

نظریه مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه

ریاست محترم اداره حقوقی قوه قضاییه

احتراماً؛ خواهشمند است مقرر فرمایید نظریه مشورتی آن اداره محترم در مورد
سؤالات مطروحه ذیل را به این کانون ارسال فرمایید.

مسأله 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. متصالحان 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 نموده‌اند.

سپس متصالحان در سهم مفروزی خود با اخذ پروانه ۱۲ واحد آپارتمان احداث و با
اخذ پایان کار و صورتجلسه تفکیکی ۱۰ واحد از آپارتمان‌ها را با سند رسمی و ۲ واحد
را با سند عادی به اشخاص مختلف واگذار نموده‌اند و خریداران در آپارتمان‌ها
متصرف‌اند و متصالحان اولیه در واقع مالکیتی در سهم افزای و آپارتمان‌های آن ندارند،
اینک پس از ۱۰ سال وکلای قیم مصالح با ارایه حکم حجر مصالح که از دادگاه بدوی
صادر شده و به علت عدم اعتراض قطعیت یافته و منتهی به نصب قیم شده، ضمن تقدیم
دادخواست به طرفیت ۲ نفر متصالحان 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 متصالحان در مورد پلاک مورد معامله و
متعاقباً صدور حکم مبنی بر اعاده مالکیت مصالح نسبت به سه دانگ مشاع از ششدانگ

پلاک اولیه را با خسارات خواستار شده‌اند. خواندگان با ارائه مدرک و با استناد به استعلام از ثبت ایراد نموده‌اند که پس از معامله، ملک به دو قطعه مفروز تفکیک و با توافق متصالحان 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 داشته‌اند و آنها در ملک خود ۱۲ آپارتمان احداث و به افراد واگذار کرده‌اند و چون شریک قبلی مشاعی و خریداران و ثبت ذینفع در قضیه می‌باشند و اتخاذ تصمیم در خصوص خواسته‌های دعوی با حقوق آنان ارتباط مستقیم و اصطکاک دارد، خواهان مکلف بوده شریک قبلی که تقسیم نامه را امضا کرده و خریداران آپارتمان‌ها 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 وارد 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 می‌تواند بعضی از خواسته‌ها مانند: ابطال صلح نامه عادی و وکالت نامه و صلح نامه رسمی را از بقیه خواسته‌های 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 خواسته‌ها و موضوع دعوی با هم خواسته‌ها قابل تفکیک نیست و قرار کلی باید صادر شود؟

مسئله دوم:

در همین پرونده خواندگان ضمن ایراد فوق، مستنداً 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 قطعیت یافته و منجر به نصب قیم شده، از همین دادگاه که رای حجر در آنجا ابراز شده خواستار شده‌اند.

وکلای خواهان اعلام کرده‌اند که شخص دیگری غیر از خواندگان دعوی قبلاً 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 رأی که مبنی بر رد اعتراض ثالث وی بوده در دادگاه تجدیدنظر استان نتیجتاً تایید شده لذا رسیدگی به اعتراض ثالث طاری خواندگان در صلاحیت دادگاه استان است نه دادگاه فعلی. خواندگان دفاع کرده‌اند 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 رأی حجر قطعی مزبور است و رای حجر بر اثر رسیدگی دادگاه استان قطعی نشده تا لازم باشد اعتراض طاری در دادگاه استان طرح شود.

رأی 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 رأی 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 نمی‌کند، زیرا نسبت به رأی صادره در مورد اعتراض ثالث بحثی نداریم و اعتراض نکرده‌ایم که بخواهیم به دادگاه استان برویم زیرا رفتن به دادگاه استان سبب می‌شود که دادخواست طاری به اصلی تبدیل و یک مرحله از رسیدگی حذف شود و به مرجعی برویم که در قطعیت رأی 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 خواندگان 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 بدعوی است یا دادگاه تجدیدنظر استان که به دعوی اعتراض ثالث شخص دیگر غیر از خواندگان رسیدگی کرده است؟

