

مرجع اعتراض به اجرای سند؛ باز نشدن گره و ایجاد ابهام مضاعف؛

نقد رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ دیوان عالی کشور (۱۳۹۸/۰۹/۲۶)

رحیم پیلوار^۱

حسین برجی^۲

چکیده

یکی از معضلات قدیمی حقوق ایران تعارض صلاحیتهایی است که در عمل بین سازمان ثبت اسناد و املاک و دادگستری وجود دارد. یکی از این موارد که در قوانین دارای ابهامی نیست ولی نوبت به مصداق که می‌رسد اختلافاتی ملاحظه می‌شود، زمانی است که سندی به اجرا در می‌آید ولی یکی از طرفین یا ثالث نسبت به اجرا اعتراض دارد. اجمالا اگر اعتراض راجع به اصل صدور اجراییه باشد، این امر در صلاحیت دادگستری است ولی اگر اعتراض به خود اجرا باشد در صلاحیت رئیس ثبت محل است. دیوان عالی به موجب رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ تلاش کرد در خصوص اعتراض ثالث به اجرای سند، اختلاف را حل و فصل کند ولی با بررسی انجام داده شده نشان داده شد رای وحدت رویه نه تنها اختلافی را حل نکرده است، بلکه به دلیل ابهام در بیان چه بسا باعث اختلافات بیشتری هم شده باشد.

به هر حال همچون گذشته اگر اختلاف پیش آمده چه از ناحیه ثالث باشد چه از ناحیه طرفین، ناظر به مرحله اجرای سند باشد و ماهیت اجرایی هم داشته باشد (به تعبیر آیین‌نامه "عملیات" اجرایی)، در صلاحیت رئیس ثبت است ولی اگر اختلاف بر سر خود اجراییه باشد یا اختلاف ترافعی باشد، در این صورت، بدون شک باید اختلاف در دادگستری حل و فصل شود.

کلیدواژه‌ها: سند رسمی، سند لازم‌الاجرا، اجرای ثبت، صلاحیت، رای وحدت رویه شماره ۷۸۴

متن دادنامه

رای وحدت رویه شماره ۲۶/۹/۱۳۹۸-۷۸۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

مورخ: ۱۳۹۸/۰۹/۲۶

[«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 آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۱/۶/۱۳۸۷ ریاست قوه قضائیه است و ماده ۱۶۹ این آیین نامه، 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، رأی شعبه سوم دیوان عالی کشور که بر این مبنا صادر شده است، به اکثریت آراء اعضای حاضر صحیح و قانونی تشخیص داده می شود 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 لازم الاتباع است.»

مقدمه

مرحوم دکتر محمدجعفر جعفری لنگرودی از استادان جاودانه حقوق ایران است که این مقاله در بزرگداشت شخصیت علمی ایشان نوشته شده است. از جمله ابعاد مهم شخصیتی علمی ایشان این بوده است که در حوزه حقوق ثبت هم کار علمی کرده‌اند و هم این که سالها کار اجرایی در سطح معاون ریاست سازمان ثبت کرده‌اند. باید انصاف داد قطعا دوران حضور ایشان در سازمان ثبت دورانی طلایی برای این سازمان بوده است و از دیگر سو این برکت را برای دانشگاه داشته است که علم با عمل در این حوزه در وجود استاد جمع بوده است. بر همین اساس این مقاله به پاسداشت این جنبه از دانش استاد، موضوعی ثبتی را که همان نقد رای شماره ۷۸۴ دیوان عالی کشور است برگزیده که اتفاقا حاصل همفکری یک عضو هیات علمی دانشگاه با یک قاضی متخصص در امور ثبتی است.

یکی از ابهامات و مشکلات تاریخی در حقوق ایران، اختلاف صلاحیتهایی بوده که بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از یک سو و دادگستری از سوی دیگر وجود داشته است^۱. گرچه گرایش حاکم بر دنیا این است که سازمان ثبت اولاً و بالذات نهادی اداری است و باید ذیل قوه مجریه باشد و نهاد دادگستری قوه‌ای مستقل برای حل و فصل اختلافات مردم است، اما در ایران بالاخص بعد از انقلاب به علت این که سازمان ثبت اسناد و املاک به جای آن که ذیل قوه مجریه باشد، ذیل قوه قضاییه قرار گرفته است، ابهامات دو چندان شده است.

موضوع بحث مقاله حاضر، نقد و بررسی رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ هیات عمومی دیوان عالی کشور است که قرار بر این بوده در خصوص اختلافات بین محاکم دادگستری و اجرای ثبت در خصوص اعتراضات اجرایی نسبت به اجرای مفاد اسناد رسمی، داوری کند و مرز صلاحیت این دو را شفاف تر کند ولی متأسفانه ابهامات هنوز باقی مانده است و بالاخص عبارت: «... و در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حق کند^۲ این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوا برای اثبات حقانیت خود نیست...» می‌تواند به شرح آتی حتی گمراه کننده باشد.

از جمله ر.ک: طباطبایی حصار، ۱۳۹۸، ص ۲۳۹ به بعد

۲. برای دیدن تفاوت اعتراض ثالث به رای و شکایت ثالث از عملیات اجرایی ر.ک: محسنی و رضایی نژاد، ۱۳۹۰، ص ۸۲ به بعد

لازم به ذکر است در قوانین و بر روی کاغذ اختلافی مشاهده نمی‌شود. زیرا در قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۲۷ شهریورماه ۱۳۲۲ مقرر شده است: [ماده اول - هر کس **دستور اجرای اسناد رسمی** را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری **شکایت از دستور اجراء سند رسمی** داشته باشد می‌تواند بترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوا نماید. ماده دوم - مرجع رسیدگی به **دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت دار** محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شد. ماده سوم - رسیدگی به دعاوی مزبور تابع مقررات دادرسی اختصاری بوده و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد].

در آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۱/۰۶/۳۸۷ رئیس قوه قضائیه هم چنین آمده است: «ماده ۱۶۹ - عملیات اجرایی 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 نموده 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 نمایند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت طرح و رسیدگی شود... ماده ۱۷۲ - پس از تنظیم و امضای صورت مجلس مزایده، شکایت از عمل اجراء از کسی مسموع نیست. این امر مانع از آن نمی‌شود که هرگاه قبل از تنظیم و امضای سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل **اجرا را مخالف قانون تشخیص دهد** رأی بر تجدید عمل اجرایی داده و رأی صادر شده برابر ماده ۱۶۹ این آیین‌نامه به اشخاص ذی نفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیأت نظارت است». ماحصل جمع این مواد آن است که اگر اختلاف پیش آمده چه از ناحیه ثالث باشد چه از ناحیه طرفین، ناظر به مرحله اجرای سند باشد و ماهیت اجرایی هم داشته باشد (به تعبیر آیین‌نامه "عملیات" اجرایی)، در صلاحیت رئیس ثبت است ولی اگر اختلاف بر سر خود اجراییه باشد (مثلاً معترض بگوید مفاد تعهد مندرج در سند رسمی صریح برای صدور اجراییه نبوده است) یا اختلاف

ترافعی باشد (چه از ابتدا ترافع ایجاد شود چه در حین اجرا)^۱، در این صورت چون بحث تمییز حق و قضاوت کردن مطرح است، بدون شک باید خود اختلاف در دادگستری حل و فصل شود البته این مانع از ادامه فرایند اجرا نزد رئیس ثبت نیست. باید توجه داشت مطابق ماده ۴ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۲۷ شهریورماه ۱۳۲۲: «اقامه دعوا مانع از جریان عملیات اجرایی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجرا داده و یا قرار دایر به توقیف عملیات اجرایی بدهد»^۲.

اعتراضاتی که در مرحله اجرا نزد ثبت مطرح می‌شود، مصادیق گوناگونی دارد. برخی ماهیت ترافعی دارند و برخی ندارند. اگر ماهیت ترافعی نداشته باشند که تکلیف روشن است و در ظرف زمانی مقرر در آیین‌نامه، رئیس ثبت رسیدگی می‌کند. اما در خصوص امور ترافعی، مسوول ثبت نباید ورود کند و مکلف به تبعیت از قانون و دادگاه است. مثلاً طبق ماده ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک در حوزه اموال غیر منقول «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد». بنابراین اگر ملکی که رسماً به نام الف است از باب سند اجرائیه ثبتی توقیف شود ولی ب حاضر و با سند عادی مدعی مالکیت مقدم آن شود، مسوول ثبت حق ندارد به آن ترتیب اثر بدهد چون در این جا دعوی مالکیت مطرح است و شخص ب باید به دادگستری مراجعه کند. در واقع رئیس ثبت صالح به رسیدگی و فصل خصومت نیست، چون قاضی نیست!

