

جستاری در ثبت اموال غیر منقول پس از تقسیم ترکه

حسین قربانیان^۱

چکیده

علی‌الاصول هنگامی که عمل تقسیم ترکه صحیحاً انجام گیرد نوبت به ثبت حصه‌های مفروزی وراثت یا موصی له در دفتر ثبت املاک می‌رسد. در این میان، ممکن است شخصی ادعای وراثت نماید که در این صورت ثبت ملک تا معلوم شدن نتیجه نهایی ادعا متوقف می‌گردد و نیز ممکن است متوفی بلاوارث باشد که نوبت به مداخله دادستان می‌رسد. در برخی موارد نیز ممکن است نسبت به ملک ثبت شده وصیتی شده باشد، چنانچه واکنش هر یک از وراثت و اشخاص ذی‌نفع، تنفیذ وصیت‌نامه باشد، اصولاً ثبت ملک با مانعی روبرو نخواهد بود و نیز ممکن است اختلاف پیش آید که در این صورت اداره ثبت به هنگام ثبت ملک، دستور توقف ثبت را صادر خواهد نمود.

واژگان کلیدی: ثبت اموال غیر منقول، مداخله (ورود) شخص ثالث، مداخله (ورود) دادستان،

وصیت‌نامه، ثبت ثلث اموال

مقدمه

ثبت اموال غیرمنقول اصولاً به موجب گواهی انحصار وراثتی است که به اداره ثبت تقدیم

۱. کارشناس ارشد حقوق خصوصی و مسؤول واحد ارشاد و معاضدت قضایی دادگاه عمومی بخش بسطام.

می‌گردد. این مقاله بر آن است تا نحوه اعتراض اشخاص ثالث به ثبت ملك، نحوه مداخله دادستان هنگامی که متوفی بلاوارث است، ثبت ملك هنگامی که نسبت به آن وصیتی شده و عکس‌العمل اشخاص ذی‌نفع نسبت به هر يك از حالات تنفیذ وصیت‌نامه و اختلاف بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع و ابراز وصیت‌نامه‌ای خلاف وصیت‌نامه اول و در نهایت نحوه ثبت ثلث اموال غیرمنقول متوفی را مورد بررسی قرار دهد.

درآمد

پس از آنکه عمل تقسیم ترکه صحیحاً انجام گردید و بنا شود که برخی از اموال غیر منقول به نام ورثه یا موصی له در دفتر املاك ثبت گردد، مطابق ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی که مقرر داشته است:

«ترتیب صدور سند مالکیت به نام ورثه یا موصی له نسبت به اموال غیر منقول که به نام مورث ثبت شده است در آئین‌نامه وزارت دادگستری معین می‌شود» رفتار می‌شود. ثبت ملکی که به نام مورث بوده و حال قرار است به نام ورثه یا موصی له ثبت گردد، به موجب گواهی انحصار وراثتی است که به اداره ثبت اسناد و املاك ارائه می‌شود که در آن تعداد ورثه و سهام هر يك از آنها در آن معین شده است، لیکن در این میان باید توجه داشت. مطابق قانون امور حسبی وصیت‌نامه‌ای را می‌توان به آن ترتیب اثر داد که به اداره ثبت ارائه نشده باشد و قبلاً هم وصیتی ثبت دفاتر نشده باشد، پس از تسجیل این موضوع، حصه هر يك از ورثه از ملك به طریقی که در تصدیق انحصار وراثت معین شده یا بین وراثی که نامشان در تصدیق مذکور آمده است توافقی حاصل شده باشد، عمل ثبت صورت می‌گیرد.^۱

۱- اعتراض اشخاص ثالث به ثبت ملك

ممکن است شخصی به عنوان اینکه وی احدی از ورثه متوفی بوده با ادعای وراثت، دعوی اثبات نَسَب یا دعوی اعتراض بر تصدیق انحصار وراثت در دادگاه، اقامه نماید، در

۱. ماده ۱ آئین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی مصوب سال ۱۳۲۲ وزارت دادگستری.