نایب رییس کانون وکلای دادگستری مرکز

شاپور منوچهری

آقای منوچهری

نایب رییس 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 می‌گردد:

مسأله اول:

۱. نظر به اینکه یکی از خواسته‌های خواهان، صدور حکم مبنی بر اعاده مالکیت مصالح نسبت به سه دانگ مشاع از شش‌دانگ ملک مورد اختلاف می‌باشد و اعاده مالکیت خواهان نسبت به سه دانگ مشاع مستلزم آن است که ملک افزاز شده به حالت اشاعه برگردد، لذا این دعوی باید علیه مالکین ملک مشاع اقامه شود. به علاوه، چون بر اساس مندرجات استعلام پس از تفکیک و افزاز ملک، متصالحان در سهم مفروزی خود ۱۲ واحد آپارتمان احداث کرده‌اند و ۱۰ واحد از آپارتمان‌ها را با سند رسمی و ۲ واحد را با سند عادی به اشخاص دیگر انتقال داده‌اند، با عنایت به ماده ۳۶۲ قانون مدنی که در بیان آثار بیع صراحتاً مقرر داشته، به مجرد وقوع بیع مشتری مالک مبیع و بایع مالک ثمن می‌شود، در فرض استعلام چون شرکای مشاعی پس از افزاز ملک، می‌ملک خود را به اشخاص دیگر انتقال داده‌اند، لاقلاً در مورد آپارتمان‌هایی 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 شریک‌الملک مشاع و خریداران آپارتمان‌ها تعارض دارد، در نتیجه دعوی به ترتیبی که اقامه شده قانوناً مواجه با ایراد است و قابلیت استماع ندارد.

۲. با توجه به اینکه خواسته‌های متعدد خواهان با هم ارتباط مستقیم دارند به طوری که اتخاذ تصمیم نسبت به هر کدام در دیگری مؤثر 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 می‌باشد تفکیک خواسته‌ها به ترتیبی که در استعلام آمده با عنایت به قوانین سابق الذکر موجه نیست.

مسأله دوم:

۳. با عنایت به بند ب ماده ۴۱۹ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب سال ۱۳۷۹ که مقرر داشته: «اعتراض طاری (غیر اصلی) عبارت است از اعتراض یکی از طرفین دعوی به رأی که سابقاً در یک دادگاه صادر شده و طرق دیگر برای اثبات مدعای خود، در اثنای دادرسی آن رأی را ابراز نموده است.» مورد استعلام از مصادیق اعتراض طاری به نظر می‌رسد 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 پایین‌تر از دادگاهی باشد که رأی معترض عنه را صادر کرده است.

بنابراین، و با توجه به اینکه بر اساس مندرجات استعلام، اعتراض نسبت به رأی صادر شده از دادگاه بدوی است که با دادگاه رسیدگی کننده در یک درجه قرار دارند. مرجع رسیدگی به اعتراض طاری نسبت به رأی حجر دادگاه بدوی، دادگاهی است که به پرونده رسیدگی می‌کند و این استدلال که چون شخص دیگری به همین رأی حجر اعتراض کرده و بر اثر اعتراض وی پرونده در دادگاه تجدید نظر مطرح شده و در نتیجه رسیدگی به اعتراض طاری در صلاحیت دادگاه تجدیدنظر مزبور است، موجه به نظر نمی‌رسد. زیرا اولاً، هر رأیی که از دادگاه صادر می‌شود ممکن است به حقوق اشخاص مختلفی خلل وارد کند و لذا هر ذی‌نفعی حق دارد نسبت به آن رأی طبق قانون و براساس مدارک و مستندات خاص اعتراض کند، به عبارت دیگر، رسیدگی به اعتراض یکی از معترضین به منزله اسقاط حق اعتراض سایر اشخاصی که از رأی صادره متضرر شده‌اند، نیست. ثانیاً، همان طور که گفته شد، فرض سؤال، 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 خواندگان در فرض سؤال باید در همان دادگاهی به عمل آید که به دعوی اصلی رسیدگی می‌نماید.