با این حال یکی از مسائل مبتلا به در دادگستری و ثبت، اختلاف صلاحیت در خصوص مصادیق است که در حین اجرا پیش می‌آید و به علت ابهام در ماهیت اختلاف، پرونده برای تعیین مرجع صالح به دیوان عالی ارسال می‌شود تا مرجع صالح تعیین شود. در پرونده حاضر نیز بر همین اساس در دیوان عالی کشور اختلاف بین شعب ۳ و ۴۳ دیوان عالی ملاحظه شده و منجر به صدور رای وحدت رویه ۷۸۴ شده است. لکن به علت مبهم و دو پهلو بودن آن اختلافات به نحو قطعی حل نشده و همچنان چالشها باقی مانده است و این بر خلاف فلسفه صدور رای وحدت رویه است. با توجه به مطالب بالا رای مذکور نقد می‌شود:

۱. برای دیدن انواع تصمیمات دادگاه و معیار تمییز آنها ر.ک: کاتوزیان، ۱۳۹۲، ص ۹۹ به بعد - شمس، ۱۳۹۲، ص ۱۹۴ به بعد

۲. همچنین ر.ک: محسنی و پورصادقی، ۱۴۰۱، ص ۵۴۴ الی ۵۴۷

۱- مفاهیم

در این قسمت چند مفهوم ضروری برای نقد رای را بررسی می‌کنیم:

۱-۱- دستور اجرای اسناد رسمی

به موجب بند چ ماده یک آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷، دستور اجرا به معنی دستور به اجرای سند رسمی^۱ (و یا در حکم سند رسمی مانند چک) است که حسب مورد توسط مراجع صالح ثبت یا سردفتر تنظیم کننده سند صادر می‌شود.

دستور اجرا شامل دو واژه است: نخست دستور که در حقوق به معنی این است که مرجع یا مقام صالحی فرمان اقدام به امری را صادر کند که لازم‌الاجرا باشد. دوم اجرا که به مفهوم عمل کردن یا به کار بستن است. بنابراین دستور اجرای سند بدین مفهوم است که مرجع یا مقام صالح، دستور می‌دهد که به مدلول سند عمل شود (برای نمونه مهر مندرج در سند اجرا گرفته شود)؛ تا چنین دستوری صادر نشود سند، قابل اجرا نخواهد بود. (شمس، ۱۳۹۷، صص ۷۰ و ۷۱)

۱-۲- اجرائیه ثبتی

معمولاً پس از صدور دستور اجرا، برگه تنظیم و صادر می‌شود که اجرائیه یا ورقه اجرائیه خوانده می‌شود و منظور از آن فرم چاپی مخصوصی است که مرجع صدور اجرائیه آن را تنظیم و صادر می‌کند و به اداره یا شعبه اجرای ثبت اسناد و املاک می‌فرستد و ماموران اجرا موظفند که با همکاری ماموران انتظامی (در صورت لزوم) مفاد آن را طبق قانون و آیین‌نامه‌های مربوطه به موقع اجرا بگذارند. (شهری ۱۳۹۱، ص ۲۱۱) در تعریفی دیگر از اجرائیه به معنی اعم از ثبتی آمده است: ورقه‌ای رسمی که تحت تشریفات خاص قانونی در مراجع قضائی یا اداری خاص تهیه و متضمن دستور اجرا حکم دادگاه یا مفاد سند لازم‌الاجرا یا دستور معین قانونی مانند اجرای مالیاتی و شهرداری) است (جعفری لنگرودی، ۱۳۸۷، ذیل واژه اجرائیه).

۱. برای دیدن قدرت اجرایی سند رسمی ر.ک: کاتوزیان، ۱۳۸۲، ص ۳۱۱ به بعد

۳-۱- اعتراض به صدور اجراییه

به محض این که اجرائیه صادر می‌شود، ممکن است اشخاصی نسبت بدان اعتراض داشته باشند. به عبارتی در این نوع از شکایت، معترض، صدور اجرائیه را خلاف قانون دانسته و اساس صدور اجرائیه را قبول نمی‌کند و به آن اعتراض می‌کند. این اعتراض و شکایت بی‌شک ماهیتی است، زیرا اصل تعهد محل بحث و مناقشه است و شخص اصل تعهد را قبول ندارد که بابت آن تعهد، مشمول اجرا باشد.

از مصادیق و موارد اعتراض به اجرائیه می‌توان به موارد زیر اشاره کرد: ۱. ادعای عدم امضای چک ۲. ادعای عدم مطابقت امضای چک با نمونه امضای موجود در بانک در حدود و عرف بانکداری ۳. ادعای جعلی بودن مستند منتهی به صدور اجرائیه ۴. ادعای ایفای تعهد مندرج در سند منتهی به صدور اجرائیه (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۳، ص ۳۴۸).

۴-۱- اعتراض به عملیات اجرای سند

برای تعریف اعتراض به عملیات اجرا بدو می‌باید تعریف عملیات اجرایی را بدانیم. منظور از عملیات اجرایی، فرایند و عملیاتی است که اجرا متوقف بر آن است. به عبارت دیگر هر کاری که در زمینه اجرای اسناد رسمی صورت می‌گیرد، عنوان عملیات اجرایی را خواهد داشت و مجموعه چند عمل اجرایی، عملیات اجرایی نامیده می‌شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱، ص ۵۸۹) و در تعریف دیگر عملیات اجرایی را تمام اقداماتی دانسته‌اند که پس از صدور دستور اجرا، برای عمل به این دستور انجام می‌شود و اجرای سند متوقف بر آنهاست. پس از صدور دستور اجرا، باید اجرائیه صادر و به متعهد سند ابلاغ شود و سپس مامور (اجرای ثبت) به گرفتن محکوم به از اموال متعهد و تحویل اموال به متعهدله اقدام می‌کند. اگر دسترسی به مال کلا یا جزئا نباشد معادل بهای اموال از دیگر اموال متعهد سند بازداشت کرده و به فروش می‌رسد (شمس، ۱۳۹۷، ص ۷۱).

در تبصره دو ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت اسناد و املاک که نسخ شده، صرفاً به تمام شدن عملیات اجرایی اشاره شده بود و آمده بود که عملیات اجرایی با صدور سند انتقال یا تحویل مال منقول یا پرداخت طلب بستانکار و اجرای تعهد بدهکار مختومه خواهد بود.

مصادیق بارز عملیات اجرا عبارتند از: ۱. ارسال برگ اجرائیه نزد مسئول اجرا و اطلاع به متعهد

(تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک و مواد ۵ و ۶ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و ...) ۲. ابلاغ اجرائیه به متعهد یا مالک وثیقه (مواد ۱۴، ۱۵، ۱۸ و ۱۹ آیین نامه مذکور) ۳. انجام عملیات اجرا، اعم از توقیف مال منقول و غیر منقول و تسلیم آن به متعهدله، این عملیات شامل مزایده و فروش مال غیر منقول بازداشت شده، توجه به مستثنیات دین و خودداری از بازداشت آنها و توجه به اسناد دارای وثیقه، رهنی و شرطی است. (ماده ۲۱ تا ۱۵۵ آیین نامه مذکور) (اصغرزاده بناب، ۱۳۹۳، ص ۳۲۸).

حال چنانچه شخصی به اقدامات یاد شده فوق اعتراض و شکایتی داشته باشد، اعتراض به عملیات اجرایی تلقی می شود. یعنی شخص اجرائیه را می پذیرد ولیکن از عملکرد اجرا ناراضی است و قانونی نمی داند و نسبت بدان اعتراض می کند. این نوع اعتراض، شکلی است و شکل اجرا مورد پذیرش معترض است.

۲. سیر تاریخی مقررات حقوقی ناظر به صلاحیت مراجع قضایی و ثبتی در مرحله

اجرا

مطابق مواد ۹۷ و ۹۸ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، رسیدگی به اختلافات راجع به عملیات اجرایی به مدیر ثبت و مرجع شکایت از اجرای ثبت مدعی العموم بدایت محل بود. در سال ۱۳۱۴ مواد مزبور اصلاح شد بدین نحو که به اختلافات مربوط به مدلول اسناد رسمی که در نتیجه اقدام به اجرای آنها، تولید می شود و همچنین به شکایات مربوط به طرز عمل و اقدامات اجرایی اداره ثبت اسناد، هیاتی مرکب از رئیس و مدعی العموم محکمه بدایت و مدیر ثبت محل رسیدگی خواهد کرد. مواد فوق در سال ۱۳۱۶، توسط قانون دفاتر اسناد رسمی، نسخ شدند و به جای آن مواد ۵۹ الی ۶۵ قانون مزبور تصویب شد و در آن مواد مختصراً آمده بود که شکایت مربوط به دستور اجرای سند با هیاتی مرکب از حاکم بدایت و مدعی العموم بدایت و مدیر ثبت است و در صورتی که شکایت مربوط به طرز عمل و اقدامات اجرایی باشد رسیدگی با حاکم بدایت محلی است که اقدامات اجرایی در آن حوزه به عمل می آید. در سال ۱۳۲۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی تصویب شد که به موجب ماده ۱۰ آن قانون، مواد ۵۸، ۵۹، ۶۰، ۶۱، ۶۲ و ۶۳ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۶ نسخ شد. به موجب ماده ۲ و ۸ قانون

مزبور که تا کنون نیز نسخ نشده و لازم‌الاجرا است مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی، دادگاه صلاحیت دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده است و شکایت از عملیات و اقدامات اجرایی به آیین‌نامه محول شده است و همچنین تبصره ۲ ماده ۳۴ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ نیز در خصوص عملیات اجرای ثبتی، موضوع را به آیین‌نامه ارجاع داده است. (ر. ک: محسنی و پورصادقی، ۱۴۰۱، ص ۵۴۶).

