

ادعای ثالث نسبت به مال توقیف شده در جریان عملیات اجرایی ثبتی و مرجع صالح برای رسیدگی؛

بررسی رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ دیوان عالی کشور (۱۳۹۸/۹/۲۶)

اسماعیل شایگان^۱

چکیده

عملیات اجرایی در اداره ثبت ممکن است بسان عملیات اجرایی در دادگستری به حقوق شخص ثالث خلل وارد کند. در این صورت، مرجع رسیدگی به شکایت ثالث از عملیات اجرایی ثبتی، بسته به این که مستند ادعای ثالث، سند رسمی یا حکم دادگاه و یا سند عادی باشد، متفاوت خواهد بود. در دو مورد اول، اداره اجرای ثبت اسناد و املاک به اعتبار اسناد رسمی و احکام دادگستری، عملیات اجرایی را متوقف و از مال رفع بازداشت می‌شود. اما در فرضی که مستند ادعای شخص ثالث سند عادی است، اداره ثبت صلاحیت رسیدگی به حقانیت ثالث را ندارد و عملیات اجرایی جز با اقامه دعوی ثالث و دستور دادگاه متوقف نخواهد شد. در عین حال، در برخی موارد خاص، اداره ثبت به ادعای ثالث که مبتنی بر سند عادی اقامه شده است، ترتیب اثر داده و عملیات اجرایی را متوقف می‌کند. با این همه و علی رغم تقسیم بندی پیش گفته، معیار قطعی برای تعیین صلاحیت دادگاه در رسیدگی به شکایت ثالث، ماهیت قضایی اعتراض خواهد بود.

کلیدواژه‌ها: سند رسمی، سند عادی، شخص ثالث، دادگاه، اداره ثبت

بخش اول: مقدمه

همان گونه که عملیات اجرایی در اجرای احکام دادگستری ممکن است به حقوق ثالث خلل وارد کند (نک. مواد ۱۴۶ و ۱۴۷ قانون اجرای احکام مدنی)، شخص ثالث ممکن است عملیات اجرایی اداره ثبت اسناد و املاک را نیز مخل حقوق خویش بداند. در اجرای احکام مدنی چنانچه شخص ثالث نسبت به مال منقول یا غیرمنقول توقیف شده اظهار حقی کند و مستند ادعای وی حکم قطعی یا سند رسمی و تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف باشد، از توقیف بلافاصله رفع اثر می‌شود.^۱ در عین حال، در صورتی که مستند اظهار شخص ثالث دلایلی غیر از حکم قطعی یا سند رسمی باشد نامبرده باید به عنوان ثالث نزد دادگاه مجری حکم (دادگاه نخستین صادرکننده حکم؛ ماده ۵ قانون اجرای احکام مدنی) اعتراض کند که به این اعتراض با رعایت اصول دادرسی و با کمترین تشریفات رسیدگی می‌شود (شمس، ۱۳۹۷، ص ۴۵۴ به بعد). برای نمونه، هرگاه در اجرای حکم قطعی مبنی بر محکومیت خوانده دعوا به پرداخت مبلغی وجه نقد به عنوان ثمن معامله، مال منقول محکوم علیه (خودرو) در اجرای مقررات قانونی (ماده ۵۱ و ماده ۶۱ به بعد قانون اجرای احکام مدنی) توقیف شود و سپس شخص ثالثی نسبت به خودروی توقیف شده اظهار حقی کند (برای مثال ادعای مالکیت)، بر اساس مستند ادعا حسب مورد وفق ترتیب پیش گفته عمل خواهد شد. بدین ترتیب، شکایت شخص ثالث نسبت به عملیات اجرایی ناشی از اجرای احکام دادگستری نزد دادگاه و مقام قضایی رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌شود و این ترتیب، به دلیل حضور مقام قضایی با مشکلی مواجه نیست.

اما در مواردی که با صدور اجراییه نسبت به سند عادی یا رسمی اما لازم‌الاجرا، مال متعلق به متعهد در راستای اجرای مفاد سند و در اجرای آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷ رییس قوه قضاییه با صلاحات و الحاقات بعدی^۲ توقیف شود (نک ماده ۴۱ به بعد آیین‌نامه اجرا) و شخص ثالث نسبت به مال توقیف شده اظهار حق نماید چگونه و نزد کدام مرجع به ادعای ثالث رسیدگی می‌شود؟

۱. اعتراض ثالث اجرایی را باید از اعتراض ثالث حکمی تفکیک کرد. نک. عبدالله شمس، ثالث در صحنه توقیف، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، ۱۳۷۷-۱۳۷۶، شماره ۲۱ و ۲۲، ص ۴۳ به بعد.

۲. در ادامه این مقاله و برای رعایت اختصار، از عنوان «آیین‌نامه اجرا» استفاده شده است.

در ابتدا اشاره به این نکته ضروری است که برخی از اسناد رسمی و برخی از اسناد عادی که در مقررات قانونی از آنها نام برده شده است، «لازم‌الاجرا» محسوب و ذی نفع این اسناد، می‌تواند بدون مراجعه به دادگاههای دادگستری، اجرای مفاد سند را از مراجع ثبتی تقاضا کند.^۱ با پیش‌بینی روش یادشده، ذی نفع بدون این که نیازمند اقامه دعوا و تحصیل حکم علیه خواننده باشد، که علی القاعده مستلزم صرف زمان و هزینه است، اجرای مفاد سند را به طور مستقیم درخواست می‌کند که این امر، تراکم دعاوی نزد دادگستری را نیز کاهش می‌دهد.

شناسایی اجرای مستقیم مفاد اسناد لازم‌الاجرا نیازمند ساز و کار، تشریفات و آیینی است که در آیین‌نامه اجرا پیش‌بینی شده است. همچنین، در جریان اجرای اسناد لازم‌الاجرا ممکن است، همانند اجرای احکام دادگستری، اختلافاتی بین طرفین سند لازم‌الاجرا حادث شود یا شخص ثالثی از عملیات اجرایی شکایت داشته و آن را مغایر حقوق خود بداند. بنابراین، حق دسترسی به دادگستری و حق دادخواهی ایجاب می‌کند که علی‌رغم پذیرش اجرای مستقیم اسناد لازم‌الاجرا در مراجع ثبتی، مراجعی نیز برای رسیدگی به اختلاف طرفین سند لازم‌الاجرا و نیز شکایات اشخاص ثالث پیش‌بینی شود.

در همین راستا، تفکیک دعوی اعتراض به عملیات اجرایی از دعوی ابطال اجرائیه ضروری به نظر می‌رسد (فتاحی، ۱۳۹۵، ص ۹۹ به بعد). اجرای سند لازم‌الاجرا مستلزم صدور اجرائیه است که حسب مورد توسط دفترخانه اسناد رسمی تنظیم کننده سند رسمی لازم‌الاجرا یا اداره ثبت اسناد و املاک صادر می‌شود.^۲ با صدور اجرائیه، اقدامات بعدی که در راستای ابلاغ اجرائیه به

۱. ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم‌عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد». ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک: «کلیه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه بمحاکم لازم‌الاجرا است». ماده ۱ آیین‌نامه اجرا: «... سند لازم‌الاجرا: سند رسمی یا عادی که بدون صدور حکم از دادگاه قابل صدور اجرائیه برای اجراء مدلول سند باشد مانند سند رسمی طلب و چک».

