

گزارش نشست نقد رأی: ابطال سند رسمی مالکیت به استناد سند عادی بیع با تاریخ مقدم (نقد رأی دادگاه تجدیدنظر استان تهران)

تنظیم: پژوهشکده استخراج و مطالعات رویه قضایی
(پژوهشگاه قوه قضاییه)

چهل و هشتمین جلسه نقد رأی دادگاه تجدیدنظر استان تهران با موضوع «ابطال سند رسمی مالکیت به استناد سند عادی»^۱ در روز سه‌شنبه ۴ آبان ماه ۱۳۹۵ در سالن ولایت این دادگاه با حضور آقایان: دکتر منصور امینی (عضو هیأت علمی دانشگاه شهید بهشتی)، دکتر ناصری (معاون منابع انسانی)، دکتر طاهری (رئیس شعبه ۲۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران)، آقای کریمی (مستشار دادگاه تجدیدنظر استان تهران) و دکتر جمشیدی (رئیس شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران) برگزار گردید. مشروح مطالب طرح‌شده در جلسه تقدیم می‌گردد.

آقای اهورکی (معاون قضایی رئیس کل دادگستری استان تهران)

موضوع بحث «ابطال سند رسمی مالکیت مال غیرمنقول به استناد سند عادی مقدم» است. در آراء دادگاه مشاهده شد که برخی از شعب، به استناد یک مبایعه‌نامه عادی، سند رسمی را که بعد از آن منتقل شده باطل کرده‌اند با این استدلال که پیش از تنظیم سند رسمی، مالک، مال را با یک سند عادی به شخص خواهان فروخته است. چنین بحثی نیز در اجرای احکام در خصوص اعتراض ثالث اجرایی مالی که توقیف شده، مطرح می‌گردد؛ بدین ترتیب که ثالث اجرایی با استناد به مبایعه‌نامه

۱. آراء مورد بررسی در این جلسه در قسمت پایانی گزارش نشست پیوست شده است.



عادی، مدعی و معترض می‌شود که مال در مالکیت محکوم‌علیه نیست. بعضی از همکاران حقوقی، در آراء خود اسناد رسمی را ابطال نموده‌اند و عده‌ای نیز با این اعتقاد که از سند رسمی باید حمایت کرد و سند عادی با سند رسمی قابل معارضه نیست، این دعوا را قابل استناد ندانسته‌اند. آرائی که در این جلسه مورد نقد و بررسی قرار خواهد گرفت رأی بدوی صادره از شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی دماوند، و رأی تجدیدنظر صادره از شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران است. در رأی نهایی این پرونده، شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر، سند عادی را ابطال کرده بود. در مقابل، رأی شعبه ۲۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران که نهایتاً در شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران بررسی شده، قرار داشت که این دعوا را مردود اعلام کرده است.

دکتر امینی

موضوع مورد بحث، از موضوعات بسیار مهمی به‌شمار می‌آید به‌طوری‌که با گذشت بیش از هشتاد سال، جامعه حقوقی ما همواره درگیر این مهم است. طبق ماده ۳۳۹ قانون مدنی، به محض توافق طرفین در مورد مبیع و ثمن، عقد بیع با ایجاب و قبول واقع می‌شود. بدین ترتیب، قانون مدنی، اصل رضائی بودن عقد بیع را - که به صرف توافق شکل می‌گیرد بی‌آنکه نیاز به عنصر دیگری داشته باشد - به عنوان قاعده حقوقی بیان کرد، اما سه سال بعد (سال ۱۳۱۰) مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت به تصویب رسید و در حوزه اموال غیرمنقول، قاعده دیگری را ذکر نمود. طبق حکم صریح این قانون، در بیع اموال غیرمنقول باید سند تنظیم شود. در این باره (ضرورت تنظیم سند)، هیچ‌گونه اختلاف‌نظری وجود ندارد ولی در خصوص تبعات عدم تنظیم سند و اتفاقات مابعد آن، اختلاف نظر هست. کشور ما بیش از هشتاد سال است که درگیر اجتماع یا جمع میان این مواد است بی‌آنکه منجر به پایان یافتن این اختلافات گردد. در طی این سال‌ها دو دیدگاه «اکثریت» و «اقلیت» ایجاد گشته که گاه به اقتضای هر دوره جای آن دو (اکثریت و اقلیت) تغییر یافته است. به‌طور مثال، در این دادگاه تجدیدنظر، چند سال پیش دیدگاه اکثریت مبتنی بر یک مسئله بود و دیدگاه اقلیت بر مبنای مسئله‌ای دیگر، ولی بنا به استنباطم از گزارش نشست پیشین، ظاهراً و نیز مجدداً جابجایی در دو دیدگاه اکثریت و اقلیت رخ داده است. بی‌شک این جریان ادامه خواهد یافت چراکه زمانی دیوان عالی کشور در خصوص موضوعی، رأی وحدت‌رویه صادر نمود؛ عده‌ای که طرفدار این دیدگاه بودند ارائه رأی وحدت‌رویه دیوان مزبور را حمل بر تأیید

دیدگاه خود کردند ولیکن بعدها علی‌رغم رأی وحدت‌رویه دیوان عالی در زمینه خلع ید، اختلافات باقی ماند و حتی در همان دیوان، آرائی صادر شد که متضمن تفاوت آشکاری است. در حال حاضر، تنها اتفاقی که رخ نموده اعلام و انتشار نظریه‌ای^۱ است از سوی شورای نگهبان که با اظهار این نظر، قضاتی که دیدگاهشان بر این اساس (ابطال سند رسمی) بوده، قاعدتاً به این جمع‌بندی خواهند رسید که شورای نگهبان نظر آنان را تأیید کرده است. و از ظاهر نظریه شورا می‌توان به همین نتیجه رسید ولی گمان نمی‌کنم اینچنین مباحثی با این نظریه شورای نگهبان خاتمه یابد چون در بطن خود سؤالات فراوانی نهفته است که نظریه مزبور شورا پاسخ روشنی به آنها نمی‌دهد لذا محل اختلاف نظرات دیگری خواهد گشت. کم‌اینکه وقتی رأی وحدت‌رویه دیوان عالی کشور در مورد «ضمان درک» صادر شد بسیار کسان بر این باور بودند که با اتمام بحث ضمان درک، دیوان عالی تکلیف را معین کرده است در صورتی که در دادگاه تجدیدنظر بعد از رأی وحدت‌رویه دیوان مزبور، منجر به تفاسیر متفاوت و اختلاف نظرات فراوانی شد. و اما در نظریه شورای نگهبان آمده است: مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک صرفاً اختیاری پنداشتن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب خود به خود بلاشکال و بی‌ایراد می‌باشد ولیکن مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز ماده ۴۸ همان قانون که دلالت بر بی‌اعتباری اسناد عادی دارد اطلاق آن (بی‌اعتباری) در مورد سند عادی که ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد، باطل و خلاف شرع است. بنابراین، نشست حاضر شاید به‌نوعی سالبه به انتفاع موضوع باشد با این باور بعضی همکاران که با وجود نظریه شورای نگهبان، محلی برای طرح نظرات دیگر باقی نمی‌ماند ولی در واقعیت امر این‌گونه نیست، زیرا علی‌رغم نظریه شورا همواره سؤالات زیادی باقی می‌ماند که بنا به چیستی مبنای نظریه شما پاسخ آن متفاوت خواهد بود و این در جای خود مقوله‌ای است در خور توجه. و اما مسئله دیگر، توقع رسیدن به نظر واحد است که این نیز در مقام خود امری است دشوار چنانکه برای چنین چالشی هشتاد سال زمان صرف شده. در نظام حقوقی ایران شش دیدگاه در تفسیر مواد قانونی مدنی و ثبت وجود دارد و احتمالاً با مطرح شدن نظریه شورای نگهبان بعضی از حقوقدانان برای دور زدن این نظر، دیدگاه‌های دیگری را هم مطرح

۱. شورای نگهبان نظریه مزبور را در ۴ آبان ماه ۱۳۹۵ اعلام کرده است.

