

## مرز تفکیک صلاحیت، در دعاوی راجع به اعتراض به عملیات اجرایی ثبت و ابطال دستور اجرا

مهدی فتاحی\*

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۵/۰۸/۲۰

تاریخ دریافت: ۱۳۹۵/۰۴/۳۰

### چکیده

پیرامون صلاحیت رسیدگی به اعتراض‌های راجع به اجرای اسناد رسمی، میان مراجع قضایی اختلاف نظر وجود دارد؛ زیرا در قوانین، مرز تفکیک صلاحیت به روشنی مشخص نشده است. از یک سو، رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی - که توسط مراجع ثبتی به انجام می‌رسد - تا زمانی که عملیات اجرایی خاتمه نیافته بر عهده این مراجع قرار داده شده است و مشخص نیست که آیا پس از اتمام این عملیات، شکایت از کسی پذیرفته می‌شود یا خیر و در صورت استماع شکایت، رسیدگی به عهده مراجع ثبتی است یا مراجع قضایی؟! همچنین تفکیک شکایت نسبت به عملیات اجرایی از دعاوی ابطال اجرائیه نیز به روشنی قابل تمیز نیست و موضوع، محتاج بررسی دقیق موضوعات فوق و قوانین حاکم است. بررسی مسائل فوق، با نگرش به رویه قضایی و آرای شورای عالی ثبت، در راستای تعیین حدود دقیق صلاحیت مراجع قضایی و ثبتی موضوع این نوشتار است.

**واژگان کلیدی:** اسناد رسمی لازم‌الاجرا، عملیات اجرای ثبت، اجرائیه ثبتی، صلاحیت، مراجع ثبتی، مراجع قضایی.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

---

\* دکتری حقوق خصوصی دانشگاه تهران و پژوهشگر پژوهشگاه قوه قضائیه.

## مقدمه

قانونگذار جهت رسیدگی به دعاوی راجع به اعتراض به عملیات اجرایی ثبت و ابطال دستور اجرا، دو مرجع مجزا را پیش‌بینی کرده است. به موجب ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، «عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هرکس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند ...».

در مقابل، بر اساس ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی، «مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیتدار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده».

تقسیم کار به شرح فوق، هرچند می‌تواند در سهولت و سرعت رسیدگی به دعاوی مفید فایده باشد اما در موارد متعددی با توجه به اختلاف در صلاحیت، روند حل این اختلاف و تعیین مرجع صالح و ...، اخلال جدی در فرآیند احقاق حق و تأمین امنیت قضایی عادلانه ایجاد می‌نماید. از این رو، در این نوشتار سعی شده است که مرز تفکیک صلاحیت، با مطالعه آرای مراجع قضایی و ثبتي مورد کنکاش قرار گرفته و پیشنهاد اصلاحی لازم ارائه شود.

موضوعاتی که در این مقاله مورد مذاقه و بررسی قرار گرفته‌اند، علاوه بر نکته پیش‌گفته، متضمن واکاوی برخی موارد مناقشه‌برانگیز در این حوزه نیز می‌باشند، از جمله این مسئله که رسیدگی به اعتراض نسبت به عملیات اجرایی پس از اتمام عملیات اجرایی، در صلاحیت مراجع ثبتی است یا مراجع قضایی عهده‌دار رسیدگی به این موضوع‌اند؟

## ۱. تحلیل واژگان

### ۱-۱. عملیات اجرای ثبت

عملیات اجرای ثبت، دارای تعریف قانونی نیست، اما آغاز و فرجام آن تعیین شده است و به تصریح ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا ...، «بعد از صدور دستور اجرا» شروع می‌شود و با تحقق یکی از موارد مندرج در ماده ۱۵۵ آن قانون، مختومه می‌-

گردد. بنابراین، می‌توان عملیات اجرای ثبت را «رشته اقداماتی دانست که پس از صدور اجرائیه از سوی اداره ثبت جهت اجرای سند صورت می‌گیرد و مشتمل بر مواردی از قبیل ابلاغ اجرائیه، تقسیط و ... بوده و تا انجام و اجرای سند که غالباً تنظیم سند اجرایی و تحویل مورد مزایده است را در بر می‌گیرد» (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱، ج ۱، صص ۲۹۲-۲۹۱).

## ۲-۱. دستور اجرا

مطابق بند چ ماده ۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا ...، «دستور اجرا یعنی دستور به اجرای سند رسمی (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم‌کننده سند صادر می‌شود» و مطابق ماده ۲ آیین‌نامه مذکور، جز در خصوص وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی، که درخواست صدور اجرائیه آن از طریق ثبت محل به عمل می‌آید، در سایر موضوعات، درخواست اجرا به دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده سند داده می‌شود و این مرجع عهده‌دار صدور سند اجرا پس از جری تشریفات قانونی است.

بنابراین، اگر اجرائیه توسط دفترخانه‌ای صادر شود که تنظیم‌کننده سند رسمی نیست، اعتراض نسبت به دستور اجرا تلقی می‌شود. همچنین اگر متقاضی صدور اجرائیه، اهلیت نداشته باشد یا فاقد سمت قانونی باشد، شکایت مربوط همان دستور اجرا خواهد بود. در مقابل، در صورتی که سند، لازم‌الاجرا یا در حکم آن نباشد ولی اجرائیه صادر شده باشد، رسیدگی به اعتراض در صلاحیت دادگاه است.

## ۲. مرجع رسیدگی به شکایت نسبت به عملیات اجرایی اسناد لازم‌الاجرا و درخواست ابطال آن

به موجب ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، «عملیات اجرایی بعد از

۱. ماده ۱۵۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: «ختم عملیات اجرایی حسب مورد عبارت است از: الف- وصول کلیه طلب بستانکار و حقوق دولتی و هزینه‌های قانونی. ب- تحویل مال منقول به برنده مزایده. ج- تنظیم و امضاء سند انتقال اجرائی اموال غیرمنقول در دفاتر اسناد رسمی. د- تحقق تخلیه یا تحویل در مواردی که اجرائیه برای تخلیه یا تحویل صادر شده باشد. و- اجرای تعهد متعهد. تبصره- در صورتیکه مال از طریق مزایده به شخص ثالث فروخته شود ختم عملیات اجرایی تاریخ تنظیم صورتمجلس مزایده خواهد بود».

صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هرکس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذینفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذینفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذینفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت صلاحیت‌دار تسلیم نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در این هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود».

لازم به توضیح است که پس از تنظیم و امضای صورت‌مجلس مزایده، شکایت از عملیات اجرا از کسی مسموع نیست؛ بنابراین، اگر شکایتی از سوی شخص ثالث طرح شود مبنی بر این که مال توقیف شده از اموال مدیون نبوده و متعلق به وی است، اعتراض مزبور شکایت نسبت به عملیات اجرایی محسوب و رسیدگی به آن بر عهده رئیس اداره ثبت محل است (بازگیر، ۱۳۸۳، ص ۳۶۰).