۲. ماده ۲ آیین‌نامه اجرا: «درخواست اجراء مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می‌آید:

الف - در مورد اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از اینکه ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد از دفترخانه‌ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجراء مفاد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند. ب - درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی و سایر مواردی که صدور اجرائیه بر عهده

متعهد سند و وصول یا اجرای موضوع سند لازم‌الاجرا انجام می‌شود، جز عملیات اجرایی است. «صدو اجراییه همان‌طور که از کلمه (صدور) فهمیده می‌شود با امضای مسؤول صدور اجراییه خاتمه می‌پذیرد و ناگزیر عملیات اجرایی با ابلاغ [سند] لازم‌الاجرا آغاز می‌شود یعنی خود ابلاغ هم مصداق عملیات اجرایی است» (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶، ج ۲، ص ۶۱۲). با تفکیک اجراییه از عملیات اجرایی به شرح پیش گفته، دعاوی ناظر به این دو مرحله نیز از یکدیگر تفکیک می‌شود. در حقیقت، چنانچه اجراییه ثبتی نسبت به مال معین (مانند اجراییه سند رهنی یا سند وثیقه موضوع ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک) یا نسبت به سند ذمه‌ای (مانند چک) صادر شود و متعهد سند صدور اجراییه را خلاف قانون بداند یا مدعی شود که دین موضوع سند را پرداخت کرده و متعهد له حقی در صدور اجراییه نداشته است یا محاسبات بستانکار صحیح نبوده است (ماده ۱۷۵ آیین‌نامه اجرا)، و یا شخص ثالثی نسبت به مال موضوع سند لازم‌الاجرا و اجراییه اظهار حقی کند، می‌تواند دعوی «بطالان دستور اجرا» را وفق قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲ اقامه کند. این دعوا در صلاحیت دادگاه محلی است که در حوزه آن، دستور اجرا صادر شده است (ماده ۲ قانون پیش گفته). در این فرض ادعای ثالث با موضوع و مفاد اجراییه و دستور اجرا در تعارض است و ثالث باید به منظور احقاق حق، ابطال اجراییه یا بطلان دستور اجرا را موضوع دعوا قرار دهد. اما هرگاه اجراییه برای وصول وجه یا اجرای تعهدی (مانند اجاره بها یا مهر) صادر شود و در اجرای مفاد آن اموال متعلق به متعهد اجراییه به منظور وصول وجه یا اجرای تعهد بازداشت شود و یکی از طرفین، عملیات اجرایی را خلاف قانون بداند (مانند عدم رعایت شرایط قانونی در انتشار آگهی مزایده یا برگزاری مزایده؛ نک. ماده ۱۲۱ به بعد آیین‌نامه اجرا)^۱ و یا شخص ثالثی نسبت به مال توقیف شده اظهار حق کند و به عملیات اجرایی توقیف مال معترض باشد، موضوع، در بدو امر، تابع ماده ۱۶۹

ثبت محل یا اداره اجرای ثبت می‌باشد از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت می‌گیرد. نحوه پذیرش و اقدام نسبت به درخواست اجراییه از دفاتر اسناد رسمی مطابق شیوه‌نامه‌ای است که به تصویب رئیس سازمان ثبت خواهد رسید. ج- در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده نسبت به اموال منقول و سایر تعهدات (به استثنای غیرمنقول) از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که در دفتر املاک به ثبت رسیده است از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند. د- در مواردی که موجر بعثت عدم وصول وجه قبوض اقساطی تخلیه مورد اجاره را بخواهد باید به دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند مراجعه نماید».

۱. در فرضی نیز که اجراییه نسبت مال معین صادر می‌شود و متعهد سند لازم‌الاجرا صدور اجراییه را صحیح تلقی اما ممکن است نسبت به عملیات اجرایی اعتراض داشته باشد، موضوع مشمول ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا خواهد بود.

آیین‌نامه اجراست. مطابق این ماده که ذیل فصل سیزدهم آیین‌نامه اجرا و با عنوان «شکایت از عملیات اجرائی و طرز رسیدگی به شکایات عملیات اجرائی» پیش‌بینی شده است «بعد از صدور دستور اجرا (مهر اجرا شود) شروع و هر کس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذی نفع) که از عملیات اجرایی 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 کرده و با ذکر دلیل رأی صادر کند. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذی نفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذی نفع 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 صلاحیت دار تسلیم کنند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود».

مطابق ماده فوق، با اعتراض یکی از طرفین به عملیات اجرایی (و نه اجراییه)، معترض باید اعتراض خود را به همراه دلایل به رئیس ثبت محلی که مجری عملیات ثبتی است تقدیم کند و رئیس ثبت باید مطابق مقررات قانونی درباره موضوع اتخاذ تصمیم کند و تصمیم رئیس ثبت قابل اعتراض در هیأت نظارت استان است (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۶، ج ۱، ص ۲۷۳). ادعای معترض، بر خلاف فرض پیشین، ناظر به اجراییه یا دستور اجرا نیست بلکه متوجه اقدامات و عملیات اجرایی است. از طرف دیگر، از ظاهر ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا بویژه عبارت «اعم از متعهد سند و هر شخص ذی نفع» چنین استنباط می‌شود که شکایت از عملیات اجرایی به صورت مطلق یعنی اعم از این که معترض، یکی از طرفین یا شخص ثالث باشد، در صلاحیت ابتدایی رئیس ثبت محل است و دادگاه‌های دادگستری در این باره فاقد صلاحیت برای رسیدگی هستند. علی‌رغم ظاهر پیش گفته، در خصوص مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت شخص ثالث از عملیات اجرایی ثبتی در رویه قضایی وحدت رویه وجود ندارد و اختلاف نظر بین مراجع قضایی منتهی به صدور رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور شده است. در ادامه ضمن اشاره به سابقه اختلاف ایجاد شده در رویه قضایی و متن رای وحدت رویه، رای مزبور مورد بررسی و تحلیل قرار می‌گیرد.

بخش دوم: پیشینه و متن رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۶

هیات عمومی دیوان عالی کشور

بر اساس گزارش پرونده منتهی به رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور، بین شعب سوم و چهل و سوم دیوان عالی کشور در خصوص موضوع مورد بحث اختلاف رویه حادث شده است. در پرونده‌های مطروحه در راستای اجرای مفاد سند لازم‌الاجرا و به منظور وصول وجه، یک دستگاه کانتینر و یک دستگاه اتومبیل پراید توقیف می‌شود و شخص ثالث به عنوان ذی نفع و با ادعای مالکیت نسبت به مال توقیف شده با اقامه دعوا در دادگاه عمومی حقوقی به عملیات اجرایی و بازداشت مال اعتراض می‌نماید. شعب بدوی رسیدگی کننده با این استدلال که رسیدگی به دعاوی یادشده در صلاحیت مراجع ثبتی است ضمن نفی صلاحیت از خود، پرونده را در اجرای ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی به دیوان عالی کشور ارسال می‌دارند. در یکی از پرونده‌ها، شعبه سوم دیوان عالی کشور قرار عدم صلاحیت صادر شده را تایید و با لحاظ ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲ و ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا دعوا را در صلاحیت رئیس ثبت اسناد و املاک مربوط اعلام می‌کند. در پرونده مشابه دیگر، شعبه ۴۳ دیوان عالی قرار عدم صلاحیت صادر شده از دادگاه نخستین را صحیح ندانسته و با استناد به صلاحیت عام محاکم دادگستری، ترافیعی بودن موضوع دعوا و ضرورت رسیدگی و تحقیق قضایی، دعوا را در صلاحیت دادگاه عمومی اعلام کرده است.

با اختلاف رویه حادث شده به شرح بالا، هیات عمومی دیوان عالی کشور در اجرای ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری و به منظور ایجاد وحدت رویه قضایی با صدور رای شماره ۷۸۴ به شرح زیر حل اختلاف کرده است:

«نظر به این که طبق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۷/۶/۱۳۲۲ ترتیب شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی و مرجع رسیدگی به آن و به طور کلی آن چه برای اجرای اسناد رسمی لازم است طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۱/۶/۱۳۸۷ ریاست قوه قضائیه است و ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه، مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی را رئیس

ثبت محل تعیین کرده است و در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حق کند این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست، بنابراین، رای شعبه سوم دیوان عالی کشور که بر این مبنا صادر شده است، به اکثریت آراء اعضای حاضر صحیح و قانونی تشخیص داده می‌شود و طبق ماده ۴۷۱ قانون آیین دادرسی کیفری در موارد مشابه برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاهها و سایر مراجع اعم از قضایی و غیر آن لازم‌الاتباع است»^۱.

بخش سوم: بررسی و نقد رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور

با توجه به توضیحاتی که در مقدمه این نوشتار رقوم خورده است، محور بحث در رای وحدت رویه پیش گفته، تعیین مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت ثالث از عملیات اجرایی ثبتی است. در صورتی که شخص ثالث مدعی حقی نسبت به مال توقیف شده در جریان عملیات اجرایی ثبتی باشد، بسته به این که دلایل و مدارک ادعای ثالث، سند عادی یا سند رسمی باشد، حکم مسأله متفاوت خواهد بود.

