

بسمه تعالی

## ریاست محترم شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان

### موضوع: شماره بایگانی

با سلام و احترام فراوان، در خصوص لایحه مورخه که از سوی وکیل محترم خواهان ها ضبط در پرونده گردیده است، لازم می داند ذیلا مواردی را به سمع و نظر آن دادگاه محترم برساند؛

۱- جالب اینکه ایشان در بند ۱ لایحه مذکور به استناد ماده ۳۵ قانون مدنی تصرفات موکلین خود را دلیل بر مالکیت دانسته و بدین ترتیب موکلین خود را مبری از اثبات این مهم دانسته است!

اولاً، تصرف نه دلیل که اماره ای بر مالکیت است و به هیچ وجه تاب مقاومت در مقابل دیگر دلایل از جمله اسناد رسمی را نخواهد داشت.

بنظر، همکار محترم غافل از این مهم می باشد که ملک دارای سابقه ثبتی، آنهم مربوط به سالهای طولانی است!

ثانیاً، همکار محترم فرض را بر ثبوت تصرفات موکلین خود نهاده و هیچ مدرکی که دلالت بر آن نماید، ارائه ننموده است.

همچنین ایشان در ادامه و در جهت توجیه ایراد وارد به دعوی خواهانها مبنی بر عدم اثبات مالکیت و ادعای بلا واسطه ایشان نسبت به اسناد رسمی موکلین با اشاراتی به نظریات مشورتی مدعی است که رسیدگی به اثبات مالکیت در بطن رسیدگی به موضوع ابطال است!

در این خصوص لازم به ذکر است اگر چنین بود و رسیدگی به اثبات مالکیت در بطن موضوع دیگری می توانست قرار بگیرد، دادگاه محترم تجدید نظر با احراز مالکیت خواهانها (شکات) و یا عدم آن نسبت به شکایت موضوع قرار اناطه، اتخاذ تصمیم ماهیتی نموده و دیگر موجبی برای اناطه پرونده با قید اثبات و تنفیذ مالکیت نبود.

البته خواهانها در فرار رو به جلو و در جهت تبری از اثبات این مهم در شرح دادخواست عنوان داشته است؛  
"صحت و اتمام بایع نام انجام شده و بماند نیز توسط کارشناس رسمی انجام شده است" (بند ۶-دوماً)

حال سوالی که مطرح است اینکه، اگر صحت و اصالت مبیعه نامه مورد تأیید و وثوق دادگاه محترم تجدید نظر بود، دیگر چه نیازی به صدور قرار اناطه و حکم ارشادی صادره از سوی آن دادگاه عالی بود؟  
به عبارت بهتر و در فرضی که مبیعه نامه از شرایط عادی و عرفی معاملات املاک برخوردار بود، آیا باز هم دادگاه محترم تجدیدنظر قرار اناطه صادر می فرمود؟

اتفاقاً قرار صادره از آن دادگاه عالی به جهت تردید هایی که نسبت به این قرارداد وجود داشته صادر گردیده است ، قراردادی که نه تاریخ دارد ، نه عوضین در آن معین است ، نه متعاملین در زمان مورد ادعای خواهان ها مالک ملک مورد ادعا بوده است و نه میتوان آثار یک عقد تملیکی برای آن متصور بود!

در خصوص اشارات ایشان به نظریات مشورتی (هر چند علیرغم جستجوی بسیار چنین نظریاتی وجود نداشت) نظر آن دادگاه محترم را به رای وحدت رویه شماره ۶۷۲ مورخ (گزارش پرونده) جلب می نماید؛

