‌رأی وحدت رویه هیأت عمومی  
دیوان عالی کشور در مورد صلاحیت محاکم دادگستری در رسیدگی به اختلاف در اصل‌مالکیت  
ملکی که به ثبت نرسیده است  
‌رأی وحدت رویه شماره 569 هیأت عمومی دیوان عالی کشور (‌صفحه 795)  
‌روزنامه رسمی شماره 13667-1370.11.16  
‌شماره .1437‌هـ 1370.10.23  
[z]‌پرونده وحدت رویه ردیف: 27.70 هیأت عمومی  
‌ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عالی کشور  
‌احتراماً به استحضار می‌رساند، در مورد رسیدگی محاکم دادگستری به دعوی مالکیت نسبت  
به ملکی که به ثبت نرسیده از شعب دیوان عالی کشور آراء‌معارض صادر شده و رویه‌های  
مختلف اتخاذ گردیده که رسیدگی هیأت عمومی دیوان عالی کشور را برای ایجاد وحدت رویه  
قضایی ایجاب می‌نماید.  
‌پرونده‌های مربوطه و آراء صادر از شعب دیوان عالی کشور به این شرح است:  
1 - به حکایت پرونده 19-15-4976 شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور آقایان حسین فریدونی  
و عباس فریبرز و غیره بطرفیت آقایان حسین خیرآبادی و‌محمدحسن آبادی به خواسته  
اثبات مالکیت خود در یک قطعه زمین در دادگاه حقوقی یک سبزوار اقامه دعوی نموده‌اند  
و در دادخواست خود‌نوشته‌اند مالک یک قطعه زمین واقع در حسن‌آباد می‌باشند - حدود  
این زمین مشخص است و بیش از 50 سال در آن کشت و زرع شده و اینک که برای‌اخذ پروانه  
حفر چاه به اداره آبیاری مراجعه گردیده اداره آبیاری از جهت این که زمین مزبور به  
ثبت نرسیده و پرونده ثبتی و سند مالکیت ندارد از دادن‌پروانه خودداری و مالکین را  
برای اثبات مالکیت خود به دادگاه دادگستری هدایت نموده لذا درخواست معاینه و  
تحقیقات محلی می‌شود تا با احراز‌تصرفات مالکانه حکم بر مالکیت خواهانها در قطعه  
زمین مزبور صادر شود - دادگاه حقوقی یک سبزوار دعوی مالکیت خواهانها را در قطعه  
زمین مزبور‌از آن جهت که به ثبت نرسیده قابل رسیدگی ندانسته و قرار عدم استماع  
دعوی را به شماره 16.16 مورخ 69.1.21 صادر کرده است - خواهانها از رأی‌مزبور به  
درخواست تجدید نظر نموده‌اند و شعبه پانزدهم دیوان عالی کشور پس از رسیدگی رأی  
شماره 15.78-70  
.2.25 را به این شرح صادر نموده‌است:  
"‌با ملاحظه دادنامه تجدید نظر خواسته و مبانی آن و محتویات پرونده اعتراضات تجدید  
نظر خواهان و موجبات تجدید نظرخواهی به نحوی نیست که‌بر ارکان این دادنامه خللی  
وارد آورد لذا دادنامه تجدید نظر خواسته بدون اشکال است و این دادنامه به استناد  
ماده 13 از قانون تشکیل دادگاههای‌حقوقی یک و دو و ماده 10 از قانون تعیین موارد  
تجدید نظر احکام دادگاهها ابرام می‌شود."  
2 - بر طبق پرونده کلاسه 6-22-5124 شعبه 22 دیوان عالی کشور آقایان محمد ابراهیم  
خوشابی و حسن خوشابی بطرفیت آقای علی‌اکبر حیدری به‌خواسته اثبات مالکیت خود در یک  
قطعه زمین برای اخذ پروانه حفر چاه آب در دادگاه حقوقی یک سبزوار اقامه دعوی نموده  
و نوشته‌اند در یک قطعه‌زمین ملکی خود پروانه حفر چاه آب گرفته و مدت یک سال از آن  
استفاده کرده‌اند و به علت کمی آب چاه از اداره آبیاری تقاضای پروانه جدید  
در‌محدوده همین زمین داشته‌اند ولی خوانده در مورد صدور پروانه جدید به اداره  
آبیاری اعتراض داده و اداره آبیاری بر اثر این اعتراض خوانده که زمین‌مزبور را از  
اراضی احمدآباد و خود را مالک دانسته از صدور پروانه جدید خودداری کرده و خواهانها  
را برای اثبات مالکیت به دادگاه دادگستری هدایت‌نموده است لذا رسیدگی به دعوی و  
اثبات مالکیت خود را در قطعه زمین تقاضا دارند - دادگاه حقوقی یک سبزوار بشرح رأی  
شماره 468.51 مورخ68.10.26 به این استدلال که خواسته خواهان اثبات مالکیت مال غیر  
منقول می‌باشد و در این گونه موارد طبق مقررات باید از طریق اداره ثبت اقدام‌به  
ثبت ملک شود و در صورتی که سابقه ثبت داشته و در حدود ملک اختلاف باشد یا اسناد  
معارض صادر  