الف: چنانچه مستند ادعای ثالث، سند رسمی و مقدم بر تاریخ بازداشت باشد از مال رفع بازداشت می‌شود (بند ۲ ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرا). همچنین هرگاه مستند اظهار ثالث حکم قطعی دادگاه باشد از مال رفع توقیف خواهد شد^۲ (بند ۴ ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرا با لحاظ قسمت اخیر همان ماده)^۳. بدین سان، صرف ارائه مدارک فوق به مرجع ثبتی کافی است و رئیس ثبت یا واحد اجرا

۱. روزنامه رسمی شماره ۲۱۸۱۶ مورخ ۱۵ بهمن ۱۳۹۸.

۲. تاریخ حکم قطعی ملاک عمل نیست؛ صرف وجود حکم قطعی حتی اگر موخر بر تاریخ سند رسمی باشد برای رفع توقیف کافی است.

۳. ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرا: «هرگاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیرمنقول) اظهارحقی کند در موارد زیر از مزایده خودداری می‌شود:

۱- در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند.

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.

باید وفق ماده ۹۶ آیین نامه اجرا به درخواست ثالث رسیدگی و اتخاذ تصمیم کند.^۱ در صورتی که به هردلیل در اجرای ماده ۹۶ آیین نامه اجرا بین طرفین یا یکی از طرفین و واحد اجرا اختلافی وجود داشته باشد، این اختلاف در چهارچوب ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرا رسیدگی و تصمیم ریس ثبت محل قابل شکایت در هیات نظارت خواهد بود. در عین حال، چنانچه در اجرای مفاد سند لازم الاجرا مزایده برگزار اما سند انتقال اجرایی مال غیر منقول به نام برنده مزایده یا بستان کار تنظیم نشده و یا مال منقول به برنده مزایده یا بستان کار تحویل نشده باشد، و ثالث در این مرحله به استناد سند رسمی یا حکم دادگاه به شرح پیش گفته مدعی مالکیت بر مال موضوع مزایده شود، اداره ثبت از ادامه عملیات اجرایی خودداری و صورت جلسه مزایده را ابطال می کند (تبصره ۱ ماده ۹۶ آیین نامه اجرا). تصمیم اخیر نیز در چارچوب ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرا اتخاذ خواهد شد. بدیهی است در صورتی که در جریان عملیات اجرایی، مزایده برگزار و حسب مورد سند انتقال اجرایی مال غیر منقول به نام برنده مزایده یا بستان کار تنظیم شده و یا مال منقول به برنده مزایده یا بستان کار تحویل شده باشد، ادعای ثالث مبنی بر مالکیت نسبت به عین مال به استناد سند رسمی یا حکم قطعی دادگاه، در این مرحله قابل ترتیب اثر در اداره ثبت نخواهد بود؛ زیرا با تنظیم و امضای سند انتقال اجرایی یا تحویل مال، عملیات اجرایی خاتمه یافته (نک. ماده ۱۵۵ آیین نامه

۳- در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تأمین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد.

۴- هرگاه شخص ثالث حکم دادگاه اعم از قطعی یا غیرقطعی بر حقانیت خود ارائه کند.

۵- در صورتی که قبل از بازداشت از معترض قبول تقاضای ثبت به عنوان ملکیت یا وقفیت شده باشد.

۶- در موردی که بر اثر شکایت معترض موضوع قابل طرح در هیات نظارت یا شورای عالی ثبت تشخیص شده باشد.

در مورد بندهای ۱ و ۲ و نیز در مورد بند ۴ در صورت وجود حکم قطعی از مال رفع بازداشت می شود و در سایر موارد ادامه عملیات اجرایی موکول به اتخاذ تصمیم نهایی علیه معترض در مراجع مربوط خواهد بود.

متعهدله می تواند از مال مورد بازداشت صرف نظر کرده و درخواست بازداشت اموال دیگر متعهد را بکند.

تبصره ۱- در صورتی که هر یک از موارد مذکور در این ماده پس از انجام مزایده و قبل از صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول تحقق یابد اداره ثبت صورتجلسه مزایده را ابطال و سپس به ترتیب مقرر در ماده فوق عمل خواهد کرد.

تبصره ۲- در صورتی که مشخصات مال مورد مزایده با مفاد سند یا حکم مستند شخص ثالث تطبیق نکند اعتراض او مانع عملیات اجرایی نیست و شخص ثالث می تواند به دادگاه مراجعه کند.»

۱- در این فروض، چنانچه متعهد له سند لازم الاجرا نسبت به مستند شخص ثالث ادعایی داشته یا آن را، به هر دلیل، واجد شرایط قانونی نداند، می تواند به دادگاه صالح مراجعه کند و رسیدگی به این ادعاها از صلاحیت مراجع ثبتی خارج است.

اجرا) و پس از آن^۱، اداره ثبت صلاحیت ابطال سند رسمی تنظیم شده یا استرداد مال منقول

۱. نک. ماده ۱۷۲ آیین‌نامه اجرا: «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 اجرایی داده و رأی صادره برابر ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه به اشخاص ذی نفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است». از یک منظر می‌توان اعتراض به عملیات اجرایی را به قبل و بعد از خاتمه عملیات اجرایی یا برحسب این که معترض، یکی از طرفین پرونده اجرایی یا شخص ثالث باشد، تقسیم بندی کرد. اعتراض طرفین سند لازم الاجرا به عملیات اجرایی تا زمانی که خاتمه نیافته در صلاحیت مراجع ثبتی است و دادگاههای دادگستری در این باره صالح به رسیدگی نیستند. فرض موضوع رای وحدت رویه، شکایت ثالث از عملیات اجرایی پیش از خاتمه عملیات اجرایی ثبتی است. پرسش این است که عدم صلاحیت اداره ثبت برای رسیدگی به شکایت ثالث (یا یکی از طرفین) از عملیات اجرایی پس از خاتمه عملیات اجرایی به شرح فوق، نافی صلاحیت دادگاههای دادگستری است یا مراجع قضایی دادگستری در فرض یادشده واجد صلاحیت خواهند بود؟ به بیان ساده تر، پس از خاتمه عملیات اجرایی ثبتی، شکایت از عملیات اجرا در دادگاه قابل رسیدگی است؟ در این باره اتفاق نظر وجود ندارد؛ برخی از دادگاهها به استناد صلاحیت عام مراجع قضایی (اصل ۱۵۹ قانون اساسی) دادگاهها را در هر حال دارای صلاحیت برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی می‌دانند و پیش بینی مراجع ثبتی برای رسیدگی به این دسته از شکایات را نافی صلاحیت دادگاهها ندانسته و صلاحیت مراجع ثبتی را منصرف به پیش از خاتمه عملیات اجرایی و تنظیم سند انتقال اجرایی، صحیح می‌دانند و در این راستا از جمله به اطلاق ماده ۷ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲ استناد می‌کنند. با این همه، پذیرش این نظر به صورت مطلق و بدون در نظر گرفتن حقوق همه اشخاص ذینفع قابل انتقاد به نظر می‌رسد. در حقیقت، نکته اول این که تعیین مراجع ثبتی و به طور کلی تعیین مراجع شبه قضایی و اعطای صلاحیت به این مراجع در مواردی معین، محدود کننده صلاحیت دادگاههای دادگستری است و این امر مغایرتی با حق دسترسی به مراجع قضایی ندارد؛ زیرا نظارت مراجع قضایی بر آرای مراجع شبه قضایی به قوت خود باقی است و صلاحیت ابتدایی یا نخستین مراجع قضایی در موارد مزبور سلب شده است. نکته دوم این که دلیل و فلسفه پیش بینی مراجع شبه قضایی، سرعت و تخصص در رسیدگی است و بنابراین، رسیدگی یا امکان رسیدگی به موارد معین توسط مراجع یادشده مجوزی برای رسیدگی دوباره به همان موارد در دادگاههای دادگستری نیست و سیاق عبارت نخست ماده ۱۷۲ آیین‌نامه اجرا به ویژه عبارت شکایت از عمل اجرا از کسی «مسموع نیست» موید این استنباط است. نکته سوم این که تعیین مهلت برای اعتراض به عملیات اجرایی متضمن تکلیف طرفین پرونده اجرایی در کنترل مطابقت عملیات اجرایی با مقررات قانونی و اعتراض به آن در مهلت تعیین شده است و حسن اداره اجرا و نظم در امور، پذیرش بی قید و شرط شکایت طرفین از عملیات اجرا را مجاز نمی‌داند نکته چهارم این که مسؤولیت مقام های ثبتی در کنترل مقررات قانونی پیش از تحویل مال به برنده مزایده یا پیش از صدور دستور تنظیم سند انتقال اجرایی (نک. ماده ۱۴۰ آیین‌نامه اجرا) متضمن پذیرش مسؤولیت دولت و کارکنان این نهاد در ماموریتهای محوله است و تخطی از مقررات قانونی در برخی موارد مستلزم مسؤولیت مدنی دولت و کارمندان دولت خواهد بود و نه لزوماً ابطال فرآیند طی شده. همچنین، تخطی کارشناس یا کارشناسان ارزیابی کننده مال موضوع مزایده ممکن است به مسؤولیت مدنی کارشناس منتهی شود. نکته پنجم این که شکایت از عملیات اجرا بسته به این که عملیات اجرایی مغایر با مقررات جز رکن عملیات اجرایی بوده یا خیر (جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، ج ۴، موسسه انتشارات امیرکبیر، ۱۳۷۶، ص ۴۱۱)، ممکن است آثار متفاوتی داشته باشد. نکته ششم این که در تفسیر متون متعدد حقوقی باید رویه‌ای را اتخاذ کرد که تا حد امکان، نظم مستقر و حقوق اشخاص ذینفع کمتر مورد خدشه قرار گیرد. بنابراین، هرگاه پس از برگزاری مزایده، ملک به برنده مزایده واگذار شود و سند انتقال اجرایی نیز به نام مشارالیه تنظیم شود، ادعای شخص ثالث مبنی بر مالکیت بر مال یا ادعای یکی از طرفین پرونده اجرایی مبنی بر ابطال مزایده با حقوق خریدار (برنده مزایده) در

