

تعیین محدوده احکام مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت^۱

سعید صفیان*

تاریخ دریافت: ۹۱/۹/۷

تاریخ پذیرش: ۹۱/۱۱/۳۰

چکیده

مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰ از جمله مقرراتی است که تا به حال مباحث بسیاری را برانگیخته و محافل حقوقی و محاکم دادگستری نیز توانسته‌اند درباره‌ی محدوده‌ی احکام این مواد قانونی اظهارنظر نمایند. با وجود این، هنوز اجماع کلی در این خصوص وجود ندارد و به نظر می‌رسد آراء و مباحث پیرامون مواد مذکور، بیش از پیش، بر دامنه‌ی اختلافات افزوده است. در این مقاله، محدوده‌ی احکام این مقررات قانونی تعیین و ادله‌ی آن تبیین گردیده است.

واژه‌های کلیدی: مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت، دعاوی ثبتی، اعتراض به ثبت، ابطال سند مالکیت

۱- مقدمه

ثبت املاک از حیث اینکه نظم و نسق خاصی به امور مربوط به املاک بخشیده و باعث تثبیت مالکیت اشخاص می‌گردد، دارای اهمیت بسیار است. معهداً، ثبت یک ملک در دفتر املاک و تسلیم سند مالکیت رسمی به متقاضی ثبت، مستلزم انجام تشریفات و مخصوصاً انتشار آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و همچنین انقضای مواعیدی است که بعضاً نیز به واسطه‌ی اعتراض شخص یا اشخاص ثالث و احاله موضوع به مراجع قضایی، نهایتاً مدت زمان زیادی را به خود اختصاص می‌دهد. قانونگذار، با اینکه در قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۰، متقاضی ثبت را در ضمن تقاضای ثبت، مکلف به ارایه مدارک و مستندات مالکیت و تصرفات خود به مراجع ثبتی نموده و به علاوه، انتشار درخواست متقاضی را خاصه از طریق نشر آگهی‌های نوبتی و تحدیدی (مواد ۱۱-۱۲ و ۱۴ قانون ثبت) به مراجع ثبتی تکلیف کرده است، در عین حال، و بعد از خاتمه عملیات ثبتی و ثبت ملک در دفتر املاک و احیاناً نقل و انتقالات بعدی، به موجب مواد ۲۲ و ۲۴ و ۷۲ قانون ثبت، احکام بسیار موثری را در جهت حفظ اعتبار کامل اسناد مالکیت مقرر داشته است. اما، دامنه شمول همین مقررات، بین حقوقدانان و رویه قضایی با تفسیرهای متفاوتی مواجه گردیده است.

هدف ما، در این مقاله، تعیین محدوده‌ی احکام مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت با رعایت اختصار است. می‌خواهیم بدانیم در دعاوی که در جریان ثبت املاک و یا پس از صدور سند مالکیت و نقل و انتقالات بعدی مطرح می‌شود، چگونه حکم این مواد را به موضوعات تطبیق دهیم. پس، این مقاله را در دو بخش ارایه می‌کنیم. بخش اول درباره مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت و عملیات مقدماتی ثبت و بخش دوم راجع به دعاوی ناظر به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت خواهد بود. در خاتمه نیز نتیجه گیری خواهیم کرد.

بخش اول: مقررات مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت و عملیات مقدماتی ثبت

الف) مقررات مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت

۲- در ابتدا، لازم است مجدداً این مواد را بخوانیم. ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: "همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز، در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می‌شود، که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد."

در ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت نیز که در واقع در مقام تکمیل (زاخری، ۱۳۵۴: ۱۹۳) حکم مندرج در ماده‌ی ۲۲ این قانون است، چنین آمده است: "پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت، تزییع حقی از کسی شده، پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان عین، نه به عنوان قیمت، نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد، خواه جزایی...". همانطور که حقوقدانان تصریح کرده‌اند، منظور از دولت در ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، منحصراً قوه مجریه نیست و مراد از کلمه دولت، به طور کلی قوای حاکمه و تمام تشکیلات رسمی کشور است (کاتوزیان، ۱۳۶۹: ۴۸۲؛ شهری، ۱۳۷۳: ۱۵۱). هر چند پاره‌ای از حقوقدانان، در این ماده، کلمه دولت را به تمام کسانی که خارج از قرارداد و سند مالکیت باشند، تعمیم داده‌اند (خدابخشی، ۱۳۸۰: ۱۴-۱۳).

در هر حال، خواه سند مالکیت را موجد حق بدانیم و خواه مثبت حق، به حکم مواد ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت، سند مالکیت دارای اعتبار ویژه‌ای است. این اعتبار قانونی از یک طرف و لزوم احقاق حق از طرف دیگر، حقوقدانان و محاکم قضایی را در مواجهه با این متون قانونی مضطرب ساخته است. با این حال، در سال‌های اخیر، رویه قضائی نقل و انتقال عادی املاک را مثبت حق ندانسته و به عدم استماع

دعاوی دارندگان این قبیل اسناد تمایل نشان داده است. آرای شماره ۴-۱۳۷۴/۲/۱۹ و شماره ۶۷۲-۱۳۸۳/۱۰/۱ اولی از هیأت عمومی شعب حقوقی و دومی از هیأت عمومی دیوان عالی کشور، از جمله این آراء است. هیأت عمومی دیوان عدالت اداری نیز در آراء شماره ۶۹-۱۳۸۶/۲/۹ و ۶۸-۱۳۸۷/۲/۸ تاکید کرده کسی که خود را مالک ملکی می داند به استناد مواد ۲۲ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، ملزم است سند رسمی دال بر مالکیت خود ارایه نماید و قباله عادی، دلیل مالکیت محسوب نمی-شود.^۲ (شهری و دیگران، ۱۳۸۸: ۱۳۹۱).