اعتراض به عملیات اجرایی، مانع توقف عملیات اجرایی نیست (شهری، ۱۳۸۹، ص ۳۶۱)؛ زیرا، مطابق ماده ۱۴۳ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، این موضوع از موارد توقف عملیات اجرایی (مزایده) به شمار نیامده است. اما در صورتی که رئیس ثبت، دستوری مبنی بر توقف عملیات اجرایی صادر نماید، حسب آن عمل می‌شود. با این حال، در فرض اعتراض به نظریه رئیس ثبت، تا صدور رأی هیأت نظارت، عملیات اجرایی متوقف خواهد شد (آدابی، ۱۳۸۸، ص ۳۳۱).

به موجب تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ این ماده، به موجب شکایت ذی‌نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود؛ بنابراین، تصمیمات این هیأت که طبق بند ۸ ماده فوق اتخاذ می‌گردد، قابل طرح در شورای عالی ثبت نیست. با این حال، مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه، در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت، متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد

۱. نکته قابل انتقاد در ماده ۱۴۳ این آیین‌نامه آن است که «رأی هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت بر ابطال عملیات اجرائی»، یکی از موارد توقف عملیات مزایده به شمار آمده است.

موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید. قانونگذار، ملاک خاصی در راستای شناسایی مواردی که رأی هیأت نظارت خلاف قانون صادر شده ارائه ننموده است و مشخص نیست استثنای فوق باید چگونه تفسیر شود! به نظر می‌رسد که جهت تعیین حدود عبارت یاد شده باید بین دو حالت زیر تمایز قائل شد:

الف) در مواردی که تخلف رخ داده در جریان عملیات اجرایی، معطوف به ارکان عملیات و مخل آن نیست. در این موارد، رأی هیأت قطعی است و قابل اعتراض در شورای عالی ثبت نیست.

ب) اما در صورتی که تخلف ناظر بر ارکان عملیات اجرایی باشد به نحوی که در صورت عدم اعتنا به چنین تخلفاتی، اطلاق عملیات اجرایی بر آن رشته اقدامات محل تردید و ترتیب اثر دادن به آن، مخل روابط اقتصادی و اجتماعی باشد و رأی هیأت نظارت بدون توجه به چنین ایرادهای بنیادینی صادر شده باشد موضوع قابل طرح در شورای عالی ثبت است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰، صص ۶۱-۶۰).

همان گونه که تصریح شد، شکایت از عملیات اجرایی ثبتی، به موجب آیین‌نامه در صلاحیت مراجع ثبتی قرار داده شده است؛ موضوعی که هرچند مسبوق به سابقه است اما با توجه به اصول قانون اساسی قابل انتقاد است. اصل ۱۵۹ قانون اساسی بیان می‌نماید: «مرجع رسمی تظلمات و شکایات، دادگستری است. تشکیل دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آنها منوط به حکم قانون است». بنابر مفاد این اصل، تعیین صلاحیت جهت رسیدگی به تظلمات اشخاص از جمله دعاوی و اختلاف‌های مربوط به اجرای اسناد لازم‌الاجرا، باید به موجب قانون برقرار شود و آیین‌نامه، از اهلیت برقراری چنین صلاحیتی برخوردار نیست.<sup>۲</sup>

۱. تعیین مرجع صالح در رسیدگی به اعتراض‌های راجع به اسناد رسمی لازم‌الاجرا، با تجویز ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی، در قالب آیین‌نامه پیش‌بینی گردید. این ماده می‌گوید: «ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آنچه برای اجراء اسناد رسمی لازم است طبق آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود».

۲. شعبه سوم دیوان عالی کشور، به سال ۱۳۹۳ در بخشی از رأی شماره ۹۳۰۹۹۷۰۹۰۹۱۰۰۰۴۴، در خصوص مورد مشابهی (کمیسیون ماده ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون ابطال رقبات آب و اراضی) این‌گونه اظهارنظر نموده است: «ایجاد حق اعتراض و صلاحیت قضایی به موجب اصل ۱۵۹ قانون اساسی، طبق قانون باید باشد ... و آیین‌نامه مصوب دولت نمی‌تواند مانع سلب حق رجوع به محاکم و یا ایجاد صلاحیت قضایی کند».

### ۳. مرجع رسیدگی به شکایت نسبت به عملیات اجرایی پس از پایان عملیات اجرایی

پیرامون مرجع صالح رسیدگی به شکایت نسبت به عملیات اجرایی پس از پایان این عملیات، اختلاف نظر وجود دارد و نظرات گوناگون و آرای متعارض و متهافتی در این باره صادر شده است. برخی اعتقاد دارند که با توجه به مقررات قانونی، پس از پایان عملیات اجرایی، شکایتی در این باره از کسی پذیرفته نیست و پس از اتمام این عملیات، هیچ یک از مراجع ثبتی یا قضایی، صلاحیت بررسی و ورود به دعوی اقامه شده در خصوص عملیات اجرایی را ندارند. در مقابل، دیدگاه گروهی بر این است که حتی پس از پایان عملیات اجرایی نیز امکان رسیدگی به این شکایت وجود دارد که خود به دو دسته تقسیم می‌شوند؛ دسته نخست شامل کسانی می‌شود که رسیدگی را در صلاحیت مراجع ثبتی می‌دانند و دسته دوم، با توجه به مفاد ماده ۱۷۲ آیین‌نامه، نظر دیگری دارند که در ادامه تمامی این نظرات مورد بررسی قرار خواهد گرفت.

#### ۳-۱. عدم استماع شکایت پس از اتمام عملیات اجرایی

این دیدگاه بر آن است که پس از پایان عملیات اجرایی، نسبت به این عملیات از کسی شکایتی پذیرفته نمی‌شود و دلیل قابل ذکر این دیدگاه آن است که قانونگذار شکایت از عملیات اجرایی را در صلاحیت مراجع ثبتی قرار داده است و البته حدّ زمانی مشخصی برای آن تعیین نموده و صراحتاً اعلام کرده است که پس از این تاریخ، شکایت قابل استماع نیست.

در تأیید رویکرد فوق، توجه به مفاد ماده ۱۷۲ آیین‌نامه راهگشا است. این ماده بیان می‌دارد: «پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست...». بنابراین، پس از پایان عملیات اجرایی، مراجع ثبتی صلاحیت و شایستگی دخالت در این حوزه را از دست داده و نمی‌توانند به شکایات و دعاوی مربوطه

اصل ۱۷۰ قانون اساسی مقرر می‌دارد: «قضات دادگاه‌ها مکلفند از اجرای تصویب‌نامه‌ها و آیین‌نامه‌های دولتی که مخالف با قوانین و مقررات اسلامی یا خارج از حدود اختیارات قوه مجریه است خودداری کنند و هر کس می‌تواند ابطال این‌گونه مقررات را از دیوان عدالت اداری تقاضا کند».