می‌کنند که قابل جمع با نظر شورای نگهبان باشد: تاکنون شش تفسیر وجود داشته که زین پس شاید به تفسیر هفت یا هشتگانه نیز برسد. مشکل این است که قانونگذار نظام حقوقی کشورمان به گونه‌ای متن را نوشته است که جای تفسیر را باز گذاشته. هیأت عمومی دیوان عالی کشور موظف است در صورت وجود اختلاف نظر در موضوع واحد و صدور آراء متعارض، قضیه را با رأی وحدت‌رویه سامان بخشد حال آنکه در طی هشتاد و اندی سال و علی‌رغم آگاهی همه به این تعارض در رویه، رأی وحدت‌رویه صادر نکرده است. گاهی در برخی موارد، شقاق و خلاف بر سر این است که: آیا اختلاف محقق است یا خیر؟ ولی در حال حاضر اگر چنین دعوی در دادگستری مطرح شود، هیچ‌کس قادر نیست نتیجه دعوا را پیش‌بینی کند. در یک مجتمع واحد، مبنی بر اینکه به کدام شعبه برود، نتیجه پرونده متفاوت خواهد بود. به محض انتشار آراء، کانون توجه و تمرکز، مجتمع و شعبه واحد است. اینجاست که در زمان‌های مختلف نسبت به مسئله، موضع‌گیری‌های متفاوت و گوناگونی خواهد داشت و این امر حاکی از نابسامانی فراوان است. با توجه به اینکه متخصصین در تمام گزارشاتی که در مورد وضعیت اقتصادی ایران منتشر کرده‌اند یکی از نکاتی که تأکید دارند نابسامانی قضایی ایران در خصوص تعیین تکلیف نسبت به معامله با سند رسمی است مبنی بر اینکه سند رسمی فاقد اعتبار می‌باشد و با سند عادی می‌توان آن را باطل نمود. در گزارشی ارائه شده از سوی برخی قضات، آنان همواره بر این مسئله متمرکز شده‌اند که حجم انبوهی از پرونده‌ها مربوط به نابسامانی و عدم شفافیت و روشن نبودن موضع حقوقی - قضایی در نظام حقوقی ایران نسبت به این اموال است که بیانگر نوعی بلا تکلیفی است. به فرض، اگر فردی از جامعه حقوقی، قصد خرید ملکی را داشته باشد با تمام آگاهی و علم وی از اختلاف نظرات باز هم دچار تشویش خاطر می‌گردد چه رسد به عوام که به سبب ناآگاهی ای بسا دامنه اختلاف نظرات گسترده است؛ چنانکه دغدغه و نگرانی با چنین پرسش‌هایی نمود می‌یابد: برای خرید ملک چه اقداماتی می‌توان انجام داد؟ آیا برای محرز شدن عدم توقیف ملک مورد نظر، صرف استعمال ثبتی کافی است؟ آیا ملک فروشنده واقعاً در ید مالکیت اوست؟ و سرانجام به‌نگاه فرد دیگری با داشتن مبایعه‌نامه عادی، آن اسناد را ابطال می‌سازد و این یعنی عدم اطمینان. البته مقصود من این نیست که باید دیدگاه خاصی را پذیرفت، زیرا از نظر من هیچ‌کس نمی‌تواند مدعی شود دیدگاهی که از آن طرفداری می‌کند صددرصد مفید و مناسب و در عین حال کارساز است چراکه در واقعیت امر، همه دیدگاه‌ها محاسن و معایب خاص خود را دارند. باید دید از میان

دیدگاه‌ها کدام‌یک از عیب کمتری برخوردار است و کدام‌یک برای ارزیابی، مناسب‌تر. مهم‌ترین ملاک ارزیابی، هدفی است که این مواد دنبال می‌کند. آنچه لازم به ذکر است اینکه امروزه همه نظام‌های حقوقی دنیا ضرورت تنظیم سند رسمی در بیع اموال غیرمنقول را پذیرفته‌اند و اگر این مسئله در سال ۱۳۱۰ در قانون ثبت نوشته شده در اقتباس از تجربه‌ای بوده که تمام دنیا داشته است. حال سؤال اینجاست که: چرا در دیگر نظام‌های حقوقی واقعاً مشکل معامله معارض به چشم نمی‌خورد؟ و چه راهکاری برای حل آن اعمال کرده‌اند در صورتی که بیش از هشتاد سال است که این امر در کشورمان همواره به صورت مسئله یا مشکل باقی مانده؟ حتی عالی‌ترین رده قضات کشورمان در کنار هم نمی‌توانند به نظر واحدی برسند. در دنیا دو مدل وجود دارد که کشورها از یکی از آن دو تبعیت کرده‌اند ولی با وجود تفاوت در آن مدل‌ها نتیجه آن در سراسر دنیا مشترک است. قصد دارم سؤالاتی طرح کنم که باید بدانها پاسخ داده شود حال به هر نتیجه‌ای که در این نشست برسیم. نظریه‌ای که از آن دفاع می‌کنید:

(۱) آیا مانع از معامله معارض می‌گردد یا خیر؟

(۲) آیا نظم عمومی اقتصادی معاملاتی را در جامعه تأمین می‌کند؟

از اینکه تمام دنیا معتقدند سند رسمی باید تنظیم شود چهار هدف دارند:

الف) ارزش فراتر دادن به مال غیرمنقول: دولت بخشی از درآمد خود را از مالیات و عوارضی که بابت نقل و انتقال مال غیرمنقول می‌گیرد تأمین می‌کند. بنابراین با پذیرفتن هر دیدگاهی، این هدف هم تأمین است و مشکل‌چندانی نیست.

ب) ملک را بخشی از سرزمین پنداشتن: دولت‌ها از طریق تنظیم سند رسمی بر نقل و انتقال املاک کشور خود نظارت می‌کنند زیرا بر این باورند که ملک، بخشی از سرزمین هر کشوری است. پس با هر دیدگاهی و بی‌هیچ مشکلی، این هدف نیز تأمین است چراکه همه به ضرورت تنظیم سند آگاه هستند.

دو هدف عمده دیگر که در هر جای دنیا و نزد هر قاضی و نظام حقوقی، جزء مسلمات و مشترکات همه نظام‌های حقوقی‌اند که جملگی بر آنها تأکید دارند:

ج) ممانعت از معامله معارض: گفتنی است باید از چنین معامله‌ای جلوگیری به عمل آورد تا کسی نتواند ملک خویش را در آن واحد به چند تن دیگر بفروشد. و لذا ضرورت تنظیم سند این هدف را تجلی می‌سازد. اینکه از کدام دیدگاه تبعیت کنیم می‌تواند بر این مسئله و هدف، مؤثر باشد.

د) **تأمین نظم عمومی معاملات:** مطلبی که در هر جای دنیا بی هیچ اختلافی بر آن تأکید ورزیده‌اند این است که آنان معتقدند تأمین نظم عمومی معاملاتی باید از طریق حمایت از اشخاص ثالث با حسن نیت که از عیوبی که قبلاً در معاملات وجود داشته بی اطلاع بودند، باشد.

حال باید دید ملاک ارزیابی دیدگاه‌ها چیست؟ آنچه مسلم است اینکه در تمام دنیا دو مدل وجود دارد:

الف) مدل فرانسوی‌ها

ب) مدل آلمانی‌ها: افق دید آلمانی‌ها تا کجاست که به هیچ وجه با مشکل معامله معارض روبرو نمی‌شوند؟ به نقل از هیأتی ایرانی - که به فرانسه سفر کرده بودند - فرانسویان در قبال این سخن که تعارض بین سند عادی و رسمی وجود ندارد، اظهار شگفتی نموده بودند. درمقابل، این سؤال (چگونه ممکن است دنیا با چنین مسئله‌ای مواجه نباشد) برای ما ایرانیان نیز عادی است؛ حال آنکه حجم عمده دعاوی در کشورمان مربوط به این مسئله می‌باشد. مقصود اینکه جدای از تفسیر لفظی مواد بایستی به نتیجه‌ای رسید که این نظریه:

(۱) بهتر می‌تواند مانع معاملات معارض شود.