۳- اما، در باره‌ی اعتبار سند رسمی مالکیت، از آنجا که دعاوی ناشی از املاک، آمار قابل توجهی از پرونده‌های قضایی را به خود اختصاص داده است، محاکم دادگستری تا سطح عالی‌ترین مراجع قضایی، یعنی هیأت عمومی دیوان عالی کشور، توانسته‌اند درباره‌ی مقررات قانون ثبت، علی‌الخصوص مواد ۲۲ و ۲۴ این قانون اظهار نظر کرده و به عبارتی آن را تفسیر نمایند. رای شماره ۱۷ مورخ ۱۳۸۵/۹/۲۸ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور که در پرونده کلاسه ۴۰-۱۳۸۵ صادر گردیده، از جدیدترین این آراء است. هر چند، این رای، قانوناً برای دادگاه‌ها لازم‌الاتباع نیست، ولیکن به دلیل استنباط صحیحی که در آن، از مقررات ثبتی (مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت) به عمل آمده است، پیش بینی می‌شود محاکم قضایی و سایر مراجع مربوط، در موارد مشابه از آن متابعت کنند. رای اصراری شماره ۱۷-۱۳۸۵/۹/۲۸ هیأت عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور، که حاوی خلاصه دعوی نیز هست، به این شرح است: ((آقای محمد تقی در تاریخ ۱۳۵۰/۱/۲۸ با تسلیم اظهار نامه، تقاضای ثبت شش دانگ پلاک ۱۵۳۹ فرعی از اصلی بخش ۶ مشهد مقدس را نموده و آگهی‌های نوبتی مذکور در ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت در تاریخ‌های ۱۳۵۰/۵/۲ و ۱۳۵۰/۶/۲ انتشار یافته و مورد واخواهی قرار نگرفته است و متعاقباً آگهی تحدیدی نیز در ۱۳۵۲/۴/۲۴ منتشر شده و تحدید حدود انجام گرفته است و چون متقاضی ثبت فوت شده، سند مالکیت، به نام سیمین دخت فرجام خوانده در سال ۱۳۷۳ صادر گردیده است. اعتراض فرجام

خواهان در ۱۳۷۷/۳/۱۸ به اینکه قسمتی از پلاک مذکور ارثاً به آنها تعلق داشته و فروشنده که در ۱۳۴۷/۴/۱ تمام آن را فروخته، ماذون نبوده، وارد نیست؛ زیرا به موجب ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت، پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت، تزییع حقی از کسی شده باشد، پذیرفته نخواهد شد، نه به عنوان عین و نه به عنوان دیگر و به موجب ماده‌ی ۲۲ قانون مذکور، پس از صدور سند مالکیت، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک به او منتقل شده، مالک خواهد شناخت و بند پ ماده‌ی ۱۰۸ قانون مذکور نیز، موید این امر است. علیهذا، رای شماره ۱۹۸/۱۶۲۰ شعبه سی و یکم دادگاه عمومی مشهد، به نظر اکثریت اعضای هیات عمومی اصراری حقوقی دیوان عالی کشور، مطابق موازین قانونی صادر شده، خالی از اشکال است، تایید می‌گردد)) (اداره وحدت رویه، ۱۳۸۸: ۷۰۰-۶۰۷).

ب) عملیات مقدماتی ثبت

۴- ثبت ملک در دفتر املاک، مستلزم رعایت تشریفات و مقرراتی است که اصطلاحاً عملیات مقدماتی ثبت نامیده می‌شود. این مقررات، مشخصاً شامل قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و آیین نامه‌های مربوط به آن و هم چنین مجموعه بخشنامه‌های ثبتی است که به ثبت عمومی نیز معروف است. (بهرامی، ۱۳۹۱: ۱۰۷ به بعد). عملیات مقدماتی ثبت، پس از انتشار آگهی موضوع ماده‌ی ۹ قانون ثبت، از نشر آگهی برای اعلان ثبت عمومی املاک یک ناحیه مندرج در ماده‌ی ۱۰ قانون ثبت که به آگهی مقدماتی موسوم است، شروع و با انقضای مدت اعتراض به آگهی تحدید حدود، تمام می‌شود. (فصل‌های اول و دوم از باب دوم قانون ثبت). در واقع، انتشار آگهی مقدماتی (ماده‌ی ۱۰ قانون ثبت) نصب پلاک (ماده ۵ به بعد آیین نامه‌ی قانون ثبت) توزیع و دادن اظهار نامه‌ی (ماده‌ی ۲۱ به بعد آیین نامه قانون ثبت) و انتشار آگهی نوبتی (ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت)، انتشار آگهی تحدیدی (ماده‌ی ۱۴ قانون ثبت) و انجام

عملیات تحدید حدود (مواد ۱۴ و ۱۵ قانون ثبت) و انقضای مدت اعتراض (به اصل و حدود ملک) مراحل قانونی ناظر به ثبت یک ملک است و پس از اینکه این مراحل به ترتیب انجام و نتیجه در پرونده ثبتی منعکس شد، با تهیه پیش نویس سند مالکیت که اصطلاحاً مستخرجه نام دارد، ملک در دفتر املاک (ماده ۱۰۳ به بعد آیین نامه قانون ثبت) و در دفتر نماینده املاک ثبت و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک صادر و به مالک تسلیم می‌گردد (ماده ۲۱ قانون ثبت) (امامی، ۱۳۷۱: ۱۱۱-۱۰۸- لنگرودی، ۱۳۵۶: ۸۵- تفکریان، ۱۳۸۶: ۳۵). ثبت ملک در این مرحله، ثبت جاری نام دارد (حقیقت، ۱۳۷۹: ۱۰۷).

در جریان مقدماتی ثبت است که تمام مقررات و تشریفات قانونی برای تثبیت مالکیت اشخاص به کار برده می‌شود و قانونگذار، علاوه بر مامورین ثبت، مراجع دیگری از جمله هیات نظارت و شورای عالی ثبت را برای اطمینان از ثبت ملک متعلق به مالکان واقعی، به خدمت گرفته است.

۵- هر یک از این مراحل، که مجموعاً عملیات مقدماتی ثبت را تشکیل می‌دهد و پس از آن، به دستور ماده‌ی ۲۱ قانون ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت و مالکیت متقاضی بر ملک موضوع ثبت، رسماً تثبیت می‌گردد، خود متضمن ضوابط و مقرراتی است که به دلیل آمره بودن (حمیتی واقف، ۱۳۸۲: ۳۸- رازانی، ۱۳۷۹: ۵۶) عدم رعایت آنها، چه از طرف مامورین ثبت و چه از جانب متقاضیان ثبت املاک، اعتبار قانونی سند مالکیت را مخدوش می‌سازد و در نتیجه، هر ذینفعی می‌تواند ابطال عملیات ثبتی و یا ابطال سند مالکیت را از مرجع صلاحیت دار بخواهد. در این فرض، یعنی حالتی که عملیات مقدماتی ثبت، صحیحاً انجام پذیرفته است، در صورت صدور سند مالکیت، خواننده نمی‌تواند برای تحمیل شکست به خواهان و ناکامی او در دعوا، به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت توسل یابد، بلکه او فقط در صورتی برنده دعوا خواهد شد که بتواند ادله خواهان ناظر به وقوع اشتباه و به طور کلی عدم رعایت مقررات و تشریفات قانونی در جریان عملیات مقدماتی ثبت را بی اثر سازد.

