

مصادیق ابطال اسناد رسمی

تالیف

ناهید السادات فاضلی قمشه

کارشناس ارشد حقوق خصوصی

انتشارات قانون یار

۱۳۹۸

سرشناسه	فاطمی قمشه، ناهیدالسادات، ۱۳۵۹ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	Iran. Laws, etc
مشخصات نشر	مصادیق ابطال اسناد رسمی / تألیف ناهیدالسادات فاطمی قمشه.
مشخصات ظاهری	تهران: انتشارات قانون یار، ۱۳۹۸.
شابک	۱۳۰ ص.
وضعیت فهرست نویسی	۹۷۸-۶۳۲-۲۲۹-۰۹۳-۱
موضوع	فیبا
موضوع	ثبت - ایران
موضوع	Recording and registration -- Iran
موضوع	ابطال - ایران
موضوع	Nullity -- Iran
موضوع	سند مالکیت - ایران - ثبت و انتقال
موضوع	Land titles -- Registration and transfer -- Iran
رده بندی کنگره	KMH۵۶
رده بندی دیویی	۳۶/۵۵۰
شماره کتابشناسی ملی	۵ ۲۶۱۰۰

مصادیق ابطال اسناد رسمی

مصادیق ابطال اسناد رسمی

تألیف: ناهیدالسادات فاطمی قمشه

ناشر: قانون یار

ناظر فنی: محسن فاضلی

نوبت چاپ: اول - ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۱۰۰ جلد

قیمت: ۳۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۳۲-۲۲۹-۰۹۳-۱

مرکز پخش: تهران، میدان انقلاب، خ منیری جاوید، پلاک ۹۲

تلفن: ۶۶۹۷۹۵۱۹

فهرست مطالب

۱۱.....	پیشگفتار
۱۹.....	فصل اول
۱۹.....	کلیات
۱۹.....	مبحث اول: بررسی ماهیتی سند و پیشینه تاریخی آن
۱۹.....	بند اول: تعریف سند
۱۹.....	بند دوم: پیشینه تاریخی سند
۲۰.....	بند سوم: تطبیق سند در شرع
۲۴.....	بند چهارم: اسناد رسمی
۲۶.....	بند پنجم: اهمیت ثبت رسمی اسناد
۲۷.....	مبحث دوم: رسمیت سند رسمی
۲۷.....	بند اول: ارکان رسمیت سند
۲۸.....	بند دوم: تطبیق ارکان رسمیت سند بر موارد مشتبّه
۳۶.....	مبحث سوم: موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ملی شدن جنگلها
۳۹.....	بند اول: جنگل، مرتع و بیشه طبیعی
۴۰.....	بند دوم: اراضی جنگلی
۴۱.....	بند سوم: مرتع
۴۲.....	مبحث چهارم: تحلیل و بررسی نظام رسیدگی در این راستا
۴۲.....	بند اول: تشخیص ملی بودن
۴۲.....	بند دوم: قابلیت اعتراض به نظر جنگلدار
۴۳.....	بند سوم: محدوده اثر قانون
۴۷.....	بند چهارم: تشریفات ابطال اسناد رسمی مالکیت
۴۸.....	بند پنجم: مهلت اعتراض
۴۸.....	مبحث پنجم: بررسی مستثنیات قانون

فصل دوم ۵۱

تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع ۵۱

مبحث اول: بررسی حقوقی تعاریف مرتبط ۵۱

مبحث دوم: نظام رسیدگی ۵۲

بند اول: مرجع تشخیص ۵۲

بند دوم: مهلت اعتراض ۵۲

بند سوم: مرجع پذیرش اعتراضات ۵۴

بند چهارم: مرجع رسیدگی کننده به اعتراضات ۵۴

مبحث سوم: ابطال اسناد رسمی در قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای

ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع (بالا حیه های بعدی) ۵۶

بند اول: زارعین صاحب اراضی نسی ۵۶

بند دوم: مالکین ۵۷

بند سوم: صاحبان باغات و تأسیسات ۵۷

مبحث چهارم: بررسی حقوقی نظام رسیدگی ۵۸

بند اول: محدوده صلاحیت هیأت ۵۸

بند دوم: ترکیب هیأت ۶۰

بند سوم: مرجع پذیرش اعتراض ۶۲

بند چهارم: قابلیت اعتراض به رأی ۶۲

بند پنجم: مهلت اعتراض ۶۲

فصل سوم ۶۵

تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در قانون حفظ و حمایت از منابع و ذخایر جنگلی ۶۵

