

رای وحدت رویه ثمنیه اعیانی

رای شماره ۲۳ مورخ ۱۵/۱/۱۳۹۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
با موضوع ابطال بند ۱ بخشنامه شماره ۹۳/۱۴۲۹۰۴-۱۳۹۳/۹/۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۶/۱/۱۵ شماره دادنامه: ۲۳ کلاس پرونده: ۳۸۱/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکی: سازمان بازرسی کل کشور

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۱ بخشنامه شماره ۹۳/۱۴۲۹۰۴-۱۳۹۳/۹/۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

گردش کار: معاون حقوقی و نظارت همگانی سازمان بازرسی کل کشور به موجب شکایتنامه شماره ۳۵۸۲۰ - ۱۳۹۵/۲/۲۷ ابطال بند ۱ بخشنامه شماره ۹۳/۱۴۲۹۰۴-۱۳۹۳/۹/۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:
«حضرت حجت الاسلام و المسلمین جناب آقای بهرامی

رئیس محترم دیوان عدالت اداری

سلام علیکم

احتراماً، به پیوست تصویری از گزارش اداره کل بازرسی استان گلستان و مستندات مرتبط با آن راجع به مغایرت بخشنامه اداره کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با قوانین و مقررات موضوعه که در کمیسیون تطبیق مصوبات دستگاههای اداری با قانون این سازمان مورد بررسی و تأیید قرار گرفته است، ارسال می‌گردد به حکایت گزارش مزبور:

اداره کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام به صدور بخشنامه ۹۳/۱۴۲۹۰۴-۱۳۹۳/۹/۸ خطاب به مدیران کل ثبت اسناد و املاک استانها نموده که در بند ۱ آن مقرر گردیده است: «واحد ثبتی موظف است با ایجاد دسترسی از طریق اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، عبارت «استثنا» را حذف و در سند مالکیت جدید، میزان سهم مالکین از عرصه و اعیان را به صورت متن سهم درج نموده و برای زوجه گواهی مالکیت صادر نماید.» جهت تشحیذ ذهن و روشن شدن مغایرت موجود بین بند موصوف و قوانین موضوعه اشاره‌ای به مقررات قانونی مرتبط با موضوع به عمل می‌آید:

الف - ماده ۱۲۳ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت عنوان می‌دارد: «در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک و یا مستقیماً به عنوان ثمن اعیانی درخواست و آگهی شده باشد، سند مالکیت صادر می‌گردد، ولی هرگاه در درخواست بهای ثمن اعیانی گواهی شده باشد، فقط به صاحب آن، گواهی نامه حق مزبور داده می‌شود.»

ب - ماده ۹۴۶ قانون مدنی بیان می‌دارد: «زوجه در صورت فرزند دار بودن زوج، یک هشتم از عین اموال منقول و یک هشتم از قیمت اموال غیرمنقول اعم از عرصه و اعیان ارث می‌برد، در صورتی که هیچ فرزندی نداشته باشد، سهم زوجه یک چهارم از کلیه اموال به ترتیب فوق می‌باشد.»

ت - ماده ۹۴۸ قانون مدنی ابراز می‌دارد: «هرگاه ورثه از اداء قیمت امتناع کنند، زن می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفاء کند.»

ج - بند ۳۲۸ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مقرر می‌دارد: «ثمن اعیانی مانند سایر اعیان است و حکم سایر اموال غیر منقول می‌باشد.»

د - بند ۵۰۳ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی اشعار می‌دارد: «تنظیم سند اقرار نامه مبنی بر دریافت بهای ثمنیه اعیانی سهم الارث زوجه...»

از محتوای مواد قانونی و بخشنامه‌های مورد اشاره چنین بر می‌آید که دادن گواهی به زوجه، در هر شرایطی باید صورت گرفته تا زوجه بتواند از مزایای آن برخوردار گردد. در رابطه با وضعیت ثمن اعیانی همسر حالات زیر متصور است:

۱- امتناع از پرداخت بها توسط وراثت و تعلق سهم همسر از عین که در این حالت سهم همسر مشابه سایر وراثت بوده و پس از وضع میزان سهام همسر بر اساس ماده ۹۴۶ قانون مدنی، سند مالکیت نسبت به آن و سهام سایر وراثت نیز به کسر آن صادر خواهد شد.