تحويل شده را نخواهد داشت و ذی نفع (ثالث) همانند موردی که مستند ادعای او سند عادی است، باید به دادگاه صالح مراجعه کند.

ب: چنانچه مستند اظهار و ادعای ثالث سند عادی باشد، اداره ثبت علی الاصول به اسناد عادی ارائه شده ترتیب اثر نخواهد داد. در این باره، اشاره به نکات زیر ضروری به نظر می‌رسد.

۱. در مواردی که قانون گذار سند رسمی را دلیل اثبات مالکیت مال می‌روند و سند عادی را معیار تشخیص مالکیت نمی‌داند (مانند ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک)، و ثالث با استناد به سند عادی مدعی مالکیت بر مال توقیف شده باشد، می‌تواند درخواست خود را به اداره ثبت مربوط تقدیم یا به هنگام توقیف، چنانچه در صحنه توقیف حضور داشته باشد، اظهارات و مستندات خود را به مأمور اجرا یا رئیس ثبت اعلام کند. در این صورت، وفق ماده ۶۶ آیین نامه اجرا^۱، مأمور اجرا اسم مدعی و اظهارات او را یادداشت می‌کند اما اظهار ثالث و قید کردن این اظهارات در صورت جلسه با توقف عملیات اجرایی ملازمه ندارد و شخص ثالث برای احقاق حق ناگزیر به مراجعه به دادگاههای دادگستری است. در حقیقت، اظهار مالکیت ثالث ادعایی تمام عیار است که باید مورد رسیدگی قرار گیرد و چون این ادعا متکی به سندی عادی است که امضای ذیل آن ممکن است مورد انکار یا تردید واقع شود (ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی و ماده ۲۱۶ قانون آیین

تعارض قرار می‌گیرد؛ شخص با حسن نیتی که به اعتبار نهادهای عمومی مانند اداره ثبت اسناد و املاک در مزایده شرکت کرده است. در این موارد، به منظور پاسداری از حقوق شخص ثالث با حسن نیت که در مزایده برنده شده است و نیز در جهت رعایت حقوق مدعی، دعوای مدعی مالکیت حسب مورد در چارچوب حقوق مسؤلیت مدنی قابل رسیدگی خواهد بود. حمایت از حقوق ثالث به شرح پیش گفته، به ویژه در فرضی که یکی از طرفین نسبت به عملیات اجرایی اعتراض دارد و به تبع آن، ابطال سند انتقال اجرایی را تقاضا می‌کند، پررنگ تر خواهد بود. بر این مبنا، واگذاری مستقیم (در مزایده) یا غیرمستقیم (واگذاری مال به بستان کار و سپس واگذاری آن به شخص ثالث) مال به شخص ثالث با حسن نیت می‌تواند یکی از شرایط مهم در تعدیل نظریه سنتی لحاظ شود. نکته قابل توجه دیگر این که در توزیع صلاحیت بین مراجع قضایی و شبه قضایی و نیز نظارت بر آراء مراجع شبه قضایی و توجه به حقوق اشخاص، رعایت تناسب و توازن ضروری است. به همین دلیل، از یک طرف توجه به حق دسترسی مستقیم (صلاحیت ابتدایی) یا غیر مستقیم (نظارت بر آرای مراجع شبه قضایی) به مراجع قضایی، به عنوان یکی از اصول بنیادین دادرسی، ضرورتی انکارناپذیر است و از طرف دیگر، حسن اداره دادگستری ایجاب می‌کند که به دعاوی اشخاص در بازه زمانی معین رسیدگی و فصل خصومت شود و حقوق اشخاص بویژه اشخاص ثالث با حسن نیت تثبیت شود. شخص ثالث نمی‌تواند، علی رغم داشتن سند رسمی مالکیت، همواره نگران طرح دعوای شکایت از عملیات اجرایی و ابطال سند رسمی باشد؛ امری که با اعتبار اسناد رسمی و نظم عمومی (ماده ۹۷۵ قانون مدنی) مطابقت ندارد.

۱. هرگاه نسبت به اشیائی که بازداشت می‌شود اشخاص ثالث اظهار حقی داشته باشند مأمور اجرا اسم مدعی و چگونگی اظهار را قید می‌کند.

دادرسی مدنی)، بنابراین این امر، مستلزم رسیدگی قضایی و احراز صحت و سقم ادعای شخص ثالث است که از صلاحیت رئیس ثبت و هیات نظارت ثبت خارج است. به این ترتیب، در صورت اقامه دعوا توسط ثالث در دادگاههای دادگستری و اظهار حق نسبت به مالی که در جریان عملیات ثبتی بازداشت شده است، دادگاهی که پرونده به آن ارجاع شده، نمی‌تواند و نباید به استناد ماده ۲۸ ق. آ. د. م به صدور قرار عدم صلاحیت به شایستگی مراجع ثبتی مبادرت کند و بر اساس اصل صلاحیت عمومی مراجع قضایی دادگستری ملزم به رسیدگی و صدور رای است (ماده ۳ ق. آ. د. م). از این دیدگاه، رای شعبه سوم دیوان عالی کشور و رای هیات عمومی دیوان عالی که متضمن تایید رای شعبه سوم دیوان عالی است، قابل انتقاد به نظر می‌رسد (نک. به بند ۳ همین نوشتار).

۲. در مواردی که قانون‌گذار سند عادی را برای اثبات حق مدعی نزد مراجع اداری و قضایی معتبر دانسته است (مانند قرارداد عادی اجاره وفق قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و تبصره یک ماده ۱۴۷ آیین‌نامه اجرا) ادارات ثبت مکلف به ترتیب اثر دادن به سند عادی هستند. با این وصف، پذیرش سند عادی توسط اداره ثبت به معنای تایید صحت یا اصالت سند ادعایی نیست. برای نمونه، چنانچه ملکی پس از برگزاری مزایده در اداره ثبت اسناد و املاک به برنده واگذار شود و سند انتقال اجرایی آن نیز به نام مشارالیه تنظیم شود و شخص ثالثی به هنگام تخلیه وفق ماده ۱۴۷ به بعد آیین‌نامه اجرا مدعی شود که ملک یاد شده را پیش از توقیف یا رهن از مالک اجاره کرده است^۱ و برای اثبات ادعای خود سند عادی اجاره ارائه کند، مستند مزبور برای توقف عملیات اجرایی کافی است^۲ و در صورتی که در همین چارچوب (وجود سند عادی

۱. ماده ۱۴۹ آیین‌نامه اجرا: «هرگاه در سند وثیقه سلب حق انتقال منافع از متعهد شده باشد، تخلف متعهد مانع تخلیه وثیقه به نفع برنده در مزایده نخواهد بود و لو آنکه ثالث به موجب سند رسمی در تاریخ موخر وثیقه را اجاره گرفته باشد».

ماده ۱۵۱ آیین‌نامه اجرا: «هرگاه موقع تحویل معلوم شود که شخص یا اشخاص ثالث بدون مجوز در آن احداث اعیان کرده‌اند تحویل مورد وثیقه به وسیله اجرا ثبت با وضع موجود اشکال ندارد».

۲. در این باره تفاوتی نمی‌کند که اجاریه تخلیه وفق ماده ۱۴۷ آیین‌نامه اجرا علیه فروشنده ملک یا بر اساس سند رهنی یا ذمه‌ای متضمن دین صادر شده باشد؛ حق ثالث (مستاجر) که پیش از قرارداد فروش یا وثیقه یا رهن و یا توقیف مال ایجاد شده محترم و در برابر خریدار یا بستانکار قابل استناد خواهد بود (نک. ملاک ماده ۵۳ قانون مدنی). در عین حال، چنانچه در قرارداد و سند رهنی یا وثیقه حق انعقاد قرارداد اجاره از بدهکار سلب شده باشد، قرارداد اجاره مستاجر در برابر بستان کار یا مرتهن استناد پذیر نخواهد بود حتا اگر قرارداد اجاره به صورت سند رسمی تنظیم شده باشد (ماده ۱۴۹ آیین‌نامه اجرا).

اجاره، مقدم بودن تاریخ آن بر تاریخ رهن بر اساس سند ارائه شده و ضرورت توقف عملیات اجرایی)، بین طرفین اختلافی حادث شود، به اختلاف طرفین در این باره مطابق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا در مراجع ثبتی رسیدگی خواهد شد؛ چنانچه هیات نظارت و شورای عالی ثبت آراء فراوانی در این خصوص صادر کرده اند.^۱ اما همان‌گونه که گفته شد، رسیدگی مراجع ثبتی محدود به کنترل شکلی قرارداد اجاره و تاریخ آن و دستور توقف یا ادامه عملیات اجرایی بوده و اختلافات حقوقی طرفین نسبت به آن قرارداد (مانند صوری بودن، تردید نسبت به امضا و ...) از صلاحیت اداره ثبت خارج است. پس، برخلاف موردی که شخص ثالث با ارائه سند عادی مبیعه نامه مدعی خرید مال موضوع عملیات اجرایی می‌شود (بند ۱ بالا؛ اداره ثبت در این مورد، به استناد سند مزبور عملیات اجرایی را متوقف نمی‌کند و **ثالث** باید در دادگاه عمومی به اقامه دعوا مبادرت کند)، در فرضی که ثالث قرارداد عادی اجاره ارائه می‌کند، اداره ثبت عملیات اجرایی را متوقف می‌کند و **متعهد** یا **متعهد له** سند لازم‌الاجرا ناگزیر از مراجعه به دادگاه خواهند بود. بنابراین، هرگاه برنده مزایده ثبت، مدعی صوری بودن قرارداد اجاره استنادی متصرف باشد، به این ادعا در مراجع ثبتی رسیدگی نخواهد شد و برنده مزایده (و نه ثالث یا متصرف ملک) باید به دادگاههای دادگستری مراجعه کند. بنابراین سند عادی ممکن است در برخی موارد مانند قرارداد اجاره مورد توجه و استناد مراجع ثبتی قرار گیرد؛ هرچند اقدام ثبت در ترتیب اثر دادن به سند عادی اجاره در ماهیت امر یا اختلاف، حقوقی برای طرفین ایجاد نمی‌کند.

۳. هیات عمومی دیوان عالی کشور در رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ درباره مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت ثالث از عملیات اجرایی به طور قاطع تعیین تکلیف نکرده و اعلام داشته است که مقررات قانونی «مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی را رئیس ثبت محل تعیین کرده است و در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حق کند این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوا برای اثبات حقانیت خود نیست». از عبارت پیش گفته می‌توان چنین استنباط کرد که شخص ثالث مدعی مالکیت نسبت به مال توقیف شده می‌تواند به تشخیص و انتخاب خود به رئیس ثبت محل یا دادگاه صالح مراجعه کند؟

۱. در این باره، نک. سید حسین میر حسینی، شرح آرای شورای عالی ثبت، نشر میزان، چاپ سوم، ۱۳۹۵؛ هفتاد سال رویه قضایی محاکم استان تهران در امور ثبتی، معاونت منابع انسانی و امور فرهنگی دادگستری استان تهران، انتشارات دادگستری استان تهران، چاپ اول، ۱۴۰۲.

هیات عمومی دیوان عالی در رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ رای شعبه سوم دیوان عالی را تایید کرده است. مطابق پرونده مطروحه در شعبه سوم دیوان عالی، نسبت به شکایت ثالث از عملیات اجرایی به استناد سند عادی مالکیت، شعبه چهارم دادگاه عمومی مرند طبق ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرا مرجع رسیدگی به اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی ثبت و ابطال آن را در صلاحیت اداره ثبت مرند دانسته و با صدور قرار عدم صلاحیت پرونده را در اجرای ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی به دیوان عالی کشور ارسال داشته و شعبه سوم دیوان عالی به این شرح اظهار نظر کرده است: [با توجه به خواسته و توضیحات خواهان در دادخواست تقدیمی قرار صادره از دادگاه منطبق با محتویات پرونده و قوانین موضوعه است و طبق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از قوانین ثبتی و ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی رسیدگی به شکایت در صلاحیت رئیس ثبت اسناد و املاک مربوطه است. مستنداً به ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی قرار صادره نتیجتاً تأیید می‌گردد. » همانگونه که ملاحظه می‌شود، هیات عمومی دیوان عالی از یک طرف رای شعبه سوم دیوان را تایید کرده و بر این اساس، رسیدگی به شکایت ثالث از عملیات اجرایی را در صلاحیت اداره ثبت دانسته و از طرف دیگر، در رای وحدت رویه تصریح شده است که «در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حق نماید این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوی برای اثبات حقانیت خود نیست.] به نظر می‌رسد تردید یادشده از اظهارات دادستان کل کشور ناشی شده است.^۱ به هر ترتیب، آنچه مسلم است قواعد راجع به

۱. بخشی از نظر نماینده دادستان کل کشور: «... ۳- هم منطق حقوقی و هم منطق مدیریتی، ایجاب می‌کند که به اشکالات ناشی از عملیات اجرایی که عمدتاً ماهیت اجرایی دارند در نهاد اجراکننده رسیدگی شود و آلا هیچ فرآیند اجرایی بدون انسجام لازم به نتیجه نمی‌رسد.

۴- مشکل موجود ناظر بر زمانی است که شخص معترض ثالث به عملیات اجرایی ثبتی فاقد سند رسمی برای اثبات ادعای خویش است و در هر دو پرونده مطروحه این امر محرز است و اصولاً رؤسای ادارات ثبت، چنین اعتراضاتی را رد می‌کنند و معترضان به محاکم مراجعه و جهت جلوگیری از عملیات اجرایی اقامه دعوی می‌کنند. راه حل قضیه این است که در چنین وضعیتهای اشخاص ثالث با اقامه دعاوی اصلی مربوط به هر موضوع، از ظرفیت دستور موقت که تأسیسی عام محسوب می‌شود استفاده کنند. مثلاً در موضوعات مطروحه می‌توانند دعاوی اثبات وقوع بیع و اثبات مالکیت مطرح سازند.

لذا با عنایت به ضرورت اجرای قانون، می‌توان در رای وحدت رویه صادره ضمن اتمام و تأکید بر صلاحیت رئیس ثبت، بر حق معترض ثالث به اقامه دعوی ماهوی لازم در محاکم و استفاده از ظرفیت دستور موقت، بر اختلاف نظرهای سنتی موجود در این زمینه پایان داد. علی‌هذا رای صادره از شعبه محترم سوم دیوان عالی کشور مبنی بر تأیید صلاحیت رئیس ثبت محل جهت رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مطابق موازین قانونی صادر شده و مورد تأیید است. فقدان انسجام در نظر نماینده دادستان کل کشور و به تبع آن در

صلاحیت ذاتی به انتخاب اشخاص وابسته نیست و صلاحیت مراجع قضایی و غیر قضایی در قانون پیش‌بینی شده^۱ است و مراجع ثبتی صرفاً صلاحیت رسیدگی به اموری را دارند که در مقررات (نک. ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک) برای این مراجع پیش‌بینی شده است. بنابراین در فرض مذکور در آرای منتهی به رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ هیات عمومی دیوان عالی، ادعای مالکیت ثالث نسبت به عین مال توقیف شده، هرچند این ادعا ناظر به مال موضوع عملیات اجرایی است و نه دستور اجرا و طبق قواعد، رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی وفق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۱۳۲۲، تبصره ۲ ماده ۳۴ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک^۲ و ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا در صلاحیت رئیس ثبت محل است، اما صلاحیت مقامات یادشده در این باره، کنترل و نظارت بر مطابقت عملیات اجرایی با مقررات قانونی بویژه آیین‌نامه اجراست و رسیدگی به دعوی حقوقی راجع به مال موضوع عملیات اجرایی که متضمن اثبات حقانیت یکی از طرفین یا شخص ثالث است، از صلاحیت مراجع پیش‌گفته خارج است (دریائی، ۱۳۹۹، ص ۱۱۰). به بیان ساده‌تر، هر چند اعتراض ثالث، در فرض پیش‌گفته، بی‌ارتباط با عملیات اجرایی نیست، اما اساس اعتراض مشارالیه ناظر به مالکیت مال موضوع عملیات اجرایی است که این امر از شمول عملیات اجرایی خارج است^۳.

رای وحدت رویه آشکار است. چنانچه طرح دعوی حقوقی، از نظر دادستان کل، در صلاحیت محاکم دادگستری است، مشخص نیست به دعوی ثالث به چه دلیل باید در اداره ثبت رسیدگی شود.

۱. قسمت اخیر اصل ۱۵۹ قانون اساسی.
 ۲. تبصره ۲ ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک: « نحوه ابلاغ اجرائیه، بازداشت مزاد مورد رهن و چگونگی ختم عملیات اجرایی و برگزاری مزایده و اعراض از رهن و سایر موارد به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه خواهد رسید».

۳. شعبه چهل و سوم دیوان عالی کشور به این موضوع، بیش از هیات عمومی دیوان عالی توجه داشته است: «قرار عدم صلاحیت صادره از شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی مریوان که طی آن به صلاحیت رسیدگی اداره ثبت مریوان اظهارنظر شده است موجه و صحیحاً صادر نشده است زیرا ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرایی اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرای اداره ثبت ناظر به پس از صدور دستور اجرا و در مرحله عملیات اجرایی و نحوه آن است و موضوع منصرف از ادعای خواهان که در واقع درخواست ابطال اجرائیه را نموده و با ادعای مالکیت نسبت به خودرو موضوع دعوی که یک امر ترافعی است و نیاز به بررسی و تحقیق قضایی دارد با مواد قانون اصلاح بخشی از مواد قانون ثبت منطبق است و افزون بر آن با توجه به صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به دعوی مطروحه، لذا قرار عدم صلاحیت صادره را قابل تأیید ندانسته و پرونده را جهت ادامه رسیدگی به شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی مریوان ارجاع می‌دهد.» استنباط شعبه ۴۳ دیوان عالی، مبنی بر این که ادعای مالکیت نسبت به مال موضوع عملیات اجرایی ناظر به ابطال اجرائیه

پس، هرگاه رسیدگی به ادعای ثالث مستلزم امعان نظر قضایی باشد (مانند ادعای مالکیت ثالث نسبت به مال توقیف شده به استناد سند عادی^۱)، هرچند این ادعا راجع به عملیات اجرایی است اما رسیدگی به آن، از صلاحیت رئیس ثبت خارج است.^۲

است، صحیح نیست. در حقیقت، موضوع اجراییه در پرونده های مورد بحث، مطالبه وجه بوده و در راستای وصول وجه، مال متعلق به بدهکار توقیف شده است. بنابراین، از یک طرف، همان گونه که در مقدمه این نوشتار گفته شد، تفکیک بین دعوی ابطال اجراییه و ابطال عملیات اجرایی ضروری است و از طرف دیگر، ادعای مالکیت نسبت به مال موضوع عملیات اجرایی (و نه مال موضوع اجراییه) نیازمند تحقیق و تشخیص قضایی بوده و از این نظر در صلاحیت مراجع قضایی است و استدلال شعبه ۴۳ دیوان عالی در این خصوص صحیح بوده اما هیات عمومی دیوان عالی به آن التفاتی نداشته است.

۱. شخص ثالث می تواند در این فرض به اداره ثبت اسناد و املاک مراجعه کند اما این مراجعه صرفاً جنبه اعلامی (اعلام اعتراض و اظهار ادعا به اداره یادشده) دارد و اداره ثبت ضمن ثبت اظهارات ثالث (ماده ۶۶ آیین نامه اجرا)، وفق مقررات به عملیات اجرایی ادامه خواهد داد.

۲. نمونه های مشابه دیگری نیز در حقوق کشورمان وجود دارد که به دو مورد از آن اشاره می شود. مطابق ماده ۲۱۶ قانون مالیاتهای مستقیم « مرجع رسیدگی به شکایات ناشی از اقدامات اجرائی راجع به مطالبات دولت از اشخاص، اعم از حقیقی یا حقوقی که طبق مقررات اجرائی مالیاتها قابل مطالبه و وصول می باشد هیأت حل اختلاف مالیاتی خواهد بود. به شکایات مزبور به فوریت و خارج از نوبت رسیدگی و رأی صادر خواهد شد. رأی صادر شده قطعی لازم الاجراء است». در تکمیل و تبیین مفاد این ماده، تبصره ۱ ذیل ماده ۸ آیین نامه اجرایی ماده ۲۱۸ قانون مالیاتهای مستقیم مقرر داشته است که « هرگاه نسبت به مال منقول یا غیرمنقول یا وجه نقد توقیف شده، شخص ثالث اظهارحقی کند، اگر ادعای مزبور مستند به حکم قطعی یا سند رسمی بوده که تاریخ آن مقدم بر تاریخ توقیف باشد، توقیف رفع می شود؛ در غیر این صورت عملیات اجرایی تعقیب می شود و مدعی حق برای اثبات ادعای خود می تواند به هیأت موضوع ماده ۲۱۶ قانون مالیاتهای مستقیم شکایت کند. این هیأت در صورتی که ادعای شاکی را وارد دانست، قرار رفع توقیف اموال را صادر می کند. قرار صادر شده قطعی و لازم الاجراست». همچنین ماده ۵۶ آیین نامه پیش گفته اعلام می دارد که « هرگاه شخص ثالث نسبت به تمام یا قسمتی از اموال غیرمنقول بازداشت شده و حقوق ناشی از آن ادعای حق کند، عملیات اجرایی در صورتی متوقف می شود که دعوی، مستند به سند رسمی یا رأی قطعی دادگاه بوده و تاریخ وجود حق یا تنظیم سند، مقدم بر تاریخ بازداشت اموال غیرمنقول باشد و این امر مورد تأیید هیأت حل اختلاف مالیاتی موضوع ماده ۲۱۶ قانون مالیاتهای مستقیم قرارگیرد».

ماده ۲۸ آیین نامه اجرایی ماده ۵۰ قانون تامین اجتماعی نیز مقرر می دارد که « هرگاه نسبت به اشبائی که بازداشت می شود اشخاص ثالث اظهار حقی نمایند مأمور اجراء اسم مدعی و چگونگی اظهار او را قید می کند». ماده ۸۵ این آیین نامه نیز اضافه می نماید که « هرگاه نسبت به مال منقول یا وجه نقد بازداشت شده، شخص ثالث اظهار حقی نماید چنانچه اظهار حق مستند به سند رسمی بوده که تاریخ آن مقدم بر تاریخ بازداشت باشد به دستور اجراء از وجه یا مال منقول رفع بازداشت می شود. در غیر این صورت عملیات اجرائی تعقیب و مدعی حق می تواند برای جلوگیری از عمل اجراء به دادگاه مراجعه کند...» (همچنین نک. مواد ۸۶ و ۸۷ همان آیین نامه). به نظر می رسد ترتیب پیش بینی شده در مقررات تامین اجتماعی با اصول و قواعد سازگاری بیشتری دارد و صلاحیت مراجع غیر قضایی باید با توجه به فلسفه تأسیس آنها تعیین شود. بر این اساس، اعطای صلاحیت رسیدگی به ادعای مالکیت ثالث نسبت به مال توقیف شده به هیات های حل اختلاف مالیاتی که با هدف رسیدگی به اختلافات مالیاتی تأسیس شده اند، قابل انتقاد بوده و اصلاح آن، به دلیل مغایرت با اصول ۶۱، ۱۵۶، ۱۵۸ و ۱۵۹ قانون اساسی و ماده ۲۱۶ قانون مالیاتهای مستقیم و ملاک رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ مورخ ۱۳۹۸/۰۹/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور، ضروری به نظر می رسد.

به هر روی، به نظر می‌رسد عدم تعیین تکلیف قاطع هیات عمومی دیوان عالی کشور نسبت به مرجع صالح برای رسیدگی به شکایت ثالث از عملیات اجرایی، در نظر گرفتن ملاحظات مذکور موجود به ویژه ملاحظات مندرج در بند (۲) بالا بوده که در برخی موارد، رسیدگی شکلی به ادعای ثالث در صلاحیت مراجع ثبتي است و رئیس ثبت در برخی موارد ناگزیر به ترتیب اثر دادن به سند عادی است. در غیر این صورت، چنانچه ادعای ثالث مستند به اسناد موضوع ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرا نباشد (نک. بند الف)، اداره ثبت مرجع رسیدگی به «اثبات حقانیت» ثالث محسوب نمی‌شود و ثالث، آن گونه که در رای هیات عمومی به آن اشاره شده، ناگزیر از مراجعه به دادگاههای دادگستری است.

۴. پذیرش حق اعتراض ثالث به عملیات اجرایی ثبتي علاوه بر مطابقت آن با اصل نسبی بودن (کاتوزیان، ۱۳۸۳، ص ۱۸۲ به بعد؛ شمس، ۱۴۰۱، ش ۸۲۳)، منطبق با اصول دادرسی است. مبنای پذیرش شکایت شخص ثالث از عملیات اجرایی، حق دسترسی به مرجع قضایی است. حق دست رسی به مرجع قضایی مستقل و بی طرف که به حکم قانون تأسیس شده باشد، جزء حقوق و آزادیهای عمومی است که در اغلب کشورهای مبتنی بر حاکمیت قانون، به عنوان حقی اساسی و بنیادین پیش بینی شده است (اصل ۳۴ قانون اساسی و بند ۳ ماده ۲ و ماده ۱۴ میثاق بین‌المللی حقوق مدنی و سیاسی). مطابق این اصل، همه شهروندان می‌توانند ادعاهای خود را نزد دادگاه صالح طرح کنند و دولت باید تشکیلات لازم را بدین منظور تأسیس و در دست رس عموم قرار دهد. بنابراین، از یک طرف، سلب حق مراجعه یا حق شکایت شهروندان نسبت به برخی دعاوی یا تصمیمات برخی نهادها آشکارا با حق بنیادین دسترسی به مرجع قضایی مغایرت دارد و ۱ و دادگاههای قانون اساسی باید از این حق بنیادین پاسداری کرده و از تأیید قوانین مغایر با این حق جلوگیری کنند.^۲ از طرف دیگر، دولت باید ساختار و تشکیلات قضایی مناسب و متناسب را برای تضمین حق دسترسی به مرجع قضایی از طریق اعمال موثر این حق به واسطه حق

۱. در این باره به ویژه، نک. تبصره ۲ الحاقی به قانون دیوان عدالت اداری.

۲. در این باره، نک. مجید غمامی، اسماعیل شایگان، درآمدی بر «نظریه عمومی دادرسی» (مطالعه‌ای تطبیقی در روش شناسی تمهید نظریه عمومی)، پژوهشهای حقوق تطبیقی، پاییز ۱۴۰۱، دوره ۲۶، صص ۱-۳۷.

دادخواهی^۱ پیش‌بینی کند (اصول ۱۵۸ و ۱۵۹ قانون اساسی^۲). با در نظر گرفتن توضیحات پیش گفته، چنانچه شخص ثالثی عملیات اجرایی ثبتی را مخل حقوق خود بداند، سازمان قضایی کشور باید طریق مناسبی برای احقاق حق او پیش‌بینی کند؛ شیوه‌ای که حق شنیده شدن اظهارات و ادعاهای مدعی^۳ را تضمین و حقوق دفاعی را، در عمل، کارآمد می‌کند. بدین منظور، سازمان قضایی کشور با تقسیم صلاحیت بین مراجع قضایی و غیرقضایی، شیوه مراجعه ذی نفع به مراجع مزبور را تبیین می‌کند. بر این مبنا و همان‌گونه که در سطور پیشین گفته شد، چنانچه ادعای ثالث مستلزم رسیدگی قضایی و احراز حقانیت شخص باشد^۴، رسیدگی به این ادعا در صلاحیت محاکم عمومی است. طریق شکایت یادشده یکی از ابزارهای تضمین حق دسترسی موثر به دادگستری است و هیات عمومی دیوان عالی کشور با صدور رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ گامی مهم در پاسداشت این حق از حقوق دادرسی برداشته است.



۱. حق دسترسی به مرجع قضایی که با عنوان حق دسترسی به دادگاه یا قاضی نیز از آن یاد می‌شود، جزء آزادی‌های عمومی است و به صورت حقی انتزاعی، نوعی و دایمی با هدف دسترسی به قاضی در قوانین پیش‌بینی می‌شود. اما حق دادخواهی یا حق اقامه دعوا در دادگستری ناظر به موقعیت معین و مشخصی است که دارای صاحب یا دارنده مشخصی است. بنابراین، حق دادخواهی اجرای عملی حق دسترسی به مرجع قضایی است که در موقعیت معینی نمایان می‌شود. به همین جهت، شخص دادخواه باید ذی نفع باشد.
۲. پس، جمله نخست اصل ۱۵۹ قانون اساسی در کنار اصل ۳۴ آن قانون، بیان‌کننده حق دسترسی به مرجع قضایی است.
۳. در این باره، نک. اسماعیل شایگان، قواعد اروپایی آیین دادرسی مدنی، شرکت سهامی انتشار، ۱۴۰۲، ص ۴۸ و ص ۶۹.
۴. مرجع صالح برای رسیدگی به ادعای ثالث بر مبنای سند عادی یا رسمی در متن گفته شد. بدیهی است چنانچه شکایت ثالث بر اساس دلایلی غیر از سند رسمی یا عادی باشد (مانند شهادت)، در این صورت نیز ثالث می‌تواند به استناد حق دسترسی به دادگاههای دادگستری به مراجع قضایی صالح مراجعه کند.

برآمد

با توجه به توضیحاتی که گفته شد، چنانچه شخص ثالث مدعی حق نسبت به مالی است که در جریان عملیات اجرایی توقیف شده و مستند ادعای او سند رسمی یا حکم قطعی دادگاه باشد، در این صورت اداره ثبت با شرایطی که در مقررات قانونی پیش بینی شده، با پذیرش این ادعا و احراز آن، فوراً از مال بازداشت شده رفع توقیف می‌کند. اما هرگاه مستند ادعای ثالث سند عادی باشد، ثالث باید به دادگاههای دادگستری مراجعه و می‌تواند برای توقف عملیات اجرایی ثبتی، صدور دستور موقت^۱ را درخواست کند. در عین حال در برخی موارد، مراجعه ثالث به اداره ثبت به استناد سند عادی برای توقف عملیات اجرایی کافی است (مانند قرارداد اجاره عادی ارائه شده توسط متصرف) و اشاره ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرا به شکایت شخص «ذی نفع» که شخصی غیر از متعهد سند است، ناظر به موارد این چنینی است. تاکید بر این نکته نیز ضروری است که ملاک صلاحیت مراجع ثبتی و دادگاههای دادگستری، رسمی یا عادی بودن سند ادعا نیست؛ بلکه قضایی بودن ماهیت امر یا اختلاف، معیار تعیین کننده صلاحیت دادگستری است^۲. بر این مبنا، هر چند با ارائه سند رسمی، اداره ثبت از توقیف مال رفع اثر می‌کند (ماده ۹۶ آیین‌نامه اجرا)، اما چنانچه هر یک از طرفین از جمله متعهد له سند لازم‌الاجرا نسبت به سند رسمی ارائه شده توسط ثالث ادعایی مانند مجعول بودن سند یا مغایرت آن با قانون داشته باشد، رسیدگی به این ادعاها نیز در صلاحیت دادگاههای دادگستری است (همچنین نک. ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک).