شده باشد از طریق قانون رفع اختلاف گردد‌دعوی مالکیت خواهانها را در قطعه زمینی که  
به ثبت نرسیده قابل رسیدگی ندانسته و قرار عدم استماع دعوی را صادر نموده است  
خواهانها از این قرار‌تجدید نظر خواسته‌اند و شعبه 22 دیوان عالی کشور رأی شماره  
174.22 مورخ 69.3.28 را به این شرح صادر نموده است:  
"‌چون در هر حال بر سر حفر چاه در قسمتی از زمین مورد ادعای خواهانها اختلاف حاصل  
گردیده و خوانده دعوی به صدور پروانه جهت حفر چاه در‌محل مزبور اعتراض کرده و  
نتیجه میان طرفین دعوی در تعیین حدود املاک مجاور اختلاف وجود دارد و از طرف دیگر  
منعی از رسیدگی دادگاه به نزاع‌فوق متصور نیست و دادگاه مکلف است که به اختلاف  
حاصله رسیدگی و اتخاذ تصمیم مقتضی نماید و مجوز نداشتن سند مالکیت نسبت به اصل  
رقبه‌از موجبات منع رسیدگی دادگاه به نزاع مذکور نمی‌باشد و تقاضای ثبت زمین مورد  
تصرف در موقع خود امری علیحده است فلذا دادنامه تجدید نظر‌خواسته به کیفیت مرقوم  
فاقد وجاهت قانونی است و ضمن نقض قرار صادره پرونده جهت رسیدگی به ماهیت دعوی به  
دادگاه صادر کننده قرار اعاده‌می‌گردد."  
‌نظریه - آراء شعب 15 و 22 دیوان عالی کشور در رسیدگی به دعوی مالکیت ملکی که به  
ثبت نرسیده از آن جهت با یکدیگر معارض می‌باشد که شعبه15 دیوان عالی کشور در چنین  
دعوایی قرار عدم استماع دعوی صادره از دادگاه حقوقی را صحیح دانسته و ابرام نموده  
ولی شعبه 22 دیوان عالی کشور‌در نظیر مورد قرار عدم استماع دعوی را نقض نموده و  
عدم ثبت ملک را موضوعی علیحده تشخیص داده است. در رسیدگی به این اختلاف نظر به  
ماده11 قانون ثبت که تکلیف متصرفین به عنوان مالکیت را معین کرده و ماده 16 قانون  
مزبور که برای اشخاص ذیحق تعیین تکلیف نموده و اصل 159‌قانون اساسی جمهوری اسلامی  
ایران قابل توجه است.  
‌معاون اول قضایی دیوان عالی کشور - فتح‌الله یاوری  
[z]‌جلسه وحدت رویه  
‌به تاریخ روز سه شنبه 1370.10.10 جلسه وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور به  
ریاست حضرت‌آیت‌الله مرتضی مقتدایی رییس دیوان‌عالی کشور و با حضور جناب آقای مهدی  
ادیب رضوی نماینده داستان محترم کل کشور و جنابان آقایان رؤسا و مستشاران شعب  
حقوقی و کیفری‌دیوان عالی کشور تشکیل گردید.  
‌پس از طرح موضوع و قرائت گزارش و بررسی اوراق پرونده و استماع عقیده جناب آقای  
مهدی ادیب رضوی نماینده دادستان کل کشور مبنی بر:  
"‌چون در هر دو پرونده خواسته خواهانها اثبات مالکیت مال غیر منقول می‌باشد و طبق  
مقررات قانون ثبت متصرفین به عنوان مالکیت باید تقاضای‌ثبت نمایند و چنانچه اعتراض  
به ثبت یا حدود ملک عنوان شود اداره ثبت پرونده را به دادگاه ارسال می‌دارد و در  
این صورت دادگاه وارد رسیدگی‌می‌شود و در پرونده‌های مطرح شده مالکیت خواهان‌ها به  
ثبت نرسیده لذا مورد در دادگاهها قابل رسیدگی نمی‌باشد و به این جهت رأی شعبه 15  
دیوان‌عالی کشور موجه تشخیص و تأیید می‌شود." مشاوره نموده و اکثریت بدین شرح رأی  
داده‌اند.  
[z]‌رأی شماره: 569-1370.10.10  
‌رأی وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور  
‌دادگستری مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات می‌باشد و اصل یکصد و پنجاه و نهم  
قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید‌دارد. الزام قانونی مالکین به  
تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی‌باشد که  
محاکم عمومی دادگستری به‌اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده  
رسیدگی نمایند بنابراین رأی شعبه 22 دیوان عالی کشور که با این نظر مطابقت دارد  
صحیح‌تشخیص می‌شود. این رأی بر طبق ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب 1328  
برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها در موارد مشابه‌لازم‌الاتباع است.