بخش دوم. دعوای ناظر به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت

۶- بر مبنای آنچه بیان شد و با توجه به مقررات ثبتی، خواهان، در مقابل متقاضی ثبت و یا منتقل الیه، باید ادعای خود را، بسته به زمان طرح دعوا، در قالب عناوین خاص خود مطرح نماید. با توجه به این مقررات، به طور کلی در این زمینه دو نوع دعوا قابل طرح است: یکی از این دعاوی، عنواناً دعوی اعتراض به ثبت (الف) و دیگری دعوی ابطال سند مالکیت نام دارد. دعوی اخیر، هم به طرفیت مالک اولیه، که در این فرض، دعوی ابطال عملیات ثبتی (ب) نیز خوانده می شود، و هم منتقل الیه (ج) قابل طرح است.

الف) دعوی اعتراض به ثبت

۷- دعوی اعتراض به ثبت، که به ثبت اولیه یا ابتدائی نیز موسوم است (امامی، همان: ۱۰۸)، زمانی قابل طرح است که هنوز عملیات مقدماتی ثبت پایان نیافته و ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده است. این اعتراض، که خود به اعتراض به اصل ملک (کلاً یا جزئاً) و اعتراض به حقوق ارتفاقی و اعتراض به حدود تقسیم می گردد، موجب توقف عملیات ثبتی می شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۲ و ۳، ۴۱۳ و ۶۵۶).

چنانچه دادخواست اعتراض یا همان واخواهی، در ظرف مدتهای قانونی (۹۰ و ۳۰ روز) به شرحی که در فصل دوم قانون ثبت (مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) آمده است، تسلیم شده باشد، دادگاه صلاحیت دار که همان دادگاه محل وقوع ملک است (ماده ۱۲ قانون آیین دادرسی مدنی) ملزم است به تمام دلایل معترض که در واقع و نفس الامر مؤثر در اثبات حقانیت وی است، توجه و رسیدگی نماید. به عبارت دیگر، در دعوی اعتراض به ثبت، ضمن اینکه رعایت مقررات ناظر بر ثبت املاک توسط مامورین ثبت، بوسیله دادگاه مورد نظارت و بازرسی واقع می شود، علاوه بر آن، تمامی ادله معترض با تمامی مستندات متقاضی ثبت مقایسه شده و ماهیتاً مورد امعان نظر قرار می گیرد. برای همین است که هرگاه، اعتراض، ناظر به

اصل ملک باشد، یعنی معترض مدعی باشد که ملک مورد تقاضای ثبت کلاً یا جزئاً به او تعلق دارد، اعتراض ماهوی نامیده می‌شود (صالحی، ۱۳۷۵: ۸۸). به عنوان نمونه، حتی، اگر دادگاه اعلام تصرفات متقاضی ثبت از سوی نمایندگان ثبت را صحیح و مطابق با واقع تشخیص دهد و مثلاً هیچگونه ایرادی هم بر نحوه انتشار آگهی‌های نوبتی مشاهده ننماید، چنانچه ادعای معترض را در تعلق ملک مورد ثبت به وی، حسب ادله و مستندات قانونی، نظیر دلالت بنچاق و قبالة های ابرازی و موذای شهادت گواهان محرز بداند، مکلف است حکم بر حقایق معترض صادر نماید و در این حالت، به حکم ماده‌ی ۱۰۱ آیین نامه‌ی قانون ثبت، محکوم له جانشین متقاضی ثبت شناخته خواهد شد. حکم ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت که ناظر به مرحله مقدماتی ثبت ملک است به وضوح متضمن این معنی است. در این ماده‌ی قانونی، عدم پذیرش ادعای تضييع حقّ به انقضای مدت اعتراض موکول گردیده است. اما، مفهوم مخالف آن این است که هرگاه، اعتراض در مهلت های قانونی به عمل آمده باشد، ادعای تضييع حقّ مبتنی به هر جهتی که باشد، اعم از ماهیتی و شکلی، برای دادگاه قابل استماع و پذیرش است.

حقوق دانان و دادگاه‌ها نیز عموماً در پذیرش این دعوا خود را مواجه با اشکالی نمی‌بینند. در واقع، از آنجا که فلسفه وضع قوانین و مقررات ثبتی تثبیت مالکیت مالکین واقعی است نه مدعیان مالکیت، اعطاء مجال اعتراض به معترضین احتمالی و نهایتاً آزادی عمل دادگاه‌ها در رسیدگی ماهیتی به این قبیل دعاوی، پذیرش این دعوا را مسلم ساخته است. (لنگرودی، ۱۳۵۶: ۱۰۸).^۳ معهداً، هم‌چنان که بیان شد، شرط استماع این دعوا، تقدیم دادخواست و اخواهی ظرف مدت‌های قانونی است.^۴

ب) دعوای ابطال عملیات ثبتی

۸- دعوای دوم، یعنی ابطال عملیات ثبتی، ناظر به مرحله دیگری از عملیات ثبتی ملک است. در واقع، هرگاه پس از پایان یافتن عملیات مقدماتی و ثبت ملک در دفتر املاک که الزاماً و معمولاً بلافاصله منتهی به صدور سند مالکیت به نام

متقاضی می‌شود، کسی مدّعی تَضییع حَقّی باشد، می‌بایستی دعوای خود را تحت عنوان ابطال سند مالکیت یا ابطال عملیات ثبتی، به طرفیت متقاضی ثبت که در این مرحله دیگر به طور رسمی مالک شناخته می‌شود، طرح نماید. در این صورت نیز، دعوای خواهان قابلیت استماع دارد، امّا، نوع و کیفیت رسیدگی دادگاه بر خلاف دعوای اعتراض به ثبت، متفاوت است و دادگاه نمی‌تواند با توسّل به هر جهتی، حکم بر ابطال سند مالکیت خوانده صادر نماید. در این فرض، رسیدگی دادگاه منحصرّاً ناظر به بررسی رعایت و یا عدم رعایت مقرّرات و تشریفات ثبت ملک موضوع دعوا است و فقط از این منظر است که ذینفعی خواهان مدّ نظر قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر و برای مثال، هرگاه دادگاه در جریان رسیدگی، به رعایت نشدن تشریفات مربوط به انتشار آگهی‌های نوبتی پی‌ببرد و دلایل استنادی خواهان نیز مالکیت وی را ثابت نماید، می‌بایست حکم بر ابطال سند مالکیت خوانده که عدم مطابقت آن با قانون محرز شناخته شده است، صادر نماید.^۹ امّا، چنانچه دادگاه، ضمن رسیدگی، هیچگونه تخلفی از مقرّرات و تشریفات ثبتی در جریان عملیات مقدماتی ثبت مشاهده نکند، ولو اینکه در نفس الامر نیز محقّ بودن خواهان ثابت باشد، دادگاه نمی‌تواند حکم بر ابطال سند مالکیت خوانده صادر نماید و ملزم است بر بطلان دعوی خواهان اظهار نظر کند.

۹- به نظر ما، این تفسیر از ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، نزدیک‌ترین تفسیر به اراده قانون‌گذار و فلسفه وضع مقرّرات ناظر به ثبت املاک و کاهش آمار دعوای است. در واقع، لحن عبارت آغازین ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت که در ارتباط با جریان ثبت ملک است کلمه قانون مندرج در این عبارت را به مقرّرات ناظر به ثبت ملک منصرف می‌سازد و منظور از الفاظ (مطابق قانون) مقرّرات شکلی مربوط به ثبت ملک است و از مقرّرات ماهوی (اصل مالکیت) منصرف است؛ زیرا اگر منظور قانون‌گذار از عبارت (مطابق قانون) به طور کلی، هر قانونی اعم از شکلی و ماهوی باشد، دیگر تعیین مهلت‌هایی برای اعتراض به ثبت املاک نتیجتاً بیهوده و لغو خواهد بود. به عبارت دیگر، چون در جریان عملیات مقدماتی ثبت، قانون‌گذار

تمهیداتی را به کار برده است تا چنانچه اشخاص ثالث، ثبت ملکی را در تعارض با حقوق خود می‌دانند، در مهلت‌های مقرر در مقام اعتراض برآیند، و در عین حال، پس از انقضای مدت اعتراض به تصریح ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت، مقرر گردیده که هیچگونه ادعای تزییع حقی از کسی پذیرفته نخواهد شد. بنابراین، اگر حکم ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت را به صورت عام تفسیر نماییم معنای آن لزوم تجدید مکرر اعتراضات اشخاص خواهد بود که این وضعیّت هم با منطوق صریح ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت و هم با فلسفه وضع قانون ثبت که همان استحکام مالکیت افراد جامعه است، تعارض خواهد داشت.

در پرونده کلاسه ۴۰ - ۱۳۸۵ هیات عمومی شعب حقوقی دیوان عالی کشور هم که منتهی به صدور دادنامه شماره ۱۷ مورخ ۱۳۸۵/۹/۲۸ گردیده است، خواسته خواهان‌ها، ابطال سند مالکیت خوانده، به ادعای تعلق چهار و نیم دانگ از شش دانگ پلاک ۱۵۳۹ فرعی از ۹۳ اصلی به آنها بوده است و برای همین هم با عکس العمل منفی هیات عمومی دیوان مواجه شده است. به عبارت دیگر، ادعای ماهیتی خواهان‌ها، دلیل مردود شناختن دعوی آنها بوده است. هرچند، در رای هیات عمومی دیوان، چنانکه باید، به این موضوع تاکید نگردیده است.^۶

۱۰ - پس، هرگاه خواهان مدعی باشد ملکی که به نام خوانده ثبت گردیده است، ناشی از تخلف از مقررات و تشریفات ثبتی بوده و از این جهت، حق او نادیده گرفته شده است، دادگاه ملزم است به این ادعا رسیدگی و حکم مناسب صادر نماید و عبارت (مطابق قانون) مندرج در ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، ناظر به همین مقررات و تشریفات ثبتی است. به عبارت دیگر، وقتی قانون‌گذار با وضع مقرراتی خواسته است تا توامان حقوق متقاضی ثبت و اشخاص ثالث، در جریان ثبت یک ملک محفوظ بماند، هرگاه ادعای خواهان، عدم رعایت همین مقررات باشد، برای مثال، ادعای وی، وقوع اشتباه در آگهی تحدیدی باشد، دادگاه باید به ادعای او رسیدگی و در صورت احراز وقوع اشتباه، حکم بر ابطال یا اصلاح سند مالکیت خوانده صادر کند. در واقع، تغییر سبب دعوا به دادخواست خواهان صورت قانونی

می بخشد. این تفسیر، با ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت نیز مطابقت دارد. ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت که پس از انقضای مدت اعتراض، پذیرش هرگونه ادعای تضییع حقی را ممنوع ساخته است، طبیعتاً منصرف از ادعای عدم رعایت مقرراتی است که خود قانون گذار، با فرض رعایت کامل آنها، به انشاء این حکم تن داده است.

۱۱- از این رو، و بالعکس، هرگاه ملکی در دفتر املاک ثبت شد، بدون اینکه در جریان ثبت ملک، تخلفی از مقررات ثبتی رخ داده باشد، دادگاه ملزم است اعتبار سند مالکیت را به رسمیت بشناسد و دعوی خواهان، ولو اینکه حقیقتاً مالک باشد، نمی تواند پیشرفتی داشته باشد. رای وحدت رویه شماره ۵۶۹ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور نیز این معنی را تایید می کند. در این رای می خوانیم: ((الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده، مانع از این نمی باشد که محاکم دادگستری به اختلاف متداعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده، رسیدگی نمایند(آراء وحدت رویه قضائی، ۱۳۸۸: ۳۹۴-۳۹۳). مفهوم مخالف رای مذکور این است که محاکم دادگستری، نمی توانند به اصل مالکیت ملکی که به ثبت رسیده، رسیدگی کنند. اما، رسیدگی به دعوی ابطال سند مالکیت، به ادعای عدم رعایت تشریفات ثبتی، هیچگونه منافاتی با مقررات قانونی نداشته و بلکه حکم ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت درست متضمن همین موضوع است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۱۶۵-۱۶۴ - بهرامی، همان: ۶۱۶).

۱۲- در اسناد مالکیت معارض نیز که بعضی از حقوق دانان، مقررات آن را، استثنایی بر ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت دانسته اند (شهری، همان: ۵۲) هرگاه پس از تشخیص تعارض توسط هیات نظارت، دارنده سند مالکیت معارض به دادگاه مراجعه نماید، مستفاد از تبصره ماده‌ی ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ دادگاه فقط به اینکه جریان ثبتی کدام یک از دو ملک مقدم یا موخر الثبت، برطبق قانون و مقررات انجام شده است، می پردازد و هرگز نمی تواند به دلایل ناظر به اساس مالکیت توجه

کند(زاحری، ۱۳۵۴: ۱۹۷). طرز بیان قانونگذار در تبصره مذکور که مشخصاً ناظر به تشریفات قانونی فرایند ثبت هر یک از دو ملک مقدم الثبت و ملک معارض است، کاملاً تفسیری را که از مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت به دست دادیم، تایید می‌کند. هم‌چنین است دعوای ابطال سند مالکیتی که محاکم دادگستری حسب بند ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ می‌توانند به آن رسیدگی نمایند. در این دعوا نیز، رسیدگی دادگاهها، به بررسی رعایت مقررات ثبتی محدود است و دادگاهها نمی‌توانند به اساس مالکیت رسیدگی کنند؛ زیرا بند ۴ ماده‌ی ۲۵ قانون ثبت، ناظر به وقوع اشتباه در عملیات ثبتی است که رسیدگی به آن، اولاً و بالذات در صلاحیت هیات نظارت است؛ منتها، چنانچه رفع این اشتباه، متضمن خللی به حق اشخاص ثالث باشد، رسیدگی به این وضعیت، ثانیاً و بالعرض، در صلاحیت محاکم دادگستری قرار می‌گیرد.

بنابراین، می‌توان گفت قانونگذار پس از وضع ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، در مصوبات بعدی خود نیز محدوده حکم این ماده‌ی قانونی را همچنان حفظ کرده است.^۷ (بهرامی، همان: ۶۰۰).

ج) دعوای ابطال سند مالکیت

۱۳- در صورتی که ملک، پس از ثبت در دفتر املاک، با تنظیم سند رسمی به دیگری واگذار گردد و به تبع آن مندرجات دفتر املاک به نام انتقال گیرنده تغییر یابد و سند جدید (سند تجدیدی) به نام وی صادر گردد، هر ذینفعی می‌تواند ابطال سند انتقال را از مرجع قضایی صلاحیت‌دار بخواهد، اعم از اینکه خواهان، اعتراضی به نحوه تنظیم سند انتقال داشته و یا به دلایلی مدعی فساد معامله (مسند) باشد؛ زیرا اولاً: همانطور که توضیح داده شد، ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت، ناظر به جریان ثبت ملک است و برای مردود شناختن دعوی خواهان در این زمینه نمی‌توان به آن استناد کرد. ثانیاً: ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت که دارنده سند رسمی را مالک رسمی می‌شناسد، بنا به تصریح همین ماده‌ی قانونی، مربوط به حالتی است که ملک،

مطابق قانون به ثبت رسیده باشد و اطلاق حکم آن، علاوه بر ثبت اولیه، ناظر به نقل و انتقالات بعدی نیز هست. ثالثاً: همانطور که پاره‌ای از حقوق دانان به درستی تحلیل کرده‌اند، موضوعی که قانونگذار برای تعمیم حکم ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت به ثبت‌های بعدی مدنظر قرار داده است مرکب و حاوی دو جز است. جز اول (انتقال) و جز دوم (ثبت انتقال در دفتر املاک) است و در نتیجه هرگاه جز اول این حکم، یعنی انتقال، قانوناً محقق نشده باشد، از آنجا که در موضوع مرکب، عدم یک جزء برای عدم مرکب کافی است، با منتفی شدن انتقال، حکم ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت (نشیدن دعوا) نیز منتفی خواهد بود (شیرازی، ۱۳۴۲: ۶۲-۶۱). رابعاً - ثبت انتقال در دفتر املاک، متفرع بر صحت معامله نتیجه بخش ناقل است. بنابراین، چنانچه دعوای خواهان مبتنی بر عدم صحت چنین معامله‌ای باشد، باید این دعوا قابل استماع شناخته شود؛ چه آنکه حکم ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت مستلزم وقوع انتقال به نحو قانونی است و هرگاه قانونی نبودن معامله منشاء مالکیت به هر جهتی که باشد، ثابت گردد، طبعاً مالکیتی که در ظاهر، برای خواننده در دفتر املاک شناسایی گردیده است، از درجه اعتبار ساقط خواهد شد. مضاف بر آنکه پذیرش نظریه مخالف، ملازمه با زیر پا گذاشتن تمام قوانین ماهوی، مخصوصاً مقررات قانون مدنی است که به هیچ وجه صورت قانونی نخواهد داشت (خلعتبری، ۱۳۲۹: ۱۵). خامساً - مطابق رای وحدت رویه شماره ۱۶۵۳ مورخه ۱۳۴۰/۵/۱۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور: (ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، ناظر به ملکی است که مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و همچنین انتقالی که موافق قانون انجام یافته باشد و در موردی که دعوا، قانونی نبودن فروش ملک است، دعوا قابل استماع بوده؛ زیرا به بیعی که صحیحاً واقع نشده باشد، آثاری از قبیل مالکیت خریدار نسبت به بیع و تعلق ثمن به فروشنده مترتب نمی‌باشد) (شیرازی، همان: ۶۱).^۸

این است که، پس از مرحله ثبت ملک در دفتر املاک (ثبت اولیه)، رسیدگی به دعوای اشخاص در اصل مالکیت تابع سایر اموال بوده و چنانچه مالکیت خواهان ثابت گردد، صدور حکم ابطال سند مالکیت خواننده اجتناب ناپذیر خواهد بود.^۹