نکته پایانی این که هیات عمومی دیوان عالی کشور می‌تواند در صدور رای وحدت رویه از دوگانه

۱. ماده ۳۱۰ به بعد ق.آ.د.م و بند ۱ ماده ۱۴۳ آیین‌نامه اجرا.

۲. چنان که تشخیص میزان طلب بستان کار سند لازم‌الاجرا نیز دارای جنبه قضایی و رسیدگی به آن در صلاحیت مراجع قضایی است. مطابق ماده ۱۷۵ آیین‌نامه اجرا «در مورد مطالبات بانکها تشخیص اینکه از مبلغ پرداختی مدیون چه مقدار بابت اصل طلب می‌باشد با بستان کار است اگر مدیون نسبت به تشخیص بستان کار معترض باشد مرجع رفع اختلاف دادگاه صلاحیت‌دار خواهد بود». با این همه، تصمیماتی که رییس واحد ثبتی یا هیات نظارت اتخاذ می‌کند، واجد خصوصیت تماماً اداری نیست و می‌توان نوعی رسیدگی اداری-قضایی یا شبه قضایی را در فرآیند رسیدگی نزد مراجع شبه قضایی مشاهده کرد؛ چنانکه رسیدگی مراجع ثبتی و احراز این امر که مال بازداشت شده جز مستثنیات دین است یا خیر (نک. ماده ۶۱ آیین‌نامه اجرا و برای مقایسه، نک. ماده ۵۲۵ ق.آ.د.م و ماده ۲۴ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی)، را نمی‌توان تصمیمی صرفاً اداری تلقی کرد.

سنتی تأیید یکی از آرای مبنای صدور رای وحدت رویه صرف نظر کند و ضمن تشریح دلایل و مبنای موضوع، در صورت لزوم تمام یا بخشی از هر دو رای متهافت را غیر صحیح تشخیص و تفسیر صحیح و کامل را در رای وحدت رویه اعلام دارد؛ روی کردی که در رویه هیات عمومی دیوان عالی نیز مسبوق به سابقه است^۱ و در ماده ۸۹ قانون دیوان عدالت اداری، اصلاحی ۱۰ اردیبهشت ۱۴۰۲، درباره آراء وحدت رویه دیوان عدالت اداری پیش بینی شده^۲ و باید آن را تأیید کرد.



۱. برای نمونه نک. رای وحدت رویه شماره ۲۹۴ هیات عمومی دیوان عالی به تاریخ ۱۳۳۷/۱۰/۲۵: «ماده ۲۱۸ قانون مدنی مبنی بر عدم نفوذ معامله‌ای که به قصد فرار از دین واقع شده ناظر به صورتی است که دین مدیون به شخص ثالث در نظر دادگاه معلوم بوده و محقق شود به منظور فرار از تأدیه دین اقدام به معامله نموده است، بنابراین حکم صادر شده از دو شعبه پنجم و هشتم دیوان عالی کشور در قسمتی که مخالف نظر فوق می‌باشد، صحیح نبوده است».
۲. ماده ۸۹ قانون دیوان عدالت اداری: «هر گاه به تشخیص رئیس دیوان، در موضوعات مشابه، آرای متعارض از یک یا چند شعبه دیوان صادر شده باشد، وی می‌تواند دستور بررسی آن را جهت صدور رای وحدت رویه صادر نماید. هیأت عمومی پس از بررسی و احراز تعارض، با اعلام رای صحیح، نسبت به صدور رای وحدت رویه اقدام می‌کند. در صورتی که هیأت عمومی آراء موضوع تعارض را غیر صحیح تشخیص دهد، نظر صحیح را با صدور رای وحدت رویه اعلام می‌کند [...]».

منابع

۱. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۶)، دانشنامه حقوقی، جلد اول، موسسه انتشارات امیرکبیر.
۲. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۶)، دانشنامه حقوقی، جلد دوم، موسسه انتشارات امیرکبیر.
۳. جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۷۶)، دانشنامه حقوقی، جلد چهارم، موسسه انتشارات امیرکبیر.
۴. دریائی، رضا، کربلانی آقازاده، مصطفی (۱۳۹۹)، مرجع صالح و نحوه رسیدگی به شکایت از دستور اجرای اسناد لازم الاجرا و عملیات اجرایی ثبت، مجله حقوقی دادگستری، دوره ۸۴، شماره ۱۰۹.
۵. شایگان، اسماعیل (۱۴۰۲)، قواعد اروپایی آیین دادرسی مدنی، شرکت سهامی انتشار.
۶. شمس، عبدالله (۱۳۹۷)، اجرای احکام مدنی، جلد دوم، چاپ نخست، انتشارات دراک.
۷. شمس، عبدالله (۱۴۰۱)، آیین دادرسی مدنی، جلد نخست، چاپ ۴۴، انتشارات دراک.
۸. شمس، عبدالله (۱۳۷۶-۱۳۷۷)، ثالث در صحنه توقیف، مجله تحقیقات حقوقی دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی، شماره ۲۱ و ۲۲.
۹. غمامی، مجید، شایگان، اسماعیل (۱۴۰۱)، درآمدی بر «نظریه عمومی دادرسی» (مطالعه‌ای تطبیقی در روش‌شناسی تمهید نظریه عمومی)، پژوهش‌های حقوق تطبیقی، دوره ۲۶، شماره ۳.
۱۰. فتاحی، مهدی (۱۳۹۵)، مرز تفکیک صلاحیت در دعاوی راجع به اعتراض به عملیات اجرایی ثبت و ابطال دستور اجرا، فصلنامه قضاوت، دوره ۱۶، شماره ۸۷.
۱۱. معاونت منابع انسانی و امور فرهنگی دادگستری استان تهران (۱۴۰۲). هفتاد سال رویه قضایی محاکم استان تهران در امور ثبتی، انتشارات دادگستری استان تهران، چاپ اول.
۱۲. میر حسینی، سید حسین (۱۳۹۵)، شرح آراء شورای عالی ثبت، نشر میزان، چاپ سوم.

Third Party Claim Against Property Attached During Enforcement Operation Made by the Registration Office and the Authority Competent to Deal with the Case

(A Glance at Binding Precedent Decision No. 784, Rendered by the General Board of the Supreme Court)

Esmail Shayegan¹

Abstract

Enforcement operations in the registry office may prejudice the rights of third parties, just like enforcement of judgement in the judiciary. In this case, the judicial authority competent to deal with the third party's objection to the enforcement operations carried out by the registration office will be different, depending on whether the evidence submitted by the third party is a notarial deed, a judgment rendered by the court or a private deed. In the first two cases, relying on notary deeds and judgments, the Department of Real Estate and Deeds Registration will suspend the enforcement operations and the attachment is lifted. However, in case the evidence relied on by the third party is a private deed, the registry office does not have the authority to deal with the merits of the claim initiated by the third party, and the enforcement operation will not be stopped except by initiation of a claim by the third party and order of the court. However, in some special cases, the registration office gives effect to a claim made by a third party based on a private deed and stops the enforcement operation. However, despite the aforementioned classification, the definitive criterion for determining the jurisdiction of the court in dealing with an objection raised by a third party will be the judicial nature of the objection in question.

Keywords: *notarial deed, private deed, third party, court, the department of registrati*

1 .Holder of PhD, (Email:es.shayegan@gmail.com)