(۲) از دارندگان سند با حسن نیت حمایت می‌کند.

بدیهی است که این اختلافات، پایان‌ناپذیر است ولو نشست‌ها و جلسات مکرر برگزار گردد. مراد اینکه اگر در پایان جلسات، رأی‌گیری نمایید باز هم با دیدگاه‌های متفاوت مواجه خواهید شد مگر اینکه قانونگذار قانون را تصحیح نماید و یا رأی وحدت‌رویه صادر شود. نزاع زمانی درمی‌گیرد که دعوا محدود به طرفین مبیعه‌نامه است؛ فردی مال خود را به دیگری می‌فروشد و وی نیز آن را با یک مبیعه‌نامه عادی می‌خرد. همه دیدگاه‌ها اتفاق نظر دارند که خریدار دارای سند عادی می‌تواند الزام فروشنده را به تنظیم سند رسمی بخواهد ولیکن اختلاف در جزئیات دیدگاه‌هاست نه در این فرض که بیان شد. پس نقطه آغازین و منشأ اختلاف آنجاست که اگر فروشنده با مبیعه‌نامه عادی دارای تاریخ مقدم، مال غیرمنقولی را به آقای X بفروشد سپس با سند رسمی با تاریخ مؤخر، همان مال را به آقای Y بفروشد آیا دارنده سند عادی می‌تواند سند رسمی را ابطال کند یا خیر؟ یعنی تعارض و تنازع میان دارنده سند عادی دارای تاریخ مقدم و دارنده سند رسمی با تاریخ مؤخر است. اینکه در سراسر دنیا یک

نظام حقوقی، قاضی و حقوقدان معتقد باشند دارنده سند عادی دارای تاریخ مقدم می‌تواند سند رسمی دارای تاریخ مؤخر را باطل کند، غیرممکن است. نظام‌ها در این مورد که ضمانت‌اجراها را چه قرار دهند اختلاف نظر دارند. ممکن است این سؤال به ذهن متبادر گردد: تکلیف کسی که با سند عادی دارای تاریخ مقدم خرید کرده است چه می‌شود و چه موضعی را باید اتخاذ نماید؟ اینچنین حکمی ظلم به اوست. همه نظام‌های حقوقی باز هم به این نتیجه مشترک می‌رسند که دارنده سند عادی با تاریخ مقدم می‌تواند به فروشنده مراجعه کرده، خواستار جبران خسارت گردد اما باید دقت نمود که مقصود از خسارتی که ماده ۳۸۶ قانون مدنی مقرر می‌دارد این نیست که آقای X (دارنده سند عادی دارای تاریخ مقدم) مبلغ پرداختی خود را از فروشنده و نیز بنگاه معاملاتی دریافت کند، زیرا اگر مراد از خسارت این باشد که هر فروشنده، بعد از انجام معامله نخست، با یافتن و رجوع به مشتری دیگر و بهتر، می‌تواند سند رسمی تنظیم کند و پول معامله اول را با افزودن ارزش ریالی مبلغ به آن بازپس دهد، با چنین سودی نتیجه معلوم است. خریدار دارای سند عادی با مبلغ دریافتی می‌تواند آپارتمانی مانند آنچه از دست داده، به قیمت روز بخرد. نتیجه اینکه دارنده سند رسمی، به عین آپارتمان خواهد رسید و دارنده سند عادی به ارزش ریالی آپارتمان. در اینجا کسی که متضرر می‌شود فروشنده ناقص تعهد است چون یقین دارد اگر با سند عادی، معامله معارض کند نه تنها چیزی عاید وی نمی‌شود بلکه باید خسارت را به دارنده سند رسمی بدهد، لذا انگیزه اقتصادی برای معامله معارض ندارد. حال ممکن است چنین راهکاری را که همه دنیا از آن تبعیت کرده‌اند ناصحیح بدانیم و علی‌رغم اینکه دنیا به این نتیجه رسیده باشد ما باز هم راه‌حل بومی ویژه خود را برگزینیم و نابسامانی کماکان ادامه خواهد داشت. پس به‌ناگزیر باید به نظر دوستان و همکاران که بر این باورند دارنده سند عادی حق ابطال دارد - فارغ از درست یا غلط - ، بیندیشیم تا به اشتراک فکری راه یابیم. در ظاهر امر، نظریه شورای نگهبان دیدگاه کسانی را که ابطال را مجاز می‌دانند تأیید می‌کند. بنابراین چنین چارچوبی، اینچنین حرکت و مسیری را می‌طلبد و آن اینکه اگر قائل بدین امر باشیم که خریدار با سند عادی می‌تواند سند رسمی مؤخر را ابطال کند، لاقلاً باید این مسئله را نیز پذیرفت که خریدار با سند رسمی مقدم هم می‌تواند به عنوان خسارت، قیمت روز را بگیرد، سپس با متوسل شدن به رأی وحدت رویه در خصوص ضمان درک، آن تفسیری را بپذیریم که نه براساس شاخص بانک مرکزی بلکه برپایه قیمت روز باید ثمن رد شود. البته این در صورتی است که بتوان از

آن رأی وحدت‌رویه چنین تفسیری ارائه کرد و گرنه باید ملاک را شاخص بانک مرکزی قرار داد. در نتیجه، با فروشنده ناقض عهدی مواجه هستیم که خسارت را گردن او انداخته‌ایم. خریدار اول (X) از نظر طرفداران این نظریه به عین آپارتمان می‌رسد و خریدار دوم (Y) به معادل آپارتمان که همان قیمت روز است. در فرجام کار، این فروشنده است که متضرر می‌گردد لذا با علم به این ضرر، انگیزه‌ای برای معامله معارض ندارد. اگر این دیدگاه را بپذیریم قابل پذیرش‌تر است از اینکه بگوییم خریدار اول (X) می‌تواند سند رسمی مؤخر را ابطال کند و خریدار دوم (Y) هم فقط پولی را که به بنگاه و دفترخانه داده بگیرد. حال، توجیه این مطلب که چرا در دنیا عکس این دیدگاه (خریدار اول حق ابطال ندارد که از نظر من، دیدگاه صحیح‌تر و مبتنی بر مبانی درست‌تری است)، را پذیرفته‌اند خارج از حوصله زمانی نشست حاضر است و شاید بهتر باشد انعکاس چنین مباحثی در جامعه، همان اختلاف‌نظر قضات دادگاه تجدیدنظر در مورد این باشد که خریدار دارای سند عادی، در ابطال سند رسمی ذی‌حق است ولی در مقابل، اتفاق نظر دارند که دیگری می‌تواند قیمت روز آپارتمان را به عنوان خسارت اخذ نماید. با رسیدن به چنین نتیجه مشترکی می‌توان از معامله معارض جلوگیری نمود و اشتراک‌نظر در این نکته به‌مراتب بهتر است تا اختلاف‌نظر در خصوص تفاسیر.

دکتر طاهری

من بنا به دلایلی که اذعان خواهم کرد طرفدار رأی شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران هستم و در این باره به نکاتی اشاره خواهم نمود.

نخست، نکته پایانی را در آغاز سختم اشاره کنم: از اینکه دنیا راهی را در پیش گرفته است و ما مسیری دیگر، نباید خوف و هراس داشت؛ چنانکه می‌دانیم دنیا در خصوص مواردی چون حدود، قصاص، دیات و تعزیرات، ما را مورد تمسخر قرار داده اما از آنجا که به درستی مبانی خود ایمان داریم در مسیر فکری و عملی خویش حرکت می‌کنیم. (چه بسا مبانی کشورهای دیگر در این مسائل درست نباشد)، زیرا نخستین مبنای ما *أحلَّ اللهُ بَیعَ و خَرمَ الزَّباست*؛ چنانکه شارع مقدس فرمودند: بیع، حلال است. بی‌هیچ حرف و سخنی، همه متفق القولند که بیع، با ایجاب و قبول واقع می‌شود. وقتی با بیع مقدم طی سند عادی بیع واقع شد جایی برای بیع دوم باقی نمی‌ماند. ایجاب و قبول

دوم، محلی از اعراب ندارد ولو با سند رسمی. باید به اصول و آموزه‌های دینی توجه بیشتری داشته باشیم.