رسیدگی نمایند (میرحسینی، ۱۳۹۱، ص ۱۸۳)<sup>۱</sup> و استدلال مخالف مبنی بر صلاحیت رئیس اداره ثبت جهت رسیدگی، مغایر نص ماده فوق است. از سوی دیگر، با توجه به این که رسیدگی به دعاوی فوق، از صلاحیت مراجع دادگستری منفک شده و در قلمرو رسیدگی مراجع ثبتی قرار داده شده است لذا امکان رسیدگی دادگاهها به دعاوی پس از عملیات اجرایی نیز مسموع نیست؛ بنابراین، در صورت خاتمه عملیات اجرایی، شکایت نسبت به آن در هیچ یک از مراجع قضایی یا ثبتی قابل رسیدگی و استماع نیست.

ایراد اساسی دیدگاه فوق، احتمال تضرر مدیون اسناد لازم‌الاجرا و خاصه اشخاص ثالث است؛ زیرا این احتمال درخور همواره وجود دارد که شخص مدیون یا ثالث، از عملیات اجرایی مطلع نبوده و پس از پایان عملیات اجرایی، از این فرایند آگاه شده باشند. به عنوان مثال، دارنده چک جهت وصول وجه آن درخواست صدور اجرائیه و اجرای عملیات به منظور وصول مطالبات خویش را مطرح می‌نماید. اجرائیات ثبت، پس از معرفی دارنده چک، مال غیر منقول مدیون را توقیف و پس از برگزاری تشریفات، از طریق مزایده به شخص ثالث یا طلبکار واگذار می‌نمایند. پس از خاتمه عملیات اجرایی، شخصی با استناد به مبایعه‌نامه‌ای، مدعی خریداری ملک فوق از مدیون می‌شود و تقاضای ابطال عملیات اجرایی به علت مالکیت خویش بر ملک مورد مزایده را طرح می‌نماید (مال توقیف شده می‌تواند از اموال منقول مثل خودرو باشد).

توسل به دیدگاه یاد شده و تبعاً عدم استماع دعاوی ابطال عملیات اجرایی، تضییع حقوق شخص معترض را در پی دارد که با توجه به اصل ۳۴ قانون اساسی<sup>۲</sup> مبنی بر حق دادرسی شهروندان، ممنوع است.<sup>۳</sup> به علاوه، به موجب اصل ۱۵۹ قانون اساسی: «مرجع

۱. برای نمونه می‌توان به رأی شماره ۳۱۷۸ مورخ ۸۰/۱۱/۲ شورای عالی ثبت اشاره نمود که اعتراض پس از پایان عملیات اجرایی را مسموع ندانسته است.

۲. اصل ۳۴ قانون اساسی: «دادخواهی حق مسلم هر فرد است و هرکس می‌تواند به منظور دادخواهی به دادگاه‌های صالح رجوع نماید. همه افراد ملت حق دارند این گونه دادگاه‌ها را در دسترس داشته باشند و هیچ‌کس را نمی‌توان از دادگاهی که به موجب قانون حق مراجعه به آن را دارد منع کرد».

۳. ممکن است با توجه به قاعده اعتبار و استواری اسناد رسمی که در پی انجام عملیات قانونی توسط مراجع قانونی صورت گرفته است قائل به این نظر شد که در مثال فوق و موارد مشابه، انتقال مال در حکم تلف آن است و به اشخاص ثالث این حق را اعطا نمود که در راستای احقاق حق، دعاوی مطالبه مثل یا قیمت این اموال را طرح نمایند. این نظر می‌تواند به اتقان و استواری اسناد رسمی بیانجامد؛ اما با توجه به اصل احترام به مالکیت

رسمی تظلمات و شکایات، دادگستری است. تشکیل دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آنها منوط به حکم قانون است.»

بنابراین، از آنجا که اتخاذ رویکرد مورد اشاره، به معنای پذیرش انسداد باب تظلم‌خواهی و دادرسی است و موجبات تضییع حقوق اشخاص را فراهم می‌نماید، نمی‌تواند معیار و ملاک عمل قرار گیرد و ضرورتاً می‌بایست قائل به صلاحیت مرجع قضایی یا شبه قضایی در رسیدگی به دعاوی و شکایات اشخاص در این حوزه شد.

### ۲-۳. صلاحیت مراجع ثبتی

برخی مراجع قضایی بر این باورند که رسیدگی به اعتراض نسبت به عملیات اجرایی حتی پس از اتمام این عملیات نیز در صلاحیت مراجع ثبتی است؛ زیرا به موجب آیین‌نامه، صلاحیت این مراجع در رسیدگی به اعتراضات اجرایی تصریح شده است و دلیلی وجود ندارد که پس از پایان عملیات اجرایی، این صلاحیت زایل شود؛ چه آن که اولاً، در صورت شک در صلاحیت یا عدم صلاحیت مراجع ثبتی پس از عملیات اجرایی، با توجه به اصل استصحاب، حکم بر بقای صلاحیت این مراجع می‌گردد. ثانیاً، دلیل منطقی وجود ندارد که مرز تفکیک صلاحیت، حدّ زمانی خاصی تعیین شود؛ زیرا قانونگذار با توجه به اشراف مراجع ثبتی در رسیدگی به اعتراضات اجرایی و احراز صحت و سقم جریان اجرایی و فنی بودن موضوع، این مورد را در حوزه صلاحیت رئیس اداره ثبت قرار داده و این منطق و استدلال پس از پایان عملیات اجرایی نیز به قوت خویش باقی است.

رویکرد فوق، در آرای و نظرات مراجع قضایی به شرح زیر تبلور یافته است:

الف) بر اساس رأی اصرای شماره ۱۳۹۰ مورخ ۴۵/۸/۱۲ هیأت عمومی دیوان عالی کشور، رسیدگی به اعتراض‌های ثبتی حتی پس از خاتمه عملیات اجرایی در صلاحیت مراجع ثبتی است. به موجب این رأی، «... خواسته دعوی ... ابطال عملیات اجرای ثبت و اعلام بطلان سند رسمی انتقال ملک مورد مزایده بوده و چون به موجب مواد یک و هشت قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت مصوب شهریور ماه ۱۳۲۲ و آئین‌نامه

خصوصی و گستره و دایره شمول عملیات اجرایی که صرفاً شامل تنظیم سند اجرایی نبوده و مصادیق دیگری از جمله تخلیه را نیز در بر می‌گیرد، قابل اتکا نیست.