نتیجه گیری

۱۴- با توجه به آنچه بیان شد، هرگاه در جریان مقدماتی ثبت ملک، شخصی در مواعد قانونی در مقام اعتراض بر آید دادگاه رسیدگی کننده، بدون هیچ گونه محدودیتی به ادعای وی رسیدگی و حکم مناسب صادر خواهد کرد. اما، چنانچه پس از انقضای مدت اعتراض، کسی به ادعای تضييع حق درصدد اعتراض بر آمده باشد، به حکم ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت، چنین اعتراضی موقعیت پذیرش نخواهد داشت. با این وصف، خواهان می‌تواند تحت عنوان ابطال سند مالکیت و عملیات ثبتی به طرفیت مالک رسمی، در مقام احقاق حق بر آید. اما، در این مرحله، دادگاه، بدون توجه به اصل مالکیت، منحصرأً به رعایت مقررات و تشریفات ثبتی نظارت می‌کند و چنانچه تخلفی از مقررات ثبتی نبیند، حکم به بی حقی خواهان صادر خواهد کرد. با وجود این، هرگاه خواهان ادعای مالکانه به طرفیت مالکان بعدی داشته باشد، می‌تواند با اثبات بطلان معامله نتیجه بخش ناقل، دفتر املاک را به نام خود تغییر دهد. ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، متضمن این معنی است. این تفسیر از مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت، مورد حمایت نگارنده می‌باشد.

یادداشت‌ها

^۱ این مقاله را در کمال تواضع به روان پاک مرحوم میرزا کاظم خان سمیعی که سهم ویژه ای در تدوین مقررات ثبتی داشته‌اند، تقدیم می‌کنم.

^۲ رای وحدت رویه قضایی شماره ۶۷۲-۱۳۸۷/۱۰/۱ به این شرح است: ((خلع ید از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است؛ بنابراین، طرح دعوای خله ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت، قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، رای شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان، به نظر اکثریت اعضاء هیات عمومی دیوان عالی کشور که با این نظر انطباق دارد، صحیح و قانونی تشخیص می‌شود (اداره وحدت رویه، ۸۱۳۸۵:۳۹۶) و در رای اصراری ۴-۱۳۷۴/۲/۱۹ هم آمده است: ((نقل و انتقالات املاکی که با اسناد عادی صورت گرفته مادام که در اجرای مقررات مادتين ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت در دفاتر اسناد رسمی رسماً تنظیم نیافته و مطابق مدلول ماده‌ی ۲۲ قانون

ثبت در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد، فاقد اعتبار قانونی است)) اداره وحدت رویه، ۱۳۷۹:۱۰۸.

^۳ در واقع، قانون‌گذار با تصویب مقررات ماده‌ی ۱۱ اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰ و بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ یعنی پیش بینی اظهار نظر هیات نظارت و بعضاً شورای عالی ثبت که دارای ترکیب قضایی اکثریت اند، نهایت حزم و دور اندیشی را برای لزوم پذیرش درخواست ثبت از مالک واقعی و جلوگیری از قبول در خواست ثبت مدعیان مزور مالکیت به کار برده و بعد از آن اعتبار اسناد رسمی مالکیت را مورد لحوق حکم قرار داده است. ضمن اینکه به موجب ماده‌ی ۱۰۷ قانون ثبت برای متصرف غیر مالک که تقاضای ثبت ملک دیگری را به عمل آورد مجازات تعیین شده است. شورای عالی ثبت نیز به موجب رای مورخ ۱۳۴۵/۱۲/۱۶ تصرف بر خلاف دادنامه را معتبر ندانسته است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱:۵۳۱-۵۳۰).

^۴ -در حکم شماره ۷۲۲ مورخ ۱۳۲۵/۴/۲۳ شعبه چهارم دیوان عالی کشور می‌خوانیم: ((بر طبق ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت، پس از انقضای مدت اعتراض، هیچ‌گونه ادعایی نسبت به ملک مورد تقاضای ثبت پذیرفته نیست و استدلال دادگاه به اینکه صرف تقاضای ثبت و گذشتن مدت اعتراض، دلیل مالکیت نیست، منطقی و قانونی نخواهد بود)) (متن: بی تا: ۳۴۰). در نظریه شماره ۷/۴۷۵۸ مورخ ۱۳۸۰/۵/۱۹ اداره حقوقی دادگستری هم آمده است: ((با توجه به ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک که مقرر داشته پس از انقضای مدت اعتراض، ادعای اینکه تضرع حقی از کسی شده، پذیرفته نخواهد شد. پذیرفتن دعوی وارد ثالث، به عنوان اینکه عین ملک یا منفعت از او سلب شده در خارج از مهلت ۹۰ روز قابل استماع نیست)) (شهری و دیگران؛ همان، ص ۱۳۸۱). قانونگذار، با تصویب ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضین ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است، مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ کسانی را که پس از ضرب الاجل شش ماهه اعتراض خود را به مرجع صلاحیت دار تقدیم ننمایند، معرض شناخته است.

^۵ - بنابراین، نظریه شماره ۷/۱۰۹۱۴ مورخ ۱۳۸۰/۱۱/۲۰ اداره حقوقی دادگستری، دایر بر اینکه: ((مدعیان انتقال ملک به استناد مبیاعه نامه می‌بایستی طبق تبصره ماده‌ی ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن، درخواست ثبت ملک را به نام خود بنمایند و یا ظرف مهلت مقرر در ماده‌ی ۱۶ قانون مذکور، ضمن اعتراض به ثبت و اقامه دعوا در مقام احقاق حق خود برآیند. چنانچه مدعیان موصوف به هیچیک

از طرق قانونی مذکور اقدام نکرده باشند، طبق ماده‌ی ۲۴ همان قانون دعوای آنان به هیچ عنوان پذیرفته نمی‌شود)) (شهری، همان: ۱۳۱۸) از آن جهت که ادعای تخلف از تشریفات ثبتی را در جریان ثبت یک ملک، قابل استماع ندانسته مواجه با اشکال است.

۶- در بیانات یکی از قضات موافق و شرکت کننده در رای اصراری ۱۷-۱۳۸۵/۹/۲۸) آقای مصطفی فاتحی رییس شعبه نوزدهم دیوان عالی کشور) می‌خوانیم: ((در ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، گفته شده که سند باید مطابق مقررات، ثبت شده باشد. این صحیح است؛ اما منظور از مقررات، مقررات تشریفات ثبتی است. یعنی اینکه ملک در تصرف باشد، آگهی هم شده باشد. اگر این تشریفات انجام شده باشد، پس از آن، دیگر ادعای اینکه حقی از من تضيع شده از بین می‌رود)) (اداره وحدت رویه، همان: ۶۹۵). در نظریه شماره ۷/۴۸۴۷ مورخ ۱۳۷۸/۷/۲۷ اداره حقوقی دادگستری نیز آمده است: ((دعوی مربوط به ابطال سند ثبتی، اگر بر این اساس باشد که ثبت ملک مطابق مقررات قانون ثبت انجام نشده است، استماع آنها مخالف ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت نیست)) (شهری و دیگران، همان: ۱۳۸۱).

