

فهرست

<u>صفحه</u>	<u>عنوان</u>
۱	چکیده
۲	مقدمه
۴	۱- جرم جعل در اسناد رسمی
۴	۱-۱- تعریف جعل، انواع و عناصر آن
۶	۱-۲- نحوه ابطال اسناد رسمی مجعول
۱۳	۲- تخلف صدور اسناد مالکیت معارض
۱۳	۲-۱- تعریف سند مالکیت معارض و انواع آن
۱۴	۲-۲- عناصر تخلف صدور سند مالکیت معارض
۱۶	۲-۳- شرایط ایجاد تعارض دو سند مالکیت
۱۸	۲-۴- نحوه ابطال اسناد مالکیت معارض
۱۸	۱-۴-۲- ابطال سند مالکیت معارض از سوی مراجع ثبتی
۲۴	۲-۴-۲- ابطال سند مالکیت معارض از سوی دادگاه
۲۷	نتیجه
۳۰	منابع



چکیده

اعتبار اسناد رسمی از مهمترین آثار آن است و مقنن، شرایط، نحوه، اشخاص صلاحیت‌دار و در مواردی تشریفاتی برای تنظیم این قبیل اسناد مشخص نموده است؛ اما ناگزیر در پاره‌ای از موارد امکان عدول از این ارزش و اعتبار اسناد رسمی را از طریق تقاضای ابطال آنها از مراجع صلاحیت‌دار تجویز نموده است. نظر به اینکه قوانین و مقررات و ضوابط شکلی و ماهوی در تنظیم اسناد رسمی گسترده و پراکنده می‌باشند و نقض آنها از روی قصور یا تقصیر حسب مورد می‌تواند تخلف یا جرم تلقی گردد؛ لیکن وقوع هر جرم یا تخلفی را نمی‌توان از موارد ابطال اسناد رسمی محسوب کرد. جعل در اسناد رسمی و صدور اسناد مالکیت معارض از زمره اعمال و در عین حال از مهمترین موارد ابطال اسناد رسمی به شمار می‌آیند؛ اما باید توجه داشت که اشخاص ذی‌نفع در ابطال چنین اسنادی زمانی به نتیجه دلخواه می‌رسند که با اتکاء بر رویه عملی مناسب و با در نظر گرفتن آثار ابطال اسناد رسمی، اقدام شود.

در پژوهش حاضر در پی شناساندن یکی از مهمترین موارد ابطال اسناد رسمی یعنی وقوع برخی از جرائم و تخلفات و همچنین بیان نحوه و چگونگی آنها در راستای نیل به اهداف اصل سرعت و دقت در رسیدگی‌های قضایی و اداری هستیم.

کلید واژه: ابطال، اسناد رسمی، جعل، صدور اسناد مالکیت معارض، آثار.

با توجه به اهمیت و اعتبار فوق‌العاده‌ای که اسناد رسمی در تنظیم روابط و مناسبات اجتماعی افراد دارند و نقش مهمی در تضمین حقوق اشخاص ایفا می‌کنند، قانونگذار لازم دانسته است با وضع قوانین خاص این گونه اسناد را مورد حمایت خود قرار دهد تا از هرگونه سوءاستفاده‌های احتمالی در جهت تضییع حقوق اشخاص جلوگیری به عمل آورد، به همین خاطر در پاره‌ای از موارد امکان عدول از این ارزش و اعتبار اسناد رسمی را تحت شرایطی تجویز نموده است؛ اما از نظر منطقی و براساس اصول حقوقی نایستی اسناد رسمی را مطلقاً ابطال‌پذیر دانست. عده‌ای با این تصور که از نظر منطقی و اعتباری به حکم قانونگذار اسناد رسمی را باید ابطال‌پذیر دانست و این ابطال‌پذیری به هیچ وجه موجب تضعیف اعتبار اسناد رسمی نمی‌شود؛ بلکه ارزش اثبات‌کننده آن را تثبیت می‌کند، بر همین اساس تعرض به اصالت اسناد از جمله سند مالکیت را قابل تصور دانسته‌اند.

یکی از مهمترین عوامل و موارد ابطال اسناد رسمی وقوع بعضی از جرایم و تخلفات می‌باشد که با تضییع حقوق اشخاص موجبات بی‌نظمی، سلب اعتماد عمومی و نابسامانی‌هایی را به دنبال دارد، بر همین اساس برای احقاق حقوق اشخاص ذی‌نفع و برقراری نظم عمومی ناگزیریم اسناد رسمی حاصله از وقوع جرایم و تخلفات را ابطال نمائیم که فرآیندی پیچیده و عکس روند ثبت رسمی اسناد می‌باشد؛ اما وقوع هر جرم یا تخلفی نمی‌تواند از موجبات ابطال اسناد رسمی باشد؛ بنابراین بایستی با شناسایی دقیق هر مورد از موارد ابطال اسناد رسمی با در نظر گرفتن آثار و پیامدهای آن ضمن اطلاع کامل از رویه علمی و عملی اقدام متناسب به عمل آید.

نظر به اینکه حجم عظیمی از پرونده‌های مطروح در دادگاه‌ها و سایر مراجع صلاحیت‌دار به طور مستقیم و غیرمستقیم مرتبط با اسناد رسمی و ابطال آنها می‌باشند- که زمینه هدر رفت وقت و تحمیل هزینه‌های

فراوانی را بر جامعه به خصوص دستگاه قضایی را موجب شده است - همچنین اشخاص مرتبط با ابطال اسناد رسمی به دلیل معلوم نبودن موارد دقیق و مشخص نبودن نحوه و رویه علمی و عملی آن درگیر فرآیند طولانی و فرسایشی رسیدگی به پرونده‌ها در مراجع قضایی و اداری می‌شوند و در مواقعی نیز این کاستی موجب بروز اختلاف نظرهایی میان مراجع قضایی، اداری و حتی قضات می‌شود، بنابراین جهت رفع این مشکلات و نابسامانی‌ها و نیز جلوگیری از بروز اختلاف نظرها و سرگردانی اشخاص و مراجع مرتبط با ابطال اسناد رسمی ضمن در نظر گرفتن آثار و پیامدهای چنین اقدامی، باید رویه و چگونگی عمل مطلوب برای ابطال هر مورد از موارد ابطال اسناد رسمی را بنا نهاد.

در ارتباط با پژوهش حاضر، مطالعاتی هر چند محدود و توأم با سایر مطالب انجام گرفته است که از آن جمله می‌توان به موارد زیر اشاره کرد:

منصور عظیمی، در پایان‌نامه خود با عنوان «تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی»، دفاع شده در سال ۱۳۹۱ دانشگاه تهران، به شمارش موارد ابطال اسناد رسمی اکتفا نموده و این گونه نتیجه گرفته است:

«تمام موارد ابطال اسناد رسمی دارای سه وجه مشترک می‌باشند. اول آنکه کلیه موارد بررسی شده مربوط به اسناد، مربوط به اراضی است و در خصوص سایر اسناد رسمی به صراحت ذکری از ابطال اسناد رسمی نشده است هر چند که در رویه قضایی کنونی ابطال این اسناد غیر ممکن نیست. دوم آنکه تجویز ابطال اسناد رسمی توسط قانونگذار صرفاً نه به دلیل بطلان قرارداد بین اشخاص است، بلکه به دلیل وضعیت خاص زمین می‌باشد. سوم آنکه ابطال اسناد رسمی در تمام قوانین بررسی شده، بدون حکم دادگاه در معنای خاص آن، به معنای دادگاه موجود در دستگاه قضایی و حتی‌الامکان با حضور یک قاضی دادگستری در هیأت‌ها و کمیسیون‌ها بررسی شده صورت می‌گیرد؛ که به نظر تخصیص هیأت‌ها و کمیسیون‌های خاص اول

به دلیل سرعت بخشیدن به امور، دوم به دلیل تخصصی بودن موضوع می‌باشد» و در ادامه به ذکر نواقص، ابهامات و اجمالات قوانین و مقررات راجع به موارد ابطال اسناد رسمی می‌پردازد.

محمدحسن پیرزاده، در مقاله خود با عنوان «ابطال اسناد دولتی در صلاحیت دیوان است»، نشریه دادگستر شماره ۳۴ سال ۱۳۸۸ صفحات ۲۰ به بعد، دیوان عدالت اداری را مرجع صالح برای ابطال اسناد دولتی می‌داند.

