



دعوای ابطال سند در رویه دادگاهها

مهدی زینالی
وکیل پایه یک دادگستری



فهرست کلی

| | |
|-----|--|
| ۹ | مقدمه |
| ۱۱ | معرفی و نمونه دادخواست دعوی ابطال سند |
| ۱۳ | معرفی دعوی ابطال سند |
| ۱۳ | مبحث اول: مقایسه اسناد و بررسی اختلافات دعوی ابطال سند |
| ۱۵ | مبحث دوم: ارکان طرح دعوی ابطال سند |
| ۲۰ | مبحث سوم: ارکان دعوی ابطال سند مالکیت معارض |
| ۲۳ | مبحث چهارم: تشریفات طرح دعوی ابطال سند |
| ۳۱ | دعوی ابطال سند در آرای دیوان عالی کشور |
| ۳۳ | مبحث اول: آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور |
| ۶۳ | مبحث دوم: آرای اصراری دیوان عالی کشور |
| ۱۷۰ | مبحث سوم: آرای شعب دیوان عالی کشور |
| ۲۰۷ | دعوی ابطال سند در آرای دادگاهها |
| ۲۰۹ | مبحث اول: آرای دادگاهها بدوی و تجدیدنظر |
| ۲۸۲ | مبحث دوم: آرای دادگاههای انتظامی قضات |
| ۲۸۷ | دعوی ابطال سند در نشستهای قضائی |
| ۳۱۵ | دعوی ابطال سند در نظریه‌های مشورتی |
| ۳۳۱ | دعوی ابطال سند در قوانین و مقررات قانونی |
| ۳۳۳ | از قانون مدنی |
| ۳۳۸ | از قانون ثبت اسناد و املاک |
| ۳۵۵ | منابع و مأخذ |

فهرست جزئی

| | |
|----|--|
| ۹ | مقدمه |
| ۱۱ | معرفی و نمونه دادخواست دعوی ابطال سند |
| ۱۳ | معرفی دعوی ابطال سند |
| ۱۳ | مبحث اول: مقایسه اسناد و بررسی اختلافات دعوی ابطال سند |
| ۱۳ | گفتار اول: مقایسه ابطال، فسخ و اصلاح سند |
| ۱۳ | گفتار دوم: اختلافات در پذیرش دعوی ابطال سند |
| ۱۵ | مبحث دوم: ارکان طرح دعوی ابطال سند |