البته شاید این گمانه وجود داشته باشد که رای وحدت رویه مذکور با موضوع خلع ید از اموال غیر منقول اصدار یافته و ارتباطی به موضوع این دعوی ندارد، در این رابطه ذکر این مهم ضروری است که ، در نظریه ی معاونت محترم قضایی دیوان عالی کشور و دادستان کل کشور که عیناً منتهی به رای هیأت عمومی دیوان عالی کشور گردیده است، صریحاً آمده است که در تعارض اسناد عادی و رسمی قانون ثبت از قوانین آمره و برای برقراری نظم اجتماعی و تأمین حقوق عامه و پرهیز از تخاصم و هرج و مرج در اموال و املاک مردم و جامعه وضع شده است و نهایتاً به همین اعتبار دعوی خلع ید را نسبت به اشخاص ثالث قبل از اثبات و احراز مالکیت غیر قابل استماع انگاشته است.(فتوکی رای وحدت رویه به پیوست است )

۲- وکیل محترم خواهان ها در پاسخ به آنچه در ماهیت به حضور ایفاد گردید و در جهت توجیه این مهم که آقای مجید طاهری ( احدی از متعاملین) در زمان مورد ادعا اصلاً مالک نبوده است، اینبار یک گام به عقب برداشته و در شرایطی که هنوز برای موکلین خود اثبات مالکیت ننموده در تلاش برای اثبات مالکیت ایشان

( ) به تاریخ قبل از سند رسمی برآمده است! (بند ۳ لایحه وکیل محترم خواهان ها)

ایشان مدعی است که ؛ سند رسمی مالکیت که با عنوان بیع و با تعبیر و الفاظی که مستقیماً در معنای بیع بکار رفته به معنای شروع مالکیت نیست و در استدلالی عجیب تر و به صرف یک ادعا مجدداً به اماره

تصرف ( ماده ۳۵ قانون مدنی) اشاره نموده و شروع مالکیت ایشان را مربوط به سالهای قبل از سند دانسته است!

مشخص نیست اگر مالک بوده است ، چگونه سابقه ثبتی و سند رسمی به نام بنیاد مستضعفان ثبت گردیده است؟

البته ایشان به ادعای تصرفات ( که باز هم به صرف یک ادعا مطرح گردیده است) اکتفا ننموده و به موارد دیگری از جمله نامه هیات واگذاری و احیای اراضی استان اشاره نموده است که در جهت اثبات خلاف آن لازم به توضیح می داند؛

**اول اینکه؛** نامه فوق الاشاره ( از سوی هیأت واگذاری و احیا اراضی) دلالت که هیچ، اشارتی هم به مالکیت آقای نداشته و ندارد.

**دوم اینکه؛** همکار محترم ضمن استخراج مواردی ( نه تماماً) از قانون واگذاری زمین های بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است. سعی بر آن دارد تا مالکیت آقای را به قبل از سال و بیع نامه رسمی تسری دهد!

در این میان نه تنها عنوان این قانون با قید واگذاری شائبه مالکیت مشمولین این قانون به قبل از انتقال رسمی را مرتفع می نماید، بلکه صدر ماده واحده (آنچه از طرف همکار محترم ارائه نگردیده) صریحاً تکلیف را مشخص نموده و اشعار میدارد؛

### ماده واحده قانون فوق:

ماده واحده - کلیه اراضی بائر و دائر که بعد از پیروزی انقلاب اسلامی به نحوی تا پایان سال ۱۳۵۹ در سراسر کشور و تا پایان سال ۱۳۶۳ در مناطق کرد نشین در اختیار غیر مالک قرار گرفته و روی زمین کشت نموده‌اند (کشت موقت) به حکم ضرورت به کشاورزان متصرف که واجد شرایط زیر باشند:

الف - بی‌زمین یا کم زمین.  
ب - ممر درآمد کافی غیر از کشاورزی نداشته باشند.  
ج - ساکن محل باشند.

به اقساط واگذار می‌شود و سند مالکیت رسمی و ثبتی به صورت بیع شرط با معرفی هیأت‌های هفت نفره واگذاری زمین به آنان داده خواهد شد و پس از پرداخت آخرین قسط سند قطعی می‌گردد و بهاء عادلانه آن به صاحبان زمین بعد از کسر بدهی قانونی و شرعی پرداخت خواهد شد.