چنین مواقعی، تکلیف مدعی این چنین خواهد بود که ابتدائاً باید به دادگاه محل اقامت خواندگان در دعوی اثبات نسب و یا در دعوی اعتراض بر تصدیق انحصار وراثت، به دادگاهی که نسبت به صدور تصدیق انحصار وراثت اقدام نموده، مراجعه و مبادرت به تقدیم دادخواست بنماید. آنگاه برای جلوگیری از نقل و انتقال ملك به نام ورثه، تقاضای گواهی تقدیم دادخواست از دادگاه بنماید و سپس آن را به اداره ثبت ارائه نماید. بدیهی است، مطابق ماده ۲ آئین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی، اداره ثبت اسناد و املاك، مكلف است با توجه به گواهی صادره، ثبت ملك به نام ورثه را تا معلوم شدن نتیجه نهایی ادعا، متوقف خواهد نمود و خواهان دعوی اثبات نسب یا دعوی اعتراض به تصدیق انحصار وراثت نیازی به درخواست تنظیم صدور دستور موقت مبنی بر منع نقل و انتقال پلاك‌های ثبتی که به نام مورث ثبت شده را ندارد و بی‌نیاز از این موضوع خواهد بود و صرف ارائه گواهی تقدیم دادخواست نتیجه درخواست دستور موقت را در پی خواهد داشت.

۲ - نحوه مداخله دادستان در مورد متوفای بلا وارث

ماده ۳۶۷ قانون امور حسبی بیان داشته است: «در کلیه مواردی که دادستان تشخیص دهد که متوفی بلا وارث بوده و درخواست اشخاص برای صدور تصدیق بی‌اساس است می‌تواند به درخواست تصدیق وراثت اعتراض نماید و نیز می‌تواند در صورتی که متوفی را بلا وراثت بداند به تصدیق انحصار وراثت در موردی هم که تصدیق مسبوق به آگهی نموده است اعتراض کند و در هر حال دادستان حق دارد از رأی دادگاه پژوهش و فرجام بخواهد». حال ممکن است در خصوص ما ترك بجا بمانده از متوفی بلا وراثت، شخص یا اشخاص ادعای وراثت نمایند و تقاضای گواهی انحصار وراثت بنمایند، چنانچه در این خصوص گواهی صادر گردد و سپس شخص یا اشخاص مذکور تقاضای ثبت ملك به نام متوفی را بنمایند، دادستان مطابق ماده ۳۶۷ قانون امور حسبی، به محض اطلاع ضمن اعتراض به تصدیق انحصار وراثت می‌بایست مراتب را به اداره ثبت اسناد و املاك اطلاع دهد، در این صورت ثبت ملك به نام متقاضی، تا معلوم شدن نتیجه اعتراض متوقف باقی

خواهد ماند.^۱

۳ - ثبت ملك هنگامی که نسبت به آن وصیتی شده باشد

نسبت به ملكی که به نام مورث است، ممکن است وصیتی شده باشد. در چنین حالتی می‌توان دو فرض را در نظر گرفت اول اینکه؛ مورد وصیت مورد قبول تمام ورثه و اشخاص ذی‌نفع است. دوم اینکه؛ مورد وصیت بین اشخاص ذی‌نفع و ورثه اختلاف واقع شود.

ذیلاً به توضیح هر يك از حالات مذکور می‌پردازیم.

۳- ۱ - تنفیذ وصیت‌نامه از ناحیه ورثه و اشخاص ذی‌نفع

در چنین حالتی، در صورتی که نسبت به ملك غیر منقول ثبت شده، وصیتی شده باشد که مورد اتفاق تمام ورثه و اشخاص ذی‌نفع باشد، مورد وصیت به نام موصی‌له یا مصرفی که برای آن وصیت شده، ثبت می‌شود و بقیه ملك (در صورت وجود) به نام ورثه ثبت می‌گردد.^۲

۳- ۲ - اختلاف بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع راجع به وصیت‌نامه

هر گاه وصیت‌نامه‌ای که به موجب قانون قابل ترتیب اثر است، بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع مورد اختلاف واقع شود، ثبت ملك نسبت به آنچه مورد گفتگو است موقوف به رفع اختلاف در دادگاه به موجب حکم نهایی خواهد بود. (ماده ۶ آئین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی). بدیهی است مطابق ماده مرقوم، وصیت‌نامه باید به یکی از طرق مقرر در قانون امور حسبی تنظیم شده باشد یا اینکه مطابق ماده ۲۹۱ قانون امور حسبی، در صورت عدم رعایت تنظیم وصیت‌نامه به یکی از سه شکل (عادی، رسمی، سری) اشخاص ذی‌نفع در ترکه به صحت وصیت اقرار نمایند.^۳ نکته دیگر اینکه در صورت اختلاف راجع

۱. ماده ۴ آئین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی.

۲. همان، ماده ۵.