| | |
|--|-----------|
| گفتار اول: وجود سند | ۱۵ |
| گفتار دوم: بی‌اعتباری سند | ۱۶ |
| مبحث سوم: ارکان دعوای ابطال سند مالکیت معارض | ۲۰ |
| گفتار اول: وجود چند سند مالکیت | ۲۰ |
| گفتار دوم: معارض بودن اسناد مالکیت | ۲۰ |
| گفتار سوم: طرح دعوا در مهلت قانونی | ۲۱ |
| گفتار چهارم: حقوق و تکالیف دارندگان اسناد معارض | ۲۱ |
| مبحث چهارم: تشریفات طرح دعوای ابطال سند | ۲۳ |
| گفتار اول: صلاحیت مراجع قضائی و شبه قضائی در رسیدگی به دعوای ابطال سند | ۲۳ |
| گفتار دوم: طرح دعوای ابطال سند | ۲۴ |
| نمونه دادخواست ابطال سند به دلیل مجعول بودن | ۲۶ |
| نمونه دادخواست ابطال و کالتنامه بلاعزل | ۲۷ |
| نمونه دادخواست ابطال سند مالکیت به جهت اشتباه مندرجات آن | ۲۸ |
| نمونه دادخواست ابطال سند رسمی اجاره به جهت عدم قید مدت | ۲۹ |
| دعوای ابطال سند در آرای دیوان عالی کشور | ۳۱ |
| مبحث اول : آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور | ۳۳ |
| ۱. ابطال سند مالکیت مؤخر به علت تعارض با سند مالکیت مقدم | ۳۳ |
| ۲. رسیدگی به دعوای ابطال سند مالکیت دولت در اجرای طرح تملک | ۴۰ |
| ۳. درخواست ابطال وصیت‌نامه | ۴۳ |
| ۴. خواسته مدیر تصفیه بر ابطال سند انتقال | ۴۶ |
| ۵. خواسته ابطال سند مالکیت علیه بنیاد مستضعفان | ۵۱ |
| ۶. خواسته ابطال سند نسق زراعی | ۵۸ |
| مبحث دوم : آرای اصراری دیوان عالی کشور | ۶۳ |
| ۱. دعوای اثبات مالکیت و ابطال اسناد رسمی | ۶۳ |
| ۲. ابطال سند مالکیت مشاعی موقوفه عام | ۹۳ |
| ۳. درخواست ابطال اجرائیه | ۹۵ |
| ۴. درخواست ابطال سند سجلی | ۱۰۶ |
| ۵. خواسته اعلام وقفیت و ابطال سند مالکیت | ۱۰۹ |
| ۶. دعوای ابطال سند فروش مال موقوفه | ۱۱۵ |
| ۷. ابطال سند شرطی | ۱۲۵ |
| ۸. ابطال سند مالکیت و حکم بر وفق دادن | ۱۲۷ |
| ۹. درخواست ابطال سند مالکیت و الزام اداره ثبت به صدور سند جدید | ۱۴۳ |
| ۱۰. ابطال سند انتقال املاک ثبت شده در دفتر املاک | ۱۶۴ |
| ۱۱. ابطال سند انتقال املاک | ۱۶۵ |

| | |
|-----|---|
| ۱۷۰ | مبحث سوم : آرای شعب دیوان عالی کشور |
| ۱۷۰ | ۱. دادخواست ابطال اجرائیه و عملیات اجرایی و اعلام بطلان سند اجاره |
| ۱۷۲ | ۲. ارجاع دعوی ابطال سند رسمی به داور |
| ۱۷۲ | ۳. تقاضای ابطال سند رسمی ورقه لازم‌الاجرای ثبت |
| ۱۷۲ | ۴. مرجع صالح برای ابطال سند مالکیت |
| ۱۷۳ | ۵. مرجع صالح جهت رسیدگی به درخواست بطلان سند ملک به دولت |
| ۱۷۳ | ۶. درخواست ابطال سند نسق زارعه |
| ۱۷۵ | ۷. درخواست ابطال اسناد سجلی متعدد |
| ۱۷۷ | ۸. درخواست رفع مزاحمت و ابطال سند رسمی مدونه در دفاتر اسناد رسمی |
| ۱۸۲ | ۹. وارد نبودن اعتراض به ادعای ابطال سند مالکیت |
| ۱۸۹ | ۱۰. درخواست ابطال سند به علت مجنون بودن فروشنده |
| ۱۹۰ | ۱۱. مرجع رسیدگی به دعوی ابطال اسناد رسمی اصلاحات ارضی |
| ۱۹۱ | ۱۲. مرجع رسیدگی به دعوی ابطال اسناد رسمی نسق |
| ۱۹۳ | ۱۳. در صلاحیت دادگاه بودن رسیدگی به دعوی ابطال سند رسمی نسق |
| ۱۹۵ | ۱۴. تقاضای ابطال طلاق و ابطال سند رسمی |
| ۱۹۶ | ۱۵. طرح دعوی متقابل اثبات مالکیت و ابطال سند مالکیت |
| ۱۹۹ | ۱۶. مرجع صالح رسیدگی به دعوی ابطال سند مالکیت معارض |
| ۲۰۰ | ۱۷. صلاحیت دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول در دعوی ابطال اسناد رسمی ملک |
| ۲۰۱ | ۱۸. رسیدگی و تشخیص دعوی ابطال سند معارض |
| ۲۰۲ | ۱۹. دادگاه صالح رسیدگی به تقاضای ابطال تشخیص اراضی منابع طبیعی و اثبات مالکیت |
| ۲۰۳ | ۲۰. دادگاه صالح رسیدگی به دعوی بطلان طلاق |
| ۲۰۷ | دعوی ابطال سند در آرای دادگاه‌ها |
| ۲۰۹ | مبحث اول : آرای دادگاه‌ها بدوی و تجدیدنظر |
| ۲۰۹ | ۱. درخواست ابطال میبایعه‌نامه مؤخر |
| ۲۱۴ | ۲. بطلان دعوی ابطال سند رسمی |
| ۲۱۶ | ۳. درخواست ابطال شناسنامه به علت تغییر در تاریخ تولد |
| ۲۲۱ | ۴. لزوم همراهی دعوی ابطال سند رسمی و ابطال معامله مربوط |
| ۲۲۳ | ۵. طرف دعوا واقع شدن متعاقبین سند در موضوع ابطال سند |
| ۲۲۴ | ۶. تنظیم سند رسمی انتقال سرقفلی و تحویل مغازه و ابطال اجاره‌نامه |
| ۲۲۵ | ۷. بطلان اجاره‌نامه عادی |
| ۲۲۷ | ۸. درخواست ابطال اسناد رهنی |
| ۲۳۱ | ۹. ابطال سند رسمی انتقال مال غیرمنقول به دلیل تعارض با سند عادی مقدم |
| ۲۳۴ | ۱۰. دعوی خلع‌ید علیه مالکیت رسمی قبل از ابطال سند رسمی وی |
| ۲۳۶ | ۱۱. خواسته ابطال انتقال سند اجرایی |

