

رأی وحدت رویه شماره ۱۲۴۰ مورخ ۱۳۴۴/۷/۲۷ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه منحصراً نسبت به موضوعاتی

است که منجزاً در متن سند تصریح شده باشد

حکم شماره: ۱۲۴۰ - ۱۳۴۴/۷/۲۷ در مورد مشابه رویه های مختلفی در شعب دیوان عالی کشور اتخاذ شده که دادستان کل به شرح ذیل طرح آن را در هیأت عمومی دیوان عالی کشور درخواست نموده است:

به موجب نامه شماره ۳۸۳۱۰/۵ - ۴۳/۱۱/۱۸ اداره املاک و مستغلات پهلوی و رونوشت دو حکم صادره از شعبه ۴ دیوان عالی کشور یکی به شماره ۳۳۱۵/۱۶ ح و حکم صادره از شعبه اول در پرونده حقوقی ۳۱۵۶/۱۹ که همگی پیوست است ،

اداره املاک و مستغلات پهلوی قطعات زمینهای را به مبلغ معینی به اشخاص اجاره داده و علاوه بر اینکه در اجاره نامه رسمی ذکر شده است، پس از انقضاء مدت اجاره اجرت المثل مطابق اجره المسمی است.

شرط دیگری هم در هر یک از اجاره نامه ها گنجانیده شده است با این عبارت (چنانچه مأخذ حق الارض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد، پیمانکار متعهد است پس از اخطار اداره املاک حق الارض مورد مطالبه را بپردازد)

اداره املاک و مستغلات پهلوی بعد از انقضاء مدت هر یک از اجاره ها به نظر خود حق الارض اداره ثبت محل اجرائیه صادر کرده اند و اشخاص به وسیله وکلاء خود برای توقیف و ابطال اجرائیه به تقدیم دادخواست هائی مبادرت کرده اند .

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 انقضاء مدت اجاره طبق مواد ۴۹۴ و ۵۱۰ قانون مستحق اجرت المثل است که چه تعهد کرده اند و چه میزان باید حق الارض بدهند و شرطی که در زمان عقد برداشت مجهول بوده نمی تواند مورد ورقه لازم الاجراء قرار گیرد و نتیجتاً دادگاه اجرائیه صادره را مطابق موازین قانون ندانسته و پس از توقیف اجرائیه که ضمن قرار علیحده به عمل آمده حکم بر ابطال اجرائیه صادر نموده است)

این احکام که چهار فقره است در مرحله پژوهشی استوار گردیده و اداره املاک و مستغلات پهلوی علیحده فرجامخواهی نموده است.

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

حکم فرجامخواسته که بر تأیید حکم بدوی صادر گردیده به نحوی که استدلال شده صحیح نبوده و مخدوش به نظر می رسد زیرا همانطور که فرجامخوانده در مرحله پژوهشی اعتراض نموده مورد انطباقی با قسمت دوم از ماده 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 بر آمده مستند قانونی در حکم خود قید ننموده و بنابراین حکم فرجامخواسته قابل ابرام نبوده و نقض می شود.

ب - شعبه ۶ دیوان عالی کشور چنین رأی داده است:

حسب ماده ۵۰ نظامنامه دفاتر اسناد رسمی اجرائیه ثبتي در موضوعاتی صادر می شود که در سند مربوطه منجزاً تعیین شده باشد، در مورد بحث در مستند دعوی موضوع مورد اجرائیه منجزاً تعیین نشده بنابراین (اعم از اینکه فرجامخوانده ذیحق باشد یا نه) صدور اجرائیه

ثبتي صحيح نبوده و حكم فرجامخواسته كه بر بطلان اجرائيه صادر گرديده صحيح بوده لذا به اتفاق آراء حسب ماده ۵۵۸ قانون آئين دادرسي حكم موصوف ابرام مي شود.

ج - اگر چه مدلول رأی شعبه ۶ ديوانعالی کشور با آراء شعبه ۴ مباينت دارد ولی برای انطباق مورد با ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی عين عبارت رأی شعبه اول ديوانعالی کشور درج می شود:

با توجه به محتويات پرونده مبنای رأی فرجامخواسته مخالف اصول و قانون تلقی نمی گردد و از اين جهت غير مخدوش و بی اشکال است و اعتراضات فرجامی فرجامخواه تحت عنوانی نيست كه از لحاظ قانون نسبت برای مزبور خللی وارد آورد و مستلزم نقض آن گردد و از حيث رعایت اصول و قواعد دادرسي هم اشکال مؤثري مشهود نميباشد ، لذا رأی مورد فرجام با توجه به ماده ۵۵۸ آئين دادرسي مدنی ابرام می گردد.

چون به شرح مذکور در بالا بين شعب ۱ و ۴ و ۶ ديوانعالی کشور نسبت به مورد مشابه رویه مختلف اتخاذ شده است برای رفع اختلاف و ایجاد رویه قضائی مصوب تير ماه ۱۳۲۸ موضوع را در آن هیئت معظم طرح فرموده اظهار نظر فرمایند.

دادستان کل - دکتر علی آبادی پس از طرح فرموده اظهار مختلف فیه در هیئت عمومی دیوان عالی کشور و قرائت گزارش مربوطه به آراء متضاد و مختلفی كه از شعب اول و چهارم و ششم دیوان عالی کشور راجع به قيد شرط در اجاره نامه املاك پهلوی طبق بند ۲ از ماده ۲۳۳ قانون مدنی صادر شده مورد بررسی قرار گرفته و با كسب نظريه جناب آقای دادستان كل کشور مبنی بر تأييد هیئت عمومی سابق كه در همین مورد از لحاظ رأی اصراری صادر شده است مشاوره نموده به شرح زیر رأی می دهند :

حكم شماره: ۱۲۴۰ - ۱۳۴۴/۷/۲۷

رأی 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 كه هرگاه میزان حق الارض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد پیمانكار متعهد است پس از اخطار اداره املاك حق الارض مورد مطالبه را بپردازد در ضمن 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 نظامنامه دفاتر اسناد رسمی این است كه درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه اسناد رسمی منحصرأ نسبت به موضوعاتی كه ممكن است منجزاً در متن سند تصریح شده باشد بنابراین صدور اجرائیه بر مبنای حق الارض جدید مندرج در نامه اداره املاك مخالف مواد فوق الاشعار است و اداره املاك می تواند به جای درخواست صدور اجرائیه به طرح دعوی در دادگاه صلاحیت دار اقدام نماید این رأی طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضائی مصوب تير ماه ۲۸ در مورد مشابه لازم الاتباع است.