اجرائی متکی به قانون مزبور، رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی ثبت در حدود صلاحیت مراجع ثبتی به خصوص تشخیص گردیده و طرح دعوی بطلان عملیات اجرائی ثبت در دادگاه (ولو بعد از سپری شدن دوره عملیات اجرای هم باشد) موافق مقررات قانون مزبور نیست، بنابراین قرار عدم صلاحیت صادره از دادگاه پژوهشی خالی از اشکال می‌باشد.<sup>۱</sup>

ب) در پرونده‌ای بر اثر صدور دستور اجرا بر اساس سند ازدواج برای وصول مهریه، تنها ملک مسکونی زوج که یک باب منزل مسکونی بوده و جزء مستثنیات دین است بر اثر عملیات اجرایی و پس از طی تشریفات قانونی، به مالکیت زوجه در می‌آید. زوج به تقدیم دادخواست به خواسته ۱- ابطال عملیات اجرایی و ۲- ابطال سند نقل و انتقال صورت گرفته، مبادرت می‌کند و مستند خویش را مخالف بودن اقدامات انجام شده با مواد ۵۲۳ و ۵۲۴ قانون آیین دادرسی مدنی، قرار داده است. آیا رسیدگی به چنین دعوی، با توجه به این که عملیات اجرایی خاتمه یافته و منجر به سلب مالکیت زوج و انتقال منزل مسکونی به زوجه شده است، با توجه به ماده ۲۲۹ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت و مواد ۱ و ۵ قانون اصلاح موادی از قانون ثبت مصوب شهریور ماه ۱۳۲۲، در صلاحیت ثبت محل است یا با توجه به این که دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات عمومی است، در صلاحیت مراجع قضایی است؟

در نشست قضایی دادگستری شیراز در اردیبهشت سال ۱۳۸۷، دیدگاه زیر به اتفاق آرا مورد توجه قرار گرفته است: «... در مورد سؤال، سند رسمی مطابق قانون و شرع توسط ذی‌نفع (زوجه) به اجرا گذاشته شده است و دستور اجرا به طور صحیح صادر یافته و عملیات اجرایی شروع شده است. اما مأمورین اجرا در سند موصوف مرتکب عملیاتی شده‌اند که آن عملیات اشتباه بوده و مستثنیات دین را لحاظ نکرده است. عملیات اجرایی تمام شده و سند نیز به نام ذی‌نفع صادر یافته است. حال اساساً و قانوناً مطابق ماده ۲۲۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب سال ۱۳۵۵ با اصلاحیه بعدی<sup>۲</sup>، اگر دستور اجرا اشتباه بوده

۱. قابل مشاهده در پایگاه اطلاع‌رسانی مجلس شورای اسلامی به نشانی:

<http://www.hvm.ir/print.asp?id=34319>

۲. ماده ۱۶۹ آیین‌نامه جایگزین این ماده شده است.

که رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه است، اما چون شکایت از دستور اجرا نبوده و دستور اجرا صحیح صادر یافته و مأمورین اجرا اشتباه کرده‌اند (یعنی شکایت از عملیات مأمورین اجرا است)، رسیدگی به آن مطابق مواد قانونی ذکر شده در صلاحیت دادگاه نیست».

ج) به موجب رأی شماره ۹۱۰۹۹۷۰۲۳۳۷۰۱۴۴۰ مورخ ۹۱/۱۱/۲۸ صادره از شعبه ۳۷ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، رسیدگی به درخواست ابطال عملیات اجرای ثبت، حتی پس از پایان عملیات، در صلاحیت مراجع ثبتی قرار گرفته است (ر.ک: پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۳، الف، صص ۶۵۵-۶۵۴). در این دعوا، شعبه ۳۵ دادگاه عمومی حقوقی تهران طی دادنامه شماره ۹۱۰۹۷۹ مورخ ۹۱/۸/۲۹، در پی دادخواست ابطال اجرائیه صادره از دفتر اسناد رسمی تهران و بطلان عملیات اجرایی مبنی بر تخلیه مورد اجاره، با احراز حاکمیت قانون روابط موجر و مستأجر ۱۳۵۶ و این که در این موارد صرف انقضای مدت اجاره از موجبات تخلیه نیست، دعوا را ثابت تشخیص داده و حکم بر ابطال اجرائیه و عملیات اجرایی صادر نموده است. دادگاه تجدیدنظر ضمن ابرام و استوار نمودن رأی در قسمت مربوط به ابطال اجرائیه، رأی مذکور را در بخش ابطال عملیات اجرایی نقض و با این استدلال که «دعوی مطروحه در صلاحیت محاکم دادگستری نیست» قرار عدم استماع دعوا را صادر می‌نماید. نکته قابل تأمل در رأی دادگاه تجدیدنظر، قطع نظر از صحت یا عدم صحت آن در خصوص موضوع مورد بحث، صدور قرار عدم استماع دعوا است که به نظر می‌رسد با توجه به مفاد ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی،<sup>۱</sup> این مرجع می‌بایست قرار عدم صلاحیت صادر و پرونده را جهت تعیین مرجع صالح به دیوان عالی کشور ارسال می‌نمود.

### ۳-۳. صلاحیت مراجع قضایی

در مقابل دیدگاه فوق، نظر دیگری وجود دارد مبنی بر این که صلاحیت رئیس اداره ثبت و

۱. ماده ۲۸ ق.آ.د.م: «هرگاه بین دادگاه‌های عمومی، نظامی و انقلاب در مورد صلاحیت اختلاف محقق شود همچنین در مواردی که دادگاه‌ها اعم از عمومی، نظامی و انقلاب به صلاحیت مراجع غیرقضایی از خود نفی صلاحیت کنند و یا خود را صالح بدانند پرونده برای حل اختلاف به دیوان عالی کشور ارسال خواهد شد. رأی دیوان عالی کشور در خصوص تشخیص صلاحیت لازم‌الاتباع می‌باشد».

هیأت نظارت، محدود به زمانی است که عملیات اجرایی ثبتی به پایان نرسیده باشد؛ بنابراین، در صورتی که عملیات اجرایی به پایان رسیده و سند مالکیت صادر شده باشد، رسیدگی به اعتراض به عملیات اجرای ثبت در صلاحیت محاکم دادگستری است نه مراجع ثبتی.

شعبه پنجم دیوان عالی کشور به موجب دادنامه شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۹۰۰۰۶۷ مورخ ۹۲/۲/۹، قرار عدم صلاحیت صادره از شعبه ۱ دادگاه عمومی حقوقی قائل در دعاوی ابطال عملیات حراج و ابطال سند مالکیت را نقض نموده و پرونده را جهت ادامه رسیدگی به شعبه فوق ارجاع داده است. استدلال دادگاه بدوی در صدور قرار عدم صلاحیت در خصوص ابطال عملیات اجرایی، ماده ۱۶۹ آیین‌نامه یاد شده است. در مقابل، دیوان عالی کشور اعتقاد دارد، «آنچه که در خصوص آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مورد نظر قانونگذار است، ناظر به موردی است که سند [انتقال اجرایی] صادر نشده باشد؛ به عبارت دیگر، در جریان عملیات اجرایی، اگر اعتراض به عمل آید، مرجع رسیدگی به موجب ماده ۲۳۹ آیین‌نامه مذکور اداره ثبت و هیأت نظارت است لیکن پس از صدور سند مالکیت، اعتراض به عملیات اجرایی دیگر در صلاحیت اداره ثبت نیست» (پژوهشگاه قوه قضائیه، ۱۳۹۳، ب، صص ۴۹-۴۸).