با عنایت به اینکه، مطالعات و بررسی‌های به عمل آمده فقط به ذکر موارد ابطال اسناد رسمی به صورت نظری و نه کاربردی و صرفاً به صورت پراکنده و با ذکر متن قوانین و گاهی نیز توأم با مباحث دیگر و بدون بیان نحوه و چگونگی عملی ابطال اسناد رسمی و آثار آنها اکتفا شده است؛ لذا در پژوهش حاضر به دنبال یافتن پاسخ پرسشهای زیر هستیم:

۱. وقوع چه جرایم و تخلفاتی می‌تواند موجبات ابطال اسناد رسمی را فراهم نماید؟
۲. نحوه علمی و عملی ابطال اسناد رسمی ناشی از وقوع برخی از جرایم و تخلفات چگونه است؟

۱- جرم جعل در اسناد رسمی

۱-۱- تعریف جعل، انواع و عناصر آن

جعل به عنوان یکی از مهمترین جرایم علیه اسناد رسمی محسوب می‌شود که عبارت است از: «ساختن امری از روی قصد و برخلاف واقع؛ مانند: جعل اسناد و ساختن سکه قلب و جعل نسبت دروغین» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱، ۲:۱۵۵۴). در جای دیگر جعل را: «ساختن یا تغییر دادن محیلانه یک نوشته به ضرر دیگری» (میرمحمد صادقی، ۱۳۸۹، ۳:۲۴۷) دانسته‌اند. در ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی بخش تعزیرات و مجازاتهای

بازدارنده مصوب ۱۳۷۵ اصلاحی ۱۳۹۲/۲/۱ به نقل از روزنامه رسمی به شماره ۱۹۸۳۷ مورخ ۱۳۹۲/۳/۶ آمده است: «جعل و تزویر عبارتند از: ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی، خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محویات اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته به نوشته دیگر یا به کار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب».

در اصطلاح حقوقی جعل دارای یک معنای موسع و یک معنای مضیق است. در معنای موسع آن، «جعل، به هرگونه قلب‌سازی از قبیل ساختن سکه تقلبی و وزنه و مقیاس تقلبی و غیره اطلاق می‌شود؛ اما در معنای مضیق، تنها به تزویر در اسناد، جعل گفته می‌شود» (سلیمان‌پور، ۱۳۴۱، ص ۶).

برای وقوع هر جرمی سه عنصر قانونی، مادی و معنوی بایستی تحقق یابد. در صورت عدم وقوع هر یک از عناصر جرم محقق نمی‌شود. آنچه در ساختن سند مجعول شرط است، تنظیم آن به گونه‌ای است که سندیت داشته و قابلیت استناد در آن وجود داشته باشد؛ پس ساختن سندی بدون وجود مهر و امضاء به واسطه فقدان قابلیت استناد نمی‌تواند مشمول مقررات جزائی مربوط به جعل باشد.

جرم جعل به اعتبار موضوع آن به دو صورت جعل مادی و جعل مفادی (معنوی) تقسیم می‌شود. جعل مادی آن است که: «... کسی سندی را که وجود نداشته تماماً برخلاف واقع بنویسد و یا سند موجودی را تغییر دهد، با پاک کردن یا خراشیدن کلماتی را اضافه یا کم کند» (مدنی ۱۳۸۶، ص ۱۷۸). اما منظور از جعل مفادی یا معنوی آن است که «شخص، مستقیماً تصرف مادی در سند ندارد، بلکه اظهارات و مطالب را برخلاف واقع می‌نویسد. مثلاً منشی دادگاه وقتی اظهارات شاکی را می‌نویسد، گذشت او را هم اضافه می‌نماید بدون اینکه شاکی گذشت کرده باشد یا به نام متهم اقراری را می‌نویسد در حالی که او اقرار نکرده است یا سردفتر اسناد رسمی، در تنظیم سند، تعهداتی را بر عهده کسی می‌گذارد که او چنین تعهداتی نداشته است»

(مدنی، ۱۳۸۶، ص ۱۷۸). دادگاه عالی انتظامی قضات در یکی از آراء خود اشعار می‌دارد: «با عنایت به اینکه جعل مادی عبارت است از قلب حقیقت با انجام عمل مادی در اوراق و اسناد و جعل معنوی قلب حقیقت در مضمون یک عمل حقوقی بدون اقدام مادی ... است - دادنامه شماره ۲۱۸ مورخ ۱۳۸۷/۸/۱۴ شعبه ۳ دادگاه عالی انتظامی قضات» (زندى، ۱۳۹۳، ۲:۱۰۵).

جعل به اعتبار نوع دعاوی، به جعل اصلی و جعل تبعی (طاری) تقسیم می‌شود. منظور از جعل اصلی آن است که هرگاه شخصی آگاه شود که: «سندی یا قسمتی از سندی به زیان او جعل شده است... می‌تواند علیه شخصی که سند را در اختیار دارد اقامه دعوی جعل نماید و با اثبات جعلیت سند، حکم جعلیت سند را گرفته و پس از نهایی شدن آن از نگرانی وجود سند فارغ شود» (شمس، ۱۳۸۹، ۳:۱۸۷). اما همان گونه که از عنوان تبعی پیداست، دعوایی است که ضمن دعوی اصلی مطرح می‌شود. بدین معنا که: «هرگاه سند رسمی یا عادی در دعوایی مورد استناد هر یک از طرفین قرار گیرد و طرف مقابل در مقام دفاع در برابر سند، به اصالت آن در قالب ادعای جعل تعرض نماید، این ادعا جعل تبعی نامیده می‌شود» (شمس، ۱۳۸۹، ۳:۱۸۸).

۲-۱- نحوه ابطال اسناد رسمی مجعول

طبق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود ...» و با توجه به نظریه کمیسیون حقوقی که در تأیید نظر اکثریت قضات دادگستری در نشست قضایی آبان ۱۳۸۰ صادر شده: «... در صورتی که ملک مغایر قانون به ثبت رسیده و یا بر خلاف قانون انتقال یافته باشد، ذی‌نفع نسبت به آن می‌تواند دعوی ابطال سند را در محاکم عمومی مطرح نماید؛ پس اگر در تنظیم و ثبت سند رسمی،

جعلی صورت گرفته و یا در انتقال سند مالکیت جعلی صورت بگیرد، ذی نفع می تواند ابطال چنین سندی را از محاکم دادگستری بخواهد.

نسبت به سندی که مورد ادعای جعل واقع شده است، ذی نفع می تواند دعوی کیفری جعل مطرح نماید یا تنها مبادرت به طرح دعوی حقوقی جعل نماید. در صورتی که شخص دعوی کیفری جعل را برگزیند، تعقیب چنین جرائمی با دادسرا است که براساس مقررات آئین دادرسی کیفری به آنها رسیدگی می شود. مسلم است که در صورت احراز و اثبات جرم جعل، فاعل به مجازات مقرر شده برای چنین جرمی براساس قوانین مربوط محکوم می شود و طبق ماده ۲۱۵ قانون مجازات اسلامی: «بازپرس یا دادستان در صورت صدور قرار منع یا موقوفی تعقیب باید تکلیف اشیاء و اموال کشف شده را که دلیل یا وسیله ارتکاب جرم بوده و یا از جرم تحصیل شده یا حین ارتکاب استعمال یا برای استعمال اختصاص داده شده است تعیین کند تا حسب مورد مسترد، ضبط یا معدوم شود... و در کلیه امور جزائی دادگاه نیز باید ضمن صدور حکم یا قرار پس از آن اعم از اینکه مبتنی بر محکومیت یا برائت یا موقوفی تعقیب متهم باشد در مورد اشیاء و اموالی که وسیله ارتکاب جرم بوده یا در اثر جرم تحصیل شده یا حین ارتکاب، استعمال یا برای استعمال اختصاص یافته است باید رأی مبنی بر استرداد، ضبط یا معدوم شدن آن صادر نماید؛ بنابراین تکلیف سند مجعول نیز توسط دادگاه کیفری تعیین می شود.