مبحث اول: تعاریف ۶۶

بند اول: توده جنگلی ۶۶

بند دوم: باغ ۶۶

۶۷.....	بند سوم: در ختان جنگلی ایران.....
۶۷.....	بند چهارم: ضریب بهره مالکانه.....
۶۸.....	مبحث دوم: نظام رسیدگی.....
۶۸.....	بند اول: مرجع تشخیص.....
۶۸.....	بند دوم: مهلت اعتراض.....
۷۰.....	بند سوم: اثر اعتراض.....
۷۳.....	مبحث سوم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در ارضی موات و موقوفه.....
۷۳.....	مبحث چهارم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات داخل شهر.....
۷۵.....	بند اول: فلسفه تصویب قانون زمین شهری.....
۷۷.....	مبحث پنجم: بررسی و شناخت تعاریف مرتبط با موضوع.....
۸۵.....	مبحث ششم: نظام رسیدگی.....

فصل چهارم..... ۱۰۱.....

۱۰۱.....	تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موات خارج از محدوده شهر.....
۱۰۲.....	مبحث اول: بررسی نظام و مرجع رسیدگی زمینهای موات.....
۱۰۲.....	بند اول: شناخت نظام رسیدگی.....
۱۱۰.....	مبحث دوم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در اراضی موقوفه.....
۱۱۰.....	مبحث سوم: تحلیل حقوقی موارد ابطال اسناد رسمی در قانون ابطال اسناد فروش رقبات آب و اراضی موقوفه.....
۱۱۲.....	بند اول: مصلحت وقف.....
۱۱۴.....	بند دوم: متصرف.....
۱۱۵.....	بند سوم: حقوق مکتسبه متصرف.....
۱۱۵.....	بند چهارم: مجوز شرعی.....
۱۱۵.....	بند پنجم: زارع صاحب نسق.....
۱۱۶.....	مبحث چهارم: نظام رسیدگی.....
۱۱۶.....	بند اول: نحوه ابطال اسناد.....

- ۱۱۷..... بند سوم: مستثنیات قانون
- ۱۱۹..... بند چهارم: تغییرات ایجاد شده در قانون موخر
- ۱۲۰..... بند پنجم: حقوق در نظر گرفته شده برای متصرف
- ۱۲۷..... منابع و مآخذ
- ۱۲۷..... کتب حقوقی
- ۱۲۹..... مقالات حقوقی
- ۱۲۹..... قوانین و سایر منابع

پیشگفتار

همانطور که می دانیم به دعوایی که موضوع آن تعیین بی اثر کردن یک یا چند سند رسمی است دعوای ابطال سند رسمی می گویند. قانون مدنی در ماده ۱۲۸۶ اسناد را به دو دسته عادی و رسمی تقسیم کرده است و تمایز این دو نوع سند به اعتبار آنها است اسناد رسمی در دفاتر اسناد رسمی یا اداره ثبت بنابر قوانین مدون تنظیم شده است. سند عادی تنها به واسطه امضای منتسب الیه اعتبار دارد بنا براین ابطال سند عادی می تواند با سکوت یا انکار و تردید طرف سند نسبت به اصل سند انجام پذیرد. اما ابطال سند رسمی مراحل بیشتری دارد. سند مالکیت نوعی از اوراق رسمی است که تمامی موارد مندرج در آن دفتر املاک ثبت می شود سندی که در دست مالکین می باشد ممکن است به حکم دادگاه یا هر علت دیگری باطل شود و در این صورت ارزش خود را از دست می دهد. ابطال سند مالکیت ممکن است به دلایل مختلفی انجام پذیرد که عبارتند از:

عدم تطابق سند با قوانین ثبت و قانون مدنی، ساد شدن سند مالکیت معارض، صدور اشتباهی سند مالکیت، ثبت املاک موقوفی و اراضی مربوط، فوت، شدگان توسط افراد سود جو.

