



رأی دادگاه بدوی

خواهان ، الف. ت. فرزند الف. ، ساکن ورامین ، خیابان معلم با وکالت الف. ف. ، وکیل و مشاور حقوقی قوه قضائیه در مورخ ۹۳/۸/۱۷ دعوایی مبنی بر تقاضای ابطال سند رهنی ۳۱۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۴/۱۸ تنظیمی در دفتر خانه شماره... پیشوا مقوم به ۵۱/۰۰۰/۰۰۰ ریال (البته در جلسه اول رسیدگی خواهان دعوی خودش را به ابطال عقد رهن مندرج در سند رهنی شماره ۳۱۷۲ مورخ ۱۳۹۱/۴/۱۸ تغییر داده است) به طرفیت ۱- ف. پ.ن. فرزند ع. الف. ساکن ورامین و بانک شعبه پیشوا تقدیم این دادگاه نموده و اظهار داشته است که طبق مبیاعه نامه مورخ ۸۹/۱۰/۱۲ ملک پلاک ثبتی ... / ۱۱۱ را از خوانده ، پ.ن. خریداری کرده است و چون ایشان از انتقال رسمی ملک بنام او خودداری می کرد ، علیه او اقامه دعوی الزام به تنظیم سند رسمی نموده است که در نهایت طبق دادنامه شعبه اول شورای حل اختلاف خوانده ، پ.ن. ملزم به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال مالکیت پلاک ثبتی فرعی از ۱۱۱ اصلی شده است و با وجود قطعیت این رأی ، خوانده این ملک فروخته شده را به رهن خوانده ردیف دوم داده است ؛ براین اساس چون خوانده ردیف اول مالک نبوده و بدون اجازه او ملک او را در رهن بانک گذاشته است ، تقاضای بطلان عقد رهن ، موضوع سند رسمی به شماره ۳۱۷۲ را دارد . خوانده ، پ.ن. علی رغم ابلاغ از طریق نشر آگهی در جلسات دادگاه ، حاضر نشده و لایحه ای نیز ارسال ننموده است . وکیل خوانده ، بانک....دفاعاً اعلام کرده است که چون خوانده ردیف اول طبق سند رسمی مالک یک باب منزل بوده است ؛ به همین جهت این ملک را بابت دین خود در رهن بانک گذاشته است ؛ بنابراین ، خواهان ، مالک این ملک محسوب نمی شود . به این ترتیب ۱- نظر به اینکه خواهان ادعا نموده است که طبق مبیاعه نامه عادی مورخ ۸۹/۱۰/۱۲ ملک پلاک ثبتی ... / ۱۱۱ را از خوانده ، پ.ن. خریداری نموده است و ایشان در این پلاک ثبتی مالکیتی نداشته است ؛ براین اساس نمی توانسته است که این ملک را در رهن بانک قرار بدهد . این ادعای خواهان قابل تایید نمی باشد ؛ زیرا ، اولاً طبق ماده ۲۲ قانون ثبت که مقرر داشته است : " همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید ، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردد و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث به او رسید مالک خواهد شناخت . " خوانده ، پ.ن. زمانی که ملک پلاک ثبتی ... / ۱۱۱ را در رهن بانک قرار داده است قانوناً مالک بوده و طبق ماده ۳۰ قانون مدنی می توانسته است هرگونه تصرف مادی و حقوقی در ملک خودش داشته باشد . ثانیاً مبیاعه نامه عادی ارائه شده از سوی خواهان وفق مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت به عنوان دلیل مالکیت قابل پذیرش در این دادگاه نمی باشد . ۲- وکیل خواهان اعلام نموده است که عقد بیع به ایجاب و قبول واقع می شود ؛ براین اساس چون موکل او طبق مبیاعه نامه مورخ ۸۹/۱۰/۱۲ این ملک را خریداری نموده است ، بنابراین عقد رهن واقع شده بین خوانندگان فضولی بوده و به علت عدم تنفیذ توسط موکل او باطل است . این ادعای وکیل نیز قابل قبول نمی باشد ؛ زیرا مطابق مواد ۲۲ ، ۴۶ ، ۴۷ و ۷۲ قانون ثبت ، عقد بیع نسبت به املاک ثبت شده ، جز عقود تشریفاتی می باشد و تملیک با ثبت در دفتر املاک منتقل می شود نه به صرف ایجاب و قبول ؛ بنابراین عقد رهن واقع شده بین خوانندگان فضولی نبوده است . افزون بر این فلسفه وضع مواد ۴۷ ، ۴۸ ، ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت ایجاد نظم در معاملات راجع به املاک ثبتی بوده است ؛ تا افراد با اعتماد به سند رسمی نسبت به انجام معامله آنهم به صورت رسمی اقدام نمایند و بانک هم با اعتماد به سند رسمی خوانده ، پ.ن. ، حاضر به انعقاد عقد رهن شده است ؛ بر این اساس عادلانه نخواهد بود که سند رسمی خوانده ، بانک را در خصوص عقد رهن که طبق قوانین ثبتی و به صورت رسمی صورت گرفته است ، باطل کرد و در مقابل سند عادی خواهان در خصوص عقد بیع که برخلاف مقررات ثبتی (مواد ۴۷ ، ۴۸ ، ۲۲ و ۷۲) تنظیم شده است معتبر دانست . آیا اعتبار دادن به مبیاعه نامه عادی در مقابل سند رسمی ارائه شده از سوی ثالث باعث هرج و مرج در معاملات راجع به املاک ثبتی و بی اعتباری سند رسمی نخواهد شد . ۳- وکیل خواهان اعلام نموده است که موکل او طبق رأی قطعی شورای حل اختلاف مالک پلاک ثبتی می باشد ، این رأی شورا مورد ملاحظه قرار گرفت . طبق رأی شورا ، خوانده ، پ.ن. ملزم به حضور در دفترخانه اسناد رسمی و انتقال مالکیت پلاک ثبتی فرعی از ۱۱۱ اصلی بنام خواهان شده است ؛ بنابراین طبق این رأی نمی توان گفت که خواهان مالک پلاک ثبتی مورد ادعا می باشد و طبق ماده ۲۲ قانون ثبت فقط کس که ملک در دفتر املاک بنام او به ثبت رسیده باشد مالک است . در نتیجه عقد رهن واقع شده بین خوانندگان صحیح می باشد . بنا به مراتب این دادگاه دعوی خواهان را غیر وارد تشخیص و به استناد ماده ۱۲۵۷ قانون مدنی حکم بر بی حقی خواهان صادر و اعلام می نماید . رأی ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ ، قابل تجدید نظر در دادگاه تجدید نظر استان تهران می باشد .