در دعوی حقوقی جعل دو حالت وجود دارد: اول آنکه شخصی تنها می خواهد از آثار سندی که به زیان او جعل شده است رهایی یابد، به همین دلیل تنها دعوی حقوقی جعل را بدون تعیین جاعل آن اقامه می کند؛ که بدان مطابق مقررات آئین دادرسی مدنی در دادگاهی که صلاحیت رسیدگی دارد و یا دعوی که سند در آن به عنوان دلیل ابراز شده است، رسیدگی می شود. لازم به ذکر است که در این حالت امکان دارد

ذی‌نفع شخص جاعل را بشناسد؛ اما نامی از او نمی‌برد. روشن است که در چنین حالتی دادگاه حقوقی حق رسیدگی به جنبه کیفری جرم و تعیین مجازات را ندارد.

دوم آنکه ذی‌نفع نه تنها به دنبال بی‌اثر ساختن سند جعلی است؛ بلکه به دنبال مجازات فاعل این جرم نیز هست. در این صورت اگر مدعی جعلیت سند در دعوی حقوقی، شخص معینی را به عنوان جاعل متهم کند، دادگاه به هر دو ادعا یک جا رسیدگی می‌نماید. در صورتی که دعوی حقوقی در جریان رسیدگی باشد، رأی قطعی کیفری نسبت به اصالت یا جعلیت سند، برای دادگاه متبع خواهد بود. اگر اصالت یا جعلیت سند به موجب رأی قطعی کیفری ثابت شده و سند یاد شده مستند دادگاه در امر حقوقی باشد، رأی کیفری برابر مقررات مربوط به اعاده دادرسی قابل استفاده است. هرگاه در ضمن رسیدگی، دادگاه از طرح ادعای جعل مرتبط با دعوی حقوقی در دادگاه دیگری مطلع شود، موضوع به اطلاع رئیس حوزه قضایی می‌رسد تا با توجه به سبق ارجاع برای رسیدگی توأمان اتخاذ تصمیم نماید.

در هر صورت طبق ماده ۲۱۹ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۱۳۷۹، «ادعای جعلیت نسبت به اسناد و مدارک ارائه شده باید طبق ماده ۲۱۷ این قانون با ذکر دلیل اقامه شود مگر اینکه دلیل ادعای جعلیت بعد از موعد مقرر و قبل از صدور رأی یافت شده باشد در غیر این صورت دادگاه به آن ترتیب اثر نمی‌دهد» و دادگاه عالی انتظامی قضات نیز در دادنامه شماره ۲۸۷ مورخ ۸۵/۷/۳ ایرادی به عملکرد قاضی مشتکی‌عنه انتظامی به کیفیت مطروحه^۱ وارد نکرده است. (زندى ۱۳۹۳، ۱:۲۵۷).

^۱ رای دادگاه: ایراد به عملکرد قاضی مشتکی‌عنه انتظامی به کیفیت مطروحه (تخطی از مقررات مواد ۲۲۰ و ۲۲۱ و ۲۲۶ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی) وارد نیست؛ چه آنکه مطابق ماده ۲۱۹ همان قانون ادعای جعل باید با ذکر دلیل اقامه شود در غیر این صورت دادگاه به آن ترتیب اثر نمی‌دهد و در مانحن‌فیه، از سوی وکیل خواهان (با توجه به تصویر لایحه ایشان) در ادعای جعل نسبت به سند ابرازی طرف مقابل، دلیلی ذکر نگردیده است تا موقعیت اجرای مقررات مواد بعدی قانون مرقوم به شرح فوق برای دادگاه فراهم شده باشد.

در ماده ۲۱۹ تکیه بر لزوم ارائه دلیل به هنگام طرح ادعا است؛ ولی از قید «برابر ماده ۲۱۷» فهمیده می‌شود که موعد طرح ادعا تابع احکام مربوط به انکار و تردید است که به سند داده می‌شود. سکوت پیش از جلسه دادرسی به حق مدافع صدمه‌ای نمی‌زند، ولی ادامه آن در جلسه دادرسی که محل طبیعی نخستین پاسخ و دفاع است، این فرصت را از او می‌گیرد. با وجود این هرگاه رسیدگی مرحله نخستین غیابی باشد و خواه می‌تواند نسبت به مستند دعوا ادعای جعل کند (ماده ۲۱۷). پس از اینکه ادعای جعل در مهلت مقرر قانونی و با ذکر دلیل اقامه شد، ادعای جعلیت و دلایل آن به دستور دادگاه به طرف مقابل ابلاغ می‌شود. در صورتی که طرف به استفاده از سند باقی باشد موظف است ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اصل سند موضوع ادعای جعل را به دفتر دادگاه تسلیم نماید. مدیر دفتر پس از دریافت سند آن را به نظر قاضی دادگاه رسانیده و دادگاه آن را فوری مهر و موم می‌نماید. چنانچه در موعد مقرر صاحب سند از تسلیم آن به دفتر خودداری کند، از عداد دلایل او خارج خواهد شد. رسیدگی به اصالت سند و احراز آن در مرحله غیابی نیز مانع از پذیرش ادعای جعل در مرحله وخواهی نیست و رأی شماره ۲۷ دادگاه شهرستان تهران در این خصوص اشعار می‌دارد: «نظر به اینکه صدور قرار رسیدگی به اصالت سند و حتی احراز آن در مرحله غیابی مانع از قبول ادعای جعلیت در مرحله وخواهی نیست و خواه می‌تواند به موجب ماده ۳۷۹ ق.آ.د.م ضمن اعتراض بر حکم غیابی نسبت به مستندات دعوا نیز ادعای جعل کند...».

ممکن است سندی در مرحله وخواهی ابراز شود؛ مانند اینکه خواه به سند رسمی استناد کند که نشان دهد که او تمام طلب خود را گرفته است در این صورت ادعای جعل باید تا اولین جلسه دادرسی به عمل آید. به قرینه بخش نخست ماده ۲۱۷ قانون آئین دادرسی مدنی در این مورد نیز غایت پایان نخستین جلسه دادرسی است به همین قیاس اگر سندی در مرحله تجدیدنظر ابراز شود، موعد ادعای جعل تا پایان

بنا به مراتب ضمن رد کیفرخواست انتظامی شماره ... رأی بر براءت آقای ... رئیس شعبه ... دادگاه عمومی تهران صادر و اعلام می‌نماید.

نخستین جلسه دادرسی است؛ ولی نسبت به اسناد ابراز شده در مرحله ابتدائی امکان ادعای جعل وجود ندارد هر چند که رسیدگی غیابی باشد و غایب به جای و اخواهی، از حکم تجدیدنظر بخواهد؛ زیرا درست است که چنین ادعایی در واقع نخستین پاسخ و دفاع در برابر مستند است و از این جهت شبه ادعا به ذهن می‌رسد؛ ولی گذشتن از مرحله و اخواهی و روی آوردن به تجدیدنظرخواهی به منزله گذشتن از لوازم این مرحله است که باید آن را دنباله و مکمل مرحله نخستین شمرد، پس در فرض ما باید گفت خوانده رسیدگی نخستین را کامل شمرده و فرصت لوازم آن را از دست داده است. به همین جهت رسیدگی به ادعای جعل مستند ابراز شده در مرحله نخستین در تجدیدنظر پیش‌بینی نشده است و آن را با و اخواهی نمی‌توان قیاس کرد (کارخیران ۱۳۹۳، ۲:۱۴۰).

پس از رسیدگی به ادعای جعل و ضمن صدور حکم راجع به ماهیت دعوی، دادگاه باید تکلیف سند مورد ادعای جعل را معین کند، به این ترتیب که: «دادگاه مکلف است ضمن صدور حکم راجع به ماهیت دعوا نسبت به سندی که در مورد آن ادعای جعل شده است تعیین تکلیف نموده اگر آن را مجعول تشخیص ندهد دستور تحویل آن به صاحب سند را صادر نماید و در صورتی که آن را مجعول بداند تکلیف اینکه باید تمام سند از بین برده شود و یا قسمت مجعول در روی سند ابطال گردد یا کلماتی محو و یا تغییر داده شود تعیین خواهد کرد. اجرای رأی دادگاه در این خصوص منوط است به قطعی شدن حکم دادگاه در ماهیت دعوا و گذشتن مدت درخواست تجدیدنظر یا ابرام حکم در مواردی که قابل تجدیدنظر می‌باشد و در صورتی که وجود اسناد و نوشته‌های راجع به دعوی جعل در دفتر دادگاه لازم نباشد، دادگاه دستور اعاده اسناد و نوشته‌ها را به صاحبان آنها می‌دهد» (ماده ۲۲۱ ق.آ.د.م). بنابراین در ادعای جعل نسبت به سند دو حالت پیش می‌آید:

الف) در صورت اول، دادگاه سند را مجعول تشخیص نمی‌دهد که در ضمن حکم دستور استرداد آن را به صاحبش می‌دهد؛

ب) دادگاه سند را مجعول تشخیص می‌دهد که در این حالت، حکم به محو یا ابطال تمام یا قسمتی از سند که مجعول تشخیص داده شده است، می‌دهد.

در مورد ابطال سند مالکیت مجعول به حکم دادگاه در نظریه کمیسیون جزائی در نشست قضایی دادگستری علی‌آباد که در سال ۱۳۸۲ برگزار شد، آمده است: «... چنانچه با اسناد جعلی که جعلیت آن در محاکم ثابت شده مثل تقدم یا تأخر تاریخ سند معامله از جهت استفاده از ماده ۱۴۷ قانون اصلاحی ثبت که با اسنادی که تاریخ ۷۰/۱/۱ باشد می‌توان از مزایای آن استفاده کرد و در صورت اثبات جعلیت سند مزبور و از باب اینکه بر اثر عمل خلاف قانون و مجرمانه (جعل و استفاده از سند مجعول)، حقی برای جاعل ایجاد نخواهد شد، از این جهت عمل مجرمانه قابل تعقیب کیفری بوده و با توجه به تأثیر امر کیفری در امور حقوقی می‌توان جهت ابطال سند اقدام کرد». (میرزایی، ۱۳۹۰، ص ۱۶۳). همچنین می‌توان به رأی شماره ۲۳۰ شعبه ۳ دادگاه تجدیدنظر دادگستری استان تهران مورخ ۱۳۷۴/۳/۶ اشاره کرد: «دعوی تجدیدنظرخواه به شرح دادخواست بدوی خلاصتاً این است که شش دانگ پلاک ثبتی قطعه ۱۶۴ افزای به شماره فرعی ۴۵۲۳ از ۱۱۲۶ اصلی بخش یازده تهران را از تجدیدنظرخواه بانو زهرا و با وکالت آقای اسماعیل در سال ۱۳۵۳ به بیع به انتقال گرفته و از آنجا که موجبات تنظیم سند رسمی به واسطه عدم امکان تحصیل پایان کار تا سال ۱۳۶۴ فراهم نبوده است ثبت آن غیر مقدور در سال مزبور با مهیا شدن شرایط به تنظیم سند رسمی مبادرت گردید؛ لیکن تاریخ ثبت تزویراً به سال ۱۳۵۳ تعیین و بدین ترتیب تجدیدنظرخوانده از پرداخت حقوق و دیون آن سنوات معاف گردید و الزام او به تنظیم سند رسمی را خواستار شده است و شعبه ۵۲ دادگاه عمومی تهران پس از رسیدگی‌های مقتضی سرانجام به استدلال اینکه رقبه منظوره حسب فتوکی سند مالکیت در قید تعلق

تجدیدنظرخواهی درآمد به بطلان دعوی او رأی داده است که اینک دادگاه با ملاحظه اوراق پرونده بدوی از آنجا که مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت تمام محتویات و مندرجات سند رسمی تا ثبوت جعلیت معتبر است و ادعای اینکه تاریخ معامله تزویراً و تقدیم به سال ۱۳۶۴ تعیین گردیده مستلزم این بوده است که تجدیدنظرخواه به درخواست ابطال سند مالکیت صادره را نیز درخواست می نمود. بنابراین دعوی تجدیدنظرخواه کیفیت مطروحه قابلیت استماع نداشته با رد دعوی تجدیدنظرخواهی دادنامه معترض عنه به شماره ۶۹۵/۷۳-۷۳۹/۷ شعبه ۵۲ را با تذکر این که رأی به رد دعوی در غیر محل صادر شده و ظهور آن در قرار رد دعوی است نتیجتاً تأیید می نماید، این رأی قطعی است».

پرسشی که در اینجا مطرح می شود این است که آیا ابطال یا معدوم شدن سند رسمی مجعول پس از قطعیت حکم منوط به درخواست ذی نفع و صدور اجراییه است یا دادگاه رأساً بدون درخواست تکلیف دارد؟ از مدلول ماده ۲۲۱ قانون آئین دادرسی مدنی مصوب ۷۹ و ماده ۲۱۵ قانون مجازات اسلامی مصوب ۹۲ و نظر به اینکه جرم جعل در اسناد رسمی دارای جنبه عمومی است و قید قطعی شدن حکم قرینه اجرای حکم از سوی دادگاه رأساً بدون نیاز اجراییه است و جنبه اعلامی دارد؛ فلسفه صدور اجراییه الزام محکوم علیه به عمل است. گاهی حکم دادگاه مستلزم عملی از طرف محکوم علیه نیست؛ مثلاً ابطال سند نیاز به تقاضای محکوم له و صدور اجراییه ندارد؛ به هر حال دادگاه مکلف به اجرا در این قسمت است؛ زیرا: ۱. جرم عمدی جعل سند رسمی واقع شده است. ۲. سند مزبور آلت جرم است و ارائه آلت جرم به مجرم با ماده ۲۱۵ قانون مجازات اسلامی منافات دارد.

در نهایت دادگاه مکلف است رأساً اقدام کند. همچنین مطابق ماده ۲۲۱ قانون آئین دادرسی مدنی، دادگاه ضمن صدور حکم راجع به دعوای مطروح در مورد سندی که نسبت به آن ادعای جعل شده در صورتی که مستند مزبور را جعلی تشخیص ندهد آن را به صاحب سند مسترد می کند؛ ولی در صورتی که به

نظر دادگاه جعلیت سند احراز شود امحاء تمام سند یا قسمتی از آن را می‌دهد ولی چون حکم دادگاه قطعی نیست دستور امحا اجرا نمی‌شود و در صورتی که حکم به مرحله قطعی برسد و دادگاه تجدیدنظر جعلیت سند را احراز کند، اجرای دستور دادگاه بلااشکال است؛ ولی با توجه به مراحل رسیدگی‌های فوق العاده از جمله مقررات ماده ۴۷۷ آئین دادرسی کیفری مصوب ۹۲، که در واقع نمی‌توان حکم دادگاه تجدیدنظر را قطعی تلقی کرد، احوط آن است که پس از اتمام مراحل رسیدگی نسبت به امحاء سند اقدام شود و نیازی به صدور اجرائیه در این مورد نیست و دادگاه رأساً اقدام خواهد کرد (نشست قضایی دادگستری قائم شهر، بهمن ۱۳۸۵) و ماده ۴ قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶ نیز مؤید آن است.

بنابراین طبق ماده ۷۱ قانون دفاتر رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ محاکم دادگستری مکلفند در هر مورد که رأی بر بی‌اعتباری سند رسمی (ابطال یا معدوم شدن) صادر می‌کنند - مدیران دفاتر دادگاه‌ها - مراتب را به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اعلام کنند (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۰، ص ۵۴) هرگاه موضوع سندی که ابطال شده ملک باشد مفاد حکم در ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سر دفتر منعکس خواهد شد ولی هرگونه اقدام نسبت به دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور حکم نهایی و اعلام آن به سازمان ثبت اسناد و املاک خواهد بود.

۲- تخلف صدور اسناد مالکیت معارض

۲-۱- تعریف سند مالکیت معارض و انواع آن

اگر دو سند مالکیت، جزئاً یا کلاً از حیث اصل ملک که موضوع آنها است یا از حیث حدود ملک یا حقوق ارتفاقی با هم تعارض داشته باشند و این تعارض با رأی هیأت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد

و املاک احراز شود، سند مالکیتی که ثبت آن نسبت به دیگری مؤخر است سند مالکیت معارض تلقی می‌شود. به عبارت دیگر در مورد تعارض میان اسناد مالکیت، مطابق فرض اولیه قانون که در بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ بیان شده است، سندی که زودتر ثبت شده باشد تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده باشد، علی‌الاصول معتبر تلقی می‌شود و سندی که پس از آن ثبت شده است، سند مالکیت ثبت مؤخر نامیده می‌شود و تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نامعتبر دانسته می‌شود.

۲-۲- عناصر تخلف صدور سند مالکیت معارض

تقصیر انتظامی عبارت است از: نقض قواعد خاص گروه‌های کوچک اجتماعی یا حرفه‌ای بدون آنکه عمد یا سهوی در ارتکاب آن شرط باشد (اردبیلی، ۱۳۷۹، ۱:۱۲۳).

برخی دیگر گفته‌اند: تخلف انتظامی عبارت است از تخلف از نظامات و مقررات مربوط به شغل و حرفه یا صنف و ایراد خدشه به شئون و شرافت شغلی است (شاملو احمدی، ۱۳۸۰، ص ۱۲۴).

تخلف انضباطی مانند جرم جزائی صراحت و قاطعیت ندارد. به همین جهت بی‌لیاقتی، عدم رعایت شئون صنفی نیز جرم انضباطی تلقی می‌شود و نیز کیفر تخلف انضباطی تناسب و ارتباط با شغل مرتکب تخلف دارد از قبیل توبیخ، تعلیق موقت و

هر عمل متخلفانه دارای سه عنصر قانونی، مادی و معنوی می‌باشد. ماده ۶ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ عنصر قانونی تخلف صدور سند معارض می‌باشد. برای تحقق عنصر مادی این تخلف، شخص مرتکب باید اقدام به صدور سند یا انجام معامله یا ثبت معامله

نسبت به ملکی نماید که راجع به آن سند مالکیت مقدم الثبت صادر شده است. بدیهی است، در تحقق عنصر مادی این اقدام علم یا جهل مرتکب بی تأثیر است و نتیجه فعل او یعنی صدور سند معارض محقق شده است و توضیح این نکته ضروری است که صدور سند مالکیت معارض می تواند عمدی یا سهوی صورت بگیرد. باید دانست مطابق قوانین و مقررات و آئین نامه های ثبتی سوءنیت یا عنصر روانی، لازمه مجازات نیست بلکه صرف عمل نکردن به برخی از مقررات یا فراموش نمودن بعضی از مواد و تبصره های قانون یا تسامح و بی توجهی می تواند موجب واکنش انتظامی باشد. مثل غیبت غیرمجاز یا غیرموجه تا سه روز و بیش از آن به ترتیب موجب جریمه نقدی تا یک میلیون ریال یا انفصال خدمت از سه ماه تا شش ماه می شود که در این گونه تخلفات توجهی به سوءنیت یا قصد عمل، نشده است و صرف غیبت حتی به شکل اشتباه موضوعی (تعطیل تلقی نمودن روزکاری) می تواند موجب اعمال و واکنش های مربوطه شود (هدایی، ۱۳۸۸، ۹۹).^۱

از آنجایی که سوابق ثبتی همواره در دسترس بازرسان و کارشناسان خبره قرار دارد و هر مستخدم ثبت از ارتکاب جرم و تخلف آشکار اداری اجتناب می ورزد تا هم حیثیت و اعتبار و هم موقعیت شغلی خود را حفظ نماید؛ لذا قبول صدور سند مالکیت معارض به صورت عالمی و عامداً بسیار دشوار است؛ اما با استفاده از مدلول ماده ۷ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می شوند و طبق بند ۱ قسمت هـ ماده ۲۹ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران

^۱ اهم موارد تعقیب سردفتران مربوط به امور انتظامی است و بیشترین محکومیتها در خصوص این موضوع است. دلیل آن این است که مقررات تشکیلات اداری و ضوابط شکلی و ماهوی تنظیم اسناد بسیار گسترده است که هر نوع غفلی موجب بروز تخلف می شود که عمده آن متوجه سردفتران و بعضاً دفترياران است (تفکریان، ۱۳۹۲، ص ۱۴۷).

اصلاحی ۱۳۶۰: هر قصور یا تقصیری که منتهی به ثبت سند معارض گردد موجب انفصال دائم است؛ بنابراین صدور سند مالکیت معارض از جمله تخلفات اداری است که نیاز به احراز سوء نیت ندارد.

۳-۲- شرایط ایجاد تعارض دو سند مالکیت

برای ایجاد تعارض در اسناد رسمی وجود شرایط زیر ضروری است:

۱. نظر به اعتبار خاص اسناد رسمی، اسناد عادی در مقام تعارض با این اسناد قرار نمی‌گیرند؛ زیرا تعارض بین دو چیز هنگامی است که هر دو از یک جنس باشند، چرا که شرط تقابل چنین است. پس بیهوده نیست که دیوان عالی کشور در رای وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ دو معامله را که درباره ی یک ملک انجام شده بوده و اولی با سند عادی و دومی با سند رسمی بود، معامله معارض ندانست!^۱

هرگاه دو معامله مثلاً درباره یک ملک واقع شوند، اگر الزاماً هر دو در دفتر اسناد رسمی تنظیم شده و به ثبت رسیده باشد، و بین آن دو تعارض وجود داشته باشد، معامله معارض واقع شده است. در غیر این صورت، اگر یکی از دو سند، عادی باشد به معنی این است که معامله معارض واقع نشده است.

^۱ متن رای: نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می‌باشد و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقد و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ۴۷ قانون مزبور اجباری باشد سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ۴۸ همان قانون در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین، چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، اقدام به معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد. عمل او از مصادق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود. بلکه ممکن است بر فرض احراز سوءنیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رای طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب سال ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور دادگاهها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

در ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است که: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». یکی از معانی این قاعده همین است که دادگاه نمی‌تواند معامله با سند عادی را در عرض معامله (سند) رسمی بداند و به آن ترتیب اثر بدهد.

۲. تعارض دو سند رسمی، هنگامی است که هر دو در زمان تعارض دارای اعتبار باشند. صرف اینکه دو سند هر دو رسمی هستند و درباره مثلاً، یک ملک تنظیم و به ثبت رسیده‌اند کافی برای تحقق تعارض بین آنها نیست؛ زیرا سند رسمی ممکن است با تصویب قانون باطل شده باشد^۱ یا به حکم دادگاه باطل شود. بنابراین اگر در زمان معین یکی از دو سند رسمی از اعتبار ساقط شده باشد، نمی‌توان از تعارض دو سند رسمی سخن گفت؛ زیرا ابطال یکی از دو سند رسمی به معنی این است که آن سند اصلاً وجود نداشته است و در این صورت تعارض به وجود نخواهد آمد.

۳. مفاد دو سند باید در یک موضوع وحدت داشته باشند؛ مثلاً موضوع دو سند (معامله) راجع به یک ملک باشد. چنانکه شخصی با تبانی با سردفتر ابتدا ملک خود را با سند رسمی به خریدار بفروشد و بعداً با همان سند رسمی همان ملک را به فرزند خود صلح کند، در این مورد تعارض تحقق یافته است اگرچه مدتی بعد آشکار شود.

۴. سند معارضی باید وجود داشته باشد. از آنجایی که سند اول از زمان تنظیم و ثبت آن، تا زمان ظهور سند دوم معتبر بوده است و اعتبار آن همچنان استصحاب می‌شود. گرچه تعارض، طرفینی و دوجانبه است؛ ولی باید توجه داشت که سند اول در مقام تعارض با سند دوم برنیامده است و وجود سند دوم به معنی شکی است که در اعتبار سند اول پیدا می‌شود. بنابراین با استصحاب اعتبار سند اول (مقدم)، سند دوم (مؤخر) را

^۱ مانند لایحه قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸ و دو قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه مصوب سال‌های ۱۳۶۳، ۱۳۷۱

معارض فرض می‌کنیم تا پس از اقامه دعوی از طرف ذی‌نفع سند دوم و رسیدگی دادگاه معلوم شود که کدام یک از این دو سند واقعاً طبق مقررات قانونی تنظیم و ثبت شده است. به همین جهت است که تقدم را موجب اولویت می‌دانند. با وجود شرایط مذکور تعارض به زیان دارنده سند معارض است که ممکن است حسب مورد سند به تاریخ مقدم یا سند به تاریخ مؤخر باشد. (فیاضی بروجنی، ۱۳۹۰، ص ۸۵).

۴-۲- نحوه ابطال اسناد مالکیت معارض

۴-۲-۱- ابطال سند مالکیت معارض از سوی مراجع ثبتی

ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض اعم از اینکه نسبت به اصل یا حدود یا حقوق ارتفاعی باشد، فوراً وفق مقررات به موضوع رسیدگی نمایند. صاحبان اسناد مالکیت معارض نیز می‌توانند بعد از اطلاع از موضوع تعارض جهت تعیین تکلیف به اداره ثبت محلی که ملک در حوزه آن واقع است مراجعه نمایند که در این صورت به شرح زیر عمل می‌شود:

بعد از قبول تقاضای اعلام‌کننده تعارض، مسئول اداره دستور ثبت آن را در دفتر اندیکاتور سیستمی می‌دهد و وقت مراجعه بعدی متقاضی را برای معاینه محل، تعیین و به او اعلام می‌نماید.

سپس تقاضا در دفتر اندیکاتور سیستمی توسط متصدی دفتر ثبت می‌شود و جهت ضبط در پرونده تا روز مراجعه متقاضی به بایگانی ارسال می‌شود.

بعد از مراجعه متقاضی در روز تعیین شده پرونده را بایگان، جهت تعیین نماینده و نقشه بردار نزد رئیس اداره ارسال می‌دارد.

رئیس ثبت با توجه به دفتر تعیین اوقات، نماینده و نقشه‌بردار را جهت عزیمت به محل و اقدام تعیین می‌نماید.^۱

سپس نماینده و نقشه‌بردار همراه متقاضی به محل وقوع ملک عزیمت می‌نمایند و بعد از حضور در محل، متقاضی ملک را معرفی و نماینده، حدود آن را با حدود مجاورین و ملک مورد دعوی، کنترل و با حدود مندرج در پرونده ثبتی و اسناد مالکیت مجاورین و مورد دعوی مقایسه می‌نماید. نقشه‌بردار نیز نقشه، موقعیت و وضع موجود پلاکهای مورد رسیدگی و دعوی را برداشت می‌کند و نقشه حدود و میزان تعارض را در آن با رنگ خاصی ترسیم می‌نماید و نماینده براساس مشاهدات و بررسی به عمل آمده و نیز نقشه ترسیمی صورت جلسه لازم را تهیه می‌نماید. در این صورت جلسه، که باید در مقدمه آن جریان ثبتی پلاکهای مورد دعوی بطور مشروح نوشته شود، چگونگی وقوع تعارض و علت و میزان و تاریخ صدور اسناد مالکیت مقدم و مؤخر به وسیله نماینده مشخص گردد.

آنگاه نماینده صورت جلسه تنظیمی و نقشه ترسیمی را همراه با گزارش عملکرد خود به ضمیمه پرونده ثبتی مربوطه به استحضار رئیس اداره می‌رساند. رئیس اداره ثبت گزارش نماینده و صورت جلسه ترسیمی را ملاحظه و بررسی و مندرجات آن را با سوابق موجود در پرونده ثبتی تطبیق و مقایسه می‌نماید و بعد از حصول اطمینان از تعارض ضمن اظهار نظر صریح مبنی بر وقوع تعارض دستور صدور بخش نامه به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه و تهیه گزارش به ثبت منطقه را صادر می‌نماید.

سپس پرونده جهت اجرای دستورهای رئیس نزد نماینده اقدام، برگشت می‌شود. در بخش نامه یاد شده که خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ثبت محل نوشته می‌شود، بایستی ضمن اشاره به وقوع تعارض و

^۱ لازم به ذکر است چنانچه محل وقوع ملک خارج از شعاع ۳۰ کیلومتری باشد فوق العاده مأموریت و هزینه سفر به نماینده و نقشه‌بردار تعلق می‌گیرد، متقاضی مکلف است فوق العاده متعلقه را در حساب سپرده ثبت واریز و فیش آن را جهت ضمیمه نمودن در پرونده به اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم نماید.

صدور اسناد مالکیت معارض نسبت به ملک مورد نظر مشخصات کامل ملک و صاحبان اسناد معارض در آن قید شود و دفاتر اسناد رسمی را به رعایت مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض توجه داد.

آنگاه گزارش لازم به ثبت منطقه مربوطه جهت طرح موضوع در هیئت نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک به نحوی که هیچ‌گونه ابهامی در آن نباشد نوشته می‌شود. در این گزارش بایستی جریان کامل پرونده‌های ثبتی مربوط و مشخصات اسناد مالکیت معارض و صاحبان آن و تاریخ صدور آنها به صراحت قید شود و در آن به وقوع تعارض و میزان آن صریحاً اظهار نظر گردد و نقشه‌های ترسیمی نیز ضمیمه آن ارسال شود.

بعد از امضاء بخش‌نامه و گزارش به ثبت منطقه به وسیله مسئول اداره و درج شماره بر آنها توسط متصدی دفتر اندیکاتور سیستمی بخش‌نامه و گزارش به مراجع یاد شده ارسال می‌گردد. سپس پرونده ضبط شده تا وصول رأی هیئت نظارت به بایگانی برگشت می‌شود.

رأی هیأت نظارت بعد از وصول از طریق ثبت منطقه به دستور رئیس اداره، ثبت دفتر اندیکاتور سیستمی می‌شود. آنگاه به استناد تبصره ذیل بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت به مدت ۲۰ روز برای اطلاع ذی‌نفع به وسیله متصدی امور دفتری در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌گردد.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۶۹۲۱ مورخ ۷۸/۲/۲۱ هیأت نظارت

برابر گزارش‌های اداره ... و ضمائم آن مربوط به پلاک‌های شماره ۱۲۱ و ۱۲۲ فرعی از ۲ اصلی واقع در بخش ۲ حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه پلاک ۱۲۱ با حدود شمالاً به طول ۹/۸۰ متر دیواری است به پلاک

۵۱ شرقاً به طول ۲۰ متر درب و دیواری است به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۱۰/۲۲ متر دیواری است اشتراکی با پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰/۱۰ متر دیواری است به پلاک ۱۲۲ به مساحت ۲۰۱/۳۰ متر در تاریخ ۱۳۶۱/۲/۱۲ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است سپس پلاک ۱۲۲ با حدود شمالاً به طول ۳۰/۹۰ متر دیواری است به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰/۲۰ متر درب و دیواری است به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۲۹/۱۰ متر دیواری است به پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰ متر دیواری است به دیوار پلاک ۱۲۳ به مساحت ۵۹۹/۷۰ متر مربع در تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱۷ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. مالک ۱۲۱ مدعی شده پلاک ۱۲۲ نسبت به پلاک ۱۲۱ مورد مالکیت وی معارض است.

محل توسط نماینده و نقشه بردار ثبت معاینه شده و نقشه دو پلاک با رنگ‌های زرد و آبی ترسیم و معلوم گردیده تمامی پلاک ۱۲۱ داخل در مدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار گرفته است و چون سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخرالصدور می‌باشد به دفاتر اسناد رسمی حوزه ابعه ابلاغ شده از انجام معامله با سند مالکیت ۱۲۲ خودداری نمایند و در موقع انجام معامله پلاک ۱۲۱ قید شود نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر گردیده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان در جلسه دوشنبه ۱۳۷۸/۲/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می‌دهد:

با توجه به سوابق مربوطه چون پلاک ۱۲۱ داخل در محدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار دارد و سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخرالصدور و نسبت به محدوده پلاک ۱۲۱ معارض می‌باشد لذا به دارنده سند مالکیت آن اخطار می‌شود ظرف دو ماه در دادگاه صالح طرح دعوی و گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

این رأی طبق بند ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت

می‌باشد. رئیس دادگاه تجدید نظر شعبه و عضو هیأت نظارت

مدیرکل ثبت استان ...

چنانچه با انقضای مهلت یاد شده در تبصره ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک، حسب گواهی متصدی دفتر، اعتراضی به رأی هیأت نظارت واصل نشود، اداره ثبت به دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) اخطار می‌نماید تا چنانچه نسبت به موضوع در دادگاه صالحه اقامه دعوی کرده گواهی طرح دعوی را ظرف مدت دو ماه از تاریخ رؤیت اخطار به ثبت محل ارائه و رسید اخذ نماید. در این اخطار که خطاب به دارنده سند معارض صادر می‌شود علاوه بر قید مطالب یاد شده فوق تأکید می‌گردد، چنانچه ظرف مدت دو ماه گواهی طرح دعوی را ارائه ننماید و صاحب سند مقدم‌الصدور گواهی عدم طرح دعوی را در مدت مزبور از مراجع صالحه اخذ و تقدیم اداره ثبت نماید، ثبت محل ابطال سند مؤخرالصدور (معارض) را نسبت به مورد تعارض اعلام خواهد نمود. اخطار یاد شده بعد از امضاء مسئول اداره و درج شماره بر آن به وسیله متصدی دفتر اندیکاتور سیستمی جهت ابلاغ به مخاطب به مأمور مربوطه تحویل می‌شود و پرونده جهت ضبط تا انقضای زمان قانونی یاد شده به بایگانی ارسال می‌گردد.

مأمور ابلاغ اخطار رؤیت شده را با قید گواهی و تاریخ ابلاغ به نظر رئیس اداره می‌رساند و او پس از حصول اطمینان از صحت ابلاغ دستور ضبط آنها را در پرونده صادر می‌نماید.

بعد از انقضای مهلت دو ماهه مقرر در صورتی که صاحب سند معارض (مؤخرالصدور) گواهی طرح دعوی را ارائه ننموده باشد و صاحب سند مقدم‌الصدور گواهی عدم طرح دعوی را ارائه نماید، پرونده نزد رئیس اداره ارسال می‌شود و پس از بررسی و حصول اطمینان از صحت اقدامات انجام شده و رعایت موارد

قانونی مربوطه دستور ابطال سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) را صادر و پرونده را برای انجام اقدامات بعدی نزد نماینده اقدام، ارسال می‌دارد.

نماینده حسب دستور رئیس اداره مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات پیش‌نویس سند مالکیت معارض با اشاره به رأی هیأت نظارت و انقضاء مواعد قانونی قید می‌نماید و بخش - نامه‌ای خطاب به دفاتر اسناد رسمی حوزه ثبتی تابعه مبنی بر ابطال سند مالکیت معارض در پیرو بخش‌نامه قبلی تهیه می‌کند، سپس مراتب قید شده در پیش‌نویس سند مالکیت معارض و نیز بخش‌نامه را به امضاء مسئول اداره می‌رساند.

بخش‌نامه پس از درج شماره به وسیله متصدی دفتر اندیکاتور سیستمی به دفاتر اسناد رسمی تابعه ارسال می‌گردد.

آنگاه پرونده به دفتر املاک ارسال می‌شود و متصدی مربوطه مراتب تعارض و ابطال سند مالکیت معارض (مؤخرالصدور) را در ستون ملاحظات ثبت و در صفحه مربوطه قید و به امضاء رئیس اداره می‌رساند و سند مالکیت معارض را در صورتی که در اختیار داشته باشد ابطال و ضمیمه پرونده می‌نماید.

سپس پرونده را جهت ضبط در ردیف مربوطه به بایگانی ارسال می‌دارد. (علی‌نژادی ۱۳۹۴، ص ۲۶۰)؛

اما در صورتی که شخص ذی‌نفع در مهلت مقرر قانونی به رأی هیأت نظارت اعتراضی داشته باشد اداره ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق وفق تبصره ۵ الحاقی مورخ ۱۳۵۱/۱/۱۸ به ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک به دبیرخانه شورای عالی ثبت مربوط ارسال می‌دارد. کارشناسان و دبیر شورا به موضوع رسیدگی کرده و گزارش لازم را تهیه می‌نمایند با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرای رأی متوقف می‌گردد وصول شکایت از ناحیه ذی‌نفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد اجرای رأی را

موقوف می‌نماید و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورای عالی ثبت خواهد بود هرگاه شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید نماید عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد. شورای عالی ثبت دارای دفتر ثبت آراء می‌باشد که به ترتیب آرای صادره در آن ثبت میشوند. (تفکریان ۱۳۸۱، ۳۴ ص ۴۱).

۲-۴-۲- ابطال سند مالکیت معارض از سوی دادگاه

هرگاه تعارض بین دو سند از قبیل تعارض اصل و فرع باشد خود هیأت نظارت دستور لازم را صادر خواهد کرد. این گونه تعارض‌ها پیچیدگی خاصی را ندارند و محتاج به اظهار نظر قضایی نیستند و می‌توان آنها را تعارض‌های ساده ثبتی خواند. مانند اینکه پس از رسیدگی معلوم شود در سند رسمی شماره پلاک ثبتی با یکدیگر اختلاف دارند و این اختلاف در دفتر املاک مورد توجه واقع نشده است و بدین ترتیب اگر دو سند در ظاهر با هم تعارض دارند (شماره ثبتی پلاک آنها یکی است) ولی با اصلاح شماره پلاک به موجب مندرجات دفتر املاک تعارض رفع می‌شود ولی تعارض‌های پیچیده‌انتهایی هستند که حتماً باید رسیدگی قضایی در مورد آنها به عمل آید و هیأت نظارت نیز به این مطلب در رأی خود تصریح می‌کند.

در اینجا است که ذینفع باید با کمک متخصص (وکیل دادگستری) به دادگاه مراجعه کند نه اینکه از رأی هیأت نظارت تجدید نظر خواهی کند تا سرانجام پس از مکاتبه و ارسال پرونده به تهران و تشکیل جلسه شورای عالی ثبت (شعبه اسناد) رأی شورا صادر شود که البته در این قبیل موارد تأیید رأی هیأت نظارت خواهد بود که واضح است پیمودن این طریق بیهوده است.

نمونه‌ای از تعارض‌های پیچیده این است که شخصی با کهولت سن ملک خود را به موجب سند رسمی به زوجه خود صلح می‌کند بعد محجور می‌شود و فرزندش قیم وی می‌گردد فرزند به قیمومت از سوی پدر

(محجور) و ظاهراً برای حمایت از حقوق او و رعایت غبطه و مصلحت وی ادعا می‌کند که حتی پیش از تاریخ تنظیم سند علت حجر در شخص وجود داشته است و تاریخ حجر در حکم حجر باید اصلاح شود. (ماده ۷۰ قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹).

همین که تاریخ حجر به زمان مورد ادعای وی اصلاح می‌شود با تقدیم دادخواست به دادگاه درخواست ابطال سند صلح را می‌نماید. دادگاه پس از رسیدگی سند صلح را ابطال می‌کند بعد از قطعی شدن این حکم و ارائه آن به اداره ثبت و درج مفاد حکم در دفتر املاک (ستون ملاحظات ثبت ملک) در این زمان پدر او فوت می‌کند و او به سمت وارث و با توجه به اینکه زوجه متوفا از عین مال غیرمنقول ارث نمی‌برد و از قیمت آن ارث می‌برد (ماده ۹۴۷ قانون مدنی) ملک را به شخصی می‌فروشد سردفتر با تبانی با وی از ارسال برگ خلاصه معامله به اداره ثبت خودداری می‌کند از سوی دیگر زوجه متوفا با پیگیری قضیه موفق می‌شود که در دادگاه ثابت کند که تاریخ واقعی حجر شوهرش همان بوده که در حکم نخستین حجر ذکر شده بوده است و به این ترتیب سند صلح، مجدداً دارای اعتبار می‌شود. در این هنگام خریدار که برای گرفتن سند مالکیت به نام خود به اداره ثبت مراجعه کرده است متوجه می‌شود که برای ملک مالک جدیدی پیدا شده است و موضوع تعارض دو سند رسمی آشکار می‌شود با گزارش اداره ثبت به هیأت نظارت، هیأت رأی می‌دهد که تعارض بین دو سند محرز است و رسیدگی به تعارض در صلاحیت مراجع قضایی است. (فیاضی بروجنی ۱۳۹۰، ص ۱۰۲).