۷- به نظر ما، حکم مقرر در بند ۶ ماده‌ی ۱۴۷ قانون ثبت اصلاحی ۱۳۷۰/۶/۲۱ نیز مقتضی چنین تفسیری است. یعنی چنانچه معترض در ظرف مهلت قانونی (دو ماه از تاریخ نشر اولین آگهی موضوع بند ۶ ماده ۱۴۷) در مقام واخواهی برآید، دادگاه هم از جهت ماهیتی و هم از جهت شکلی به ادعای او رسیدگی و حکم مقتضی صادر می‌نماید. اما، پس از صدور سند مالکیت، هر چند بر اساس عبارت آخر بند ۶ ماده‌ی ۱۴۷ متضرر می‌تواند به دادگاه مراجعه نماید، ولیکن در چنین حالتی، دادگاه فقط می‌بایستی به رعایت یا عدم رعایت مقررات و تشریفات ثبتی پردازد و نمی‌تواند به اصل مالکیت رسیدگی کند. هر چند بعضی از دادگاهها و حقوق دانان، قایل به چنین تفکیکی نیستند و دست دادگاه را در رسیدگی به جهات شکلی و ماهیتی باز می‌دانند (حاتمی و دیگران، ۲۱۳: ۱۳۷۳). در نظریه شماره ۷/۷۹۷۷-۱۲/۸/۱۳۸۰ اداره حقوقی دادگستری آمده است: ((چنانچه قبل از صدور سند مالکیت، معترض به تصمیم هیات، اعتراض خود را به اداره ثبت تسلیم کند، هیات پرونده را به دادگاه خواهد فرستاد، لکن، پس از صدور سند مالکیت، معترض می‌تواند به ادعای اینکه سند مالکیت برخلاف قانون صادر شده است، در دادگاه عمومی دادخواهی کند)) (شهری و دیگران، همان: ۱۴۱۵). حتی به نظر می‌رسد قانون‌گذار در عبارت آخر بند ۶ ماده‌ی ۱۴۷ با بکاربردن کلمه متضرر فقط در مقام امکان جبران خسارت مالک

واقعی برآمده است. بدین توضیح که هرگاه ملک ثبت شده به ایادی بعدی منتقل شده باشد، معترض فقط می‌تواند به جای مطالبه عین درخواست جبران خسارت کند. در حکم شماره ۱۱۹۸-۱۳۱۶/۵/۲۸ شعبه اول دیوان عالی کشور همین تفسیر در مورد ماده‌ی ۲۴ قانون ثبت پذیرفته شده است (متین، همان: ۳۲۱). برای مطالعه بیشتر مراجعه کنید به: کاتوزیان، همان: ۴۸۳-۴۸۲).

خاطر نشان می‌سازد در ماده‌ی ۳ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و املاک و ساختمان‌های فاقد سند مصوب ۱۳۹۱/۹/۲۰ نیز که به نوعی بدیل قانون ۱۳۷۰ محسوب می‌شود، حق مراجعه متضرر به دادگاه ابقاء گردیده است.

در ماده واحد قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها و اوقاف و بانکها مصوب سال ۱۳۳۵ تقید قانون‌گذار در حفظ اعتبار سند رسمی مالکیت به وضوح مشهود است. هرچند در اصلاحات بعدی این قانون در سال ۱۳۳۹ بنا به مصالحی از این پایبندی کاسته شده است.

^۸ - مرحوم دکتر سید حسن امامی در جلد ششم کتاب حقوق مدنی خود نوشته اند دادگاه‌ها تا سال ۱۳۲۰ دعاوی بطلان و فسخ معامله را در مقابل کسی که ملک رسماً به نام او منتقل شده بود، بنا به ظاهر ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت نمی‌پذیرفتند و حتی وزارت دادگستری با صدور بخشنامه شماره ۳۴۳۲۲ مورخ ۱۳۱۵/۱۲/۶ قبول دعاوی فسخ معامله را مغایر با ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت اعلام و عدم استماع این قبیل دعاوی را به دادگاهها تکلیف کرده بود، ولیکن بعد از سال ۱۳۲۰ رویه دادگاهها تغییر نمود و به این عقیده رسیدند که پذیرش این قبیل دعاوی، منافاتی با ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت ندارد (امامی، همان: ۱۵۷). مرحوم ارسلان خلعتبری، عقیده عدم پذیرش دعاوی فسخ در قبال مالک رسمی را که منتهی به صدور بخشنامه مذکور گردیده به بعضی از مستشاران دیوان عالی کشور از جمله مرحوم سید محمد فاطمی قمی رحمت الله علیه، نسبت داده‌اند (خلعتبری، همان: ۹). بخش‌نامه شماره ۳۴۳۲۲ مورخ ۱۳۱۵/۱۲/۶ به این شرح است: ((از قرار معلوم، بعضی از محاکم در مورد املاک ثبت شده که مالک، آن را به دیگری انتقال می‌دهد یا ثبت در دفتر املاک به نام اشخاص در دفتر املاک شده، معهداً از فروشنده دعاوی غبن می‌پذیرند. نظر به اینکه مطابق ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا ارتاً به او رسیده و یا کسی را که ملک مزبور به او انتقال گردیده، مالک خواهد شناخت و

نظر به اینکه به موجب مقررات همین ماده، پس از ثبت انتقال، سند مالکیت مشتری تجدید می‌گردد و پذیرفتن دعوای غبن، علاوه بر اینکه با مالکیت مشتری منافات دارد، لطمه بزرگی به اعتبار اسناد رسمی و اسناد مالکیت وارد می‌سازد- لزوماً ابلاغ می‌شود که محاکم عدلیه نباید به هیچ‌وجه این قبیل دعوای را بپذیرند. وزیر عدلیه)).