۱۲. خواسته اعلان بطلان مبیعه‌نامه و سند رسمی انتقال ۲۳۷
۱۳. دعوی ابطال سند رسمی انتقال مال غیرمنقول ۲۳۹
۱۴. ابطال سند اجاره ۲۴۳
۱۵. درخواست بطلان سند رهن ۲۴۷
۱۶. خواسته ابطال سند مالکیت به انضمام خسارات دادرسی ۲۴۹
۱۷. ابطال سند رسمی مالکیت انتقال بیع ۲۵۱
۱۸. خواسته ابطال سند انتقال و الزام خوانده به استرداد سند مالکیت ملک ۲۵۳
۱۹. امکان تقاضای خلع‌ید بر اساس سند رسمی مالکیتی که دعوی ابطال آن مطرح است. ۲۵۶
۲۰. لزوم تعیین سند مورد ادعای دعوی ابطال سند ۲۵۷
۲۱. بطلان وکالت‌نامه با فروش موضوع به وکیل توسط موکل و بطلان قراردادهای بعدی وکیل ۲۵۹
۲۲. درخواست ابطال اسناد عادی ۲۶۳
۲۳. ابطال اجرائیه ثبتی ملک رهنی به علت تعلق مال به غیر ۲۶۶
۲۴. ابطال سند وکالت رسمی ۲۶۹
۲۵. مرجع صالح رسیدگی ابطال سند رسمی انتقال سرقفلی مبتنی بر حکم دادگاه ۲۷۱
۲۶. رد دعوی اثبات مالکیت نسبت به ملک دارای سند رسمی ۲۷۳
۲۷. مرجع حل اختلاف و رفع اشکال در مرحله اجرای حکم ابطال سند رسمی ۲۷۴
۲۸. تقاضای ابطال سند و در نتیجه آن ابطال عملیات اجرایی ۲۷۶
۲۹. طرح دعوی ابطال رهن شرط پذیرش دعوی ابطال سند رهنی ۲۸۰
- مبحث دوم : آرای دادگاه‌های انتظامی قضات .** ۲۸۲
۱. خواسته خلع‌ید و ابطال سند مالکیت ثبت مقدم ۲۸۲
۲. درخواست ابطال سند جهت اطاله دادرسی ۲۸۳
۳. برخلاف قانون بودن استرداد سند مالکیت قبل از رسیدگی کامل و ابطال سند معامله بدون ذکر ادله ۲۸۴
۴. دعوی اثبات مالکیت خواهان و ابطال اسناد انتقال ملک به خوانده ۲۸۵
۵. تخلف قاضی دادگاه در صدور حکم ابطال سند ۲۸۶
- دعوای ابطال سند در نشست‌های قضائی .** ۲۸۷
۱. قابل توقیف نبودن موضوع دعوی ابطال سند مالکیت ۲۸۹
۲. قرار رد دعوی ابطال سند سجلی به دلیل عدم حضور خواهان و گواهان ۲۸۹
۳. اثر حقوقی نقل و انتقالات بعدی اموال غیرمنقول در اجرای حکم ۲۹۱
۴. قانون اجرای احکام مدنی و دامنه شمول ماده ۳۹ قانون مذکور ۲۹۲
۵. استماع دعوی ابطال سند مالکیت ۲۹۳
۶. ابطال سند مالکیت و انتقال ملک به دولت ۲۹۴
۷. دعوی ابطال سند و خلع‌ید ۲۹۵
۸. مرجع صالح در خصوص رسیدگی به دعوی ابطال یا اصلاح سند اصلاحات ارضی ۲۹۸
۹. فاقد اعتبار شدن سند مالکیت پس از ابطال رأی مالکیت قاضی کمیسیون ۲۹۹