در نهایت اینکه تکلیف دادگاه در صورتی است که اولاً رفع تعارض در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت نباشد چه اگر این دو مرجع ثبتی صلاحیت داشته باشند که تعارض را رفع کنند نوبت به دادگاه نمی‌رسد ثانیاً موعد اقامه دعوا منقضی نشده باشد زیرا اگر موعد اقامه دعوا سپری شده باشد دیگر

دادگاه تکلیفی به رسیدگی به دعوای دارنده سند مالکیت معارض ندارد این مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ اداره ثبت به دارنده این سند است.

دادگاه پس از رسیدگی یکی از دو سند را باطل اعلام می‌نماید در این صورت با قطعی شدن حکم دادگاه اداره ثبت مکلف است در ستون ملاحظات ثبت دفتر املاک مفاد حکم دادگاه را به اختصار بنویسد و ابطال سند مالکیت را (اعم از اینکه درباره سند مؤخر باشد یا سند مقدم) ذکر و مراتب را به دارنده سند ابطال شده و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه اعلام نماید.

نتیجه

بر خلاف عقیده گروهی که هم از نظر منطقی و هم از نظر اعتباری به حکم قانونگذار می‌توان اسناد را مطلقاً ابطال پذیر دانست و این ابطال پذیر بودن به هیچ وجه موجب تضعیف اعتبار سند رسمی نمی‌شود؛ بلکه مطلقاً ارزش اثبات کنندگی آن را تثبیت می‌کند. بر این اساس تعرض اعم از شکلی و ماهوی نسبت به اسناد و از جمله سند مالکیت قابل تصور است و وجود ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک را به هیچ وجه، مانع از دعوی مربوط به بی‌اعتباری اسناد مالکیت و درخواست ابطال آنها نمی‌دانند؛ زیرا سند مالکیت مثبت حق و حافظ حق است نه موجد حق.

قانونگذار سند مالکیت را دلیل مالکیت دانسته و سند مالکیتی را محترم دانسته که مطابق قانون صادر شده باشد. در فقه اسلام نیز هیچ سندی را موجد حق ندانسته‌اند؛ بلکه آن را کاشف از وقوع معامله و به عنوان وسیله اثبات پذیرفته‌اند و طبیعتاً خلاف آن هم امکان اثبات دارد. در نتیجه در حقوق ایران مخصوصاً پس از تصویب قانون راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، اگر سند مالکیت هم برخلاف قانون و حقیقت صادر شده باشد قابل ابطال است؛ مثلاً: اگر کسی فوت شود و اشخاصی به عنوان ورثه گواهی انحصار وراثت اخذ کنند و به اعتبار آن برای سهم خود از ملک مورث سند مالکیت بگیرند و بعداً اثبات گردد که آن گواهی انحصار وراثت درست و قانونی نبوده و ابطال گردد، اسناد مالکیت صادر شده هم ابطال می‌گردد.

باید توجه داشت که مطابق ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین فرض اولیه قانونی مندرج در بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳، سندی که زودتر ثبت شده باشد تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده باشد علی‌الاصول معتبر تلقی می‌گردد و سندی که بعد از آن ثبت شده باشد سند مالکیت معارض نامیده می‌شود و تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد معتبر تلقی می‌شود. بنابراین منطقی و براساس اصول حقوقی، ابطال پذیری اسناد رسمی نبایستی مطلق دانسته شود؛ بلکه در مواردی نظیر جعل در اسناد رسمی و صدور اسناد مالکیت

معارض باید بتوان با تقاضای اشخاص ذی‌نفع نسبت به ابطال این قبیل اسناد اقدام نمود. در نتیجه اگر کسی با وارث معرفی کردن خود گواهی انحصار وراثت تحصیل و نسبت به اخذ سند رسمی اقدام نماید کلاهبردار محسوب شده و به مجازات‌های مقرر محکوم می‌شود و نمی‌توان چنین اسنادی را ابطال کرد و از طرفی با استفاده از ملاک ماده ۱۱۴ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می‌دارد: «در مورد مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ به استثنای مورد مذکور در بند ب ماده ۱۰۸ مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای جرم کلاهبرداری تا موقعی که به وسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت اسناد و املاک یا به وسیله دیگر خساراتی را که مستقیماً به واسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت به طرف وارد آورده و مدعی خصوصی به وسیله تقدیم عرض حال مطالبه نموده و مورد حکم واقع شده جبران ننماید در توقیف خواهد ماند ...».

همچنین می‌توان از ملاک ماده ۲۱۴ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲ که مقرر می‌دارد: «مجرم باید مالی را که در اثر ارتکاب جرم تحصیل کرده است اگر موجود باشد عین آن را و اگر موجود نباشد مثل آن را و در صورت عدم امکان رد مثل قیمت آن را به صاحبش رد کند و از عهده خسارات وارده نیز برآید ...» و ماده ۲۲ قانون دفاتر رسمی و کانون سردفتران و دفترباران که مقرر می‌دارد: «سردفتران و دفترباران که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذی‌نفع مسئول خواهند بود هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از عهده خسارت وارد برآیند. دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفترباران تابع قوانین و مقررات عمومی خواهد بود»، بهره جست.

در نتیجه ابطال پذیری اسناد رسمی مطلق نبوده و خلاف قاعده می‌باشد و وقوع هر جرم و تخلفی نمی‌تواند موجبات ابطال اسناد رسمی را فراهم نماید و صرفاً اشخاص ذی‌نفع در صورت وقوع جرایمی نظیر جعل در

اسناد رسمی و تخلف صدور اسناد مالکیت معارض که به صراحت در قوانین تجویز شده است از مراجع صلاحیت‌دار با در نظر گرفتن آثار و پیامدهای آن تقاضای ابطال اسناد رسمی را بنمایند.

- ۱- اردبیلی، محمدعلی. ۱۳۷۹. حقوق جزای عمومی، جلد ۱. تهران: نشر میزان.
- ۲- اصغرزاده بناب، مصطفی. ۱۳۹۰. شرح تفصیلی وظایف و تکالیف قانونی مدیران دفاتر. تهران: بنیاد حقوقی میزان.
- ۳- تفکریان، محمود. ۱۳۹۲. حقوق ثبت (شناخت دفاتر رسمی). تهران: بینه.
- ۴- تفکریان، محمود. ۱۳۸۱. نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و حدود صلاحیت آن. کانون، ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران. دوره دوم، شماره ۳۴. تهران.
- ۵- جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ۱۳۷۲. ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
- ۶- زندی، محمدرضا. ۱۳۹۳. هشدارهای انتظامی قضات، جلد ۱ و ۲. تهران: جنگل.
- ۷- سلیمان پور، محمد. ۱۳۴۱. جعل اسناد در حقوق ایران و از نظر حقوق تطبیقی. تهران: خوارزمی.
- ۸- شاملو احمدی، محمدحسین. ۱۳۸۰. فرهنگ اصطلاحات و عناوین جزایی. تهران: دادیار.
- ۹- شمس، عبدالله. ۱۳۸۹. آئین دادرسی مدنی دوره پیشرفته، جلد ۳. تهران: دراک.
- ۱۰- علی نژادی، محمد. ۱۳۹۴. ابطال و اصلاح سند مالکیت در نظام حقوقی ایران. تهران: نگاه بینه.
- ۱۱- فیاضی بروجنی، سیده مریم. ۱۳۹۰. وضعیت حقوقی اسناد رسمی معارض در معاملات غیرمنقول با تأکیدی بر رویه قضایی. پایان نامه دوره کارشناسی ارشد دانشگاه قم.
- ۱۲- کارخیران، محمدحسین. ۱۳۹۳. آئین دادرسی مدنی، جلد ۲. تهران: راه نوین.
- ۱۳- مدنی، سیدجلال الدین، ۱۳۸۶. ادله اثبات دعوی. تهران: پایدار.
- ۱۴- میرزایی، علیرضا. ۱۳۹۰. قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی. تهران: بهنامی.
- ۱۵- میرمحمد صادقی، حسین. ۱۳۸۹. حقوق کیفری اختصاصی، جلد ۳ (جرایم علیه امنیت و آسایش عمومی). تهران: نشر میزان.
- ۱۶- هدایی، فرخ. ۱۳۸۸. کانون. ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران. دوره دوم، شماره ۹۹. تهران: صفیه.