ضرورت های خاص (ابطال سند مالکیت ممکن است بدون حکم دادگاه یا با حکم دادگاه صورت پذیرد. دادخواست ابطال سند مالکیت از طریق دفاتر خدمات الکترونیک قضایی به مراجع قضایی ارسال می گردد.

در رابطه با شرایط طرح دعوای ابطال سند می توان به شرایط زیر اشاره ای گذار داشت:

الف) وجود سند مالکیت: بدیهی است که یکی از شرایط و ارکان اصلی و اساسی طرح دعوای ابطال سند مالکیت وجود سند مالکیت در ید خوانده دعوا می باشد و الا علی الاصول امکان ابطال آن وجود نداشته و سالبه به انتفاع موضوع می باشد.

ب) رعایت مقررات مربوط به صدور سند: عدم رعایت شرایط قانونی مقرراتی که می بایست جهت صدور سند رعایت گردد به دو قسم قابل تقسیم می باشد که عبارتند از

۱- مقررات مربوط به جهت مبنای صدور سند.

۲- عدم رعایت مقررات مربوط به تنظیم اسناد رسمی.

در صورت عدم رعایت مقررات مبنای صدور سند مانند اینکه در قرارداد معامله (به طور مثال دربیع) مستثنایی که مثبت انتقال مالکیت است قوانین و مقررات جاریه کشور رعایت نشده است و معامله که مستند به آن سند بوده و به هر دلیلی از دلایل قانونی ابطال یا فسخ شده باشد در این صورت مدعی می تواند از مبادرت به تقدیم دادخواست ابطال معامله و نهایتاً تقاضای ابطال سند تنظیمی بر اساس این ماده ایچ را از محاکم صالحه درخواست نماید. در موارد عدم رعایت مقررات در صدور سند راه حل است اساس ابطال سند رسمی عدم رعایت مقررات صدور سند می باشد که ممکن است عمداً به صورت سهوی اتفاق بیفتد هر چند امضا چنین مواردی امکان پذیر نمی باشد لیکن با توجه به تعداد مقررات و بخشنامه ها امکان وجود اشتباهات زیاد وجود دارد فلذا برای تقاضای ابطال آن سند باید توجه نمود که در صورت عدم رعایت مقررات مربوط به صدور سند امکان تنظیم و تقدیم درخواست ابطال سند وجود خواهد داشت. در این خصوص مقنن با تصویب لایحه قانونی راجع به استنادات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ راهکارهای قانونی در خصوص عدم رعایت مقررات ثبتی و نیز در مواردی که به جهت اشتباه اسناد معارض به ثبت رسیده است ارایه نموده است. آنچه بدیهی است اینکه نحوه درخواست ابطال سند و رعایت شرایط تنظیم آن نیاز به تخصص و تسلط کامل به قوانین موضوعه، مقررات جاریه و آیین نامه ها و بخشنامه های ثبتی دارد. ضمن اینکه آگاهی کافی و وافی نسبت به رویه های ادارات ثبت اسناد و املاک کشور و نیز رویه های دادگاه

بدوی، تجدیدنظر و دیوان عالی کشور از مهمترین موضوعات در خصوص نحوه صحیح اقامه دعوی مربوط به ابطال سند می باشد به طوری که با وجود نهافت و تعارض آرای برخی دادگاهها در خصوص دعوی مربوط به ابطال انواع اسناد رسمی و عادی اطلاع و آگاهی از آرای وحدت رویه هیات عمومی دیوان عالی کشور لازم و ضروری می باشد. از جمله مصادیق دعوی ابطال سند می توان به موارد زیر اشاره ای گذرا داشت:

اسناد معجول در پاره ای موارد اشخاصی که دارای مقاصد نامشروع بوده و درصدد تحصیل مال از طرق نامشروع فریب شهروندان می باشند، با دسترسی غیر مجاز به اوراق و مهرهای دولتی اسنادی را جعل نموده و از این طریق به اهداف خود نائل می گردند این اسناد ممکن است کارتهای پایان خدمت گذرند، مدارک تحصیلی، اسناد مالکیت منازل و خودرو اسناد انتقال و معاملات و اسناد گمرکی و ترخیص و غیره باشد مصادیق این اسناد می تواند بسیار متنوع باشد. بنابراین فرض کنیم شخص نامشروع اسناد غیر قانونی سند یک زمین با آپارتمان را به نام خود یا اشخاص دیگر جعل نموده و توانسته است از این طریق خود را مالک ملک جلوه داده و آن را به فروش برساند در این حال شخصی که مالک ملک بوده و یا شخص خریدار که در دام کلاهبرداران گرفتار آمده اند علاوه بر شکایت کفری، باید دادخواست حقوقی مربوط به موضوع ابطال سند معجول را نیز تقدیم دارند.