۱۰. مالی یا غیر مالی بودن دعوی مالکیت ۳۰۰
۱۱. توافق طرفین بر قابلیت تجدیدنظرخواهی بهای تقویمی در زمان حاکمیت قانون دادرسی مدنی قبلی ۳۰۱
۱۲. تکلیف در صورت انتقال سند مالکیت متعاقب ۳۰۳
۱۳. پذیرش دعوی خلع بد قبل از ابطال سند رسمی مؤخرالصدور ۳۰۴
۱۴. موارد خارج بودن مسئولیت دادگاه عمومی حقوقی در ابطال سند ۳۰۵
۱۵. درخواست ابطال سند رسمی نسبت به مغازه ۳۰۶
۱۶. ابطال سند مالکیت صادره از کمیسیون مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اصلاحیه ثبت ۳۰۷
۱۷. مانع از رسیدگی نبودن صدور حکم خلع بد بر رسیدگی به دعوی ابطال سند رسمی ۳۰۹
۱۸. دعوی ابطال تقسیم‌نامه به جهت صغر سن وراث ۳۱۰
۱۹. استماع دعوی ابطال سند مالکیت ۳۱۱
۲۰. لزوم اثبات قصد تبرع و یا عدم قصد در ابطال سند رسمی انتقال مال غیرمنقول ۳۱۱
۲۱. اعتبار اسناد رسمی مالکیت در مقابل ارائه اسناد عادی ۳۱۳
- دعوی ابطال سند در نظریه‌های مشورتی ۳۱۵**
۱. ابطال سند لازم‌الاجرائی که متعهد آن صغیر است. ۳۱۷
۲. طرز رسیدگی به ابطال سند مالکیت معارض ۳۱۷
۳. اجرای حکم در صورت استنکاف محکوم‌علیه از تنظیم سند انتقال ملک ۳۱۸
۴. بهای خواسته در دعوی ابطال سند ۳۱۹
۵. ابطال سند نکاح ۳۱۹
۶. درخواست ابطال سند مالکیت ۳۲۰
۷. بهای خواسته در دعوی ابطال سند ۳۲۰
۸. ابطال سند اول موجب بلااثر شدن سند دوم نمی‌شود. ۳۲۱
۹. فاقد جواز قانونی بودن دعوی ابطال سند یا بی‌اعتباری آن علیه اداره ثبت اسناد و املاک ۳۲۱
۱۰. طرح دعوی ابطال نقل و انتقالات مالی و سند مالکیت ۳۲۲
۱۱. خواسته ابطال بیع‌نامه صوری ۳۲۲
۱۲. فاقد اعتبار کردن سند عادی قبلی به وسیله سند رسمی مؤخرالصدور ۳۲۳
۱۳. درخواست ابطال سند مالکیت از ناحیه دولت به طرفیت کسی که سند به نام وی ۳۲۳
۱۴. موکول بودن صدور رأی در مورد ابطال سند مالکیت به وقفیت ملک ۳۲۴
۱۵. ابطال سند مالکیت به علت عدم تطبیق ثبت ملک با قانون ۳۲۴
۱۶. رسیدگی دادگاه به خواسته ابطال اسناد به جهت معارض بودن ۳۲۵
۱۷. صدور حکم فاسد بودن معامله و بی‌اعتباری سند رسمی ۳۲۶
۱۸. دعوی ابطال سند رسمی تنظیم شده در خارج ۳۲۷
۱۹. ابطال اسناد رسمی و ابطال عملیات ثبتی ۳۲۷
۲۰. مطرح شدن دعوی خریدار بر تأیید فسخ معامله ملکی که منتهی به تنظیم رسمی شده ۳۲۸
۲۱. طرح مستقل دعوی ابطال سند ۳۲۸

| | | |
|-----|-------|---|
| ۳۲۹ | | ۲۲. ابطال سند اجرایی و ابطال اسناد انتقال |
| ۳۲۹ | | ۲۳. عدم نیاز به تقدیم دادخواست در ابطال اسناد عملیات اجرایی |
| ۳۳۱ | | دعوای ابطال سند در قوانین و مقررات قانونی |
| ۳۳۳ | | از قانون مدنی |
| ۳۳۸ | | از قانون ثبت اسناد و املاک |
| ۳۵۵ | | منابع و مأخذ |

مقدمه

معمولاً رویه عملی دادگاه‌ها در استنباط از قوانین و مقررات در جهت انطباق با مصادیق واقعی تا حدودی با آنچه در کلاس‌های تئوریک دانشگاه‌ها به دانشجویان حقوق آموزش داده می‌شود متفاوت است البته روند آموزشی و طریق ارائه مطالب در کلاس‌های درسی هم به شکلی است که برای طی مراحل تحصیلی صرف مطالعه و پاسخ به سؤالات به صورت تئوری و بدون تطبیق با مصادیق عملی کفایت می‌کند. به این ترتیب معمولاً چون امکان انجام کار عملی حین تحصیل در دانشگاه برای دانشجویان این رشته وجود ندارد فارغ‌التحصیلان وقتی مشغول به کار می‌شوند با کمبود آگاهی و اطلاعات از رویه قضائی و شیوه استدلال و استنباط عملی دادگاه‌ها مواجه هستند؛ لیکن اهمیت آگاهی از رویه قضائی با اشتغال به کار و فعالیت بر هیچ فارغ‌التحصیل حقوقی پوشیده نیست. بی‌تردید تنها منبع آموزش عملی و کالت، قضاوت و به‌طور کلی رشته حقوق، قبل از حضور عملی در دادگاه‌ها و جلسات رسیدگی، رویه‌های قضائی می‌باشد؛ به عبارت دیگر، مطالعه تصمیمات، پرسش و پاسخ‌ها و اختلاف‌نظرهای کسانی که هر روز به صورت عملی در حال انطباق قوانین با مصادیق واقعی هستند می‌تواند اطلاعات کاربردی و عملی را در اختیار خوانندگان قرار دهد.

اگرچه فارغ‌التحصیلان حقوق بیش از سایرین به مطالعه رویه قضائی نیازمند هستند؛ اما هیچ قشری از جامعه بزرگ رشته حقوق قضائی بی‌نیاز از مطالعه و تحقیق و تفحص در این حوزه علمی نمی‌باشد؛ زیرا رویه قضائی در واقع محرک رشته حقوق است که دائم در حال تغییر و تحول می‌باشد و غفلت از این حوزه موجب عقب‌ماندگی از علم واقعی حقوق و جامعه حقوقدانان خواهد شد. از این رو ناشران تخصصی این حوزه، هرکدام به طریقی نسبت به جمع‌آوری و انسجام‌بخشی به مطالب و موضوعات راجع به رویه قضائی اقدام می‌کنند که انتشارات چراغ دانش نیز در همین راستا و برای انجام بخشی از وظایف فرهنگی خود در نظر دارد نسبت به تدوین و جمع‌بندی مطالب رویه قضائی به صورت منظم و منحصربه‌فرد با ویژگی‌های مخصوص برای هر دعوی طی یک کتاب جداگانه به صورت کاربردی و با دسترسی آسان به مطالب هر دعوی اقدام نماید؛ لذا در راستای تأمین این هدف، مجموعه‌ای از کتاب‌ها تحت عنوان کلی «دعوی... در رویه دادگاه‌ها» که شامل موارد زیر است تدوین و تألیف خواهد شد:

۱. آراء وحدت رویه؛

۲. آراء اصراری؛

۳. آراء شعب دیوان عالی کشور؛

۴. آراء دادگاه‌های بدوی و تجدیدنظر؛

۵. نشست‌های قضائی؛

۶. نظریه‌های مشورتی؛

۷. قوانین و مقررات مرتبط با موضوع؛

۸. نمونه دادخواست و معرفی دعوی.

در این مجموعه سعی شده رویه قضائی کشور در خصوص هر دعوی به صورت منسجم و منظم گردآوری شود تا وکلا، حقوقدانان و قضات محترم در مراجعه به رویه قضائی در کمترین زمان به بهترین وجه مطالب مطلوب خود را یافته و استفاده نمایند. با توجه به تعدد بسیار آراء دادگاه‌ها (دادگاه بدوی و تجدیدنظر) در برخی موارد حداکثر سعی بر آن بوده از موارد متفاوت آراء صادره در موضوع نمونه در قسمت رأی آورده شود و همچنین در سایر موارد؛ مثل آراء وحدت رویه، آراء دیوان عالی کشور، موارد مرتبط به موضوع ذکر شده است تا با توجه به اهمیت این آراء مورد استفاده خوانندگان و مراجعه‌کنندگان عزیز قرار گیرد.
مختصر و ویژگی‌های کتاب:

۱. تدوین و گردآوری منظم و منسجم تمام مطالب مربوط به دعوی؛

۲. تقسیم‌بندی موضوعی برای هر کدام از مطالب؛

۳. ارائه معرفی دعوی و نمونه دادخواست در اول مجموعه؛

۴. ذکر عنوان برای هر مطلب به صورت خلاصه در فهرست؛

۵. دسترسی سهل و آسان به مطلب دلخواه در کمترین زمان.

«گروه پژوهشی» انتشارات مفتخر خواهد شد از تجربیات، آراء و سایر مطالب حقوقی موجود نزد اساتید، وکلا، حقوقدانان و سایر همکاران در راستای مفیدتر شدن مجموعه در چاپ‌های بعدی استفاده نماید؛ لذا موجب خرسندی خواهد بود که خوانندگان عزیز از هر صنف ضمن ارسال انتقادات و پیشنهادات خود در مورد هر کدام از موضوعات به صورت (کتبی یا از طریق ایمیل یا تلفنی) ما را در پربار کردن مجموعه حاضر یاری فرمایند.

مدیر مسئول انتشارات

یک هزار و سیصد و نود و شش

فصل اول

معرفی و نمونه دادخواست دعوی ابطال سند

معرفی دعوی ابطال سند

دعوی ابطال سند، دعویایی است که طی آن خواهان اعلان بی اعتباری یک سند رسمی یا عادی را به جهتی از جهات قانونی از دادگاه درخواست می کند. جهات درخواست ابطال سند متفاوت است مثل ابطال معامله ای که مبنای صدور سند بوده یا عدم رعایت مقررات در صدور سند یا درخواست ابطال سند معارض و... در هر صورت مطلوب خواهان چنین دعویایی از بین بردن اعتبار سند رسمی یا عادی می باشد.

مبحث اول: مقایسه اسناد و بررسی اختلافات دعوی ابطال سند

گفتار اول: مقایسه ابطال، فسخ و اصلاح سند

الف) ابطال سند: با باطل شدن سند تمامی آثار و ارزش اعتباری و استنادی آن از بین رفته و دیگر نسبت به دارنده آن یا اشخاص ثالث فاقد اعتبار بوده و قابل استناد نیست.

ب) فسخ سند: در مواردی است که معامله به صورت سند رسمی انجام گرفته، لیکن با توافق طرفین و یا از طریق خیار ایجاد شده این معامله رسمی منحل می گردد و این انحلال سند رسمی معامله مطابق تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک در دفتری که ثبت مزبور در آن به ثبت رسیده ثبت می گردد.

ج) اصلاح سند: اصلاح سند، اعتبار سند را کلاً از بین نمی برد بلکه به خاطر برخی اشتباهات ثبتی در تنظیم یا صدور، دارنده رفع اشتباهات و اصلاح سند را درخواست نمی نماید که علی الاصول در صلاحیت هیئت نظارت می باشد.

گفتار دوم: اختلافات در پذیرش دعوی ابطال سند

مخالفین دعوی ابطال سند با استناد به ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر می دارد با انقضای مدت اعتراض هیچ دعویایی راجع به تزییع حق از کسی پذیرفته نخواهد شد، بر این باورند زمانی که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت؛ بنابراین طرح دعوی ابطال سند و جاهت قانونی ندارد چرا که پذیرش چنین دعویایی علاوه بر مخالفت آشکارا با مواد ۲۲ و

۲۳ قانون ثبت اسناد و املاک، سبب تزلزل در مالکیت و اعتبار اسناد رسمی نیز خواهد شد در مقابل جمعی از حقوقدانان معتقدند قلمرو اجرایی ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بر این موضوع تصریح دارد که ملک مطابق مقررات ثبتی و با رعایت تشریفات آن اگر به ثبت برسد معتبر است؛ لذا با مستفاد از مفهوم مخالف ماده ۲۲ می‌توان گفت اگر ملکی برخلاف قانون به ثبت رسیده باشد ذی‌نفع می‌تواند **ابطال سند مالکیت** را از دادگاه تقاضا نماید در همین راستا اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه شماره ۷/۱۰۴۸۶ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۱۱ چنین اظهار نظر نموده است.

پرسش: ماده ۲۲ قانون ثبت، فقط کسی را مالک می‌شناسد که سند مالکیت به نام وی باشد با این وصف آیا دعاوی مربوط به ابطال سند مالکیت قابل استماع خواهد بود یا خیر؟

دعاوی مربوط به **ابطال سند** ثبتی اگر بر این اساس باشد که ثبت ملک موافق به مقررات قانون انجام شده است، استماع آن‌ها مخالف ماده (۱) ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیست. همچنین در صورتی که سند مالکیت در اجرای بند ۶ (۲) ماده ۱۴۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون ... مصوب ۱۳۷۰ و اصلاحیه سال ۱۳۷۶ به متقاضی داده شده باشد، طبق قسمت اخیر این بند قابل شکایت در دادگاه از ناحیه مالک قبلی است و چنانچه دادگاه با رسیدگی‌های خود حقانیت شاکی را احراز کند، می‌تواند آن را **ابطال** نماید. بدیهی است رسیدگی به این دعاوی در صلاحیت دادگاه‌های دادگستری است.



مبحث دوم: ارکان طرح دعوای ابطال سند

گفتار اول: وجود سند

ابتدایی‌ترین شرط طرح دعوای ابطال سند وجود سند اعم از عادی یا رسمی می‌باشد که به هر دلیلی خواهان مدعی عدم اعتبار و خواستار ابطال آن است برابر ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.»