مبنای تصمیم فوق، از یک سو مفاد ماده ۱۷۲ آیین‌نامه است که مقرر می‌دارد: «پس از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی‌شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل اجراء را مخالف قانون تشخیص دهد رأی بر تجدید عمل اجرائی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه به اشخاص ذینفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است». بر اساس نص این ماده - که نحوه انشای آن مضطرب و قابل انتقاد است؛ زیرا در ابتدای ماده، غایت زمانی شکایت از عملیات اجرایی، تنظیم و امضای صورتمجلس مزایده ذکر شده و پس از آن، این شکایت قابل استماع دانسته نشده است اما در ادامه رسیدگی به اعتراض از عملیات اجرایی را، حتی پس از امضای صورتمجلس تا قبل از امضای سند انتقال یا تحویل مال ممکن و میسر می‌داند - رئیس ثبت محل و تبعاً هیأت نظارت ثبت و شورای عالی ثبت، پس از تنظیم سند انتقال اجرایی یا تحویل مال، صلاحیت رسیدگی به اعتراضات مربوطه را ندارند؛ لذا با توجه به اصول

حقوقی و اصل ۱۵۹ قانون اساسی، فصل خصومت در این باره در صلاحیت دادگاه‌های دادگستری است.

مفهوم مخالف تبصره ماده ۱۲۵ آیین‌نامه<sup>۱</sup> نیز مفید استنباط فوق و مؤید آن است؛ زیرا با توجه به مفهوم مستنبط از تبصره فوق، تجدید مزایده به دستور رئیس ثبت، که یکی از اجزای عملیات اجرایی است، قبل از تنظیم سند و امضای صورتمجلس مزایده ممکن بوده و پس از آن، از صلاحیت این مرجع خارج گردیده و رسیدگی بر عهده مراجع قضایی صلاحیت‌دار است.

از سوی دیگر، همان‌گونه که گفته شد، در رسیدگی به دعاوی، اصل بر صلاحیت محاکم دادگستری است و صلاحیت مراجع شبه قضایی، خلاف اصل و استثنا به شمار می‌آید؛ بنابراین، باید در موارد مشکوک و مورد تردید، به قدر متیقن اکتفا نمود و قائل به صلاحیت دادگستری بود.

در خصوص موضوع مورد بحث نیز با توجه به نص مفاد ماده فوق (۱۷۲ آیین‌نامه) و اصل صلاحیت محاکم دادگستری، پس از پایان عملیات اجرایی هرگونه شکایت از عملیات اجرایی در قلمرو صلاحیت مراجع قضایی قرار می‌گیرد.<sup>۲</sup>

۱. ماده ۱۲۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: «پس از مزایده در صورت وجود مازاد، برنده مزایده می‌تواند وجوه پرداختی موضوع فراز ۶ بند الف ماده ۱۲۱ این آیین‌نامه را از محل مازاد مذکور مسترد نماید. در صورتی که مورد مزایده به بستانکار واگذار می‌شود کلیه هزینه‌های مذکور از بستانکار دریافت و جزء مطالبات وی محسوب خواهد شد و به موجب همان اجرائیه قابل وصول است. تبصره- هرگاه آگهی مزایده بر خلاف ماده ۱۲۱ الی ۱۲۴ باشد قبل از تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده به دستور رئیس ثبت آگهی تجدید می‌گردد».

۲. شعبه پنجم دیوان عالی کشور در رأی شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۸۹۰۰۱۷۴ مورخ ۱۳۹۲/۳/۲۷ نیز این‌گونه بیان می‌دارد: «قطع نظر از اینکه اجرائیه موضوع دعوی از اداره چهارم اجرای اسناد رسمی تهران صادر شده نه ساوه، با عنایت به اینکه صدور قرار عدم صلاحیت به شایستگی رییس ثبت محل زمانی است که عملیات اجرائی ثبتی خاتمه نیافته باشد لکن در این پرونده عملیات اجرایی ثبتی خاتمه و مزایده انجام و برنده آن نیز مشخص شده است. به موجب تبصره ذیل ماده ۱۵۵ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۸۷/۶/۱۱ به علت فروخته شدن کارخانه موضوع دعوی به شخص ثالث و تنظیم صورت‌مجلس مزایده قرار صادره قابل تأیید نبوده رسیدگی به دعاوی مطروحه در صلاحیت محاکم قضایی است. بنابه مراتب پرونده برای ادامه رسیدگی به شعبه اعاده می‌شود».

#### ۴. مرجع رسیدگی به دعوی ابطال سند اجرا

مطابق مواد ۱ و ۵ از قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی، هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری، شکایت از دستور اجرای سند رسمی داشته باشد، می‌تواند به ترتیب مقرر در قانون آیین دادرسی مدنی، اقامه دعوی کند و مطابق ماده ۲ از قانون مرقوم، مرجع رسیدگی به دعوی ناشی از اجرای دستور اسناد رسمی، دادگاه صلاحیت‌دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده است.<sup>۱</sup>

موارد زیر را می‌توان به عنوان مصادیق دعوایی برشمرد که رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه است:

**الف. سند منشأ صدور اجرئیه، سند رسمی لازم‌الاجرا یا اسناد در حکم آن نباشد.**

منشأ دستور سند باید سند رسمی قابل اجرا یا اسناد لازم‌الاجرا از قبیل چک یا آرای بعضی از کمیسیون‌ها باشد. طبیعی است که دستور اجرا در خصوص سندی که فاقد این شرایط باشد باطل است و دعوی ابطال آن را باید در دادگاه عمومی حقوقی طرح نمود؛ بنابراین، توجه به شکل سند و نحوه توصیف قانونگذار از این اسناد ضروری است؛ زیرا صرف رسمی بودن سند، جهت صدور اجرائیه کفایت نمی‌نماید، بلکه ویژگی لازم‌الاجرا بودن نیز باید در توصیف این اسناد به کار رفته باشد. به عنوان نمونه، به موجب مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک، مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول و کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده بدون مراجعه به محاکم

۱. در این خصوص رأی شماره ۹۲۰۹۹۷۰۹۰۷۸۰۰۱۵۲ مورخ ۱۳۹۲/۳/۴ صادره از شعبه ۱۸ دیوان عالی کشور اشعار می‌دارد: «وفق مقررات ماده ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲ با اصلاحیه‌های بعدی، مرجع رسیدگی به دعوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی (اجرائیه) دادگاه محلی است که در حوزه آن، دستور اجرا (اجرائیه) صادر شده است و نظر به اینکه اجرائیه توسط دفتر اسناد رسمی مستقر در سندج صادر گردیده که علی‌القاعده تنظیم‌کننده سند رهنی نیز بوده است بنابه مراتب نتیجتاً قرار صادره از شعبه ۱۴ دادگاه عمومی کرج موجه تشخیص و با تأیید آن دادنامه و نقض قرار صادره از دادگاه سندج پرونده جهت اقدام قانونی به آن دادگاه (شعبه ۷ سندج) ارسال و بدین نحو حل اختلاف به عمل می‌آید».