لذا همانطور که ملاحظه می فرمایید، با الفاظی که قانونگذار در قانون مذکور به کار بسته، از جمله "غیر مالک" ، "واگذار مرئوس" و "داره خواهد شد" به هیچ وجه نمی توان مالکیتی برای آقای به تاریخی قبل از سند رسمی شماره مورخ متصور بود.

۳- در خصوص آنچه همکار محترم در بند ۴ لایحه خود عنوان داشته است نیز مکررا به سمع و نظر آن دادگاه محترم میرساند:

در شرایطی که اسناد رسمی موکلین که اعتبار خود را از سند شماره مورخ فی مابین آقای و گرفته است و به عبارتی ناقل قانونی اسناد موکلین آن سند میباشد، اکنون همکار محترم بدون آنکه خدشه ای بدان قائل باشد اسناد موکلین را مورد تعرض قرار داده است.

حال مشخص نیست در حالیکه ایشان صحت سند رسمی قبل از موکلین را مورد تائید قرار میدهد، مستند خواسته ایشان نسبت به ابطال اسناد رسمی موکلین (بعدی) چیست؟

آیا ایشان قائل به فقدان شرایط صحت معاملات موضوع ماده ۱۹۰ قانون مدنی است یا مستند دیگری دارند که با توسل به آن خود را مبری از اثبات مالکیت و ابطال سند رسمی ماقبل اسناد موکلین می دانند؟! بنابراین دادخواست مطروحه علیه موکلین، فاقد هرگونه دلیل قانونی جهت اثبات خواسته ابطال میباشد.

۴- همکار محترم در بند ۶ لایحه و در پاسخ به دفاع اینجانب مبنی بر حاکمیت قانون ثبت در مقابل اسناد عادی مواردی را مطرح داشته است که، در این رابطه قابل ذکر می داند؛

همانطور که در قسمت اخیر بند ۱ این لایحه و در توضیح رأی وحدت رویه شماره ایفا گردید، قانون ثبت از قوانین آمره و برای تأمین حقوق عامه و اشخاص ثالث میباشد؛ لذا برای تسری آثار معاملات راجع به اموال غیر منقول به اشخاص ثالث می بایست مطابق قوانین این حوزه صورت پذیرد.

باید خاطر نشان ساخت که موکلین و ایادی بعد از آقای نسبت به سند عادی مستند دعوی خواهانها، اشخاص ثالثی هستند که با اطمینان خاطر و اعتماد به همان قوانین آمره ثبتی اقدام نموده است و حالیه تعرض به اسناد ایشان آنهم به استناد سندی عادی که ایشان هیچ نقشی در تنظیم آن نداشته است، مخالف صریح نظم عمومی و هدف شارع مقدس از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک میباشد.

۵- ایشان در بند ۸ لایحه مورخ مدعی است که ، مبايع نام با رعایت شرایط صحت معامله وفق ماده ۱۹۰ قانون مدنی تنظیم شده است!

مگر غیر از این است که مطابق بند سوم ماده ۱۹۰ یکی از شروط صحت معامله موضوع معین می باشد؟ در این خصوص خواهشمند است به عوضین مذاقه لازم را مبذول فرمائید.

آیا "سه طعم زمين" به عنوان یکی از عوضین قرارداد ، معین است؟

حتی موکلین ایشان در حال حاضر نیز نمی توان آن را معین نمایند، حال چگونه ایشان مدعی است که قرارداد با رعایت شرایط صحت معامله تنظیم شده است، جای بس تعجب است !

البته از آنچه همکار محترم در ادامه عنوان داشته است ( بند ۸ لایحه ) ، بنظر میرسد ایشان شرط معین بودن مورد معامله را مختص یکی از عوضین ( آنچه به نفع ایشان تعهد شده است ) استنباط نموده است، در حالیکه معین بودن شرط لازم برای عوضین می باشد.

هر چند مطابق نظریه هیات کارشناسی سه نفره که به پیوست لایحه قبلی تقدیم گردیده است، ملک مورد ادعای خواهان ها هیچ مطابقتی با آنچه در قرارداد مستند دعوی خواهانها آمده است، نداشته و ندارد.

