل شده بدین شرح:

۱) در پرونده‌ی شماره‌ی ۳۷۷۵/۹، آقای خلعتبری در تاریخ ۳۸/۱۲/۲، دادخواست خلع ید پنج جریب باغ مرکبات به ارزش ده هزار ریال به طرفیت فرجام خواه به دادگاه بخش شهسوار تقدیم داشته و مدرک دعوی را سند مالکیت شش دانگ قریه سنگره واقع در دهستان خرم آباد پلاک ۴۰ قرار داده که طبق آن کلیه‌ی اعیانی و عرصه‌ی قریه به استثنای خانه‌های روستایی به خواهان تعلق داشته و مدعی گردیده خوانده و عده‌ای با عناوین مختلف باغات را تصرف کرده و حاضر به تخلیه نمی‌باشند. دادگاه پس از انجام تحقیق محلی و احراز تصرف خوانده در باغ مورد بحث حکم خلع ید صادر کرده است. محکوم علیه از این حکم شکایت پژوهشی به دادگاه شهرستان نموده و دادگاه پژوهشی حکم پژوهش خواسته را عیناً استوار می‌نماید و شعبه‌ی ۴ دیوان عالی کشور در تاریخ ۱۳۴۳/۰۵/۰۱ چنین رأی صادر

کرده است. «از طرف فرجام خواه اعتراض موجهی به عمل نیامده و از حیث رعایت قواعد دادرسی هم اشکال مؤثری ملاحظه نمی شود لذا حکم فرجام خواسته استوار می شود.»

۲) در پرونده ۲۲-۳۲۷۸ آقای هوشنگ کاووسی به وکالت از آقای حیدرقلی خلعتبری دادخواستی به طرفیت آقای سید موسی ساداتی به خواسته خلع ید از ده جریب هزار متری زمین مزروعی و شش جریب باغ مرکبات واقع در قریه سنگر خرم آباد شهسوار به استناد سند مالکیت حاکی از مالکیت مالک نسبت به شش دانگ عرصه و اعیان قریه نامبرده به دادگاه بخش شهسوار تقدیم داشته است. پس از جریان دادخواست و صدور قرار تحقیقات محلی برای اثبات تصرف در رقبه مدعی برحسب استناد خواهان و خروج قرار مذکور از عداد دلائل خواهان به لحاظ عدم تهیه وسائل اجرا از ناحیه‌ی استنادکننده سرانجام دادگاه بخش نامبرده به لحاظ آنکه دعوی خواهان بدون دلیل است حکم به بطلان دعوی را صادر کرده است. از این دادنامه محکوم‌علیه تقاضای پژوهش کرده که به اجرای دادخواست پژوهشی و گرفتن توضیحات لازم از پژوهش‌خوانده دادگاه شهرستان شهسوار به این استدلال که چون پژوهش خوانده که به تصرف در رقبات مورد دعوی معترض است و مدعی حق اعیانی می‌باشد دلیلی بر این معنی اقامه نکرده و به موجب سند مالکیت پژوهش‌خواه مالک شش دانگ قریه سنگر به استثناء خانه‌های رعیتی است با فسخ حکم پژوهش‌خواسته، خوانده را به خلع ید از ده جریب زمین هزار متری شالیزار و شش جریب باغ مرکبات واقع در سنگر با خسارات محکوم کرده و از این حکم محکوم علیه فرجام خواسته است. شعبه‌ی دهم دیوان عالی کشور چنین رأی داده است: «چون همان‌طوری که فرجام‌خواه در ضمن اعتراضات فرجامی متذکر شده مشارالیه در مراحل رسیدگی ماهوی مدعی داشتن ریشه و دسترنج زراعتی در ملک مورد درخواست تخلیه شده و دادگاه بدون توجه و رسیدگی به ادعای مزبور حکم تخلیه صادر نموده است. رسیدگی ناقص است و به موجب ماده‌ی ۵۵۹ قانون آئین دادرسی مدنی، حکم فرجام خواسته شکسته می‌شود که دادگاه شهرستان شاهی مجدداً رسیدگی نماید.»