لازم‌الاجرا است. همچنین طبق ماده ۱۱ قانون تأسیس بورس اوراق بهادار مصوب ۱۳۴۵ رأی هیأت داورى بورس لازم‌الاجرا است و ادارات ثبت مکلف به اجرای آن هستند.<sup>۱</sup> گذشته از آن که لازم است سند موضوع اجرائیه، از اسناد لازم‌الاجرا باشد، باید تعهد مندرج در آن نیز روشن و منجز باشد؛ بنابراین، اگر سند نکاح متضمن مهریه دلالت بر عند الاستطاعه بودن آن داشته باشد، صدور اجرائیه به علت عدم تنجّز و قطعی نبودن تعهد، خلاف قانون و قابل ابطال در دادگاه است (باختر و رئیسی، ۱۳۸۳، ص ۴۸).

#### ب. دستور اجرا مخالف مفاد سند باشد.

به عبارت دیگر، اگر منطوق دستور اجرا منطبق با مفاد سند نباشد از موارد بطلان اجرائیه است و رسیدگی به آن در صلاحیت دادگاه عمومی حقوقی است. برای روشن شدن موضوع، به رأی شماره ۱۲۴ مورخ ۱۳۴۴/۷/۲۷ صادره از هیأت عمومی دیوان عالی کشور می‌پردازیم. در پرونده حقوقی ۳۱۵۶/۱۹، اداره املاک و مستغلات پهلوی، قطعه زمین-هایی را به مبلغ معینی به اشخاص اجاره داده و علاوه بر این که در اجاره‌نامه رسمی ذکر شده است که پس از انقضای مدت اجاره، اجرت‌المثل مطابق اجرت‌المسمی است، شرط دیگری هم در هر یک از اجاره‌نامه‌ها گنجانده شده است مبنی بر این که چنانچه مأخذ حق‌الارضی برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد، پیمانکار متعهد است پس از اخطار اداره املاک، حق‌الارض مورد مطالبه را بپردازد. اداره املاک بعد از انقضای مدت هر یک از اجاره‌ها، به نظر خود حق‌الارض را زیاد کرده و به مستأجر اخطار می‌نماید و چون از پرداخت مابه‌التفاوت خودداری شده است از طریق اداره ثبت محل اجرائیه صادر شده و اشخاص به وسیله وکلای خود برای توقیف و ابطال اجرائیه دادخواست می‌دهند که در این خصوص آرای متفاوتی صادر شده است که دادستان کل، موضوع را در هیأت عمومی دیوان طرح نموده و دیوان به شرح ذیل نظر داده است: «نظر به اینکه مستفاد از ماده ۹۳ قانون ثبت و ماده ۵۰ نظام‌نامه دفاتر اسناد رسمی، این است که درخواست صدور اجرائیه

۱. بر همین اساس اداره حقوقی قوه قضائیه در نظریه مشورتی شماره ۷/۴۲۰۱ مورخ ۶۲/۹/۲ اعلام نموده است که «قراردادهایی که در خارج کشور، نزد مأمورین کنسولی جمهوری اسلامی ایران، تنظیم شده است در عداد اسناد رسمی موضوع مواد ۷۰ و ۹۲ قانون ثبت که لازم‌الاجرا شناخته شده‌اند، نیست و بنابراین از طریق اجرای ثبت، قابلیت اجرا ندارند» (به نقل از: حسن‌زاده و آدابی، ۱۳۸۹، ص ۱۶۳).

از دفترخانه اسناد رسمی منحصرأ نسبت به موضوعاتی ممکن است که در متن سند تصریح شده باشد. بنابراین صدور اجراییه بر مبنای حق الارض جدید مندرج در نامه اداره املاک مخالف مواد فوق‌الاشعار است و اداره املاک می‌تواند به جای درخواست صدور اجراییه به طرح دعوا در دادگاه صلاحیت‌دار اقدام نماید».

### ج. دستور اجرا مخالف قانون باشد.

در این حالت، ظاهراً دستور با مفاد سند انطباق دارد و مقدمات اجراییه از قبیل ابلاغ به متعهد نیز صحیح است اما موضوع اجراییه با قانون موضوعه انطباق ندارد؛ به عنوان مثال، قرارداد اجاره‌ای به طور رسمی برای یک سال بابت محل کسب تنظیم می‌شود و مورد مشمول قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ می‌باشد. در این قرارداد آمده است که پس از انقضای مدت، مستأجر مکلف به تخلیه می‌باشد. لذا پس از انقضای مدت، مستأجر ملک را تخلیه نمی‌نماید و موجر تقاضای دستور اجرا ارائه می‌دهد و دفترخانه ذی‌ربط، دستور اجرا مبنی بر تخلیه ملک را صادر می‌کند. بنابراین، با توجه به این که در قانون مذکور، موارد تخلیه به طور حصری بیان شده است و انقضای مدت، جزء موارد مذکور نیست و هرگونه شرطی که مانع اجرای این قانون شود با توجه به ماده ۳۰ قانون مذکور باطل است، این اجراییه نیز باطل می‌باشد.

### د. ابطال اجراییه از جهت وقوع اختلاف ترافی

به نظر می‌رسد در تمام مواردی که اختلاف واقع شده ترافی و نیازمند رسیدگی قضایی است، حتی در فرض اعتراض نسبت به عملیات اجرایی، رسیدگی در صلاحیت مراجع قضایی است.