انواع سند

اسناد از حیث مقام تنظیم‌کننده آن‌ها بر دو قسم‌اند:

الف) سند رسمی: به موجب ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی: «اسنادی که در ادارات ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است.» البته به بعضی از اسناد عادی قانون‌گذار اعتبار اسناد رسمی اعطاء کرده است در این خصوص ماده ۱۲۹۱ قانون مدنی اعلام می‌دارد: «اسناد عادی در دو مورد اعتبار اسناد رسمی را داشته درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است:

۱. اگر طرفی که سند علیه او اقامه شده است صدور آن را از منتسب‌الیه تصدیق نماید.

۲. هرگاه در محکمه ثابت شود که سند مزبور را طرفی که آن را تکذیب یا تردید کرده فی‌الواقع امضاء یا مهر کرده است.» که ما از آن‌ها تحت عنوان اسناد در «حکم سند رسمی» نام می‌بریم.

ب) سند عادی: تمامی اسنادی که شرایط بند الف در تنظیم آن‌ها رعایت نگردد سند عادی می‌باشند؛ بنابراین اگر سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده، لیکن مأمور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد، عادی است در همین خصوص مقنن در ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی مقرر می‌دارد: «غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است» البته اسناد عادی نیز

خودشان به اسناد عادی تجاری و غیرتجاری تقسیم می‌شوند در حقوق ایران با عنایت به ماده ۳۱۸ قانون تجارت، برات، فته طلب و چک جزء اسناد تجاری هستند.

گفتار دوم: بی‌اعتباری سند

دومین رکن دعوای ابطال سند ادعای بی‌اعتباری سند می‌باشد و تفاوتی نمی‌کند که این سند از اداره ثبت اسناد و املاک صادر شده یا توسط دفاتر رسمی یا ارگان‌های دولتی یا عمومی که اجازه تنظیم و صدور سند را دارند صادر شده باشد بلکه مهم این است که به جهتی از جهات قانونی سند موضوع خواسته خواهان، اعتبار خود را از دست داده باشد اهم مواردی که ممکن است دلیل بی‌اعتباری یک سند را مهیا و بر آن خدشه وارد سازند عبارت‌اند از موارد ذیل که به توضیح هر یک می‌پردازیم.

بند اول - بی‌اعتباری منشأ صدور سند: ممکن است ابطال سند به‌عنوان موضوع خواسته خواهان به این جهت باشد که منشأ صدور آن به دلایلی از بین رفته و دیگر قابلیت استفاده و استناد نداشته است به فرض مثال شخص (الف) ملکی را به شخص (ب) می‌فروشد و بعد مطابق تعهدات قراردادی سند رسمی تنظیم و سند تک‌برگی مالکیت برای خریدار صادر می‌گردد در صورتی که موضوع معامله (ملک) مستحق‌لغیر درآید معامله باطل بوده (منشأ صدور سند) بنابراین تمام آثار ایجاد شده از جهت آن نیز از بین خواهد رفت که از جمله آن انقطاع رابطه مالکیت خریدار نسبت به ملک می‌باشد که با ابطال سند مالکیت اتفاق خواهد افتاد.

در مثال دیگری ممکن است شخصی با جعل وکالت‌نامه‌ای، ملک ثالثی را که در خارج از کشور اقامت دارد به دیگری بفروشد؛ لیکن مالک اصلی بعد از مراجعت به ایران با طرح شکایت کیفری و اثبات مجعولانه بودن وکالت می‌تواند از دادگاه ذی‌صلاح تقاضای ابطال معامله و ابطال سند مالکیت را بنماید. در مثال‌های فوق اسناد به جهت بی‌اعتبار شدن منشأ صدورشان باطل می‌شوند.

بند دوم - بی‌اعتباری سند به جهت انتفاء موضوع سند: ممکن است ابطال سند به جهت منتفی شدن تعهدات مالی یا غیرمالی مندرج در همان سند باشد که خواهان در مقام متعهدعلیه به جهت سقوط تعهدات مندرج در این نوع اسناد تقاضای ابطال آن‌ها را بنماید تا ذی‌نفع این اسناد نتواند از آن‌ها استفاده نماید.