اسناد صوری و غیر واقعی: با یکی از شرایط مهم و اساسی که قانونگذار برای صحت قراردادها و عقود مقرر داشته آن است که طرفین قرارداد قصد و نیت واقعی مبنی بر انعقاد قرارداد داشته باشند به این معنا که هدف واقعی ایشان از تنظیم قولنامه ها و قراردادها انتقال اموال خود و دریافت معوض آن باشد اما گاهی به دلایل مختلف طرفین بدون اینکه هدف

واقعی مبنی بر نقل و انتقال داشته باشند بصورت غیر واقعی قراردادهایی را تنظیم می نمایند. در اصطلاح حقوقی به چنین قراردادهایی که خالی از واقعیت بوده و به صورت غیر واقعی تنظیم می گردند قراردادهای صوری می گویند. بنابراین می توان تقاضای ابطال اسناد رسمی مزبور را بلحاظ صوری بودن و نداشتن پشتوانه حقوقی واقعی از مراجع قضایی نمود.

ابطال اسناد به لحاظ پشتوانه و تضمین بودن: در برخی موارد دیده شده است که افراد جهت دریافت وام و قرض و یا جهت انجام امور مضاربه ای به اشخاص متمول مراجعه و قرض دهندگان بابت تضمین و ستوانه باز پرداخت می کنند. املاک و آپارتمانهای نامبردگان را قولنامه می کنند این در حالیست که هیچ قصد و غرض واقعی برای انتقال املاک مزبور وجود ندارند و تنظیم قولنامه صرفاً جهت پوشش به باز پرداخت وام و قرض می باشد. اما در موارد دیگر دیده شده است که قرض دهندگان به نام قولنامه عادی بسنده نکرده و قرض گیرنده را مکلف می نمایند که سند رسمی ملک را نیز به نام آنها منتقل نماید در چنین صورتی همیشه این احتمال وجود دارد که قرض دهنده علیرغم اینکه تمام طلب خود را دریافت داشته اما به دلایلی از بازگرداندن سند به نام مالک واقعی آن خود داری نموده و از این راه قصد سواستفاده و تحصیل مال از طریق نامشروع را داشته باشد اینجاست که محضر فرض گیرنده می تواند بلحاظ عدم وجود قصد و نیت واقعی بر انتقال و بیع و بلحاظ پشتوانه بودن انتقال سند ابطال آنرا از دادگاه درخواست نماید.

اسناد مالکیت معارض: سند مالکیت معارض سندی است که تمام یا قسمتی از سند مالکیت قبلی را در برداشته باشد و تمام یا قسمتی از یک ملک در محدوده دو سند مالکیت باشد و به عبارت دیگر همه یا قسمتی از یک ملک که در سند مالکیت مؤخر قید شده وجود خارجی

ندارد و همان است که در سند مالکیت مقدم الصدور قید شده است یعنی اگر نسبت به کل یا جزیی از ملکی دو بار سند مالکیت صادر شود یا در خصوص حقوق ارتفاقی متعارض باشند. سند مالکیت مؤخر الصدور نسبت به سند مالکیت مقدم الصدور را معارض گویند و تا وقتی که حکم نهایی دادگاه به صحت آن صادر نشده همچنان به عنوان سند مالکیت معارض تلقی می‌شود.