نکته فوق، در خصوص دعوی ابطال دستور اجرا با مشکلی مواجه نمی‌باشد؛ زیرا این موضوع، صراحتاً در صلاحیت مراجع قضایی قرار داده شده است، اما این ادعا ممکن است در مورد دعوی اعتراض به عملیات اجرایی با این ایراد مواجه شود که دعوی اخیر به موجب آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، در حوزه صلاحیت مراجع ثبتی قرار گرفته است. در پاسخ می‌توان استدلال کرد که صلاحیت مراجع ثبتی، منصرف از دعوی و اختلافاتی است که ماهیت ترافی داشته و تصمیم‌گیری در خصوص آن، مشروط به رسیدگی قضایی است. به عنوان مثال، اگر در جریان عملیات اجرایی برای وصول چک، اتومبیل مدیون

توقیف شود، اعتراض شخص ثالث به عملیات اجرایی به استناد مبایعه‌نامه عادی مبنی بر رفع توقیف، در صلاحیت مراجع ثبتی نیست و موضوع قابل طرح در محاکم دادگستری است (البته در صورتی که ادعای شخص ثالث مستند به سند رسمی باشد، با توجه به اعتبار این اسناد، مراجع ثبتی می‌توانند به استناد ماده ۹۶ آیین‌نامه،<sup>۱</sup> به موضوع رسیدگی و رأی بر ابطال عملیات اجرایی صادر کنند) (میرحسینی، ۱۳۹۱، ص ۲۸۶).

**هـ. شکایت از دستور اجرای سند، به ادعای مجعول بودن سند با معرفی جاعل**  
در این حالت، از آنجایی که موضوع واجد وصف کیفری است، مستفاد از ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک،<sup>۲</sup> شاکی باید با مراجعه به دادسرای عمومی محل وقوع جرم، اقدام به طرح شکایت کیفری جعل علیه جاعل نماید. طرح شکایت توسط شاکی، عملیات اجرایی را متوقف نمی‌کند مگر این که در دادسرا بعد از رسیدگی، قرار مجرمیت صادر شده باشد و این قرار مورد موافقت دادستان نیز قرار گرفته باشد. در این صورت، شاکی می‌تواند با ارائه رونوشت قرار مجرمیت، از اداره ثبت بخواهد که عملیات اجرایی متوقف گردد.

برخی نویسندگان اعتقاد دارند که در حالت فوق، «دادستان باید شرحی به اداره ثبت مربوط بنویسد که از ادامه عملیات اجرایی تا صدور حکم قطعی خودداری نماید» (شهری، ۱۳۸۹، ص ۲۴۰).

با این حال، با توجه به این که آگاهی و اطلاع دادستان از عملیات اجرایی و ...، در صورت عدم اعلام مراتب توسط شاکی به این مرجع بعید به نظر می‌رسد، لذا باید شاکی موضوع را به اطلاع مقامات دادسرا رسانیده و درخواستی مبنی بر ارسال مستندات را تسلیم نموده باشد. همچنین با توجه به مفاد ماده ۹۹ قانون ثبت، به نظر نمی‌رسد نیازی به ارائه شرح مطالب وجود داشته باشد، بلکه ارائه کیفرخواست به رئیس ثبت کفایت می‌نماید.  
در حالت فوق، عملیات اجرایی تا اتخاذ تصمیم قطعی متوقف می‌گردد و در فرض

۱. ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا: «هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت‌شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود: «... ۲- در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر اینکه مال مورد بازداشت به او منتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست».

۲. ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک: «ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی‌کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی‌العموم هم موافقت کرده باشد».



اثبات جعل به موجب حکم قطعی، عملیات اجرایی به حالت قبل از عملیات اجرایی اعاده می‌گردد و در صورت عدم اثبات آن، عملیات اجرایی ادامه می‌یابد.

لازم به ذکر است که چنانچه در فاصله بین شروع عملیات اجرائی و رسیدگی در دادسرا و صدور قرار مجرمیت، عملیات اجرایی خاتمه یافته باشد، ارائه کیفرخواست منشأ هیچ اثری نخواهد بود و باید دعوای ابطال عملیات اجرایی در مرجع صالح طرح شود. در صورت طرح ادعای جعل بدون معرفی جاعل، موضوع در صلاحیت مراجع عمومی حقوقی است و صرف طرح دعوا مانع از ادامه عملیات اجرایی نیست مگر آن که در این باره دستور (قرار توقف عملیات اجرایی) یا حکم قطعی در خصوص جعلیت سند منشأ صدور اجرائیه از مرجع قضایی صادر شده باشد.

در جای دیگری، خواهان با طرح دعوایی به خواسته صدور حکم مبنی بر ابطال عملیات اجرایی ثبت در خصوص چک مجعولی در پرونده ثبتی ۱۰۰۷۹/الف اداره چهارم اجرای رسمی تهران اظهار می‌دارد که «به لحاظ مغایرت محل تولد شناسنامه به اداره ثبت احوال مراجعه و شناسنامه را تحویل اداره یاد شده می‌نماید که به لحاظ ازدیاد مراجعین، حسب اظهار نماینده ثبت احوال، مفقود گردیده مراتب صورتجلسه و شناسنامه جدید صادر می‌شود. بعداً کاشف به عمل می‌آید شناسنامه به سرقت رفته و سارق با استفاده از آن اقدام به افتتاح حساب جاری و حتی موفق به ثبت شرکت تجاری (ت) شده و با اخذ دسته چک مبادرت به کلاهبرداری نموده و چک یاد شده عهده بانک (پ) میدان (ت) نیز یکی از آنها بوده، بر این مبنا تقاضای رسیدگی به موضوع شده است...». با توجه به توضیحات یاد شده، روشن است که خواسته مطروحه در دادخواست بدوی صحیح عنوان نشده است؛ بنابراین رسیدگی ماهوی دادگاه به این دعوا فاقد وجهت قانونی است؛ زیرا با توجه به جریان دعوا، خواسته صحیح، ابطال دستور اجرا است نه عملیات اجرایی.

با این حال، شعبه ۱۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران، بدون توجه به این موضوع، پس از ارجاع موضوع به کارشناس رسمی دادگستری و احراز جعلی بودن چک مستند اجرائیه، رأی بر ابطال عملیات اجرایی صادر می‌نماید و رأی بدوی نیز در مرحله تجدیدنظر تأیید

۱. شعبه ۱۸ دادگاه عمومی حقوقی تهران، دادنامه شماره ۱۳۲۱-۲۲۷۸۰۲۲۷۸۰۹۹۷۰۹۲۰ مورخ ۱۳۹۲/۱۲/۲۴.