دوم، شورای نگهبان دو بار در دو مقطع زمانی مختلف (سال ۹۲ و ۹۵) اجازه می‌دهد که به اسناد عادی ترتیب اثر دهیم و آن را بپذیریم. حتی با شهادت دو شاهد عادل می‌توان بر سند عادی در مقابل سند رسمی ترتیب اثر داد. گرچه این نظریه متروک قضایی است و کمتر مورد توجه قضات واقع شده، اما نظریه‌ای است قابل توجه.

سوم، عقد بیع پس از توافق طرفین واقع می‌شود. کدام توافق مهم و ارزشمند است؟ قطعاً با پذیرفتن و صورت گرفتن توافق نخست، دیگر جایی برای توافق دوم وجود نخواهد داشت.

چهارم، هیچ دلیلی بر تفوق و حکومت قانون ثبت بر قانون مدنی نداریم که حاکی از قانون‌تر بودن قانون ثبت از قانون مدنی باشد. مقصود اینکه در این خصوص قانون مدنی به مراتب از قانون ثبت منعطف‌تر، مردمی‌تر، عاطفی‌تر و اقتصادی‌تر است؛ چنانکه مرحوم شهیدی هم معتقد بودند «قانون مدنی همانند قانون ثبت، قانون است و هیچ دلیلی بر این نیست که قانون ثبت قانون‌تر از قانون مدنی باشد».

پنجم، با انعقاد عقد بیع نخست، مالکیت مالک قبلی زایل می‌شود. در این صورت چگونه می‌تواند با سند رسمی مؤخر اقدام به انتقال مبیع به شخصی بنماید؟ بنابراین به علت فقدان مالکیت در بیع دوم، بیع دوم «بیع فضولی» و غیرنافذ است ولو اینکه با سند رسمی باشد و ما سند رسمی را به هیچ‌وجه در این خصوص نمی‌پذیریم؛ به علاوه، در اینجا جرم واقع می‌شود. انتقال مال غیر کجا تحقق می‌یابد؟ با سند عادی مقدم، به شخصی فروخته است و با سند رسمی مؤخر، به فردی دیگر. پس قطعاً از مصادیق انتقال مال غیر می‌تواند محسوب شود. در اینجا می‌خواهم مقایسه‌ای داشته باشم بین صدور حکم در الزام به تنظیم سند با دعوی مانحن‌فیه. به‌طور حتم همکاران حاضر در جلسه، به استناد قرارداد عادی، هزاران رأی صادر کردند و مالک را به انتقال سند رسمی و حتی به فک رهن و به الزامات دیگر جهت تهیه مقدمات، محکوم. حال، تفاوت در کجاست که در آنجا سند عادی ترتیب اثر داده می‌شود و محترم، اما در اینجا در مقابل معارضه با سند رسمی به یکباره مورد هجوم قرار می‌دهیم. بنابراین از این وحدت ملاک هم می‌شود استفاده کرد که سند عادی مقدم قابل قبول است.

ششم، نکته لازم به ذکر اینکه سند عادی باید با دقت و حوصله و موشکافانه و سخت‌گیرانه مورد ممیزی واقع شود تا محلی برای اعمال نفوذ و قدرت و تباری وجود نداشته باشد. همان‌طور که ملاحظه شد در رأی شعبه ۱ به کارشناسی، ارجاع و بحث سفیدامضاء و دیگر مباحث مطرح گردید. اگر سند عادی در نهایت دقت، صبر و سختگیری احراز شد در این زمان است که موجبات بحث میان حکم قضایی و حکم قانونی فراهم می‌گردد.

هفتم، بی‌تردید حکم قضایی بر حکم قانونی تفوق دارد. حکم قانونی در قانون ثبت و قانون مدنی بیان شده است، اما در اینجا با یک فرایند قضایی، سند عادی را مورد احراز و ممیزی قرار می‌دهیم. بنابراین به نظر می‌رسد با حکم عادی، سند عادی دارای ارزش و اعتبار ویژه و خاصی خواهد شد.

هشتم، اصالت صحت و اصالت موضوع به ما اجازه می‌دهد سند عادی مقدم را مورد پذیرش قرار دهیم.

نهم، ماده ۱۱۷ قانون ثبت بحث معامله معارض را مطرح می‌کند که با این نکته هم‌عقیده هستیم، ولی باید دید در این ماده، اثبات شیء، نفی ماعدا می‌کند؟ مسلماً ماده مزبور سند مقدم عادی را انکار نکرده است فقط دست‌کم باید بپذیریم که آن (ماده) در جای خود مورد استفاده قرار گیرد. به دلیل ضیق وقت نمی‌توان رأی شعبه ۱ را تحلیل نمود هرچند شعبه مزبور به ترتیبی پیش رفت که منجر به پذیرش سند عادی شد.

دهم، در اینجا باید تذکار شوم با نظر همکارانی که معتقدند وقتی ابطال سند رسمی خواسته می‌شود حتماً باید دعوای الزام به اصالت قرارداد عادی هم مطرح گردد، موافق و همداستان نیستیم، زیرا وقتی از دادگاه به استناد سند عادی، ابطال سند خواسته می‌شود این خواسته در جوف و بطن چنین دعوایی نهفته است که دادگاه به دنبال ممیزی و ارزیابی و بررسی و دقت‌نظر در مورد این قرارداد می‌باشد. و به‌رغم دغدغه برخی همکاران این موضوع نه قابل بررسی است و نه قابل استفاده.

یازدهم، بحث دیگری که مطرح شد راجع به تلف حکمی بود که بدون شک موضوع مورد بحث، از مصادیق تلف حکمی به‌شمار نمی‌آید. امام(ره) یک مصداق بسیار عادی برای تلف حکمی بیان کردند: فرض کنید در زمینی فونداسیون ریخته می‌شود و

چهار طبقه زیر زمین و ده طبقه روی زمین ساختمانی بنا می‌گردد. در اینجا می‌توان گفت زمین، تلف حکمی شده، اما آپارتمان و ملکی که وجود خارجی دارد و هیچ تغییری نیافته (حتی رنگ‌آمیزی و نقاشی هم نشده) چگونه می‌توان ادعا نمود که تلف حکمی شده است. پس در این حوزه از بحث، طرفدار تلف حکمی نیستیم. بنا به تصور همکاران در اسناد عادی تاریخ فقط نسبت به متعاملین قابل قبول است، اما اگر در دادگاه تاریخ سند عادی احراز شود بی‌شک تاریخ سند عادی در اینجا برای همه حتی اشخاص ثالث، قابل استناد است و ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی هم ما را به همین موضوع دلالت می‌نماید. فلذا از این نظر نایست غدغه خاطر داشت که تاریخ در سند عادی ممکن است غیر قابل پذیرش باشد و اگر احراز گردد تاریخ، صحیح و درست است این موضوع قابل استفاده خواهد بود.

