

## تحلیل و ارزیابی ابطال اسناد مالکیت به حکم دادگاه در حقوق ایران

حسین قلیچ خانی

کارشناسی ارشد رشته حقوق خصوصی دانشگاه آزاد اسلامی واحد نورآباد ممسنی، ایران

### چکیده

ابطال و اصلاح سند مالکیت یکی از موارد شایع در حقوق ثبت است. در حقیقت، همیشه اصل بر اعتبار اسناد مالکیت است اما عللی نیز وجود دارند که این اعتبار را دچار خدشه می‌کند و موجبات ابطال یا اصلاح سند مالکیت را فراهم می‌آورند. همیشه اصل بر اعتبار اسناد مالکیت است. اما در مواردی، اعتبار اسناد مالکیت خدشه‌دار شده و موجب ابطال یا اصلاح سند مالکیت می‌شود. یافته‌های پژوهش نشان داده‌اند مواردی که ابطال و اصلاح سند مالکیت با حکم دادگاه صورت می‌پذیرد شامل این موارد خواهد بود. هرگاه ملکی برخلاف اصول قانونی به ثبت رسیده باشد در اینجا ذی‌نفع می‌تواند با مراجعه به دادگاه حقوقی صلاحیت‌دار دادخواست تقدیم کند و از دادگاه، ابطال ثبت و سند مالکیت را تقاضا کند. هرگاه در اسناد مالکیت تعارض وجود داشته باشد در خصوص صدور اسناد مالکیت معارض، دارنده باید ظرف مهلت و فرجه قانونی ۲ ماه از تاریخ ابلاغ و اخطار اداره ثبت به دادگاه عمومی ذی‌صلاح، دادخواست تقدیم کرده و تقاضای ابطال سندی را که مخالف قانون است، مطرح کند. سندی که مخل حقوق دیگران باشد همچنین در صورتی که سند مالکیت بر اساس اشتباه عملیات مقدماتی و ثبتی حاصل شود و هیئت نظارت نیز این امر را مخل حقوق دیگران بداند، هیئت نظارت به ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند به دادگاه صالح مراجعه کرده و با صدور این اخطار، دادگاه را به استماع دعوا و صدور حکم بر اصلاح آن مجاز کند. اشتباه در عملیات تفکیک، در خصوص مواردی که در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ دهد و نیز در دفتر املاک یا سند مالکیت ثبت شود و اصلاح آن مخل حقوق اشخاص باشد، باید گفت که هرگاه این اشتباه مخل حقوق اشخاص نباشد، رسیدگی در صلاحیت هیئت نظارت است. اما اگر مخل حقوق اشخاص باشد رسیدگی در صلاحیت دادگاه خواهد بود. نتایج نشان داد در اموال غیرمنقول که سابقه ثبت دارند، دعوی ابطال سند رسمی در محل وقوع مال غیرمنقول و ملک طرح می‌شود. شورای حل اختلاف، هیچ صلاحیتی جهت تقدیم دادخواست ابطال سند رسمی منقول و غیرمنقول ندارد و دعوی ابطال سند رسمی صرفاً در دادگاه‌های حقوقی قابل طرح است. گاهی ممکن است ابطال سند رسمی اتومبیل و یا سایر وسایل نقلیه که با سند رسمی منتقل می‌شوند نیز در دادگاه طرح شود. در این‌گونه موارد معمولاً دعوا در محل سکونت خوانده طرح می‌شود و اگر محل اقامت خوانده مشخص نباشد بر اساس قانون آیین دادرسی مدنی، در محل عقد قرارداد و یا آخرین محل سکونت خوانده و یا محل سکونت خواهان قابل طرح است.

واژه‌های کلیدی: ابطال، اسناد مالکیت، حکم دادگاه، حقوق ایران

مطالعات علوم سیاسی، حقوق و فقه

دوره ۶، شماره ۴، زمستان ۱۳۹۹، صفحات ۳۸۱-۳۴۸