۳. هیئت عمومی دیوان عالی کشور در رأی شماره ۵۴ - ۱۳۵۱/۱۰/۱۳ در خصوص ماده ۲۹۱ قانون امور حسبی بیان داشته است: نظر به اینکه از ماده ۲۹۱ قانون امور حسبی که پذیرفته شدن وصیت نامه عادی را مشروط به تصدیق اشخاص ذی‌نفع در ترکه دانسته است لزوم تأیید کلیه ورثه استفاده نمی‌شود و لا

به مفاد وصیت‌نامه، لزومی به ارائه گواهی تقدیم دادخواست از دادگاه نمی باشد چرا که اداره ثبت به هنگام ثبت ملك، چنانچه به اختلاف بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع پی ببرد، دستور توقف ثبت را صادر خواهد نمود و تا زمان رفع اختلاف در دادگاه به موجب حکم نهایی،^۱ ثبت ملك موقوف خواهد ماند. گاهاً ممکن است، حدوث اختلاف بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع نسبت به قسمتی از ملك باشد و قسمت دیگر مورد توافق افراد باشد، در چنین حالتی، چنانچه نتیجه گفتگو میان ورثه و اشخاص ذی‌نفع در مورد اختلاف تأثیری در این قسمت نداشته باشد، حسب تقاضای اشخاص یاد شده ثبت ملك در قسمتی که مورد اختلاف نیست، بلامانع خواهد بود و نسبت به آنچه مورد اختلاف است مطابق حالت قبل عمل می‌گردد^۲ (رفع اختلاف در دادگاه به موجب حکم نهایی).

حالت دیگری که ممکن است، بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع حادث شود، زمانی است که توافق و اختلاف ورثه نسبت به وصیت‌نامه‌ای که به موجب قانون ترتیب اثر است معلوم نباشد، سؤالی که در اینجا مطرح می‌شود این است که آیا باید رفع اختلاف توسط دادگاه به عمل آید یا اینکه اداره ثبت با توجه به اینکه وصیت‌نامه به موجب قانون قابل ترتیب اثر است، نسبت به ثبت ملك اقدام نماید. در پاسخ باید گفت، ماده ۸ آئین‌نامه تکلیف را در چنین مواردی بدین شکل روشن نموده است: «هرگاه توافق و اختلاف ورثه نسبت به وصیت‌نامه‌ای که به موجب قانون قابل ترتیب اثر است معلوم نباشد اداره ثبت به هزینه

عدم تصدیق بعضی از وراثت مانع نفوذ و اعمال وصیت در سهم وراثتی که آن را قبول کرده‌اند نمی‌باشد و ماده ۸۳۲ قانون مدنی نیز مؤید این معنی است و بر طبق مواد ۱۲۷۵، ۱۲۷۸ قانون مدنی اقرار هر کس نسبت به خود آن شخص نافذ و مؤثر است و ملزم به اقرار خود خواهد بود. رأی شعبه دهم دیوان عالی کشور که وصیت‌نامه عادی را در سهم وراثتی که آن را تصدیق کرده‌اند نافذ می‌داند صحیحاً صادر شده است. این رأی به موجب ماده واحده قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۸۲ برای دادگاه‌ها در موارد مشابه لازم‌الاتباع است. قربانی، فرج ا...، *مجموعه آرای وحدت رویه حقوقی*، (۱۳۸۶ - ۱۳۲۸).

۱. مطابق ماده تبصره ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۰/۲۶، «حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضاء مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوانی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعای مختومه محسوب می‌شود».

۲. ماده ۷ آئین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی.

شخص ذی‌نفع آگهی می‌نماید و در آگهی باید مفاد وصیت‌نامه و اینکه از طرف کی و در چه تاریخ ابراز شده قید و تذکر داده شود چنانچه کسی اعتراضی نسبت به وصیت‌نامه دارد در ظرف سه ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی اعتراض خود را به اداره ثبتی که آگهی را منتشر نموده تسلیم نماید و در صورت انقضای مدت مذکور و نرسیدن اعتراض ملک مورد وصیت به نام موصی له یا مصرفی که برای آن وصیت شده است در دفتر املاک ثبت خواهد شد. آگهی مذکور سه مرتبه هر ماه يك مرتبه در روزنامه کثیرالانتشار محل منتشر شده و در صورت نبودن روزنامه در محل، در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار تهران منتشر خواهد گردید.»

نکته قابل ذکر اینجا است که چنانچه وصیت‌نامه ابرازی مطابق قانون تنظیم نگردد یا اشخاص ذی‌نفع در ترکه به صحت وصیت اقرار نمایند (موضوع ماده ۲۹۱ قانون امور حسبی)، آنگاه تکلیف مقرر در ماده ۸ آئین‌نامه از اداره ثبت اسناد و املاک، ساقط بوده و ذی‌نفعان باید جهت اثبات ادعای خود به دادگاه مراجعه نمایند و ثبت ملک همچنان تا تعیین تکلیف نهائی، متوقف خواهد ماند.