دوازدهم، نکته‌ای که بیان آن لازم و ضروری به نظر می‌رسد تاریخ تصویب قانون مدنی است. قانون مدنی در دو سال متفاوت تصویب شده: کتاب اول در سال ۱۳۰۷ هجری و قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ به تصویب رسیده است. بنابراین، مقنن در بخش اسناد قانون مدنی به‌طور حتم قانون ثبت را مشاهده نموده که با داشتن ملاحظات خود، مقررات راجع به اسناد را در اینجا وضع و مقرر کرده است، اما نکته لازم به ذکر اینکه با پذیرش این نظریه که به آن اعتقاد نداریم چه اجحافی صورت خواهد گرفت: فروشنده دو ثمن و دو وجه گرفته است: یکبار از خریدار مقدم با سند عادی و دیگر بار از خریدار با سند رسمی. آیا چنین روندی ناعادلانه دارا شدن، تلقی نمی‌گردد؟ بدین نحو که فروشنده، هم در بیع اول، پول را دریافت نموده و هم در بیع دوم؛ مسلماً به دور از عدالت است که خریدار نخست، فقط در ثمن به وی (فروشنده) رجوع کند. سر آخر، فروشنده دادخواست اعسار و تقسیط دهد. و شعبه نیز مدت زمان ۵۰ سال برای وی مرأصه و قسط ببندد تا پول را پرداخت نماید. و اینچنین تقسیط طولی‌المدت صورت بگیرد. پس باید در پی راهکار مفید و ثمربخشی بود.

سیزدهم، در پایان می‌خواهم به وحدت‌رویه اشاره کنم. رأی وحدت‌رویه ۷۳۳ تکلیف را مشخص کرد. بدون تردید دارنده سند رسمی پس از ابطال سند می‌تواند تمام خسارات و غرامات خود را نسبت به موضوع از خریدار فاعل فعل

زیانبار مطالبه کند. طبق این رأی، ضمن احترام به حقوق نفر اول، گویی اجازه می‌دهیم که با جدیت حقوق او استیفاء شود.

آقای کریمی

قبل از هر سخنی با دادن اعتبار به سند رسمی، موافقت خود را در خصوص رأی شعبه ۵۵ تجدیدنظر استان تهران و رأی شعبه ۲۵ دادگاه حقوقی عمومی تهران اعلام می‌دارم. گرچه نقدهایی بر رأی شعبه ۲۵ دادگاه مزبور وارد است که مجال بیان آنها فراهم نیست. مستند من ماده ۷۲ قانون ثبت است. علاوه بر مواد ۲۲، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، ماده ۷۲ قانون مذکور مقرر می‌دارد کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرف معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود. مقصود از این سخن آن نیست که قولنامه تنظیم شده فاقد اعتبار یا باطل است؛ چنانکه طبق گفته قانون ثبت، برای خرید و فروش اموال غیرمنقول باید مقررات خاصی در نظر گرفته باشند. و هیچ‌گاه گفته نشده قانون ثبت بر قانون مدنی برتری دارد. هر دو قانون عادی هستند و دارای یک اعتبار؛ درحقیقت، نمی‌توان یک قانون را بر قانون دیگر ارجحیت داد ضمن آنکه تبعیض در قوانین هم صحیح نیست به‌گونه‌ای که قانون مدنی را حاکم بدانیم و قانون ثبت را به‌هیچ‌وجه اجرا نکنیم، اما مواردی که دالّ بر باور من است اینکه سند رسمی را نمی‌توان ابطال کرد:

نخست، بحث مقررات ثبتی است که براساس مواد فوق‌الذکر نوع معامله و امنیت و نظم اقتصادی ایجاد می‌کند که معاملات راجع به اموال غیرمنقول به‌طور رسمی انجام شود. هدف قانونگذار ثبت این بوده است که افراد را به تنظیم سند رسمی برای اموال غیرمنقول تشویق کند.

دوم، مبحث عدالت است که بدان استناد می‌کنیم بدین نحو که اگر سند عادی را باطل کنیم خلاف عدالت است. عدالت امری است نسبی و در طرف مقابل هم همین قاعده حاکم می‌باشد. از بدیهیات و مسلمات است که شخصی ضمن رعایت مقررات و پرداختن عوارض ملک، و نیز تنظیم سند رسمی، نه تنها مسیر درست و صحیح (تنظیم سند رسمی) را پیموده بلکه برپایه عدالت گام برداشته است. مسلماً عملکرد چنین فردی مورد تأیید می‌باشد.

سوم، بحث پیرامون اصل حسن نیت می‌باشد. در تنظیم سند رسمی، خریدار، با حسن نیت تلقی می‌گردد چراکه طبق اصل ظاهر، سند رسمی را ملاحظه کرده، استعلامات لازم را انجام داده که حاضر به معامله شده است. و مطابق قانون که دارنده سند رسمی، مالک است به معامله دست یازیده. بنابراین، گذشته از صحت و سلامت معامله، اصل حسن نیت، در قوانین ما پذیرفته شده است به طوری که رد پای اصل مزبور، در حقوق تجارت و نیز در حقوق مدنی ما محسوس و مقبول می‌باشد.

چهارم، در عقد فضولی وقتی عقد رد شد، اگر خریدار، جاهل به فضولی بودن معامله باشد می‌تواند خسارت مطالبه کند یا وکیلی که خبر عزلش نرسیده می‌تواند در حدود وکالت اقدام کند.

پس مبنای اصلی تمام موارد یادشده، اصل حسن نیت است. به نظر من از طریق سند عادی نمی‌توان سند رسمی را که به صورت قانونی منتقل شده، ابطال نمود. بنابراین، رأی شعبه ۵۵ را از حیث نتیجه، صحیح می‌دانم.

دکتر جمشیدی

درخصوص بحث مورد نظر اهمّ مطالب دوستان مطرح گردید. و باید این مورد را یادآور شوم که کشور ما یک کشور خاص است از این جهت که مسائل سیاسی و اقتصادی همه دنیا یکطرف و ما نیز طرف دیگر؛ حجم بالای پرونده‌هایمان در مسائل قضایی و نیز اقتصادی برابر کل دنیا است و مبنای دستگاه قضایی ما همچون کشورهای دیگر، تنها قانون نیست بلکه مبنای شرعی نیز مدنظر است. درباره بحث قیمت روز، صرف‌نظر از نکات خوب و بجایی که دکتر طاهری مطرح فرمودند، یک چالش ظریف حقوقی وجود دارد و آن اینکه اگر رأی وحدت‌رویه‌ای را بپذیریم که مبنای آن به مستحق‌لغیر بودن و ضمان درک مبیع برمی‌گردد، حقی به عنوان حق مالکیت بر عین برای خریدار قائل نیستیم که بگوییم خریدار، مالک این عین است. بنابراین، مالکیت حقوقی خریدار مبتنی بر ثمن می‌باشد. مادامی که حقی برای خریدار درمورد عین به اعتبار ضمان درک مبیع قائل نباشیم مطالبه قیمت مبیع به‌هیچ‌روی صحیح نیست، ولیکن درخصوص ماده ۱۱۷ قانون ثبت که ماده کلیدی است متأسفانه مورد بی‌مهری فراوانی واقع شد و علت آن همانا تصویب یک رأی وحدت‌رویه در سال ۱۳۵۱ به

شماره ۴۳ بود. و شاید اگر قضاات کنونی دیوان عالی کشورمان این رأی را صادر نمی‌کردند ماده مذکور (۱۱۷) می‌توانست بسیاری از این مشکلات را حل و فصل نماید. با این حال، رأی وحدت‌رویه، عنوان معامله معارض را محدود به دو سند رسمی می‌کند، ولی این رأی به‌گونه‌ای صریح است که ماده ۱۱۷ دیگر مورد بی‌مهری و بی‌اعتنایی واقع شده به‌طوری که برخی فکر می‌کنند موضوع این ماده، منتفی است؛ درحالی‌که ماده مزبور در بطن خود سخنانِ نگفتهٔ نهفته بسیار دارد و آنچه ماده یادشده دربردارد اینکه اگر بین سند عادی و رسمی مطالبی مطرح است و واجد عناوین دیگر کیفی، کلاهبرداری، خیانت در امانت، و یا تحصیل مال نامشروع باشد می‌توان ورود نمود. اگر این فروض محقق شود سند رسمی در برابر سند عادی خصوصیتی نخواهد داشت. حال اگر سوءنیتی احراز نکنیم و متهم را از این قضیه تبرئه نماییم خود ماده ۱۱۷ اذعان می‌کند که: «هرکس به‌موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول حقی به شخص یا اشخاصی داده ...». پس می‌توان نتیجه گرفت قانونگذار ثبت، انتقال این حق را پذیرفته است. همکاران به این نتیجه رسیدند که:

اولاً، سند عادی سند معتبری است.