دادرس شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی دادگستری شهرستان پیشوا-عباس جغتایی

رأی دادگاه تجدیدنظر استان



ابطال سند رسمی به استناد مباحثه نامه عادی - ۱۶/۲۰۱۹/۱۱/۰۰:۰۰:۱۲ AM

تجدیدنظرخواهی آقای الف. ت. باوکالت آقای الف. ف. به طرفیت ۱-خانم ف. پ.ن. ۲-بانک شعبه پیشوا نسبت به دادنامه شماره ۹۵۰۱۹۰-۱۳۹۵/۲/۳۰-۱ شعبه اول دادگاه عمومی حقوقی پیشوا متضمن حکم بی حقی در رابطه با خواسته ابطال عقد رهن موضوع سند رهنی شماره ۳۱۷۲-۱۳۹۱/۴/۱۸-۱ دفترخانه شماره ... پیشوا مشعر بر رهن ملک پلاک ثبتی ۱۱۱/... حوزه ثبتی پیشوا؛ وارد است. به دلالت بیع نامه عادی مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ تجدیدنظرخواه ملک مزبور را از مشارالیه خریداری و به موجب دادنامه شماره ۱۱۰-۱۳۹۰/۱۰/۱۰-۱ موضوع پرونده شماره ۷۰۱/۱۳۰۰/۹۰ حوزه اول شورای حل اختلاف ورامین وی محکوم به تنظیم سند رسمی انتقال آن به نفع خریدار شده است معهذا متعاقب آن به موجب سند مزبور آنرا در رهن بانک ...قراداده و اجرای حکم مورد اشاره با مانع مواجه گردیده است. با این حال دادگاه محترم بدوی به صدور حکم تجدیدنظرخواسته با استدلال به اینکه قانوناً همچنان مشارالیه مالک ملک است و رای شورا هم دلیل مالکیت تجدیدنظرخواه نیست و مواد ۷۲و۲۲و۴۸و۴۷ و قانون ثبت وی را ملزم به ثبت معامله نموده و بیع از عقود تشریفاتی است و تملیک با ثبت در دفتر املاک صورت می گیرد مبادرت نموده است. و حال آنکه بدیهی است برای مالک وفق مقررات قانون مدنی حق واگذاری و فروش ملک پیش بینی شده و منظور از تشریفاتی بودن عقد بیع رعایت مقررات قانون مدنی در تحقق آن است و تشریفاتی بودن آن ناظر به ثبت معامله نیست مضافاً نه از قانون مدنی و نه از قانون ثبت نمیتوان استنباط کرد که تا زمانی که معامله عادی ثبت نشده فروشنده مجاز به اعمال حق مالکیت نسبت به مال فروخته شده مانند معامله یا معاملات مجدد و اجاره و رهن قرارداد آن است. بین قوانین مدنی و ثبت منافاتی نیست. قانون ثبت عقود و معاملاتی را که بر طبق قانونی مدنی شان و حق تحقق دارند را تکلیف و اجازه ثبت داده. اصولاً و عقلاً معامله و رهن ملک غیر چون با بیع مورد اشاره رهن مزبوره دیگر مالک نبوده است. شان و امکان وقوع نمی یابد. شورای محترم نگهبان قانونی اساسی هم طی تفسیری مورخ ۹۵/۸/۴ چنین عقده را مردود خوانده است. خصوصاً که در مانحن فیه شورای حل اختلاف هم با احراز وقوع معامله، فروشنده را به تنظیم سند رسمی انتقال مورد معامله محکوم کرده استدلال دادگاه محترم نخستین بر اینکه طبق رای شورا نمیتوان گفت تجدیدنظرخواه مالک پلاک ثبتی مذکور است خلاف حق و ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی است. فلذا مستنداً به مواد ۳۴۸- بند ه و ج- و ۳۵۸ و ۱۹۸ از قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی و نیز مواد ۱۰ و ۱۹ و ۱۹۱ و ۳۳۹ و ۳۶۲ قانون مدنی ضمن نقض تجدیدنظرخواسته حکم بر ابطال عقد رهنی موضوع سند مزبور صادر و اعلام می دارد. این رای نسبت به خانم ف. پ.ن. غیابی و نسبت به بانک حضوری و قطعی است، ولی مشارالیه میتواند ظرف ۲۰ روز از ابلاغ از آن در این دادگاه درخواست واخواهی نماید.

شعبه ۱۲ دادگاه تجدیدنظر استان تهران - رئیس و مستشار

علی حاجی حسنی - محمدجواد علانی