بدیهی است ذی‌نفعان باید بدو در دادگاه صالح اقدام به طرح دعوی «صحت و اصالت وصیت‌نامه» بنمایند و چنانچه اشخاص ذی‌نفع در ترکه به صحت وصیت اقرار نمایند مطابق ماده ۲۹۱ قانون امور حسبی که بیان داشته است: «هر وصیتی که به ترتیب مذکور در این فصل واقع نشده است در مراجع رسمی پذیرفته نیست مگر اینکه اشخاص ذی‌نفع در ترکه به صحت وصیت اقرار نمایند». دادگاه حکم به صحت و اصالت وصیت‌نامه خواهد داد. ذکر این نکته نیز ضروری است که عدم تصدیق بعضی از وراثت مانع نفوذ و اعمال وصیت در سهم وراثتی که آن را قبول کرده‌اند نمی‌باشد.

۴- ابراز وصیت‌نامه متوفای بلا وارث

مطابق ماده ۳۳۵ قانون امور حسبی؛ «اگر از تاریخ تحریر ترکه تا ده سال وارث متوفی معلوم شود ترکه به او داده می‌شود و پس از گذشتن مدت نامبرده باقیمانده ترکه به خزانة

دولت تسلیم می‌شود و ادعای حقی نسبت به ترکه از کسی به هر عنوان که باشد پذیرفته نیست». در ادامه ماده ۳۳۶ قانون مذکور بیان می‌دارد: «در صورتی که قبل از انقضای مدت مذکور فوق ادعای حقی بر متوفی بشود و حق نامبرده به موجب سند رسمی یا حکم قطعی دادگاه ثابت شده باشد مدیر ترکه باید بپردازد و در صورتی که حقی به موجب نوشتجات یا دفاتر متوفی محرز شود مدیر ترکه با موافقت دادستان می‌تواند آن را بپردازد و اگر ترکه به دادستان داده باشد او خواهد پرداخت و چنانچه ادعا به ترتیب مذکور ثابت و محرز نشود مدعی می‌تواند به طرفیت مدیر ترکه و در صورتی که ترکه به دادستان داده شده باشد به طرفیت او اقامه دعوی نماید».

حال ممکن است در ظرف ۱۰ سالی که در مورد ترکه متوفی بلا وراث تعیین تکلیف نهایی نشده باشد، وصیت نامه‌ای ابراز شود که قابل ترتیب اثر بوده و مطابق مقررات قانون امور حسبی تنظیم شده باشد و از طرفی هنگام تحریر ترکه، موضوع وصیت نامه آگهی نشده باشد در این گونه موارد، سؤالی که مطرح می‌شود، این است که نحوه ثبت ملك به چه شکل خواهد بود؟

در پاسخ باید گفت؛ چنانچه در ظرف مدت مقرر ۱۰ سال وصیت نامه‌ای ابراز گردد، مفاد وصیت نامه با قید اینکه متوفی بلا وراث معرفی شده است آگهی می‌گردد، آگهی مزبور علاوه بر مفاد وصیت نامه، باید قید گردد این وصیت نامه از طرف چه کسی و در چه تاریخی ابراز گردیده، و چنانچه کسی اعتراض نسبت به وصیت نامه دارد در ظرف مدت ۳ ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی، اعتراض خود را به اداره ثبتی که آگهی را منتشر نموده تسلیم نماید. در صورتی که در مدت ۳ ماه از تاریخ انتشار آخرین آگهی اعتراض نرسیده باشد مورد وصیت به نام موصی له یا مصرفی که برای آن وصیت شده است ثبت می‌گردد. و باقی ملك پس از ۱۰ سال، اگر وارثی پیدا نشد به نام دولت ثبت خواهد شد.^۱

۴-۱- ابراز وصیت نامه‌ای خلاف وصیت نامه اول

هنگام ثبت ملك، ممکن است که از طرف ورثه یا اشخاص دیگر ذی‌نفع، وصیت نامه‌ای

۱. ماده ۹ آیین نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی.

ابراز شود که موصی از وصیت اول خود رجوع کرده است. در این فرض سه حالت متصور است یا مفاد وصیتنامه دوم مورد تصدیق تمام ورثه و اشخاص ذی‌نفع واقع می‌شود که در این صورت ملك مطابق وصیتنامه ثانی ثبت خواهد شد. حالت دوم زمانی است که اختلاف بین ورثه و اشخاص ذی‌نفع در خصوص تنفیذ یا عدم تنفیذ وصیتنامه ثانی پدید می‌آید و حالت سوم، زمانی است که توافق و اختلاف ورثه در مورد وصیتنامه معلوم نمی‌باشد، که در دو صورت اخیر، حل اختلاف موقوف به رفع اختلاف در دادگاه به موجب حکم نهایی خواهد بود. در حالت سوم مقررات ماده ۸ آئین‌نامه در خصوص آگهی مفاد وصیتنامه الزامی خواهد بود.