ثانیاً، بین این انتقال بیع قانون ثبت و قانون مدنی معارضه‌ای نمی‌تواند باشد؛ یعنی می‌توان دو ماده را با هم جمع کرد. همان‌طور که پیش‌تر بیان شد نظر شورای نگهبان، چالش‌های خاص خود را دارد. و به اعتقاد من درخصوص این قضیه، سه معارضه قابل تصور است:

۱) معارضه در اصل انتقال حق مالکیت

۲) معارضه در آثار مالکیت

۳) معارضه در تاریخ: که به‌نوعی این موضوع منتفی است، زیرا اگر معامله مقدماتی با سند رسمی مؤخر واقع شد وضعیتی دارد به معنا و مفهوم سالبه به انتفاع موضوع.

ماده ۴۸ قانون ثبت می‌گوید: «عقودی که واقع شود» و ماده ۱۱۷ مقرر می‌دارد: «حقی منتقل شود». پس بنا به اصل «انتقال حق مالکیت»، هم قانون مدنی به اعتبار ماده ۳۳۹ و هم قانون ثبت مورد پذیرش واقع شدند. با اینکه اصل انتقال صورت گرفته است ایراد قضیه و یا معارضه کجاست؟ باید اذعان نمود که معارضه در آثار مالکیت است بدان معنا که قانونگذار ثبت می‌گوید: اگر فرد با

سند عادی معامله ای انجام داده باشد و بخواهد به معامله وی اعتبار بخشم یا با آن وام دریافت نماید یا وثیقه بگذارد و یا ثالثی، ملک وی را متصرف کرد و برای اینکه او بتواند حکم خلع ید و رفع تصرف بگیرد، باید آن را از طریق سند رسمی مطرح کند. پس معارضه‌ای در این بین نیست. مقصود قانون ثبت این نیست که از طریق سند عادی حقی منتقل نشده یا از طریق سند رسمی حق منتقل می‌شود. قانون ثبت تنها درباره آثار مالکیتی سخن می‌گوید که حامل دو فرض است:

الف) بر آن وضعیت انتقال مالکیت مطابقت دارد.

ب) بر آن وضعیت انتقال مالکیت مطابقت ندارد. که قانون ثبت، آن را صحیح تلقی می‌کند با این استدلال که این سند رسمی ارائه شده است و از آنجا که اصل انتقال را مفروض دانسته مع الوصف آثار انتقال را بر آن بار می‌کند، اما اگر در این فرض انتقال مالکیت تردید شد راه رسیدگی به آن، بررسی قضایی است. بدین نحو که دادگاه تحلیل و تفحص می‌کند که آیا قبلاً این حق به کس دیگر منتقل شده و دیگر حقی وجود ندارد که به شخص دیگری منتقل شود. درواقع این امر، امری است قضایی.

دکتر امینی

همان‌طور که اشاره کردم اختلاف نظرات در تفسیر، پایان ناپذیرند. هریک از دیدگاه‌ها معایب و محاسنی دارند و مقصودم این نیست که ضرورتاً باید دنباله‌رو راه‌حل منتخب دنیا باشیم. می‌توان یک راه‌حل بومی را اتخاذ نمود ولی باید به آن نتیجه معقولی که دنیا در پی آن است و نیز تجربه مشترک، برسیم.

بدیهی است که دیر یا زود ناگزیر به انتخاب مسیری خواهیم بود که از آن‌گزیری نیست و آن اینکه دارنده سند عادی دارای تاریخ مقدم ولو اینکه بیعش واقعی و محرز باشد، به دلایلی حق ابطال سند رسمی مؤخر را ندارد. با وجود اینکه مرحوم شهیدی هم طی مقاله‌ای که در این خصوص نوشتند طرفدار این نظریه بودند و من نیز، اما واقعیت این است که نظریه مزبور متضمن ناکارآمدی‌های جدی‌ای است لذا ثبت ضروری شده. و همّ و غمّ دوستان بر جمع یا اجتماع مقررات ثبتی با قانون مدنی است به‌گونه‌ای که معتقد به سقوط حق ابطال هستند. به نظر من یا باید مانند شورای نگهبان صادقانه اذعان نمود که مواد ۲۲ و ۴۸ خلاف موازین شرع است. در این صورت باید قانون ثبت را

فرو گذاشت. و یا آن را پذیرفت و هدفی را که در پی آن بوده تأمین کرد. قانون ثبت، هم مؤخر است و هم مبتنی بر اغراضی، ولیکن بر این باورم که در این باره ذی حق نیست. و اگر مجال سخن بود به بررسی تک تک این دلایل می پرداختم. ای کاش بنا به مصلحت های اجتماعی و اقتصادی، نتیجه نشست به گونه ای باشد که پس از رأی گیری، کسانی که معتقد به حق ابطال هستند دست کم این مطلب را نیز بر عقیده خود ضمیمه کنند که همکارانی قائل هستند به اینکه دارنده سند عادی، حق ابطال سند رسمی مؤخر را دارد در عین حال بر این تصورند که دارنده سند رسمی که سندش ابطال می شود محق است به فروشنده مراجعه نماید و مطالبه خسارت کند با این اذعان که خسارت براساس قیمت روز آپارتمان است. در هر صورت این یک نتیجه منطقی است ولو اینکه به دلایلی با آن موافق نباشم ولی به مراتب بهتر از دیدگاهی است که سند رسمی را به استناد سند عادی مقدم، قابل ابطال می داند اما خسارت قابل مطالبه را هم صرفاً در حد ماده ۵۲۲ قانون آیین دادرسی می انگارد.

آقای اهواری

البته که مهم ترین بخش جلسه حاضر، قسمت رأی گیری است زیرا هدف و شأن و منزلت نشست در استماع نظرات مختلف همکاران حقوقی می باشد و در نهایت، به مصداق آیه شریفه «فیتبعون احسنه»، از آن نظری که قوی تر و غنی تر است پیروی نماییم؛ نظراتی که نظام حقوقی و جامعه، توأمان بهره مند و مستفید گردند. قطع به یقین ضمانت اجرای هر دو نظر (چه این نظر که سند عادی قادر به بطلان سند رسمی نیست و دارنده سند عادی است که باید با رجوع به فروشنده، ثمن یا مبیع را قیمت روز بگیرد و چه این دیدگاه که سند عادی قادر به ابطال سند رسمی باشد) یکی است. آن دغدغه ای که دکتر امینی داشتند به نظر من، مفروض قضیه است که در هر حال آنکه حقیض ضایع شده باید به فروشنده مراجعه کند؛ باید قیمت روز آن را بگیرد. تنها تفاوت در اینجاست که اگر قائل به ابطال سند رسمی با سند عادی باشیم خریدار دوم است که ملزم به طی این مسیر خواهد بود در حالی که خطایی نکرده، و یا بالعکس، اگر بگوییم سند رسمی به قوت خود باقی است دارنده سند عادی که ابتدا معامله کرده در هر حال خسارت و قیمت روز مبیع را دریافت خواهد کرد.

سرانجام پس از مرحله رأی گیری، حاضران در نشست، اکثریت - البته نه اکثریت قاطع -، به رأی شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی دماوند رأی دادند که معتقد

به ابطال سند رسمی با سند عادی بودند. و این نشانگر آن است که موضوع، باز هم محل اختلاف می‌باشد.

آراء مورد بررسی در این جلسه:

مشخصات رأی اول

شماره دادنامه بدوی: ۹۱۰۰۱۵۰۹

تاریخ صدور رأی بدوی: ۹۱/۱۲/۲۷

مرجع رسیدگی بدوی: شعبه ۲۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران

شماره دادنامه تجدیدنظر: ۹۲۰۹۹۷۰۲۳۸۰۰۰۷۳۹

تاریخ صدور رأی تجدیدنظر: ۹۲/۶/۲

مرجع رسیدگی تجدیدنظر: شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

رأی بدوی

در خصوص دعوی آقایان ع.ظ. با وکالت آقای ب.ص. به طرفیت آقایان: ۱ - ح.م. و ۲ - ع.ک. با وکالت آقای س.الف.ش. به خواسته: ۱ - ابطال سه دانگ رسمی شماره ۴۷۰۲ مورخ ۹۱/۱۲/۱۷ دفتر ۱۳۰ کرج ۲ - الزام خواننده ردیف ۱ - به تنظیم سند رسمی انتقال سه دانگ مقوم به ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال به انضمام کلیه خسارات دادرسی (هزینه ابطال تمبر و حق الوکاله) اولاً، حسب جواب استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک سند مالکیت به نام خواننده ردیف اول نبوده و بدون انعکاس نام مشارالیه در دفتر املاک استماع دعوی ردیف دوم خواهان و جهات نداشته؛ ثانیاً، در خصوص دعوی ردیف سوم تحویل مبیع مستند به رأی وحدت رویه شماره ۶۷۳ هیأت عمومی دیوان عالی کشور فرع بر اثبات مالکیت خواننده ردیف اول بوده که در مانحن فیه این مهم ملاحظه نمی‌گردد. بنا بر مراتب دادگاه مستنداً به ماده ۲ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار رد دعاوی فوق صادر و اعلام می‌دارد؛ ثالثاً، در خصوص دعوی ردیف اول دادگاه توجه دارد که قانون مدنی مصوب سال ۱۳۰۷ و قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ می‌باشد به عبارتی همان قانونگذاری که قانون مدنی را تصویب و وضع نموده است حدوداً پس از ۳ سال با لحاظ و نگرش قانونی دست به تصویب قانون ثبت نهاده است و در ماده ۱۸۳ و ۳۳۹ قانون مدنی، عقد بیع عبارت از ایجاب و قبول می‌باشد و این ناظر به اموال منقول و غیرمنقول تلقی می‌گردد. حال آنکه در قانون ثبت نسبت به بیع اموال غیرمنقول علاوه بر ایجاب و قبول رکن دیگر و نهاد دیگر دایر مدار بر ثبت اجباری در موارد معینه را بنا نهاده است که وارد بر قانون مدنی می‌باشد. بعید است که قانونگذار پس از تصویب قانون مدنی؛ بدون در نظر داشتن شرایط در قانون ارکان دیگر در معاملات اموال غیرمنقول را تأسیس نموده باشد. پس از پذیرش و اذعان به موضوع فوق که وفق ماده ۲۲ قانون ثبت شناسایی مالک رسمی منوط به ورود آنان در دفتر املاک می‌باشد سند مالکیتی

که براساس شرایط مادتين ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت صادرشده است اعتبار قانونی خود را دارد و دعوی مخالف آن مسموع نیست. باید پذیرفت کسی که با قولنامه عادی اقدام به خرید مال غیرمنقول می‌نماید و نسبت به تنظیم سند رسمی اقدام نمی‌نماید قطعاً باید تاوان عدم اقدام خود را و آثار ناشی از آن را بپذیرد و برعکس کسی که با رعایت تمام شرایط قانونی اقدام به خرید و بیع مال غیرمنقول نموده و در زمان متعارف نسبت به سند رسمی هم اقدام می‌نماید نباید تاوان اشتباهات دیگران را تحمل نماید. شایان ذکر اینکه اعتبار دادن به اسناد عادی در مقابل اسناد رسمی ضمن اینکه منافات با قوانین موضوعه دارد مضافاً به اینکه موجب اخلال در نظم عمومی جامعه و آنازشیسم معاملاتی و اسنادی می‌گردد. بنا به مراتب مرقوم به‌لحاظ فقد دلیل قانونی و اقلناعی، دادگاه مستنداً به مواد فوق‌الذکر و مواد ۱۹۴ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی، حکم بر بطلان دعوی خواهان صادر و اعلام می‌دارد. رأی صادره ظرف بیست روز پس از ابلاغ، قابل تجدیدنظر در دادگاه تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

رئیس شعبه ۲۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران - فضلی

رأی دادگاه تجدیدنظر

درخصوص تجدیدنظرخواهی آقای ع.ظ. با وکالت آقای ب.ص. به‌طرفیت آقای ح.م. و ع.ک. آنچه نسبت به دادنامه شماره ۹۱۰۰۱۵۰۹ مورخ ۱۳۹۱/۱۲/۲۷ صادره از شعبه ۲۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران از جهت صدور حکم بر بطلان دعوی خواهان مرحله نخستین دادگاه با توجه به مفاد لایحه تجدیدنظرخواهی و منضمات آن و مجموع اوراق و مندرجات پرونده پیوست و با عنایت به اینکه تجدیدنظرخواهی مطروحه با هیچ‌یک از شقوق ماده ۳۴۸ قانون آیین دادرسی مدنی مطابقت نداشته و از حیث رعایت اصول دادرسی و مبانی استدلال و استنباط از مقررات نیز دادنامه تجدیدنظرخواسته فاقد اشکال است، از این‌رو با استناد به ماده ۳۵۸ قانون فوق‌الذکر ضمن رد تجدیدنظرخواهی مطروحه دادنامه مورد اعتراض را تأیید می‌نماید. این رأی قطعی است.

رئیس شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - مستشار دادگاه

اصلان پور - نجم‌آبادی

مشخصات رأی دوم

شماره دادنامه بدوی: ۹۳-۰۱۶۱

تاریخ صدور رأی بدوی: ۹۳/۲/۱۴

مرجع رسیدگی بدوی: شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دماوند

شماره دادنامه تجدیدنظر: ۹۴۰۹۹۷۰۲۲۰۱۰۰۸۸۸

تاریخ صدور رأی تجدیدنظر: ۹۴/۷/۲۸

مرجع رسیدگی تجدیدنظر: شعبه ۵۵ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