می‌گردد.<sup>۱</sup>

### ۵. مرجع رسیدگی به دعوی ابطال سند اجرا در فرض اعطای نیابت

در صورتی که اجرائیه توسط دفترخانه اسناد رسمی یا اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان الف صادر شده و جهت انجام عملیات اجرایی به اداره ثبت شهرستان ب نیابت داده شده باشد و در پی عملیات اجرایی، مالی از مدیون سند توقیف شود، از حیث محلی، چه مرجعی صلاحیت رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی و ابطال اجرائیه را دارد؟

به نظر می‌رسد که در خصوص ابطال اجرائیه، با توجه به نص ماده ۲ از قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۶/۲۷ با اصلاحیه‌های بعدی، موضوع در صلاحیت دادگاهی است که در حوزه آن دستور اجرا صادر شده است یعنی دادگاه شهرستان الف؛ اما رسیدگی به اعتراض به عملیات اجرایی در فرض فوق، در صلاحیت مرجع اجراکننده دستور، یعنی مراجع ثبتی شهرستان ب است؛ زیرا امور اجرایی توسط مأموران این اداره صورت پذیرفته و مراجع ثبتی مربوطه بهتر می‌توانند صحت جریان اجرا و انطباق آن با مقررات حاکم را احراز نمایند. همچنین، ابطال اقدامات اداره ثبت اجراکننده نیابت توسط معطی نیابت، از حیث رعایت اصل سلسله مراتب اداره و تقسیم وظایف و استقلال این نهادها نیز محل تردید است.

ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیز مدیران ثبت را از اقدام در خارج از محل مأموریت خود منع می‌نماید. این ماده می‌گوید: «مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی‌توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد».

۱. شعبه ۱۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران، دادنامه شماره ۹۳۰۹۹۷۰۲۲۱۶۰۰۵۲۱ مورخ ۱۳۹۳/۴/۳۱.

## نتیجه

مرز صلاحیت میان مراجع ثبتی و دادگستری، در رسیدگی به شکایت‌های مربوط به اسناد رسمی لازم‌الاجرا (ابطال اجرائیه یا عملیات اجرایی)، از حیث مفهومی و مصداقی، مبهم و در معرض آرا و نظرات مختلف و متباین است. همچنین در خصوص این مسئله که صلاحیت رئیس اداره ثبت در رسیدگی به شکایات اجرایی، محدود به حدّ زمانی خاصی (اتمام عملیات اجرایی) است و پس از این تاریخ، رسیدگی به اعتراض نسبت به عملیات اجرایی، در صلاحیت محاکم دادگستری قرار می‌گیرد، تشتت آرای فراوانی دیده می‌شود که حقوق اشخاص را تضییع می‌نماید و اسباب تبعیض ناروا را فراهم می‌آورد.

به نظر می‌رسد که در تمام مواردی که شکایت نسبت به عملیات اجرایی نیازمند اظهارنظر قضایی است، چه شکایت در جریان عملیات اجرایی به عمل آید و چه پس از آن، موضوع در صلاحیت مراجع قضایی است. همچنین پس از پایان عملیات اجرایی نیز رسیدگی به تمام اعتراض‌ها اعم از شکایت نسبت به عملیات اجرایی و ابطال اجرائیه، بر عهده مراجع قضایی می‌باشد؛ بنابراین، فقط شکایت‌هایی که در جریان عملیات اجرایی صورت پذیرفته است و محتاج رسیدگی قضایی نیست، در صلاحیت مراجع ثبتی می‌باشد.

در خصوص تعارض نظرات میان مراجع قضایی پیرامون موضوعی خاص باید گفت که اختلاف نظر فوق، نخستین مورد آن به شمار نمی‌رود و آخرین آن نیز نخواهد بود و راه چاره، اعمال صلاحیت عالیّه دیوان عالی کشور به موجب اصل یکصد و شصت و یکم به منظور «ایجاد وحدت رویه قضایی» است. این نهاد عالی - که مدتی است از اعمال کارکردهای نظارتی خویش دور مانده است و همین امر می‌تواند موضوع آسیب‌شناسی جدّی در خصوص جایگاه این نهاد والا قرار گیرد - می‌تواند بر اساس ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری مصوب ۱۳۹۲، با ایجاد وحدت رویه قضایی، به تهاافت آرا در این حوزه پایان دهد.

## فهرست منابع

- ۱- آدابی، حمیدرضا؛ حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۸.
- ۲- باختر، سیداحمد و رئیسی، مسعود؛ حقوق ثبت، آینده، چاپ اول، تهران، ۱۳۸۳.
- ۳- بازگیر، یدالله؛ منتخب آراء دیوان عالی کشور، انتشارات فردوسی، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۳.
- ۴- پژوهشگاه قوه قضائیه (اداره انتشار رویه قضایی کشور)؛ مجموعه آرای قضایی دادگاه-های تجدیدنظر استان تهران (حقوقی) سال ۹۱، مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه، چاپ اول، تهران، ۱۳۹۳. (الف)
- ۵- پژوهشگاه قوه قضائیه (اداره انتشار رویه قضایی کشور)؛ مجموعه آرای قضایی شعب دیوان عالی کشور (حقوقی) بهار ۹۲، مرکز مطبوعات و انتشارات قوه قضائیه، چاپ اول، تهران، ۱۳۹۴. (ب)
- ۶- جعفری لنگرودی، محمدجعفر؛ آراء شورای عالی ثبت و شرح آن، انتشارات گنج دانش، چاپ دوم، تهران، ۱۳۹۰.
- ۷- جعفری لنگرودی، محمدجعفر؛ دانشنامه حقوقی، جلد اول، انتشارات گنج دانش، چاپ ششم، تهران، ۱۳۹۱.
- ۸- حسن زاده، بهرام و آدابی، حمیدرضا؛ اجرای مفاد اسناد رسمی، نگاه آینه، چاپ دوم، تهران، ۱۳۸۹.
- ۹- شهری، غلامرضا؛ حقوق ثبت اسناد و املاک، انتشارات جهاد دانشگاهی واحد علامه طباطبایی، چاپ سی و یکم، تهران، ۱۳۸۹.
- ۱۰- میرحسینی، حسین؛ شرح آراء شورای عالی ثبت، بنیاد حقوقی میزان، چاپ دوم، تهران، بهار ۱۳۹۱.

## **Analysis of Jurisdiction in Cases Regarding Protest to Execution of Enforceable Official Documents and Invalidation of Execution Order**

Mahdi Fattahi\*

*Received: 20/07/2016*

*Accepted: 10/11/2016*

### **Abstract:**

There are controversies among judicial bodies relating to jurisdiction of dealing with protests to execution of enforceable formal documents, because the boundary of jurisdiction is not clear in relevant laws. On the one hand, hearing the complaints of execution of enforceable official documents is under the jurisdiction of the notarial bodies unless the executive operation has been finished, and on the other hand, claims about execution order is proceeded in courts, and jurisdiction to proceeding is up to the court at place of executing that order. Distinguish between these two issues depends on analysis of procedure of the court and notarial bodies. Do notarial authorities have jurisdiction to hear the action about execution of enforceable official document or this task lies beyond his jurisdiction, and at this stage the court must resolve the problem. This article deals with the above mentioned questions in the light of case law and decisions of notarial high council.

**Key words:** Enforceable Formal Documents, Execution of Official Document, Execution Order, Court, Notarial Authority, Jurisdiction.

---

\*PhD in Private Law of Tehran University and Researcher at the Institute of Judiciary.  
mfatahi1@gmail.com