در اجرای مواد یاد شده آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی تصویب شد و در ماده ۱۶۹ اشاره شده است که عملیات اجرایی 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 رای 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 هیات نظارت صلاحیت دار تسلیم کنند تا قضیه برابر بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیات نظارت طرح و رسیدگی شود. ماده ۱۷۲ آیین‌نامه نیز بیان داشته است که پس از تنظیم و امضای صورت مجلس مزایده، شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست این امر مانع از آن نمی‌شود که هر گاه قبل از تنظیم و امضاء سند انتقال یا تحویل مال، رئیس ثبت محل عمل اجرا را مخالف قانون تشخیص دهد، رای بر تجدید عمل اجرایی داده و رای صادر شده برابر ماده ۱۶۹ آیین‌نامه به اشخاص ذی نفع ابلاغ و قابل شکایت و رسیدگی در هیات نظارت است. همان‌طور که مشخص است از ابتدای قانون‌گذاری در خصوص صلاحیت رسیدگی به اعتراض عملیات اجرایی ثبتی، رئیس ثبت بوده است و قانون‌گذار بر خلاف اعتراض به دستور اجرا که در صلاحیت مراجع قضایی است، به هیچ وجه در اعتراض به عملیات اجرایی موضوع را در صلاحیت مراجع قضایی قرار نداده است.

۳. مصادیق شایع اعتراض به عملیات اجرایی به همراه چند نمونه رای

اعتراض به عملیات اجرایی ثبتی ممکن است از ناحیه طرفین اجرائیه و ثالث صورت گیرد.

اعتراض از ناحیه متعهد سند غالباً در خصوص مستثنیات بودن مال توقیف شده یا توقیف کل حقوق استخدامی و اعتراض از ناحیه ثالث غالباً در خصوص مالک بودن ثالث و این که مال توقیفی از ناحیه اجرای ثبت متعلق به متعهد اجراییه نیست، صورت می‌گیرد.

۱-۳- نمونه آراء اعتراض به عملیات اجرایی از ناحیه متعهد

الف. دادنامه شماره ۰۱۵۹۴۳۸۷ مورخ ۱۴۰۱/۰۴/۳۰ از شعبه سوم حقوقی الیگودرز خواسته: اعتراض به عملیات ثبتی (با موضوع توقیف اموال زوج در خصوص مهریه زوجه) و ابطال عملیات اجرایی

«پیرامون دادخواست طرح شده ... به خواسته اعتراض به عملیات ثبتی (با موضوع توقیف اموال زوج در خصوص مهریه زوجه) و ابطال عملیات اجرایی، بدین شرح که خواهان بیان نموده خوانده همسر بنده و در شرف جدایی هستیم نامبرده از طریق اجرای اسناد رسمی طی نامه شماره ... حقوق و یارانه مرا توقیف کرده و این حقوق تنها ممر بنده است با توجه به مراتب درخواست رسیدگی و ابطال عملیات ثبتی و رفع مسدودی حساب بانکی خود را تقاضا دارم ... صرفنظر از این که خواهان حقوق بگیر می‌باشد یا خیر و این که توقیف یارانه هیچ منع قانونی ندارد، از آن جایی که موضوع متنازع فیله مربوط به عملیات اجرایی می‌باشد و مربوط به دستور اجرا و توقیف اموال ثالث نیز نمی‌باشد دادگاه صالح به رسیدگی نمی‌باشد و رئیس ثبت ... بر اساس ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، صالح به رسیدگی می‌باشد. بنابراین دادگاه مستندا به ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی و رای وحدت رویه شماره ۶۶۰ مورخ ۱۳۸۲/۰۱/۱۹ هیات عمومی دیوان عالی کشور، قرار عدم صلاحیت به شایستگی رئیس واحد ثبتی اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان الیگودرز صادر می‌نماید...».

پیرو دادنامه فوق شعبه هفدهم دیوان طی دادنامه شماره ۵۹۲۲۵ - ۱۴۰۱/۰۵/۲۲ چنین رای صادر داشته است:

«در خصوص دادنامه ۰۱۵۹۴۳۸۷ - ۱۴۰۱/۰۴/۳۰ شعبه ۳ دادگاه عمومی حقوقی الیگودرز که به موجب آن در خصوص خواسته خواهان، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل را صالح به رسیدگی دانسته است و با توجه به این که بر اساس رای وحدت رویه شماره ۶۷۰ - ۱۳۸۳/۰۹/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور، رسیدگی دادگاهها محدود به موضوع خواسته است و خواسته

ابطال عملیات اجرایی نیز اعتراض به دستور اجرا و در صلاحیت دادگاه می‌باشد و مستندا به ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی و رای وحدت رویه شماره ۷۸۴-۱۳۹۸/۰۹/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور، با توجه به این که موضوع خواسته اعتراض به دستور اجرا می‌باشد و نه اعتراض به عملیات اجرا و رسیدگی به این موضوع هم در صلاحیت دادگاه می‌باشد لذا در اجرای ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی، ضمن مخالفت با اعلام صلاحیت مرجع مزبور قرار صادره نقض می‌شود مقرر می‌دارد پرونده برای ادامه رسیدگی به دادگاه اعاده گردد.»

نقد رای

همان طور که ملاحظه می‌شود خواسته صراحتا، اعتراض به عملیات اجرایی ثبتی از ناحیه طرفین اجرائیه (متعهد) است و موضوع (توقیف حقوق و حسابها) کاملا با عملیات اجرا مطابقت دارد و خواهان اصلا به اصل دستور اجرا یا اجرائیه اعتراضی ندارد و به عبارتی دین و بدهی خود را قبول دارد و صرفا در خصوص اجرا که حسابهای بانکی خود می‌باشد اعتراض دارد. متاسفانه شعبه هفدهم دیوان عالی کشور حالت توقیف حقوق و حساب را از مصادیق دستور اجرا یا اجرائیه دانسته است در صورتی که چنین نیست و می‌بایست با قرار صادره موافقت می‌کرد.

ب. دادنامه شماره ۵۴۱۴۹۹ مورخ ۱۴۰۰/۰۲/۲۶ از شعبه سوم حقوقی الیگودرز خواسته: ابطال اجرائیه ثبتی شماره ۰۰۰۲۴۷/۹۷ و ابطال عملیات اجرایی نسبت به انتقال پلاک ثبتی شماره ... به خوانده و ابطال سند رسمی به شماره موضوع کلاسه پرونده ... واحد اجرای اسناد رسمی اداره ثبت شهرستان الیگودرز

[«پیرامون دادخواست طرح شده از ناحیه آقای ... به وکالت از آقای ... به طرفیت خانم ... با وکالت آقای ... به خواسته ابطال اجرائیه ثبتی شماره و ابطال عملیات اجرایی نسبت به انتقال پلاک ثبتی شماره به خوانده و ابطال سند رسمی به شماره ... موضوع کلاسه پرونده ... واحد اجرای اسناد رسمی اداره ثبت شهرستان الیگودرز مقوم به ...، بدین شرح که وکیل خواهان در ابضاح خواسته خود در جلسه اول اظهار داشته که طبق ماده ۱ و ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی رسیدگی به دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجرا سند رسمی