۳) در پرونده‌ی ۴۰۹۲/۱۰، آقای محمد حسن شریعتمداری دادخواستی به طرفیت آقای مرتضی سعدی پور به خواسته‌ی رفع تصرف عدوانی از دوازده قفیر زمین

واقع در زیر خط راه آهن در مزرعه زبردان به دادگاه شهرستان بهشهر که به امور دادگاه بخش نیز رسیدگی می نماید تقدیم و توضیح داده که خواننده مطابق اجاره نامه های عادی مورخ ۲۴ محرم ۱۳۷۰ قمری مستأجر زمین بوده و مال الاجاره را نپرداخته است به تجویز مواد ۶ و ۷ قانون جلوگیری از تصرف عدوانی تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر رفع تصرف عدوانی را نموده است و در دادخواست تذکر داده است که مدارک دیگری موجود است که در صورت لزوم رونوشت مصدق آنها تقدیم خواهد شد. دادگاه مذکور پس از رسیدگی ضمن دادنامه‌ی مورخ ۴۴/۷/۱۲، چنین رأی صادر کرده است: (نظر به اظهار خواهان در جلسه‌ی رسیدگی که قریب چهارسال بلکه زیادت‌تر است که زمین در تصرف خواننده می باشد و همچنین خواننده سند عادی ابرازی را نپذیرفته است و خواهان نتوانسته این مطلب را به ثبوت برساند که مورد دعوی قبل از خارج شدن لااقل یک سال در تصرف او بوده است و بیش از یک سال از تاریخ تصرف عدوانی نگذشته لذا دادگاه به واسطه‌ی عدم انطباق مورد با تصرف عدوانی و با توجه به ماده‌ی ۳۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی خواهان را صادر می نماید).

از این رأی درخواست رسیدگی پژوهشی شده و دادگاه شهرستان ساری مرجع رسیدگی پژوهشی پس از مبادله‌ی لوابیح به شرح رأی شماره‌ی ۳۵۰ ادعای پژوهش خواه را با توضیحاتی که در دادگاه بدوی داده منطبق با شرایط ماده‌ی ۳۲۶ قانون آیین دادرسی مدنی ندانسته و رأی ابتدایی را استوار کرده است. آقای محمد حسن شریعتمداری از این رأی فرجام خواسته است. شعبه‌ی چهارم دیوان عالی کشور در تاریخ ۴۶/۱۱/۲۹ چنین رأی داده است:

«بر قرار مورد شکایت از جهات ذیل اشکال وارد است:

- ۱) فقد دلیل برای احراز صحت دعوی تصرف عدوانی که مورد توجه دادگاه واقع شده مجوز صدور قرار رد دعوی یا تأیید آن در مرحله‌ی پژوهشی نبوده و با این حال دادگاه مبادرت به تأیید قرار صادره از دادگاه ابتدایی نموده
- ۲) به موجب ماده‌ی ۲۲ قانون اصلاحات ارضی، هیچ مالکی حق ندارد به هیچ عنوان زارع را از ده یا اراضی مورد کشت و کار اخراج نماید و از زراعت او ممانعت به عمل بیاورد و طبق ماده‌ی ۲۳ همان قانون، رفع اختلاف بین مالک و زارع در

امور مربوط به کشاورزی به مأمورین اصلاحات ارضی محول می‌شود و مستنبط از مجموع مواد مذکور که در تکمیل آن، ماده‌ی ششم قانون ۴۶/۲/۱۲ راجع به الحاق چند ماده به آئین‌نامه‌ی اصلاحات ارضی به تصویب رسیده اینست که اولاً مالک نه با طرح دعوی ماهوی و نه با طرح دعوی به عنوان تصرف عدوانی حق درخواست حکم برای خلع ید زارع ندارد و ثانیاً مرجع صالح برای رفع مطلق اختلافات آنها درخصوص مسائل مربوط به امور کشاورزی سازمان اصلاحات ارضی شناخته شده نه دادگاه دادگستری و چون خواهان ابتدایی به عنوان مالک ملک مزروعی خود را ذیحق در طرح دعوی مورد بحث شناخته بوده و طرف دعوی نیز استناد به اقرار او به تصرف خودش در ملک و بهره برداری از آن نموده. ضرورت داشت دادگاه مقدماتاً در خصوص شمول یا عدم شمول مقررات اصلاحات ارضی به مورد و بالنتیجه امکان یا عدم امکان طرح دعوی تصرف عدوانی در دادگاه و وجود یا فقدان صلاحیت ذاتی دادگاه ابتدایی رسیدگی نموده و در صورت احراز عدم شمول مقررات اصلاحات ارضی و رسیدگی و وجود صلاحیت ذاتی برای دادگاه ابتدایی مبادرت به توجیه سایر جهات دعوی می‌نمود. از این رو، رأی فرجام خواسته به لحاظ وجود نقض در رسیدگی و اشکال دیگر مذکور در فوق به استناد ماده‌ی ۵۵۹ آئین دادرسی مدنی و به اتفاق آراء نقض می‌شود و اقدام لازم قانونی به دادگاه صادرکننده‌ی قرار محول می‌شود. بنا به مراتب فوق‌الذکر، ملاحظه می‌شود که اولاً بین شعبه‌ی ۴ و ۱۰ اختلاف حاصل است؛ به این معنی که شعبه‌ی ۴ حکم تخلیه‌ی ید زارع را از ملک مورد تصرف خود ابرام کرده و برعکس شعبه‌ی ۱۰ حکم خلع ید او را نقض کرده است. در ثانی بین شعبه‌ی ۴ سابق و شعبه‌ی ۴ فعلی از لحاظ صلاحیت ذاتی اختلاف است؛ بدین معنی که شعبه‌ی ۴، دادگستری را برای صدور حکم خلع ید زارع صالح دانسته، در صورتی که شعبه‌ی ۴ فعلی، دادگستری را صالح ندانسته است. بنابراین، طبق ماده‌ی واحده‌ی قانون وحدت رویه‌ی قضایی مصوب تیرماه ۲۸، طرح دو موضوع اختلاف را به شرح فوق برای اتخاذ رویه‌ی واحد تقاضا می‌نمایم.

دادستان کل - دکتر علی آبادی

پس از طرح موضوع در هیئت عمومی دیوان عالی کشور و قرائت گزارش پرونده و ملاحظه‌ی اوراق لازم و کسب نظریه‌ی جناب آقای دادستان کل به شرح زیر:

## نظریه دادستان کل کشور

« قبل از بحث در تعارضات موجوده، لازم می‌دانم فقره‌ی یک ماده‌ی اول لایحه‌ی اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹ که در آن کلمه‌ی زراعت تعریف شده است متذکر شوم. زراعت طبق این ماده عبارتست از تولید محصول به وسیله‌ی عملیات زراعتی و باغداری.

بحث اول - راجع به تعارض موجود بین رأی شعبه‌ی چهار سابق و شعبه‌ی ۱۰ دیوان عالی کشور، به طوری که قبلاً متذکر شده در پرونده‌ی شماره‌ی ۳۷۷۵/۹ مطروح در شعبه‌ی ۴ دیوان عالی کشور موضوع رسیدگی دادخواست خلع ید پنج جریب باغ مرکبات می‌باشد. فرجام خواه این پرونده طبق لایحه‌ی فرجامی و کیل آقای حیدر قلی خلعتبری به این نحو معرفی شده است (فرجام خواه از زارعینی است که هر ساله بالغ بر پانصد هزار ریال بهای مرکبات از ملک موکل دریافت می‌دارد) دادگاه پژوهشی حکم به خلع ید صادر کرده و شعبه‌ی ۴ سابق دیوان عالی کشور حکم مزبور را ابرام کرده است. از طرفی در پرونده‌ی شماره‌ی ۲۲۷۸/۷، مطروح در شعبه‌ی دهم دیوان عالی کشور، موضوع رسیدگی دادخواست خلع ید از ده جریب هزار متری زمین مزروعی و شش باغ مرکبات می‌باشد و شعبه‌ی دهم دیوان عالی کشور به این استناد که «چون فرجام خوانده مدعی داشتن ریشه و دسترنج زراعتی در ملک مورد درخواست تخلیه شده و دادگاه بدون توجه و رسیدگی به ادعای مزبور حکم تخلیه صادر نموده رسیدگی را ناقص تشخیص داده و حکم فرجام خواسته را نقض کرده است» با امعان نظر به ماده‌ی ۲۲ لایحه‌ی اصلاحی قانون اصلاحات ارضی مصوب ۱۳۴۰/۱۰/۱۹، مبنی بر «کلیه‌ی زارعینی که در تاریخ تصویب این قانون در زمین تحت کشت و کار مشغول بوده اند ساکنین همان ده محسوب می‌شوند و هیچ مالکی حق ندارد به هیچ عنوان زارع را از ده یا از اراضی مورد کشت و کار اخراج نماید و یا از زراعت او ممانعت به عمل آورد» مسلم می‌گردد که ابرام حکم خلع ید دادگاه پژوهشی از طرف شعبه‌ی ۴ دیوان عالی کشور برخلاف ماده‌ی مزبور بوده و بدین لحاظ حکم شعبه‌ی دهم دیوان مزبور که حکم خلع ید دادگاه پژوهشی را نقض کرده قابلیت اتباع را دارد.