۵- نحوه ثبت ثلث اموال غیر منقول متوفی

وصیت به ثلث اموال غیر منقول متوفی ممکن است به صورت کلی مانند «ثلث اموال غیر منقول» باشد و نیز ممکن است در وصیتنامه ترتیب دیگری مقرر شده باشد. در حالت اول در برخورد با چنین وضعیتی، ورثه هنگام ثبت، به دو شیوه می‌توانند عمل بنمایند:

۱- ورثه می‌توانند ملك معینی را به عنوان ثلث قرار دهند و باقی املاک را به نام خود ثبت کنند.

۲- ثلث را از اموال دیگر بجامانده از متوفی، معین کرده و تمام ملك ثبت شده را به نام خود ثبت نمایند.

در حالت دوم، چنانچه وصیت به نحو جزء و مشخص در مورد ثلث مقرر گردیده است مطابق نیت و خواسته موصی عمل خواهد شد.

۶- ادعا یا وصیت مخالف با ثبت ملك

مطابق ماده ۱۴ آئین‌نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی؛ «پس از ثبت ملك در دفتر املاک به نام ورثه یا موصی له ادعای وصیت یا هر ادعای دیگری که مخالف با ثبت ملك باشد مسموع نخواهد شد و هیچ وصیت نامه اعم از رسمی و سری و غیر اینها پذیرفته نخواهد شد».

نظیر این حکم، ماده ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ نیز در باب ثبت اسناد مقرر داشته است: «پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی». حکمت وضع این دو ماده، مقررات ماده ۲۲ قانون ثبت است که به عنوان يك نتیجه کلی در این باب می‌توان قائل به این بود که ثبت ملك به نام هر کسی، سلب مالکیت از غیر می‌کند و از هیچ کس در خصوص آن ملك دعوایی پذیرفته نیست و قانونگذار، عدم اعتراض در موعد قانونی را دلیل انصراف از اعتراض و اسقاط حق و اعراض دانسته است.

نتیجه‌گیری:

از مجموع مباحث عنوان شده نتایج زیر حاصل می‌گردد:

الف - هنگام اعتراض اشخاص ثالث به ثبت ملك، اداره ثبت مکلف است با توجه به گواهی تقدیم دادخواست از ناحیه ثالث به دادگاه، ثبت ملك را تا معلوم شدن نتیجه نهایی ادعا متوقف سازد.

ب - در مورد متوفای بلاوارث و ادعای وراثت اشخاص بیگانه، دادستان باید مراتب را به اداره ثبت اطلاع داده که ثبت ملك به نام متقاضی تا معلوم شدن نتیجه اعتراض متوقف خواهد ماند.

ج - در صورتی که وصیت‌نامه‌ای هنگام ثبت ملك ارائه شود، آن وصیت‌نامه مطابق قانون تنظیم شده باشد و بین وراثت اختلاف حادث شود، حل اختلاف موقوف به رفع اختلاف خواهد بود.

د - چنانچه توافق و اختلاف وراثت نسبت به وصیت‌نامه ابرازی که مطابق قانون تنظیم یافته، مشخص نباشد، اداره ثبت، مراتب را آگهی و در صورت انقضاء مدت سه ماه، نسبت به ثبت ملك اقدام خواهد نمود.

ه - چنانچه هنگام ثبت ملك، وصیت‌نامه‌ای ارائه گردد که مطابق قانون تنظیم نشده

باشد، پس از طرح دادخواست و اثبات ادعا، تا تعیین تکلیف نهایی، ثبت ملک متوقف خواهد ماند.

و- در مورد ابراز وصیت‌نامه‌ای خلاف وصیت‌نامه اول، در صورت تصدیق تمام اشخاص ذی‌نفع، ملک مطابق وصیت‌نامه ثانی ثبت خواهد شد، لیکن در صورت اختلاف در تنفیذ یا عدم تنفیذ وصیت‌نامه ثانی، حل اختلاف در دادگاه به موجب حکم نهایی خواهد بود.

ز- در مورد ثبت ثلث اموال غیر منقول متوفی ورثه می‌توانند ملک معینی را به عنوان ثلث قرار داده و باقی املاک را به نام خود ثبت کنند یا اینکه ثلث را از اموال دیگر بجامانده از متوفی، معین و تمام ملک ثبت شده را به نام خود ثبت کنند.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی