

# یک سوال، یک جواب از اداره حقوقی قوه قضائیه



**ریاست محترم اداره حقوقی قوه قضائیه**  
احتراما؛ خواهشمند است مقرر فرمایید نظریه مشورتی آن اداره محترم در مورد سوالات مطروحه ذیل را به این کانون ارسال فرمایید.

## مساله اول:

ملکی بین دو نفر بالسویه (هر یک سه دانگ از ششدانگ) مشاع و مشترک بوده است. حدود ۱۰ سال پیش یکی از دو شریک، سه دانگ سهمی خویش از ملک مزبور را به موجب صلح نامه عادی سپس صلح قطعی به دو نفر انتقال قطعی داده و تمام مال الصلح را به نرخ روز دریافت داشته است.

متصلحان با توافق شریک مشاعی ملک مشاع را به دو قطعه تفکیک نموده و با تنظیم تقسیم نامه رسمی هر یک سند رسمی مستقل از ثبت مربوطه دریافت نموده اند.

سپس متصلحان در سهم مفروزی خود با اخذ پروانه ۱۲ واحد آپارتمان احداث و با اخذ پایان کار و صورت جلسه تفکیکی ۱۰ واحد از آپارتمان ها را با سند رسمی و ۲ واحد را با سند عادی به اشخاص مختلف واگذار نموده اند و خریداران در آپارتمان ها متصرفند و متصلحان اولیه در واقع مالکینی در سهم افزای و آپارتمان های آن ندارند. اینک پس از ۱۰ سال وکلای قیم مصالح با ارائه حکم حجر مصالح که از دادگاه بدوی صادر شده و به علت عدم اعتراض قطعی یافته و منتهی به نصب قیم شده، ضمن تقدیم دادخواست به طرفیت ۲ نفر متصلحان اولیه و وکیل خود که سند رسمی صلح را امضا کرده ابطال صلح نامه عادی و وکالت نامه رسمی که به موجب آن صلح نامه رسمی تنظیم شده؛

ابطال اسناد رسمی مالکیت صادره به نام متصلحان در مورد پلاک مورد معامله و متعاقبا صدور حکم مبنی بر اعاده مالکیت مصالح نسبت به سه دانگ مشاع از ششدانگ پلاک اولیه را با خسارات خواستار شده اند.

خوانندگان با ارائه مدرک و با استناد به استعلام از ثبت ایراد نموده اند که پس از معامله، ملک به دو قطعه مفروز تفکیک و با توافق متصلحان با شریک مشاعی به دو قطعه تقسیم و از حالت اشاعه خارج شده و مالکین هر سه دانگ سند مستقل و با پلاک جدید دریافت داشته اند و آنها در ملک خود ۱۲ آپارتمان احداث و به افراد واگذار کرده اند و چون شریک قبلی مشاعی و خریداران و ثبت ذینفع در قضیه می باشند و اتخاذ تصمیم در خصوص خواسته های دعوی با حقوق آنان ارتباط مستقیم و اصطکاک دارد، خواهان مکلف بوده شریک قبلی که تقسیم نامه را امضا کرده و خریداران آپارتمان ها و اداره ثبت که تفکیک و تقسیم توسط وی صورت گرفته را نیز طرف دعوی قرار دهد و دعوی به کیفیت مطرح شده قابل استماع نیست.

س (۱) آیا دعوی به کیفیت موجود صحیحاً

طرح شده یا ایراد است و دعوی به نحو موجود به علت ارتباط و اصطکاک مستقیم با حقوق دیگران به شرح فوق، قابلیت استماع ندارد؟

س (۲) آیا دادگاه می تواند بعضی از خواسته ها مانند: ابطال صلح نامه عادی و وکالت نامه و صلح نامه رسمی را از بقیه خواسته های دعوی که شرح آن گذشت تفکیک کند و به آنها رسیدگی نماید و در مورد بقیه قرار عدم استماع دعوی صادر نماید یا به علت ارتباط خواسته ها و موضوع دعوی با هم خواسته ها قابل تفکیک نیست و قرار کلی باید صادر شود؟

## مساله دوم:

در همین پرونده خوانندگان ضمن ایراد فوق، مستندا به مواد ۴۱۹ - ۴۲۰ - ۴۲۱ قانون آیین دادرسی دادگاه عمومی و انقلاب در امور مدنی، نسبت به رای حجر ابراز شده که مستند دعوی وکلای قیم خواهان است، اعتراض ثالث طاری نموده و با ارائه مدارکی لغو رای حجر صادره از دادگاه بدوی را که به علت عدم اعتراض قطعی یافته و منجر به نصب قیم شده، از همین دادگاه که رای حجر در آنجا ابراز شده خواستار شده اند.

وکلای خواهان اعلام کرده اند که شخص دیگری غیر از خوانندگان دعوی قبلا تحت عنوان اینکه از حکم راجع به حجر متضرر شده به عنوان ثالث رای به رای مزبور اعتراض کرده و اعتراض ثالث وی نسبت به رای حجر رد شده و این رای که مبنی بر رد اعتراض ثالث وی بوده در دادگاه تجدیدنظر استان نتیجتا تایید شده لذا رسیدگی به اعتراض ثالث طاری خوانندگان در صلاحیت دادگاه استان است نه دادگاه فعلی. خوانندگان دفاع کرده اند که رای حجر از دادگاه بدوی صادر و به علت عدم اعتراض قطعی شده و منجر به نصب قیم گردیده لذا اعتراض ثالث طاری نسبت به رای حجر قطعی مزبور است و رای حجر بر اثر رسیدگی دادگاه استان قطعی نشده تا لازم باشد اعتراض طاری در دادگاه استان طرح شود.

رای راجع به رد اعتراض ثالث شخص دیگر به حکم حجر نیز که از دادگاه بدوی صادر و در دادگاه استان تایید شده ربطی به ما ندارد چه افراد مختلف ممکن است به رای مزبور به عنوان ثالث اعتراض کنند و این اعتراض یا اعتراضات حق قانونی ما را در مورد اعتراض ثالث طاری به رای حجر صادره از دادگاه بدوی که به علت عدم اعتراض قطعی شده و رسیدگی این دادگاه سلب نمی کند، زیرا نسبت به رای صادره در مورد اعتراض ثالث بحثی نداریم و اعتراض نکرده ایم که بخواهیم به دادگاه استان برویم زیرا رفتن به دادگاه استان سبب می شود که دادخواست طاری به اصلی تبدیل و یک مرحله از رسیدگی حذف

شود و به مرجعی برویم که در قطعیت رای حجر نقشی نداشته بلکه راجع به اعتراض ثالث دیگری رسیدگی کرده و رد اعتراض ثالث را تایید کرده است.

س (۳) با توجه به مراتب مزبور رسیدگی به دعوی اعتراض ثالث طاری خوانندگان نسبت به حکم حجری که از دادگاه بدوی صادر شده و به علت عدم اعتراض قطعیت یافته و منتهی به نصب قیم شده، با توجه به مواد یاد شده با دادگاه رسیدگی کننده بدوی است یا دادگاه تجدیدنظر استان که به دعوی اعتراض ثالث شخص دیگر غیر از خوانندگان رسیدگی کرده است؟

**نایب رئیس کانون وکلای دادگستری  
مرکز  
شاپور منوچهری**

**آقای منوچهری**

**نایب رئیس محترم کانون وکلای دادگستری  
مرکز**

بازگشت به استعلام شماره ۴۶۸۲ مورخ ۸۶/۳/۲۹ نظریه مشورتی اداره کل امور حقوقی و اسناد و امور مترجمین به شرح زیر اعلام می گردد:

**مسئله اول:**

۱- نظر به اینکه یکی از خواسته های خواهان، صدور حکم مبنی بر اعاده مالکیت مصالح نسبت به سه دانگ مشاع از شش دانگ ملک مورد اختلاف می باشد و اعاده مالکیت خواهان نسبت به سه دانگ مشاع مستلزم آن است که ملک افزای شده به حالت اشاعه برگردد، لذا این دعوی باید علیه مالکیت ملک مشاع اقامه شود. به علاوه، چون بر اساس مندرجات استعلام پس از تفکیک و افزای ملک، متصالحان در سهم مفروزی خود ۱۲ واحد آپارتمان احداث کرده اند و ۱۰ واحد از آپارتمان ها را با سند رسمی و ۲ واحد را با سند عادی به اشخاص دیگر انتقال داده اند، با عنایت به ماده ۳۶۲ قانون مدنی که در بیان آثار بیع صراحتاً مقرر داشته، به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بائع مالک ثمن می شود، در فرض استعلام چون شرکای مشاعی پس از افزای ملک، مایملک خود رابه اشخاص دیگر انتقال داده اند، لاقلاً در مورد آپارتمان هایی که با سند رسمی واگذار شده، طبق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک این اشخاص نسبت به املاک موصوف مالکیتی ندارند.

لذا اقامه دعوی باید به طرفیت کلیه اشخاص ذی نفع باشد و چون اداره ثبت در دعوی ذی نفع نبوده، لازم نیست طرف دعوی قرار گیرد. اما چون نتیجه ابطال صلح نامه، اعاده مالکیت مدعی است و این امر با حقوق شریک الملک مشاع و خریداران آپارتمان ها تعارض دارد، در نتیجه دعوی به ترتیبی که اقامه شده قانوناً مواجه با ایراد است و قابلیت استماع ندارد.

۲- با توجه به اینکه خواسته های متعدد خواهان با هم ارتباط مستقیم دارند به طوری که اتخاذ تصمیم نسبت به هر کدام در دیگری موثر خواهد بود. به عبارت دیگر، رسیدگی به ابطال صلح نامه عادی و وکالت نامه و صلح نامه رسمی مستلزم احراز صحت ادعای خواهان مبنی بر بقای مالکیت وی می باشد تفکیک خواسته ها به ترتیبی که در استعلام آمده با عنایت به قوانین سابق الذکر موجه نیست.

**مسئله دوم:**

۳- با عنایت به بند «ب» ماده ۴۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ که مقرر داشته: «اعتراض طاری (غیراصلی) عبارت است از اعتراض یکی از طرفین دعوی به رای که سابقاً در یک دادگاه صادر شده و طرق دیگر برای اثبات مدعای خود، در اثنای دادرسی آن رای را ابراز نموده است.»

مورد استعلام از مصادیق اعتراض طاری به نظر می رسد که در ماده ۴۲۱ همان قانون مرجع رسیدگی به آن صراحتاً دادگاهی تعیین شده که دعوی در آن مطرح است. مگر اینکه درجه دادگاه رسیدگی کننده پایین تر از دادگاهی باشد که رای معترض عنه را صادر کرده است.

بنابراین و با توجه به اینکه بر اساس مندرجات استعلام، اعتراض نسبت به رای صادر شده از دادگاه بدوی است که با دادگاه رسیدگی کننده در یک درجه قرار دارند. مرجع رسیدگی به اعتراض طاری نسبت به رای حجر دادگاه بدوی، دادگاهی است که به پرونده رسیدگی می کند و این استدلال که چون شخص دیگری به همین رای حجر اعتراض کرده و بر اثر اعتراض وی پرونده در دادگاه تجدیدنظر مطرح شده و در نتیجه رسیدگی به اعتراض طاری در صلاحیت دادگاه تجدیدنظر مزبور است موجه به نظر نمی رسد.

زیرا اولاً، هر رای که از دادگاه صادر می شود ممکن است به حقوق اشخاص مختلفی خلل وارد کند و لذا هر ذی نفعی حق دارد نسبت به آن رای طبق قانون و بر اساس مذاکره و مستندات خاص اعتراض کند.

به عبارت دیگر، رسیدگی به اعتراض یکی از معترضین به منزله اسقاط حق اعتراض سایر اشخاصی که از رای صادره متضرر شده اند، نیست. ثانیاً، همان طور که گفته شد، فرض

سوال، اعتراض طاری یا غیراصلی است. در این صورت رسیدگی به اعتراض هم باید بر اساس مقررات راجع به اعتراض طاری انجام شود که با آیین رسیدگی به اعتراضات اصلی متفاوت است. در نتیجه، رسیدگی به اعتراض طاری خوانندگان در فرض سوال باید در همان دادگاهی به عمل آید که به دعوی اصلی رسیدگی می نماید.