در ماده‌ی ۷۲ قانون ثبت نیز که معاملات راجع به اموال غیر منقول مشروط به اینکه طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده باشد، دارای اعتبار کامل شناخته شده است، همین استدلال جاری است. به عبارت دیگر، شرط اعتبار کامل در ماده‌ی ۷۲ قانون ثبت، وقوع معامله و ثبت قانونی آن در دفتر املاک است. بنابراین، چنانچه فساد معامله ثابت گردد، ثبت دفتر املاک اساساً معتبر نخواهد بود.

^۹- در حکم شماره ۱۶۵۳ مورخ ۱۳۴۰/۵/۱ دیوان عالی کشور می‌خوانیم: ((حکومت ماده‌ی ۲۲ قانون ثبت، ناظر به ملکی است که مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده هم‌چنین انتقالی که موافق با قانون انجام یافته. بنابراین، هر بیعی که صحیحاً واقع نشده باشد، آثاری از قبیل مالکیت خریدار نسبت به مبیع و انتقال ثمن به فروشنده نمی‌کند)). حکم شماره ۳۵۷۳ مورخ ۱۳۴۲/۱۲/۲۶ هیات عمومی دیوان نیز در این زمینه چنین است: ((استناد شعبه چهارم دادگاه استان نهم به مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت اسناد و املاک در موضوع مانحن فیه بی مورد است؛ زیرا مواد مزبور ناظر به موردی است که راجع به ملک، در حدود قانون مذکور درخواست ثبت شده و در مدت مقرر اعتراضی نشده باشد که در این صورت، پس از انقضای مدت اعتراض، اقامه دعوی به عنوان تضييع حق پذیرفته نیست و در مورد بحث، فرجامخواه بدون داشتن مجوز و استحقاق ۲۸ وقیعه ۳۳ از ریگستان پلاک ۲۵ اصلی در ۶۳۴ فرعی را به غیر انتقال داده است. بنابراین، سند معامله شماره ۵۷۵۲ - ۱۳۳۵/۹/۱۹ باطل و اعلامیه سند مالکیت که به اتکاء مزبور صادر شده ملغی الاثر و دادنامه فرجام خواسته، به اتفاق آراء نقض و ختم امر به شعبه دیگر دادگاه استان نهم ارجاع می‌شود)) (قاسم بصری، ۱۳۴۹: ۴۸)).

منابع

۱. اداره وحدت رویه قضایی، (۱۳۷۹)، مذاکرات و آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۷۴، تهران، انتشارات روز نامه رسمی کشور.

۲. اداره وحدت رویه قضایی، (۱۳۸۶) مذاکرات و آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۸۳، تهران، انتشارات روزنامه رسمی کشور.
۳. اداره وحدت رویه قضایی، (۱۳۸۸)، مذاکرات و آراء هیات عمومی دیوان عالی کشور سال ۱۳۸۵، تهران، انتشارات روزنامه رسمی کشور.
۴. اداره وحدت رویه قضایی، (۱۳۸۸)، آراء وحدت رویه قضایی (قسمت حقوقی)، تهران، انتشارات روزنامه رسمی کشور.
- ۵- امامی، دکتر سید حسن، (۱۳۷۱)، حقوق مدنی (جلد ششم)، تهران، انتشارات اسلامیه.
۶. بصری، قاسم (۱۳۴۹)، آراء و تصمیمات هیات عمومی در مورد قانون شهریور ۱۳۲۲، مجله حقوق مردم، شماره ۲۲، تهران.
۷. بهرامی، دکتر داریوش، (۱۳۹۱)، حقوق ثبت املاک در ایران، تهران، انتشارات میزان.
۸. تفکریان، محمود، (۱۳۸۶)، حقوق ثبت املاک، تهران، انتشارات نگاه بینه.
۹. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، (۱۳۵۶)، حقوق ثبت (جلد اول)، تهران، چاپخانه حیدری.
۱۰. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، (۱۳۷۲)، دانشنامه حقوقی (جلدهای دوم و سوم)، تهران، انتشارات امیرکبیر.
۱۱. جعفری لنگرودی، دکتر محمد جعفر، (۱۳۹۱)، آراء شورای عالی ثبت و شرح آن، تهران، انتشارات گنج دانش.
۱۲. حاتمی، دکتر علی اصغر و محمد جواد بهشتی و حبیب الله کرمی، (۷۴-۱۳۷۳)، شرحی بر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱، مجله کانون وکلای دادگستری، تهران.
۱۳. حقیقت، علی، (۱۳۷۹)، ثبت املاک در ایران؛ تهران، انتشارات گنج دانش.
۱۴. حمینی واقف، دکتر احمد علی، (۱۳۸۲)، حقوق ثبت، تهران، انتشارات حقوقدان و دانش نگار.
۱۵. خدابخشی، دکتر عبدالله، (۱۳۷۹)، تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مجله حقوقی دادگستری، شماره ۷۱، تهران.
۱۶. خلعتبری، ارسلان، (۱۳۲۹)، دعوا در مقابل سند مالکیت، مجله کانون وکلای دادگستری، شماره ۱۲، تهران.
۱۷. رازانی، بهمن، (۱۳۷۹)، حقوق ثبت (مدخل)، تهران، انتشارات اساطیر.

۱۸. زاخری، زین العابدین، (۱۳۵۴)، رفع تعارض از اسناد مالکیت، مجله کانون وکلای دادگستری، شماره ۳۱، تهران.
۱۹. شهری، غلامرضا، (۱۳۷۳)، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران، انتشارات جهاد دانشگاهی.
۲۰. شهری، غلامرضا و فریدون تحصیلدوست و محمد هاشم صمدی اهری و حمید رضا گودرزی و عباسعلی رحیمی، (۱۳۸۸)، مجموعه تنقیح شده قوانین و مقررات حقوقی، تهران، انتشارات روزنامه رسمی.
۲۱. شیرازی، (۱۳۴۲)، تحلیلی از ماده ۲۲ قانون ثبت، مجله حقوق امروز، شماره ۳ و ۴، تهران.
۲۲. صالحی، حمید، (۱۳۷۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، تهران، انتشارات مشرق.
۲۳. کاتوزیان، دکتر ناصر، (۱۳۶۹)، حقوق مدنی (ضمان قهری - مسوئیت مدنی)، تهران، انتشارات دانشگاه تهران.
۲۴. متین، احمد، (بی تا)، مجموعه رویه قضائی (قسمت حقوقی)، تهران، بی نا.