بحث دوم - راجع به تعارض بین حکم شعبه‌ی ۴ سابق دیوان عالی کشور با حکم شعبه‌ی ۴ فعلی دیوان مزبور، موضوع مطرح در شعبه‌ی ۴ فعلی عبارتست از رفع تصرف عدوانی از

۱۲ قفیز واقع در مزرعه‌ی زیردان از فرجام خوانده که مستأجر فرجام خواه می‌باشد. شعبه با استدلالات مفصلی دادگاههای دادگستری را در امور زراعتی فاقد صلاحیت دانسته است. در صورتی که شعبه‌ی ۴ سابق دیوان مزبور همان طوری که فوقاً متعرض شد در اثر معتقد بودن به صلاحیت دادگستری حکم فرجام خوانده را ابرام نموده است. با توجه به مواد ذیل مسلم می‌گردد که نظریه‌ی شعبه‌ی ۴ فعلی قابل اتباع می‌باشد.

اول - قانون سازمان عمران کشور و ازدیاد سهم کشاورزان مصوب ۳۴/۶/۹ ماده‌ی ۲۷ - در صورت بروز اختلاف از لحاظ مقدار بهره‌ی مالکانه براساس مرسوم و معمول، محل بخشدار محل موظف است طبق مقررات این قانون به محض وصول شکایت مالک یا زارع به موضوع رسیدگی نموده و نظر خود را به طرفین ابلاغ نماید. طرفین می‌توانند در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نسبت به نظریه‌ی بخشدار تقاضای تجدید نظر نمایند. در نقاطی که سازمان بخش تشکیل نشده وظایف بخشدار از این حیث برعهده‌ی فرماندار خواهد بود در صورتی که طرفین در ظرف مدت مقرر تقاضای تجدید نظر ننمودند ضابطین دادگستری مأمور اجرای نظریات بخشدار یا فرماندار خواهند بود. تبصره - چنانچه قراردادهای خاص بین مالک و کشاورز وجود داشته باشد آن قرارداد معتبر و به قوت خود باقی و لازم الاجراء است. ماده ۲۸- مرجع تجدید نظر در رسیدگی به حل اختلاف حاصله بین مالک و کشاورز از لحاظ مقدار بهره‌ی مالکانه براساس مرسوم و معمول به محل و عرف و عادت قدیمی ده و دهستان در درجه‌ی اول، شورای بخش است و نظر انجمن بخش تا صدور رأی نهایی قابل اجرا است.

ماده‌ی ۳۳ - در صورتی که مالکی کشاورزی را که مستقیماً به امور زراعت اشتغال داشته از کار برکنار کند کشاورز مزبور می‌تواند به بخشدار شکایت نموده و بخشدار موظف است به اسرع اوقات به موضوع رسیدگی و وسائل اصلاح و اشتغال مجدد کشاورز را به امر کشاورزی فراهم سازد و اگر توافق حاصل نشد بخشدار باید موضوع را در اولین انجمن عمران مطرح نماید و در صورتی که حقانیت کشاورز ثابت گردد و مالک حاضر به کاربردن او نباشد مالک باید به تشخیص انجمن عمران برای سه ماه خرج او را برطبق مزد کارگران پرداخت نماید و اگر کشاورز یا دارنده‌ی حقوق اعیانی و یا زراعتی (ریشه و کارکرد) داشته باشد مالک باید علاوه بر سه ماه مخارج فوق‌الذکر به تشخیص اهل خبره که از طرف انجمن عمران بخش یا