داشته باشد می‌تواند به ترتیب مقرر در آیین رسمی مدنی اقامه دعوا نماید و مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیت دار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا داده شده است... طبق ماده ۱۷۲ آیین‌نامه اجرای اسناد رسمی صلاحیت رسیدگی به عملیات ثبتی توسط ریاست ثبت تا زمان تنظیم و امضاء صورت مجلس مزایده می‌باشد پس از آن قانون در این خصوص ساکت است که طبق قواعد حقوق و قانون اساسی رسیدگی به تظلمات در صلاحیت عام محاکم دادگستری می‌باشد. در مقابل وکیل خوانده در مقام دفاع بیان داشته که خواسته خواهان ابطال اجرائیه، ابطال عملیات اجرایی و ابطال سند مالکیت ملک می‌باشد که هر سه فرایند فوق توسط اداره ثبت اسناد و املاک طی شده است و ضرورت داشت وکیل خواهان اداره مزبور را به عنوان خوانده دعوا قرار می‌داد در حالی که آن اداره به عنوان خوانده به دادرسی دعوت نشده است. بنابراین دعوا مطروحه مطابق مقررات نبوده و قابلیت استماع ندارد. در خصوص خواسته ردیف اول دفاعیاتی به شرح زیر به نظر مقام قضائی می‌رسانم این خواسته خواهان بلا وجه و محکوم به بطلان می‌باشد چرا که موجبی برای ابطال اجرائیه صادره از واحد اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرای الیگودرز در دادخواست ذکر نشده است. خواهان وفق سند نکاحیه به میزان هفتصد سکه تمام بهار آزادی مدیون خوانده می‌باشد و اجرائیه صحیح صادر گردیده است و از طرفی دلیلی که برائت مدیون از دین مستقر بر ذمه ایشان را اثبات نماید وجود ندارد و موکل اینجانب پروسه مطالبه دین را صحیحاً طی نموده است. در خصوص خواسته ردیف دوم خواهان نیز باید خاطر نشان شد که به موجب ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی و ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرایی آن رسیدگی به عملیات اجرایی ثبتی در صلاحیت ابتدایی رئیس ثبت محل می‌باشد و با وجود نص صریح مذکور استفاده از کلمات دیگری به جای شکایت اعم از اعتراض یا ابطال نافی این صلاحیت نیست و به هر علت نباید نظم حقوقی موجود که مبتنی بر قانون می‌باشد در فرایند اسناد لازم‌الاجرا مخدوش گردد. ثانیاً: هیچ منطق حقوقی نمی‌پذیرد که دائن جهت مطالبه دین خود اقدام نماید و اجرائیه نیز صادر شود اما عملیات اجرایی که پیش شرط و زمینه اجرای حق و استیفای آن می‌باشد ابطال گردد و متعهدله از استیفای حقوق خود بازماند دقیقاً مشابه آن است که حکمی از دادگاهی صادر شود ولی اجرائیه آن ابطال گردد و موجبات اجرای حکم دادگاه فراهم نشود با توجه به این که ابطال

عملیات اجرایی مستلزم ابطال اجرائیه صادره می‌باشد و همانگونه که در سطور بالا به عرض رسید موجبی برای ابطال اجرائیه در پرونده حاضر وجود ندارد. این خواسته خواهان نیز به تبع بطلان خواسته ردیف اول محکوم به بطلان است. در غیر اینصورت با اجرائیه‌ای مواجه خواهیم بود که بیهوده صادر گشته و قدرت اجرایی ندارد و مغایر قانون مدنی و اصول تعهدات و قانون پنج ساله ششم توسعه اقتصادی خواهد بود و اعتقاد به این که در اثنای عملیات اجرایی ثبتی مالی در زمره مستثنیات می‌باشد یا خیر در صلاحیت رئیس ثبت محل می‌باشد ... { اسباب موجهه رای: } با مشاهده خواسته در قسمت دادخواست ارائه شده از ناحیه خواهان متوجه می‌شویم که ابطال اجرائیه به همراه ابطال عملیات اجرایی و ابطال سند مالکیت از دادگاه خواسته شده است. یعنی ... " اساس دستور مورد قبول خواهان نیست. به عنوان مثال (در مثال مناقشه نیست) دستور اجرا بر هفتصد سکه صادر شده در صورتی که متعهد مدعی این امر است که صد سکه آن را پرداخته است، " و عملیات" یعنی صحت دستور و اجرائیه ۷۰۰ سکه را قبول دارد لیکن در اجرا بیان می‌دارد که ملک به طور غیرقانونی به مزایده رفته یا مستثنیات بوده یا تشریفات مزایده طی نشده است" و تقاضای ابطال آن را دارد. حال این که طبق قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی ابطال دستور اجرا ثبتی یا همان ابطال اجرائیه ثبتی در صلاحیت دادگاه می‌باشد و شکایت از عملیات اجرائی ثبتی تا تنظیم و امضاء صورتمجلس مزایده و تنظیم سند انتقال یا تحویل مال، وفق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در صلاحیت رئیس ثبت محل می‌باشد. در شرح خواسته، خواهان اگر چه شکایت از دستور اجرا نموده ولیکن هیچ دلیلی مبنی بر بی‌اعتباری دستور نمی‌آورد بلکه مقصود، صرفاً شکایت از عملیات اجرایی است چرا که دلیل و ادعای ایشان مبنی بر بطلان عملیات، مستثنیات دین بودن ملک مورد مزایده است که در نتیجه آن نیز ابطال سندی را خواستار است که در مزایده منتقل شده است بدو این دادگاه در مورد صلاحیت خود بیان می‌دارد طبق آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی پس از تنظیم صورتمجلس مزایده و انتقال سند شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست ولیکن بر اساس اصل ۱۵۹ قانون اساسی مرجع رسمی تظلمات و شکایات دادگستری است و به عنوان مرجع عمومی می‌بایست رسیدگی نماید و صلاحیت قضایی به موجب اصل یاد شده باید بر اساس قانون تعیین گردد و آیین‌نامه نمی‌تواند مانع سلب حق رجوع به محاکم و یا

ایجاد صلاحیت قضایی کند "هر چند نظریات متفاوتی وجود دارد مبنی بر صلاحیت ثبت حتی پس از انتقال سند و عدم صلاحیت دادگاه و ثبت". در خصوص ماهیت امر باید بیان داشت که ابطال عملیات بر اساس ادعای مستثنیات دین بودن ملک مورد مزایده می‌باشد که وفق ماده ۵۲۳ قانون آیین دادرسی می‌دنی اجرای رای "وصول دین" از مستثنیات دین اموال محکوم علیه ممنوع می‌باشد و ماده ۲۴ قانون نحوه اجرای محکومیت‌های مالی نیز مصادیق مستثنیات را بیان داشته که بند الف آن اشاره به منزل مسکونی "که عرفاً در شان محکوم علیه در حالت اعسار او باشد" دارد که آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نیز عیناً آن را تکرار نموده که در مستثنیات بر اساس اصل استیفای دین و محکوم به می‌بایست مضیق تفسیر صورت پذیرد و منظور از منزل مسکونی این است که محکوم علیه باید سکونت عملی در آن داشته باشد. زیرا منزل که به معنی خانه نیز آمده است مقید به مسکونی شده و دلالت بر این دارد که محکوم علیه در آن ساکن باشد ولی با توجه به حکم طلاق طرفین پرونده و استشهادیه پیوستی، خواهان در منزل موضوع پرونده ساکن نبوده است. بنابراین با عنایت به فلسفه مستثنیات دین و اصل استیفای دین پلاک یاد شده نمی‌تواند جزو مستثنیات دین باشد و از طرفی چنانچه خواهان ساکن در منزل بوده است با توجه به کارشناسی و ارزیابی ملک و ابلاغ اوراق مطلع فرض می‌شود و از طرفی برهم زدن مزایده با این شرایط، ناهماهنگ با روح قانون اجرای احکام و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی است و رسالت دادگستری فصل خصومت و ایجاد امنیت قضایی و تحکیم روابط حقوقی می‌باشد و رابطه حقوقی در پی مزایده و با حسن نیت برنده مزایده و به ویژه با اعتماد به اقدامات مراجع و مقامات صالح برقرار شده و در زمان ایجاد، با توجه به تمام ظواهر، صحیح بوده است و اما در خصوص دفاع وکیل خواننده در خصوص طرف دعوا قرارگرفتن اداره ثبت می‌بایست بیان داشت که اشخاصی که نفع یا ضرری به آنها می‌رسد صرفاً طرفین پرونده می‌باشند و اداره ثبت نفع یا ضرری در پرونده ندارد، بنابراین نباید طرف دعوا قرار گیرد. { منطوق } : علی هذا با عنایت به مراتب معنون دادگاه خواسته خواهان را وارد ندانسته و مستنداً به مواد ۱ و ۲ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده ۱۱ اصلاح آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مواد ۱۶۹ و ۱۷۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و مواد ۱ و ۲۴ قانون

اجرای احکام مدنی حکم به بی‌حقی خواهان صادر و اعلام می‌نماید رای صادره ... قابل تجدیدنظرخواهی در محاکم محترم تجدیدنظر استان لرستان می‌باشد.» [پیرو دادنامه فوق شعبه نهم دادگاه محترم تجدیدنظر لرستان طی دادنامه شماره ۱۴۰۰-۶۲۶۷ چنین رای صادر داشته است:

«در خصوص تجدیدنظرخواهی آقای ... که به موجب آن حکم بر بطلان دعوا تجدیدنظرخواه به طرفیت تجدیدنظرخوانده به خواسته ۱. ابطال اجرائیه شماره ... و ابطال عملیات اجرایی نسبت به انتقال پلاک ثبتی شماره ... به تجدیدنظر خوانده و ابطال سند رسمی به ... صادر گردیده است. با توجه به این که مبنای صدور اجرائیه شماره ... سند رسمی ازدواج بوده است و در این مرحله تجدیدنظر خواه دلیل قابل توجهی مبنی بر این که اجرائیه خلاف مقررات باشد ارائه نداده است، بنابراین مستند به مواد ۳۵۸ و ۳۶۵ قانون آیین دادرسی مدنی ضمن رد تجدیدنظرخواهی ایشان در این خصوص دادنامه تجدیدنظرخواسته عیناً تأیید می‌شود. اما نسبت به شقوق دیگر تجدیدنظرخواهی تجدیدنظرخواه با توجه به این که حسب بند ۱ ماده ۶۱ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب‌النفقه جز مستثنیات دین بوده قابل توقیف نمی‌باشد بر این اساس عملیات اجرایی نسبت به ملک مذکور و متعاقب آن انتقال سند مالکیت به نام تجدیدنظرخوانده فاقد وجهت قانونی بوده است. بنابراین در این خصوص ضمن پذیرش تجدیدنظرخواهی تجدیدنظرخواه مستند به مواد ۳۵۸ و ۳۶۵ قانون فوق‌الذکر با نقض دادنامه مذکور حکم بر ابطال عملیات اجرایی موضوع سند انتقال شماره ... تحت پلاک ثبتی ... صادر و اعلام می‌شود رای صادره قطعی است.» [