اسنادی که از طریق کلاهبرداری و دیگر جرایم صادر شده باشد: می‌دانیم که در زمان فعلی مجرمین در اکثر موارد پندین گام از افراد عادی جامعه جلوتر بوده و شگرد های ایشان در جهت به دست آوردن اموال و منافع متنوع تر و پیشرفته تر می‌شود طبع این نوع جرایم به نحوی است که عمدتاً به صورت انفرادی و گریه‌ای اجرا گردیده و مرتکبین غالباً خود را اشخاص ابرومند و ذی نفوذ و دارای چهره اجتماعی سالم می‌پندارند و ملو می‌دهند اصطلاحاً به این گونه مجرمین یقه سفید نیز اطلاق میگردد ایشان با حفظ ظاهر و با این‌که توجه افرادی را جلب نمایند جرایم خود را انجام داده و در پاره ای موارد معمولاً اشخاص بلافاصله اقدام به طرح شکایت کیفری نموده و حتی شعب جزایی در دادنامه خود حکم بر ابطال سند و حق را نیز صادر می‌نماید ولی عمدتاً صلاحیت ابطال سند بر عهده مراجع حقوقی است و شخص ذی‌نفع بایدست درخواست ابطال سند را از مراجع حقوقی درخواست نماید. با بررسی قانون ثبت و شخص می‌گردد که هدف قانونگذار ایجاد نظم و ثبات بخشی به اسناد، به ویژه اسناد مالکیت اراضی بوده است. دقت در ماده ۲۴ قانون مذکور نیز که اعلام می‌کند پس از انقضای مهلت اعتراض، هیچ دعوایی اعم از حقوقی و جزایی از هیچ کس پذیرفته نخواهد شد، این نظر را تقویت می‌کند. تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ هجری شمسی نشان از عزم قانونگذار جهت گذر از زندگی سنتی و روستایی به زندگی مدرن و شهری است. ماده ۲۲ قانون مذکور صرفاً شخصی را به عنوان مالک

رسمی می‌شناسد که نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد. متعاقب آن ماده ۷۰ قانون مذکور، اعتبار کامل اسناد رسمی را علیرغم اعلام ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی مجدداً اعلام و انکار مندرجات اسناد رسمی را غیرمسموع می‌داند و برای مامورین قضایی که مندرجات اسناد رسمی را مورد بررسی قرار می‌دهند مجازاتهایی در نظر می‌گیرد. اینها همه نشان از تصمیم جدی قانونگذار مبنی بر لزوم احترام خاص و ویژه به اسناد رسمی داشت. این سیاست از زمان تصویب قانون مزبور یعنی سال ۱۳۱۰ تا سال ۱۳۵۱ با جدیت اجرا می‌گردید و بنا به نظر برخی از حقوقدانان به پاس حرمت اسناد مالکیت، واقعیهایی قربانی می‌شد. در عین حال شورای عالی ثبت همیشه از این وضع رنج می‌برد. با این وجود با گذشت سالیان نه چندان طولانی قوانین جدیدی تصویب و یکی پس از دیگری بنا به اللی ابطال اسناد رسمی را تجویز کرد. از سال ۱۳۵۱ با اصلاح برخی مواد به ویژه ماده ۵، قانون ثبت، تغییرات اساسی‌ای در رویه دادگاهها و همچنین شورای عالی ثبت، به وجود آمده به گونه‌ای که از ثبات اسناد مالکیت به شدت کاسته شد. البته این موضوع که این امر باعث بهبود و یا وخامت اوضاع اسناد رسمی شد یا خیر خود جای بحث جداگانه‌ای دارد. از آنجائی که جنبه شکلی و تشریفاتی قانون ثبت (در مقایسه با قوانین دیگر) بر جنبه ماهوی آن غلبه دارد، بعد از انقلاب مقرراتی رویه گردید که هر چند در قالب تغییرات صریح در قانون ثبت جای نگرفت ولی عملاً و ضمناً باعث تسهیل و یا تخصیص بعضی از مواد قانون ثبت گردید. از جمله این قوانین «قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه»، «قانون اراضی شهری» و «قانون زمین شهری» می‌باشد. این قوانین، علیرغم تأکید قانون ثبت بر اعتبار اسناد رسمی، ابطال اینگونه اسناد را تجویز می‌نمایند. علاوه براین، قبل از انقلاب نیز قوانینی در راستای ملی اعلام نمودن جنگلها و مراتع تصویب گردیده که ابطال اسناد رسمی را تجویز نموده و بعد از انقلاب نیز با تغییراتی از روند گذشته پیروی شده

است. از جمله این قوانین «قانون ملی شدن جنگلها و مراتع کشور» می باشد که پیرو آن قوانین مختلفی از قبیل «قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع» و «قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور» و «قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون جنگلها و مراتع» می باشد.