۲- اخذ بها از وراثت و تنظیم اقرار نامه مبنی بر دریافت آن که در این حالت زوجه اقرار به وصول بها نموده و اسناد مالکیت سایر وراثت، به صورت شش‌دانگ صادر خواهد شد.

۳- صدور گواهی نامه بهای ثمنیه اعیانی برای زوجه که در این حالت، گواهی نامه حق مزبور (بهای ثمنیه اعیانی) برای همسر صادر شده و مشابه مورد اول سند مالکیت سایر وراثت به استثنای بهای مذکور، صادر خواهد شد.

با توجه به مراتب فوق ملاحظه می‌گردد مفاد بند ۱ بخشنامه مذکور با وضعیت شماره ۳ مغایر می‌باشد، بدیهی است در صورت صدور گواهی نامه و سپس صدور اسناد مالکیت سایر وراثت (بدون استثنای حق مزبور) موجب افزایش میزان سهام کل از سقف شش‌دانگ خواهد شد زیرا با توجه به تبصره ۲ ماده ۱۰۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، تنها در صورتی سند مالکیت (بدون استثنای بهای اعیانی) صادر خواهد شد که ضوابط مقرر در ماده مذکور رعایت شده و یا اقرار نامه رسمی مبنی بر اخذ بها توسط زوجه تنظیم شده باشد.

به عبارت دیگر، چنانچه زوجه دارای گواهی بهای ثمنیه اعیانی بوده و سپس در قبال آن، تقاضای بهای آن را از وراثت بنماید و وراثت حاضر به اجابت درخواست وی نشوند، طبق ماده ۹۴۸ قانون مدنی، زوجه می‌تواند حق خود را از عین اموال استیفا کند. در چنین فرضی وضعیت اسناد مالکیت وراثت که به صورت سهامی از شش‌دانگ و در اجرای بند ۱ بخشنامه صدرالاشاره صادر شده، در صورت محاسبه و کسر سهم زوجه از شش‌دانگ اسناد مالکیت صادره به نام فرزندان، بدون قید استثناء از سهام کل شش‌دانگ فراتر خواهد رفت.

بنا به مراتب به نظر می‌رسد مفاد بند ۱ بخشنامه شماره ۹۳/۱۴۲۹۰۴-۹۳/۹/۸ اداره کل امور املاک سازمان ثبت، مغایر با مقررات قانونی مورد اشاره بوده و مادامی که نسبت به سهم همسر، اقرار نامه مبنی بر دریافت بهای ثمنیه اعیانی تنظیم نشده و یا سند مالکیت آن صادر نگردیده، نمی‌توان سهم فرزندان را «بدون استثناء» صادر نمود.

خواهشمند است دستور فرمایید در اجرای تبصره (۲) ماده (۲) قانون تشکیل این سازمان موضوع در هیأت عمومی آن دیوان مطرح و به طور فوق‌العاده و خارج از نوبت مورد رسیدگی قرار گیرد. موجب امتنان است که از تصمیم متخذه این سازمان را مطلع فرمایند.»

متن بخشنامه در قسمت مورد اعتراض به قرار زیر است:

«۱- در رابطه با سهام عرصه و اعیان در مواردی که وراثت درخواست صدور سند مالکیت سهم الارثی می‌نمایند و یا اینکه سند مالکیت سهم الارثی برای وراثت صادر شده و درخواست تعویض سند مالکیت را دارند، واحد ثبتی موظف است با ایجاد دسترسی از طریق اداره کل ثبت اسناد و املاک استان عبارت «استثناء» را حذف و در سند مالکیت جدید میزان سهم مالکین از عرصه و اعیان را به صورت متن سهم درج نموده و برای زوجه گواهی مالکیت صادر نماید.»

