

دادپویان حامی

موضوع رای: تاخیر در ابلاغ مراتب بازداشت ملک و انتقال رسمی ملک، مضر به حقوق ذی نفع بازداشت نمی باشد.

شرح پرونده: دارنده چک بلامحل به استناد گواهی عدم پرداخت صادره از سوی بانک محال علیه، اقدام به اخذ اجرائیه از سازمان ثبت نموده و ملک متعلق به مدیون، موضوع پلاک ثبتی ۹/۱۸۲۳ واقع در بخش ۵ سمنان را بازداشت کرده است.

ملک مشارالیه در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۱۰ توسط مدیون با تنظیم سند رسمی به ثالث منتقل شده است و منتقل الیه نسبت به بازداشت اعتراض کرده و رفع آن را تقاضا نموده است.

مراتب به اطلاع رئیس اداره ثبت رسیده و وی اظهار نموده که مدیون در تاریخ ۱۳۷۷/۱۰/۸ به منتقل الیه وکالت رسمی داده تا اقدامات لازم جهت انتقال رسمی ملک را به انجام برساند.

پس از انجام مقدمات، دفترخانه تنظیم کننده سند انتقال در تاریخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱ استعلامات لازم را درخواست نموده و در تاریخ ۱۳۷۸/۱/۱۰ نیز سند رسمی به نام منتقل الیه صادر شده است.

از طرف دیگر بستانکار پیش از انتقال قطعی، ملک مذکور را بازداشت نموده اما به جهت تاخیر در ابلاغ مراتب بازداشت، این ابلاغیه در تاریخ ۱۳۷۷/۱۲/۲۷ تحویل داده شده است.

بنابراین در تاریخ ۱۳۷۷/۱۲/۱۱ که استعلام انجام شده، اگرچه ملک در بازداشت بوده اما مراتب به اطلاع دفترخانه نرسیده که منجر به تنظیم سند رسمی انتقال به نام معترض شده است.

التهایه چون انتقال به صورت رسمی و قطعی رخ داده است، مراتب باید به اطلاع بستانکار برسد تا از محل سایر اموال متعلق به مدیون، طلب خود را استیفا نماید.

پس از اعتراض بستانکار به نظر رئیس ثبت، موضوع در هیات نظارت مطرح شده و این هیات ضمن تایید نظر رئیس ثبت چنین اظهار نظر نموده است:

نظر به این که ملک موضوع بازداشت با تنظیم سند رسمی به ثالث منتقل شده و متعلق حق غیر واقع شده است، بستانکار نمی تواند تقاضای بازداشت ملک مزبور را داشته باشد؛ مگر این که حکم قطعی مبنی بر ابطال سند رسمی مالکیت از سوی مرجع صالح صادر شود. بنابراین مدعی می تواند با مراجعه به محاکم دادگستری، ابطال سند انتقال را تقاضا نماید؛ اما تا زمان صدور حکم قطعی از سوی مرجع صالح، اعتبار سند رسمی صادر شده به قوت خود باقی است.

رای هیات نظارت نیز مورد اعتراض بستانکار قرار گرفته و موضوع جهت بررسی مجدد نزد شورای عالی ثبت ارسال شده است. شورای عالی ثبت، انتقال صورت گرفته را باطل دانسته و رای هیات نظارت را نقض می نماید.

شرح رای

در خصوص موضوع پرونده فوق که شرح آن گذشت، دو دیدگاه وجود دارد. گروهی معتقدند سند رسمی تنظیم شده در هر حال معتبر است و تا زمانی که حکمی مبنی بر ابطال یا بی اعتباری سند مذکور از سوی مرجع صالح صادر نشده باشد، خدشه ای به اعتبار سند وارد نخواهد شد. رای صادره از سوی هیات نظارت متکی بر همین عقیده است.

در مقابل برخی معتقدند به محض بازداشت، ملک متعلق حق بازداشت کننده قرار گرفته است و ابلاغ فوری این امر به متعهد و ثبت محل از جمله وظایف اجرای ثبت می باشد که در ماده ۸۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مورد تصریح قرار گرفته است؛ فلذا تاخیر در انجام این وظیفه از سوی اجرای ثبت نمی تواند مضر به حقوق ذی نفع بازداشت باشد. بنا بر این نظر که مورد تایید شورای عالی ثبت قرار گرفته است، عملیات اجرایی باید ادامه یابد.

طبق ماده ۸۹ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی، نسبت به انتقالی که بعد از بازداشت صورت گرفته باشد، ترتیب اثر داده نمی شود، هرچند که انتقال با سند رسمی به عمل آمده باشد. همچنین به موجب ماده ۵۶ قانون اجرای احکام مدنی، هرگونه نقل و انتقال اعم از قطعی و شرطی و رهنی نسبت به مال توقیف شده باطل و بلااثر است.

در پرونده ای که مورد بررسی قرار گرفت، شورای عالی ثبت نظر دوم را تایید نمود؛ اما اختلاف نظر در این مورد همچنان پابرجاست و آرا متعارض در این زمینه از اداره ثبت و شعب مختلف دادگاه ها صادر می شود.