نقد رای:

یکی از دعاوی شایع اعتراض عملیات اجرایی از ناحیه متعهد بحث مستثنیات دین بودن مال توقیفی است. به عنوان مثال همان‌طور که در رأی اشاره شد متعهد اجرائیه به عملیات اجرایی اعتراض دارد و بیان می‌دارد ملکی که توقیف شده است یا حسب مورد به مزایده گذاشته شده است تنها ملک مسکونی ایشان و از مستثنیات دین است و نمی‌بایست توقیف می‌شد. حال اگر اعتراض به مستثنیات دین بودن ملک قبل از تنظیم صورت جلسه مزایده یا خود مزایده باشد

تردید و وجود ندارد که بر اساس ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی در صلاحیت رئیس ثبت است. اما در خصوص اعتراض به مستثنیات دین بودن ملک توقیفی بعد از تنظیم صورت جلسه مزایده یا مزایده که از ناحیه متعهد اجراییه صورت می‌گیرد در رویه قضایی اختلاف نظر وجود دارد. برخی از محاکم که دادگاه بدوی و تجدیدنظر در رای یاد شده بر این نظر بوده‌اند بر اساس اصل ۱۵۹ قانون اساسی و این که آیین نامه نمی‌تواند حق مردم را از مراجعه به دادگستری سلب کند خود را صالح به رسیدگی می‌دانند و عده‌ای دیگر از محاکم از آن جا که ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی صراحتاً موضوع را در صلاحیت رئیس ثبت دانسته است و از طرفی موضوع مستثنیات بودن دین جنبه ترافعی نیز ندارد و بر اساس ماده ۱۷۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی نیز بعد از تنظیم صورت مجلس مزایده و یا مزایده شکایت از کسی را مسموع ندانسته است اعتقاد به رسیدگی محاکم ندارند و معمولاً قرار عدم استماع صادر می‌کنند. به هر حال به نظر می‌رسد چنانچه متعهد قبل از تنظیم صورت مجلس مزایده در جریان عملیات اجرایی اعتراض خود را به رئیس ثبت و حسب مورد به هیات نظارت رسانده و منجر به صدور رای به نفع یا علیه متعهد شده است، مجدداً دیگر نمی‌تواند اعتراض خود را به محاکم ببرد چرا که موضوع اعتراض یک بار وفق قانون رسیدگی شده است و در خصوص آن تصمیم‌گیری حسب مورد توسط رئیس ثبت محل یا هیات نظارت که دو نفر از اعضای آن قضات محاکم تجدیدنظر بوده‌اند، صورت گرفته است و رسیدگی دادگاه رسیدگی موازی محسوب می‌شود که غیرقابل قبول است. ولیکن چنانچه متعهد در اداره ثبت به هر نحو (چه در جریان توقیف مال بوده یا نبوده باشد) اعتراضی به توقیف مال نداشته، به نظر می‌رسد عدالت و انصاف نیز مقتضی این امر است که بر اساس اصل ۱۵۹ قانون اساسی که دادگستری را مرجع عام تظلمات و شکایات دانسته است دادگستری را صالح به رسیدگی بدانیم.^۱

۲-۳. نمونه آراء اعتراض به عملیات اجرایی از ناحیه ثالث:

الف. دادنامه به شماره ۱۴۰۰-۶۱۱۳۷۱ مورخ ۱۴۰۰/۰۸/۲۵ شعبه ۲۸ دیوان عالی کشور در خصوص صلاحیت دادگاه:

۱. البته نکته دیگری در رای وجود که از بحث مقاله خارج است و آن ابطال اجراییه است که همان طور که دادگاه بدوی اعلام داشته اصلاً موضوع متنازع فیه مربوط به اجراییه نبوده که به درستی در دادگاه تجدیدنظر تأیید شده است.

خواسته: تشخیص صلاحیت؛ اعتراض ثالث به عملیات اجرایی اداره ثبت اسناد و املاک در خصوص رفع توقیف از یک دانگ مشاع از پلاک توقیفی

گردش کار پرونده: «شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی ... تهران به شرح ذیل از خود نفی صلاحیت کرده است: [در خصوص دادخواست خانم ... با وکالت خانم ... علیه خواندگان ۱. اداره اجرای اسناد رسمی ... ۲. آقای ... ۳. اداره چهارم اجرای چکهای بلامحل ۴. آقای ... به خواسته اعتراض ثالث به عملیات اجرایی (اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی اداره ثبت اسناد و املاک در خصوص توقیف یک دانگ مشاع از پلاک ثبتی ...) و رفع اثر از اموال توقیفی غیرمنقول (تقاضای رفع توقیف از یک دانگ مشاع از پلاک توقیفی ...) که خلاصه ادعای وکیل خواهان چنین است: "... موکل این جانب برابر مبایعه نامه شماره ... مورخ ۱۳۹۵/۰۵/۲۰ اقدام به ابتیاع یک دانگ مشاع از ششدانگ پلاک ثبتی ... از خوانده ردیف اول ... نموده است و مقرر بود پس از چندی نامبرده نسبت به تنظیم سند بنام موکل این جانب اقدام مقتضی صورت دهد، متأسفانه خوانده ردیف دوم در راستای مطالبات خود اقدام به درخواست اجراییه شماره ... به شماره بایگانی ... و شماره بایگانی ... از اداره چهارم اجرای اسناد رسمی تهران نموده و پیرو آن در تاریخ ۹۷/۱۱/۰۲ با اخذ نیابت ثبتی از طریق اداره اجرای اسناد رسمی ... نسبت به توقیف کل پلاک مذکور اقدام نموده است، با لحاظ این که یک دانگ مشاع از پلاک مذکور برابر مستندات عادی و رسمی تقدیمی متعلق به موکل اینجانب می باشد و توقیف آن موجبات تضییع حقوق موکل را فراهم آورده است، لذا ضمن اعتراض نسبت به عملیات اجرایی اداره ثبت در خصوص یک دانگ مذکور، تقاضای ابطال عملیات اجرایی ثبت نسبت سهمی موکل به میزان یک دانگ مشاع از پلاک مورد نظر و رفع توقیف از آن مورد استدعاست. دادگاه با بررسی اوراق و محتویات پرونده نظر به این که ۱. برابر ماده ۱۶۹ از آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱، عملیات اجرائی بعد از صدور دستور اجرا شروع و هرکس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذی نفع) که از عملیات اجرائی شکایت داشته باشد می تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده با ذکر دلیل رای صادر نماید ... و الخ. ۲. در این پرونده خواهان به شرح دادخواست تقدیمی مدعی مالکیت بر ملک موضوع

پرونده اجرایی در راستای اجرائیه اداره ثبت می‌باشد و بر این اساس به عملیات اجرایی واحد ثبتی اعتراض نموده است که به نظر دادگاه موضوع در صلاحیت دادگاه نبوده و در صلاحیت رئیس ثبت محل می‌باشد. قراین و شواهدی که ثابت می‌نماید خواهان به عملیات اجرایی اعتراض دارد و نه به خود اجرائیه عبارت از این است: الف) در ستون خواسته صریحا وکیل خواهان خواسته خود را ابطال عملیات اجرایی قرارداده و خواسته ابطال اجرائیه پس از صدور اخطار رفع نقص به وکیل خواهان مبنی بر این که آیا دعوا ابطال اجرائیه موضوع خواسته ایشان است یا ابطال عملیات اجرایی، در پاسخ به موجب لایحه الکترونیکی شماره ... مورخ ۱۴۰۰/۰۵/۰۶ اظهار داشته است "... با توجه به این که موکل این جانب مالک یک دانگ مشاع از پلاک ثبتی ... برابر مبایعه نامه تنظیمی می‌باشد که متاسفانه از سوی احدی از خواندگان علی خوانده دیگر دعوا توقیف گردیده است، لذا موکل این جانب صرفا نسبت به اقدامات و عملیات اجرایی اداره ثبت اسناد و املاک مبنی بر توقیف ملک مذکور به میزان یک دانگ مشاع از شش دانگ اعتراض ثالث را تقدیم نموده و نسبت به خود اجرائیه تنظیمی اداره ثبت علیه آقای ... به نفع شخص ثالث ادعایی نداشته و ندارد." ب) وکیل خواهان در شرح دادخواست نیز درخواست ابطال عملیات اجرایی نموده است. پ) موضوع اجرائیه اساسا به طور مستقیم راجع به ملک مورد ادعا نبوده بلکه راجع به دو فقره چک و علیه شخصی غیر از خواهان صادر گردیده است. ت) خواهان متعهد اجرائیه موضوع دعوا نیز نمی‌باشد تا بخواهد به اساس اجرائیه اعتراض نماید. ث) فرض ترافعی بودن ادعای خواهان به شرح منعکسه در دادخواست تقدیمی نمی‌تواند صلاحیت دادگاه را توجیه نماید. چون مطابق ماده ۱۶۹ از آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا ... که بر مبنای ماده ۸ از قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی.. وضع گردیده است، به قید هرکس (اعم از متعهد سند و هر شخص ذی نفع) اشاره نموده و اشخاصی که غیر از متعهد سند می‌باشند در تمامی موارد مدعی مالکیت بر مال مورد توقیف بوده و در تمامی موارد موضوع ترافعی است در نتیجه استدلال بر این که چون موضوع ترافعی است پس در صلاحیت محاکم دادگستری است، قابلیت پذیرش ندارد چه این که اگر این استدلال را بپذیریم در تمامی مواردی که شخص ثالث به عملیات اجرایی اعتراض نماید باید قائل به صلاحیت دادگاهها باشیم که اگر چنین اعتقادی را داشته باشیم حکم ماده ۱۶۹ در مورد اشخاص ثالث به یک حکم متروک و

بی اعتبار تبدیل خواهد شد که مجاز به کنار نهادن حکم ماده مذکور نخواهیم بود. وانگهی در تمامی مواردی که شخص ثالث به عملیات اجرایی به اعتبار حق مالکیت یا حق بر منافع مال توقیف شده اعتراض می نماید، وجود ترافع مسلم است. (ج) مدلول بندهای ذیل ماده ۹۶ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ... موید این است که صلاحیت اولیه و ابتدایی ثبت محل در دعوی اعتراض به عملیات اجرایی، مدنظر قانون گذار و به مصلحت است. ماده ۹۶ قانون مذکور چنین بیان می دارد: «ماده ۹۶- هر گاه شخص ثالث نسبت به مال بازداشت شده (اعم از منقول و یا غیر منقول) اظهار حقی نماید در موارد زیر از مزایده خودداری می شود: ۱. در موردی که متعهدله اعتراض شخص ثالث را قبول کند { که مستلزم طرح اعتراض اولیه در ثبت محل و رسیدگی ابتدایی رئیس ثبت محل نسبت به موضوع خواهد بود}. ۲. در موردی که شخص ثالث سند رسمی مقدم بر تاریخ بازداشت ارائه کند مبنی بر این که مال مورد بازداشت به اومتقل شده و یا رهن یا وثیقه طلب اوست. ۳. در صورتی که مال قبل از تاریخ بازداشت به موجب قرار تامین یا دستور اجرای دادگاه یا اجرای ثبت بابت طلب معترض توقیف شده باشد. ۴. هر گاه 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 مالکیت 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.». ۳. مطابق رای وحدت رویه اخیرالصدور هیات عمومی دیوان عالی کشور ۷۸۴-۱۳۹۸/۰۹/۲۶ مبنی بر این که: "طبق ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۲۲/۰۶/۲۷ 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 آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷/۰۶/۱۱ ریاست قوه قضاییه است و ماده ۱۶۹ آیین نامه، 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 نماید این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوا برای اثبات حقانیت خود نیست، بنابراین، رای شعبه سوم دیوان عالی کشور که بر این مبنا صادر شده است، با اکثریت آراء اعضاء حاضر صحیح و قانونی تشخیص داده می شود." در نهایت رای شعبه سوم دیوان عالی کشور را

که در تایید قرار عدم صلاحیت شعبه چهارم دادگاه عمومی مرند که با صدور دادنامه شماره ... مستندا به ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای ... مرجع رسیدگی به اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی ثبت و ابطال آن را در صلاحیت اداره ثبت محل دانسته است و با صدور قرار عدم صلاحیت، پرونده را در اجرای ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی مدنی به دیوان عالی کشور ارسال داشته است، ابرام و تایید کرده است، نیز موید صلاحیت اداره ثبت محل در رسیدگی به اعتراض ثالث به عملیات اجرایی است و منظور از عبارت اخیر رای وحدت رویه مذکور مبنی بر این که: "در مواردی که ثالث نسبت به مال توقیف شده ادعای حق نماید این امر مانع از مراجعه او به دادگاه صالح و اقامه دعوا برای اثبات حقانیت خود نیست" تعیین صلاحیت دادگاه برای رسیدگی به دعوای اعتراض ثالث به عملیات اجرایی نبوده بلکه مقصود سایر دعوای در محدوده شق ۴ ماده ۹۶ قانون مذکور به منظور اثبات ادعا است. ۴. برابر مواد ۲۶، ۲۷ و ۲۸ از قانون آیین دادرسی مدنی ... تشخیص صلاحیت و عدم صلاحیت هر دادگاه نسبت به دعوایی که به آن رجوع شده است با همان دادگاه است...» با ارسال این پرونده به دیوان عالی کشور به این شعبه ارجاع شده است. هیات شعبه در تاریخ بالا تشکیل شود و پس از قرائت گزارش آقای ... عضو ممیز و اوراق پرونده در خصوص موضوع مشاوره کرده، چنین رای می دهد.

رای هیات

[«با توجه به مراتب فوق نظر به این که استدلال شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی شهرستان تهران در صدور قرار عدم صلاحیت صحیح و منطبق با موازین قانونی نمی باشد توجهها به رای وحدت رویه شماره ۷۸۴-۱۳۹۸/۰۹/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور، ماده ۲۸ و تبصره ذیل و ماده ۲۷ قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب در امور مدنی، ضمن نقض قرار مذکور، با اعلام صلاحیت همان دادگاه تعیین صلاحیت می گردد. زیرا خواهان مدعی خرید ملک است و رسیدگی به این ادعا نیازمند رسیدگی قضائی است.»]

ب. دادنامه دوم به شماره ۴۹۱۰۳۰-۱۴۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۷/۰۸ شعبه ۱۷ دیوان عالی کشور در خصوص صلاحیت رئیس ثبت:

خواسته: تشخیص صلاحیت: اعتراض ثالث به عملیات اجرایی و رفع اثر از اموال توقیفی غیرمنقول

خلاصه جریان پرونده: همان استدلالات دادگاه تالی رای فوق است.

«در خصوص دادنامه شماره ... شعبه ... دادگاه عمومی حقوقی مجتمع قضایی ... تهران که به موجب آن در خصوص خواسته خواهان، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل را صالح به رسیدگی دانسته است، مستندا به ماده ۸ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی و رای وحدت رویه شماره ۷۸۴-۹۸/۰۹/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور و ماده ۱۶۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد ... و در اجرای ماده ۲۸ قانون آیین دادرسی ... با اعلام صلاحیت مرجع مزبور موافقت می شود.»

ج. دادنامه شماره ۰۹۰۱ - ۱۳۹۹/۰۸/۱۹ شعبه چهارم عمومی حقوقی شهرستان الیگودرز

خواسته: اعتراض ثالث به عملیات اجرایی واحد اجرای ثبت الیگودرز

«پیرامون دادخواست طرح شده از ناحیه آقای ... به خواسته اعتراض ثالث به عملیات اجرایی واحد اجرای ثبت بدین شرح که وکیل خواهان در ایضاح خواسته خود اظهار داشته که شخصی به نام ... برابر قرارداد عادی به تاریخ ۹۲/۰۹/۰۲ شش دانگ یک باب عمارت مسکونی تحت پلاک ... متشکل از چهار طبقه را به عقد بیع به موکل واگذار و وکالت نامه رسمی شماره ... را نیز به موکل اعطا کرده، ملک مذکور از تاریخ انجام معامله در تصرف مالکانه موکل بوده و هم اکنون نیز این تصرفات ادامه دارد خواننده دعوا که ظاهرا از آقای ... طلبکار بوده، از طریق واحد اجرای ثبت و با استفاده از چکی که در اختیار داشته بخشی از ملک موکل را توقیف و انتقال اجرایی داده است. از آنجایی که عملیات اجرایی سلب حقوق مالکانه موکل شده ضمن اعتراض به آن، صدور حکم بر مبنای خواسته مورد استدعاست ... خواننده در مقابل بیان داشته که به استناد دادنامه قطعی شماره ... شعبه ۱۰۱ کیفری دو فروش مال غیرفروشنده آقای ... با توجه به تقدم قرارداد آقای ... نسبت به خواهان اثبات گردیده و حکم به رد مال خواهان آقای ... صادر گردیده است لکن استحضار دارید به صراحت مواد ۳۴۸ و ۳۶۵ قانون مدنی بیع فاسد اثری بر تملک ندارد و دادنامه مذکور فساد در معامله فی مابین را محرز دانسته و آقای ... ضمن پرداخت ثمن و رد مال ۳ سال حبس تحمل کیفر حبس گردیده است. لذا دادنامه مذکور سقوط اعتبار قرارداد استنادی خواهان را محرز می دارد و قرارداد مذکور باطل، بی اعتبار غیرقابل استناد است ... حال با عنایت به محتویات و دادنامه های صادره در پرونده ملاحظه می گردد که خواهان

شکایتی تحت عنوان فروش مال غیر علیه آقای... داشته است و ایشان محکوم به رد مال و جزای نقدی معادل مالی که به دست آوردند یعنی یک میلیارد و نهصد و سی میلیون ریال شده است و دیگر خواهان نمی تواند مجدد مدعی مالی گردد چرا که تکلیف ایشان در دادنامه کیفری مشخص شده است و تمام مالی را که به عنوان ثمن داده است به ایشان رد گردیده بنابراین با عنایت به مراتب فوق دادگاه خواسته خواهان را وارد ندانسته و مستندا به مواد ۱۹۴ و ۱۹۷ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون اجرای احکام مدنی و وحدت رویه شماره ۷۸۴-۲۶/۰۹/۱۳۹۸ هیئت عمومی دیوان عالی کشور حکم به بی حقی خواهان صادر و اعلام می گردد...»]

پیرو دادنامه فوق، شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان طی دادنامه شماره ۹۹-۹۰۱۴۹۱ در تاریخ ۱۳۹۹/۱۱/۰۷ چنین رای صادر داشته است.

«... با توجه به محتویات پرونده و اسناد و مدارک ابرازی اصحاب دعوا، نظر به این که سند قطعی انتقال اجرایی ملک مورد اختلاف موضوع پلاک... در تاریخ ۱۳۹۸/۰۷/۰۸ به نام خوانده دعوی اصلی منتقل شده است و تاریخ تقدیم دادخواست نخستین ۱۳۹۹/۰۵/۰۱ و بعد از صدور سند مزبور بوده است بنا به مراتب، عملیات اجرایی خاتمه یافته و بعد از آن شکایت از عمل اجرا از کسی مسموع نیست و مستندا به مواد ۲ و ۳۵۸ قانون آیین دادرسی مدنی و مواد ۱۶۹ و ۱۷۲ آیین نامه اجرا مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا...، ضمن نقض دادنامه معترض عنه که در ماهیت امر صادر شده است، قرار رد دعوا تجدیدنظرخواه (خواهان دعوا بدوی) صادر و اعلام می گردد این رای قطعی است.»]

نقد آراء

سه نمونه رای آورده شد که هر سه آنها بعد از تاریخ رأی وحدت رویه موضوع مقاله، صادر شده است و هیچ یک وجه اشتراکی ندارند که نشان از بقای سردرگمی محاکم و حتی دیوان عالی کشور است. شعبه ۲۸ دیوان، بحث اعتراض ثالث به توقیف مال را در صلاحیت دادگاه دانسته است و شعبه هفدهم دیوان عالی دقیقا با موضوع مشابه، رسیدگی را در صلاحیت رئیس ثبت دانسته و در هر دو رأی مزبور مشخص نشده است که آیا عملیات اجرایی تمام شده یا خیر؟ و آیا اتمام عملیات اجرایی تأثیری در صلاحیت محاکم و رئیس ثبت دارد یا خیر؟ که مشخص نیست و در رای شعبه چهارم دادگاه عمومی حقوقی الیگودرز نیز دادگاه با پذیرش صلاحیت خود در

اعتراض به عملیات اجرایی هر چند بعد از اتمام عملیات اجرا بوده است، وارد رسیدگی شده است ولیکن پیرو آن دادگاه تجدیدنظر اعتقادی بر رسیدگی نداشته و وفق ماده ۱۷۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی عدم استماع صادر کرده است.

البته نکته مجهول دیگری نیز وجود دارد و آن در بحث عنوان دعوایی است که ثالث در اعتراض به عملیات اجرایی باید مطرح کند چرا که با توجه به تایید رای شعبه سوم دیوان مبنی بر صلاحیت رئیس ثبت و مقدمات رای وحدت رویه موضوع مقاله به نظر می رسد که ثالثی که اعتراض به عملیات اجرایی و توقیف مال خود داشته باشد نتواند مستقیم با عنوان "اعتراض ثالث به عملیات اجرای ثبتی و رفع توقیف از مال" در محاکم طرح دعوا کند بلکه با عناوین دیگری صرف نظر از این که چقدر تاثیر در احقاق حق ثالث داشته باشد همچون "ابطال سند، اثبات وقوع معامله، الزام به تنظیم سند رسمی و ...". بتواند حقانیت خود را ثابت کند البته همانطور در آراء فوق بدان اشاره شد برخی از شعب دیوان و برخی از محاکم با توجه به اصل ۱۵۹ قانون اساسی و جنبه ترافعی بودن موضوع توقیف اموال ثالث در هر مرحله (چه قبل از اتمام عملیات اجرایی چه بعد از اتمام عملیات) با عنوان "اعتراض به عملیات اجرایی ثبتی" موافقت می کنند و خود را صالح به رسیدگی می دانند اما برخی دیگر از محاکم (همچون شعبه یازدهم دادگاه تجدیدنظر استان لرستان) اعتراض از ناحیه ثالث به عملیات اجرایی ثبتی (توقیف اموال) را که بعد از اتمام عملیات اجرا باشد وفق ماده ۱۷۲ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، قابل استماع نمی دانند ولیکن اگر قبل از اتمام عملیات اجرا باشد خود را صالح به رسیدگی می دانند.

۴. انتقادات وارد بر رای وحدت رویه

در ادامه بحث و پس از بیان مطالب پیشین که تا حدودی محل اختلافات را تا حدی تبیین کرده است در ادامه چند نقد را بر رای وحدت رویه وارد دانیم:

۱-۴- مجمل بودن گزارش پرونده و عدم تنقیح محل اختلاف

رای وحدت رویه مزبور بر اساس اختلاف بین شعبه چهل و سوم و سوم دیوان عالی کشور در خصوص اعتراض به عملیات ثبتی صادر شده است.

شعبه سوم دیوان، مفاد دادنامه صادر شده از شعبه چهارم دادگاه شهرستان مرند ناظر به صالح

دانستن ثبت برای رسیدگی به اعتراض را (مشخص نیست که آیا صورت مجلس مزایده امضاء و مال انتقال یافته است یا خیر) پذیرفته است. لکن می‌بایست دادگاه بدوی مشخص می‌کرد: اولاً: صورت مجلس مزایده و انتقال مال تنظیم شده است یا خیر؟ ثانیاً: عدم صلاحیت را می‌بایست به طرفیت رئیس اداره ثبت صادر می‌کرد نه اداره ثبت.

پرونده دیگر در شعبه دوم دادگاه عمومی حقوقی شهرستان مریوان بوده است. دادگاه تالی به اعتراض به عملیات اجرایی ثبتی نسبت به توقیف یک دستگاه اتومبیل با ادعای مالکیت نسبت به آن را که از ناحیه ثالث مطرح شده، در صلاحیت رئیس اداره ثبت دانسته است و پرونده را برای تعیین مرجع صالح به دیوان عالی کشور ارسال داشته است. شعبه چهل و سوم دیوان رای صادر شده را صحیح ندانسته است. آن هم با این استدلال که ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی ناظر به پس از صدور دستور اجرا و در مرحله عملیات اجرایی و نحوه آن است و موضوع را از ادعای خواهان که در واقع درخواست ابطال اجراییه را کرده منصرف داشته است و با ادعای مالکیت نسبت به خودرو موضوع دعوا که یک امر ترافعی است و نیاز به بررسی و تحقیق قضایی دارد با مواد قانون اصلاح بخشی از مواد قانون ثبت و دفاتر رسمی منطبق است و افزون بر آن با توجه به صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به دعاوی مطروحه، قرار عدم صلاحیت را قابل تأیید ندانسته است.

دادگاه تالی نیز مشخص نکرده است که آیا صورت مجلس مزایده یا انتقال مال تنظیم شده است یا خیر و در ادامه به درستی وفق ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، دعوای اعتراض به عملیات اجرایی ثبتی را در صلاحیت رئیس اداره ثبت دانسته است گرچه شعبه ۴۳ دیوان آن را تأیید نکرده است.

همان‌طور که از مفاد رای فوق مشخص است، شعبه چهل و سوم دیوان عالی کشور، دعوا را ابطال اجرائیه تلقی کرده و موضوع را ترافعی دانسته و در نهایت نیازمند رسیدگی قضایی تشخیص داده است. در صورتی که این‌گونه نیست و وقتی شخصی نسبت به توقیف اتومبیل خود اعتراض دارد، با دستور و اجرائیه کاری ندارد بلکه هدف و مینا، عملیات اجرایی است مگر این که موضوع اجرائیه همان اتومبیل موضوع رای باشد که از رای این‌گونه بر نمی‌آید.