در پاسخ به شکایت مذکور، مدیرکل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب لایحه شماره ۹۵/۲۴۰۴۴۴ - ۱۳۹۵/۱۱/۲۳ توضیح داده است:

«جناب آقای دربین

مدیرکل محترم دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

با سلام

احتراماً پیرو نامه شماره ۹۵/۲۱۴۹۴۳ - ۱۳۹۵/۱۰/۲۲ به استحضار می‌رساند در اجرای قانون حد نگار «کاداستر»، دفاتر املاک الکترونیکی ایجاد شده و دفاتر املاک، دفاتر بازداشتی و دفاتر اسناد رسمی (دست نویسی) حذف شده‌اند و در حال حاضر کلیه اسناد مالکیت از طریق سامانه جامع املاک به صورت الکترونیک صادر می‌شود و کلیه نقل و انتقالات رسمی در دفاتر اسناد رسمی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به صورت الکترونیک تنظیم می‌شود.

سابقاً سند مالکیت سهم الارث وراثت به استثناء سهم همسر صادر و جهت همسر گواهی مالکیت صادر می‌شد و سامانه جامع املاک به نحوی طراحی شده که صدور سند مالکیت (به استثناء سهم همسر) امکان پذیر نمی‌باشد و بایستی سهم هر یک از وراثت از عرصه و اعیان مشخص و سپس میادرت به صدور سند مالکیت گردد و جهت همسر به میزان یک چهارم یا یک هشتم از قیمت عرصه و اعیان گواهی مالکیت صادر می‌گردد.

در مواردی که در اجرای ماده ۲۴ قانون ثبت سند مالکین جهت سهم همسر صادر نشده باشد، صرفاً سند مالکیت از جهت سهم (عرصه و اعیان) اصلاح خواهد شد.

بدیهی است در خصوص مواردی که مالک تقاضای پرداخت سهم همسر «ربع یا ثمن قیمت عرصه و اعیان» را نماید، در اجرای ماده ۱۰۵ آیین‌نامه قانون ثبت پس از پرداخت وجه، سهم همسر حذف می‌شود. همچنین در مواردی که همسر تقاضای بهاء را بنماید و مالک از پرداخت سهم همسر امتناع نماید در اجرای مقررات ماده ۹۴۸ قانون مدنی سهم الارث همسر به عین تبدیل خواهد شد. لذا در صورتی که موضوع به هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ارجاع شده مقرر فرمایید اینجانب جهت اداء توضیح در جلسه مذکور شرکت نمایم.»

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۶/۱/۱۵ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی میادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

نظر به اینکه به موجب مواد ۱۲۳ و تبصره ۲ ماده ۱۰۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اسناد و املاک مادامی که اقرار نامه مبنی بر وصول بهاء قیمت عرصه و اعیان از ناحیه زوجه تنظیم نشده یا در صورت امتناع از پرداخت قیمت از سوی ورثه، سند مالکیت نسبت به ثمن صادر نگردیده نمی‌توان سند مالکیت بدون استثناء در حق فرزندان صادر نمود و از آنجایی که در تبصره ۲ ماده ۱۰۵ آیین‌نامه مذکور عبارت (استثناء) درج شده و در بخشنامه شماره ۹۳/۱۴۲۹۰۴ - ۱۳۹۳/۹/۸ مدیرکل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، عبارت «استثناء» حذف شده است و این اقدام مغایر مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ اصلاحی **قانون مدنی** است، علاوه بر آن نیز آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت توسط رئیس قوه قضائیه در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ اصلاح شده و قبل از اصلاح نیز به تصویب وزیر دادگستری وقت که مقام ماذون از قبل مقنن در وضع آیین‌نامه مبحث فیه بوده رسیده و اساساً مدیرکل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حق تغییر مواد آیین‌نامه را با وضع بخشنامه ندارد، بنابراین مقرره مورد اعتراض از جهت تغییر در تبصره ۲ ماده ۱۰۵ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت با حذف عبارت «استثناء» خارج از حدود اختیارات و از جهت مغایرت با مواد ۹۴۶ و ۹۴۸ قانون مدنی در ماهیت مغایر مواد فوق‌الذکر تشخیص داده شد و مستنداً به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود.

رئيس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدکاظم بهرامی