رأی بدوی

درخصوص دادخواست تقدیمی آقای م.ر. با وکالت آقای ج.ج. به طرفیت آقایان و خانم‌ها: ۱- م.ص. ۲- ب.ج. ۳- ع.م. ۴- آقای م.ب. ۵- ر.ج. ۶- ح.م. ۷- م.ت. ۸- م.ق. ۹- ن.خ. به خواسته تقاضای صدور حکم دایر بر ابطال سند رسمی به شماره‌های (۱) ۳۱۹۷۶-۸۸/۱۱/۱۴ (۲) ۱۶۸۲۲۹-۸۹/۷/۱۰ (۳) ۱۶۹۰۳۸-۸۹/۹/۱۸ (۴) ۱۷۰۸۴۲-۹۱/۵/۲ (۵) ۹۰۳/۱۸-۱۱۳۶۱۵ (۶) ۹۰۳/۲۴-۱۷۳۵۳۱ (۷) ۴۷۳۹۲-۹۱/۵/۲ (۸) ۴۷۲۲۳-۹۱/۴/۱ و خسارات دادرسی و حق‌الوکاله وکیل؛ با این توضیح که وکیل خواهان اظهار داشته‌اند موکل ایشان به‌موجب مبیعه‌نامه عادی به شماره ۴۷۳۵۲۷۰-۸۸/۹/۲۶ شش‌دانگ دو واحد آپارتمان مسکونی از پلاک ثبتی شماره ۱۹۲۸ فرعی از ۷۱ اصلی بخش جیلارد دماوند به‌انضمام دو واحد پارکینگ، دو واحد انباری به متراژ تقریبی ۲۲۰ متر مربع، طبقه همکف به سمت جنوبی و جنوب شرقی از خوانده ردیف اول خریداری نموده‌اند که فروشنده مبادرت به انتقال سند رسمی شش‌دانگ پلاک ثبتی طی سند رسمی شماره ۳۱۹۷۶-۸۸/۱۱/۱۴ به آقای ح. نموده و طی معاملات و اسناد انتقال به شماره‌های (۱) ۱۶۸۲۲۹-۸۹/۷/۱۰ یک‌دانگ از شش‌دانگ به آقای ع.م. (۲) ۱۶۹۰۳۸-۸۹/۹/۱۸ یک‌دانگ از شش‌دانگ به آقای م.ب. (۳) ۱۷۰۸۴۲-۹۰/۳/۱۸ دو دانگ از شش‌دانگ به آقای ر.ج. (۴) نیم‌دانگ از شش‌دانگ به‌موجب سند رسمی شماره ۱۷۳۵۳۱-۹۰/۱۱/۱۰ به خانم م.ت. (۵) ۴۷۳۹۲-۹۱/۵/۲ نیم‌دانگ از شش‌دانگ به آقای م.ق. (۶) ۴۷۳۲۲۳-۹۱/۴/۱ نیم‌دانگ از شش‌دانگ به آقای ن.خ. انتقال و آقای ر.ج. به‌موجب سند رسمی شماره ۱۱۳۶۱۵-۹۰/۳/۲۴ به آقای م.ح. منتقل نموده‌اند. فلذا خواسته به شرح صدرالبیان را مطرح نموده‌اند. نظر به اینکه عقد واقع می‌شود به قصد انشاء به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد نماید و بیع تملیک عین است به عوض معلوم و به‌مجرد وقوع عقد مالکیت، مبیع به خریدار منتقل می‌شود و اینکه مجموع دفاعیات خواندگان تقدیم و تأخر امضاء ذیل مبیعه‌نامه ارائه‌شده با مندرجات متن مبیعه‌نامه بوده و آقای م.ص. ضمن اقرار به امضاء ذیل مبیعه‌نامه به آن تعرض نموده‌اند و درخواست کارشناسی نموده‌اند و دادگاه پس از تحقیق از محرر مبیعه‌نامه به‌منظور کشف حقیقت، اصول مبیعه‌نامه مستند خواهان و خوانده ردیف دوم را جهت بررسی درخصوص تقدیم و تأخر مندرجات مبیعه‌نامه با امضاء ذیل مبیعه‌نامه منتسب به مشارالیه به اداره تشخیص هویت ارسال نموده و اداره تشخیص هویت به شرح گزارش شماره ۲۳-۹۳۱-۹۳/۱/۱۷ صراحتاً اعلام نموده‌اند هیچ‌گونه دلیل مبنی بر تقدیم امضاء و اثر انگشت فروشنده آقای م.ص. نسبت به نوشتجات دستنویس مبیعه‌نامه مورد ادعا بدست نیامده است و اعتراض مؤثری نسبت به نظریه مزبور به‌عمل نیامده و نظریه ارائه‌شده با اوضاع و احوال محقق قضیه مطابقت داشته و قابل استناد و اجابت است. فلذا دادگاه نظریه مستند ارائه‌شده از طرف خواهان، مؤید و نسبت وقوع عقد بیع فیما بین متبیین می‌باشد و مبیعه‌نامه ارائه‌شده از طرف خواهان با توجه به تصدیق آقای ص. بر امضاء ذیل مبیعه‌نامه اعتبار سند رسمی داشته و درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و با احراز اصالت

و صحت وقوع بیع فیما بین آقایان ر. و ص. و اینکه معامله به مال غیر جزء به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت نافذ نیست و با رد معامله تنفیذی از طرف مالک معاملات غیر نافذ باطل می‌گردد و هیچ‌یک از خواندگان دلیلی بر اذن و اجازه خواهان ابراز ننموده‌اند و نظریه مالکیت مشاعی متداعیین و اینکه در مال مشاعی کلیه شرکاء در جزء جزء مال سهیم و شریک می‌باشند و با باطل بودن معاملات صورت‌گرفته فیما بین طرفین اسناد رسمی انتقال تنظیمی مشاعی می‌باشد دعوی خواهان، ثابت و وارد، تشخیص و مستنداً به مواد ۱۹۸ و ۵۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی و مواد ۱۹۸، ۲۱۹، ۲۲۰، ۲۲۳، ۲۴۷، ۲۵۱، ۲۵۴، ۲۵۵ و ۲۵۷ قانون مدنی، حکم به ابطال اسناد رسمی به شماره‌های (۱) ۳۱۹۷۶-۱۱/۱/۱۴/۸۸ (۲) ۱۶۸۲۲۹-۸۹/۷/۱۰ (۳) ۱۶۹۰۳۸-۸۹/۹/۱۸ (۴) ۱۷۰۸۴۲-۹۰/۳/۱۸ (۵) ۱۱۳۶۱۵-۹۰/۳/۲۴ (۶) ۱۷۳۵۳۱-۹۰/۱۱/۱۰ (۷) ۴۷۳۹۲-۹۱/۵/۲ (۸) ۴۷۲۲۳-۹۱/۴/۱ و محکومیت بالسویه خواندگان به پرداخت ۵.۱۵۰.۰۰۰ ریال خسارات ۱۲.۲۱۶.۰۰۰ ریال حق‌الوکاله وکیل در حق خواهان صادر و اعلام می‌نماید. رأی صادره، حضوری و ظرف بیست روز قابل تجدیدنظرخواهی در دادگاه محترم تجدیدنظر استان تهران می‌باشد.

دادرس شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی دماوند - سیدابوالفضل سیادت

رأی دادگاه تجدیدنظر

درخصوص تجدیدنظرخواهی آقایان: ۱- ن.خ. ۲- م.ح. ۳- ر.ح. به طرفیت آقای م.ر. با وکالت آقای ج.چ. از دادنامه شماره ۱۶۱-۰۹۳ مورخ ۹۳/۲/۱۴ صادره از شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دماوند که به موجب آن حکم به ابطال اسناد رسمی به شماره‌های ۳۱۹۷۶-۱۱/۱/۱۴/۸۸، ۱۶۸۲۲۹-۸۹/۷/۱۰، ۱۶۹۰۳۸-۸۹/۹/۱۸، ۱۷۰۸۴۲-۹۰/۳/۱۸ و ۹۱/۵/۲ - ۱۱۳۶۱۵-۹۰/۳/۲۴، ۱۷۳۵۳۱-۹۰/۱۱/۱۰، ۴۷۳۹۲-۹۱/۵/۲ و ۴۷۲۲۳-۹۱/۴/۱ و محکومیت بالسویه خواندگان بدوی به پرداخت ۵.۱۵۰.۰۰۰ ریال ۱۲.۲۱۶.۰۰۰ ریال حق‌الوکاله وکیل در حق تجدیدنظرخوانده (خواهان بدوی) صادر شده؛ نظر به اینکه تجدیدنظرخواهان مدعی بودند مبیعه‌نامه عادی مستند دعوا به صورت سفیدامضاء و قبل از درج متن امضاء شده است و علی‌رغم اینکه در مرحله بدوی به کارشناسی، ارجاع و نظریه کارشناسی برخلاف ادعای آنان اظهارنظر نموده بود این دادگاه ضمن تشکیل جلسه رسیدگی و به لحاظ رعایت حق احتمالی تجدیدنظرخواهان موضوع را مجدداً به هیات سه نفره کارشناسی خط ارجاع نمود که نظر هیات نیز در راستا و تأیید نظریه کارشناس اولیه و حاکی از عدم تقدم و تأخر امضات بر متن مندرج در مبیعه‌نامه می‌باشد و با توجه به اظهارات طرفین در جلسه رسیدگی و عدم ارائه دلیل مقتضی که موجب خدشه در نظریه هیات کارشناسی باشد لذا دادگاه رأی صادره را صحیح و خالی از منقصد قانونی تشخیص داده و تجدیدنظرخواهی معترضین را بلاوجه اعلام می‌دارد. بنابراین ضمن رد تجدیدنظرخواهی مستنداً به ماده ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی دادنامه معترض‌عنه را عیناً تأیید و اعلام می‌دارد. این رأی قطعی است.

مستشاران شعبه ۱ دادگاه تجدیدنظر استان تهران

داود صادقی - فاضل حسینی