۶- و اما در رابطه با بند ۹ لایحه وکیل محترم خواهانها که در تلاش برای قالب بخشیدن به قرارداد استنادی ایشان عنوان شده است، توجه دادگاه محترم را به نکاتی جلب می نماید؛

آنچه مطابق عرایض در بند ۲ و اشارات صورت گرفته به ماده واحده قانون واگذاری مسلم است، آقای تا قبل از سند رسمی بیع شرط ( و بنا بر دیدگاهی تا قبل از پرداخت آخرین قسط که سند به موجب آن قطعی گردیده ) هیچ مالکیتی نداشته است.

بنابراین از آنجایی که آقای در سال هیچ مالکیتی نسبت به ملک مورد ادعا نداشته است به هیچ وجه نمی توانسته است آن را به دیگری تملیک ( مقتضای عقد بیع ) نماید و بر فرض اصالت و صحت قرارداد ، صرفا می توان آن را عقدی عهدی دانست و یقینا متعهد له نیز چنانچه حقوقی از این بابت دارد می بایست آن را مطابق فصل سوم قانون مدنی از متعهد علیه مطالبه نماید.

جالب است همکار محترم در شرایطی که الفاظ و عبارت مندرج در بیع رسمی شماره را دارای آثار تملیکی و شروع مالکیت آقای نمی داند در قسمت ثانیاً معتقد است عبارات مندرج در قرارداد ولو با وجود عدم مالکیت فروشنده ( متعهد) دلالت بر بیع قطعی دارد!

همچنین ایشان اشاره دارند که کل ثمن از سوی فروشنده دریافت شده است!

خواهشمند است دستور فرمایید، خواهان ها سه قطعه زمینی را که مدعی هستند در قبال مبیع به آقای تحویل نموده است، یکبار دیگر مشخص نمایند، چراکه نه مصرف شدنی است که در حال حاضر وجود خارجی نداشته باشد و نه میتوان اتلاف آن را متصور بود.

حتی اگر برخلاف مندرجات روی قرارداد و به قول همکار محترم ثمن را غیر از سه قطعه زمین و وجه نقد بدانیم، باز هم مشخص نیست چه مبلغی و به چه موجبی به آقای طاهری پرداخت شده است!

۷- جالب اینکه همکار محترم در پاسخ به ایراد عدم تطابق حدود اربعه مندرج در قرارداد با زمین متنازع فیه که به استناد نظریه هیأت سه نفره ثبتی و جانمایی املاک صورت گرفته در بند ثانیاً به نظریه کارشناس تک نفره همان پرونده استناد نموده و عنوان داشته است که، "آن کارشناس مستمر از زمین موضوع قرارداد را ملک متنازع فیه تعیین کرده است"، حالیه ایشان چگونه موکلین خود را محق به تمام زمین و املاک موکلین دانسته است، سوالی است که بهتر بود ضمن استدلالات خود (که البته هیچ ارتباطی هم به اثبات و مطابقت ندارد)، پاسخ می گفتند.

نکته مهمی که فارغ از نظریه هیات کارشناسی وجود دارد اینکه؛ حدود اربعه مندرج در قرارداد هیچ مطابقت و تقارن مکانی با محل وقوع اموال موکلین نیز ندارد! (در این خصوص توجه آن دادگاه محترم را به حدود اربعه مندرج در قرارداد جلب مینماید)

علیهذا، ضمن عذرخواهی از اطاله کلام، و با توجه به موارد معنونه فوق الذکر و همچنین مواردی که در لایحه مورخه عنوان گردید، از جمله ایرادات شکلی وارد بر دعوی خواهانها (علی الخصوص ابهام در تعیین مبیعه نامه های منتج به اسناد رسمی موضوع خواسته ابطال) و همچنین دفاعیات موجه در ماهیت، از محضر آن دادگاه محترم تقاضای جلوگیری از تضييع و تعرض هرچه بیشتر نسبت به اموال مردم که ادامه آن نتیجه این جز بر هم خوردن نظم عمومی جامعه را نخواهد داشت، مورد استدعاست.

با تجدید احترام