از رای وحدت رویه فوق برمی‌آید این است که شعبه چهل و سوم، مصداق را ابطال اجرائیه

دانسته است نه این که اعتقاد داشته باشد اعتراض ثالث اجرایی ثبتی در صلاحیت رئیس ثبت نیست و صراحتاً بیان داشته است که ۱... در واقع ابطال اجرائیه را درخواست کرده ۲. با ادعای مالکیت نسبت به خودرو موضوع دعوا که یک امر ترافیکی است و نیازمند به بررسی و تحقیق قضایی دارد با مواد قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر رسمی، منطبق است.

بنابراین می‌شود این‌گونه برداشت کرد که هر دو شعبه در بادی امر نسبت به صلاحیت رئیس ثبت در بحث ماده ۱۶۹ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، تردیدی ندارند!! بنابراین با عنایت به گزارش رای، اختلاف دو شعبه چهل و سوم و سوم دیوان عالی به طور دقیق مشخص نیست و شعبه چهل و سوم توقیف مال را در زمره اجرائیه دانسته است و موضوع را مشمول قانون بعضی از مواد قانون ثبت و دفاتر اسناد رسمی دانسته است که در آن ماده صراحتاً دادگاه صالح به رسیدگی است و شعبه سوم توقیف مال را در زمره عملیات اجرایی دانسته و موضوع را در صلاحیت رئیس ثبت می‌داند.^۱

بدین سان معلوم نیست دیوان چه اختلافی را حل کرده است! چرا که موضوع اختلاف بر اساس گزارش به نظر می‌رسد اختلاف مصداقی است نه حکمی. در واقع به طور واضح مشخص نیست که آیا شعبه چهل و سوم واقعا اعتقاد بر این امر دارد که موضوع توقیف مال در زمره، عملیات اجرایی است یا این که چون بحث توقیف مال را موضوع ترافیکی می‌داند، بررسی آن را از صلاحیت رئیس ثبت خارج و آن را در صلاحیت دادگاه قرار می‌دهد.

۲-۴- دو پهلو بودن رای و تکرار حکم مقنن

رای وحدت رویه علی‌رغم قسمت اول که صراحتاً موضوع اعتراض را در صلاحیت رئیس ثبت می‌داند، در ادامه در خصوص اعتراض ثالث بیان می‌دارد که فرد در صورت ادعای حق "می‌تواند" به دادگاه رجوع کند.

همان‌طور که از آراء اشاره شده مشخص است تا کنون ظاهراً محاکم و حتی شعب دیوان نیز دیدگاه واقعی دیوان را کشف نکرده‌اند. چون رای دیوان فقط در قسمت اول خود احکام قانونی را تکرار کرده و در قسمت دوم با قید می‌تواند دوباره حق مراجعه به دادگستری را تأکید کرده است!

۱. جالب آن است که در نظر نماینده دادستان کل کشور که در در قسمت "ب" مقدمات رای وحدت رویه آمده است صراحتاً بیان می‌دارد: تشابه موضوعی مورد نیاز جهت طرح در هیات عمومی وجود ندارد!

اکنون سوال این است چه وحدت رویه‌ای مدنظر دیوان عالی برای ایجاد بوده است؟ و به بیان دقیق تر بود و نبود رای دیوان چه فرقی دارد؟ پاسخ اینست که رای دیوان حاوی نظر جدیدی نیست، بلکه به تکرار احکام قبلی مقنن پرداخته است. در حالی که دیدیم مثلاً در خصوص این که بعد از ظرف زمانی صلاحیت رئیس اداره ثبت برای امکان استماع اعتراض به عملیات اجرایی و مرجع صالح، اختلاف وجود دارد و ای کاش دیوان این اختلاف را پایان می‌داد.



نتیجه

همان‌طور که بر اساس نمونه آراء صادر شده از دیوان عالی کشور و محاکم تجدیدنظر و بدوی مشخص است آشفتگی رویه قضایی در خصوص اعتراض به عملیات اجرایی ثبتی حتی بعد از صادر شدن رای وحدت رویه شماره ۷۸۴ هیات عمومی دیوان عالی کشور مبرهن است و چنانچه بیان شد این آشفتگی بعد از صدور رای وحدت رویه فوق چه بسا بیشتر نیز شده است. حتی رای وحدت رویه خود نیاز به تفسیر دارد و معلوم نیست دیوان عالی کشور چه اختلافی را حل کرده است؟

به هر حال به نظر نویسندگان در اعتراضات طرفین به عملیات اجرایی، بر اساس مواد ۱۶۹ و ۱۷۲ آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی که مصداق بارز آن اعتراض بر مستثنیات بودن دین است که اثر ترافعی ندارد، رسیدگی به اعتراض بر عهده رئیس ثبت خواهد بود و بالعکس اعتراضهای اشخاص ثالث از آن جا که غالب دعاوی آنان اعتراض به توقیف مال به دلیل ادعای مالکیت است، در مواردی که سند رسمی ندارد موضوع جنبه ترافعی دارد و می‌باید ابتدا مالکیت خود را در محکمه ثابت کند و این امر نیز بی‌تردید چه در حین عملیات اجرا و چه بعد از عملیات اجرا، در صلاحیت دادگاه است.

منابع

کتاب

۱. اصغرزاده بناب، مصطفی، (۱۳۹۳)، حقوق ثبت کاربردی، چاپ دوم، تهران: انتشارات مجد
 ۲. شمس، عبدالله (۱۳۹۲)، آیین دادرسی مدنی، جلد دوم، چاپ سی ام، تهران: نشر دراک
 ۳. شمس، عبدالله (۱۳۹۷)، اجرای احکام مدنی، جلد نخست، چاپ دوم، تهران: نشر دراک
 ۴. شهری، غلامرضا (۱۳۹۱) حقوق ثبت اسناد و املاک، چاپ سی و ششم، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی علامه طباطبایی
 ۵. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۸۷)، ترمینولوژی حقوق، چاپ دهم، تهران: گنج دانش
 ۶. جعفری لنگرودی، محمد جعفر، (۱۳۹۱) دایره المعارف حقوقی دانشنامه حقوقی، تهران: گنج دانش
 ۷. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲)، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ دوم، تهران: نشر میزان
 ۸. کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۲)، اعتبار امر قضاوت شده، چاپ نهم، تهران: نشر میزان
 ۹. میرحسینی، سید حسن، (۱۴۰۱) حقوق اسناد لازم الاجرا، چاپ اول، تهران، نشر میزان
- مقاله
۱. طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۸): مطالعه تطبیقی جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در ساختار حاکمیت؛ ادغام در «سیستم قضایی» یا «سیستم اجرایی و بدنه دولت»، مجله حقوق تطبیقی، دوره ۱۰، شماره ۱
 ۲. فتاحی، مهدی (۱۳۹۵)، مرز تفکیک صلاحیت در دعوی راجع به اعتراض به عملیات اجرایی ثبت و ابطال دستور اجرا، فصلنامه قضاوت، شماره ۸۷.
 ۳. محسنی، حسن؛ رضایی نژاد، همایون (۱۳۹۰): «شکایت ثالث از عملیات اجرایی» در مقایسه با «اعتراض ثالث به رأی»، حقوق خصوصی (دانشگاه تهران) بهار و تابستان، شماره ۱۸.
 ۴. محسنی، حسن؛ پورصادقی، حبیب الله (۱۴۰۱): «دیوان عالی کشور ایستاده بر شانه بزرگان فرجام خواهی راهی برای پاسخ به پرسشهای بنیادین، چاپ شده در کتاب مجموعه مقالات یادنامه سیدمحمد فاطمی قمی، شرکت سهامی انتشار، چاپ دوم، ۱۴۰۲

Authority for Objecting to an Enforcement of a Deed; Failing to Untie the Knot and Creating Even Greater Ambiguity

Critique of binding precedent Decision No. 784 Rendered by of the Supreme Court (December 17, 2019)

Rahim Pilvar¹

Hosein Borgi²

Abstract

One of the old problems of Iranian law is the conflict of jurisdiction that exists in practice between the Organization of Registration of Deeds and Real Estate and the Judiciary. One of these cases, which is not ambiguous in the law, but there is dispute in its example, is when a deed is enforced and one of the parties, or a third party, objects to the enforcement process. In short, if the objection concerns mere issuance of a writ of enforcement, this issue falls under the jurisdiction of the judiciary, but if the objection is about the stage of enforcement itself, it falls under the jurisdiction of the head of the local registry. The Supreme Court tried to resolve a dispute regarding a third party's objection to the enforcement of a deed by means of binding precedent decision No. 784. However, an examination of the case shows that the binding precedent decision has not only failed to resolve the dispute, but has produced even more disputes due to ambiguity in its wording. In any case, as in the past, if the dispute in question, irrespective of whether it is raised by a third party or the parties involved in the case, is related to the stage of enforcement of a deed and has an executive nature (designated as enforcement "measures" in the Regulation), it is within the jurisdiction of the head of the registry. However, if the dispute is about a writ of enforcement itself or is a contentious matter, undoubtedly it must be resolved in the judiciary.

Keywords: *notarial deed, enforceable deed, department of enforcement of a deed, jurisdiction, binding precedent decision No. 784*

1. Assistant professor (Email: rahimpilvar@ut.ac.ir)

2. Judge (Email: h.borji128@gmail.com)