گزارش خبر
NEWSREPORT

کد خبر: ۵۳۴۳۸۳
دوشنبه ۴ خرداد ۱۴۰۵ ۶:۵۵

شبکه خبری حقوقی دی بررسی کرد؛

ابطال سند رسمی؛ شمشیر دولبه حقوقی که می‌تواند مالکیت را زیر و رو کند

در دنیای پیچیده معاملات ملکی و حقوقی، سند رسمی همیشه به عنوان یک سند محکم و غیرقابل تغییر شناخته می‌شود، اما واقعیت چیز دیگری است! دعوای ابطال سند رسمی، یکی از حساسترین و تخصصی‌ترین دعاوی حقوقی در ایران است که می‌تواند امنیت مالکیت افراد را با چالش جدی مواجه کند. بر اساس آخرین تحلی‌های حقوقی، این دعوا زمانی مطرح می‌شود که سندی که به ظاهر قانونی به نظر می‌رسد، در باطن با قانون، مقررات جاری یا حقوق اشخاص در تضاد باشد.

به گزارش خبرنگاران گروه جامعه گزارش خبر، در دنیای پیچیده معاملات ملکی و حقوقی، سند رسمی همیشه به عنوان یک سند محکم و غیرقابل تغییر شناخته می‌شود، اما واقعیت چیز دیگری است! دعوای ابطال سند رسمی، یکی از حساسترین و تخصصی‌ترین دعاوی حقوقی در ایران است که می‌تواند امنیت مالکیت افراد را با چالش جدی مواجه کند. بر اساس آخرین تحلی‌های حقوقی، این دعوا زمانی مطرح می‌شود که سندی که به ظاهر قانونی به نظر می‌رسد، در باطن با قانون، مقررات جاری یا حقوق اشخاص در تضاد باشد.وقتی سند رسمی، «رسمی» نیست!

سند رسمی مطابق قانون ثبت اسناد و املاک، سندی است که توسط دفاتر اسناد رسمی یا مأموران رسمی و در چهارچوب صلاحیت آن‌ها تنظیم شده باشد. اما آنچه این اسناد را آسیب‌پذیر می‌کند، مواردی نظیر جعل، اشتباه در تنظیم، عدم رعایت تشریفات قانونی و تضییع حقوق اشخاص ثالث است. در چنین شرایطی، دادگاه‌های حقوقی وارد عمل شده و پس از بررسی دقیق مدارک، ممکن است رأی به ابطال سند بدهند.

انفجار در ملکیت؛ چه کسانی می‌توانند سند را باطل کنند؟

یکی از نکات انفجاری این دعاوی، الزام به ذی‌نفع بودن خواهان است. یعنی فقط کسانی می‌توانند درخواست ابطال دهند که حقوقشان به طور مستقیم نقض شده باشد. علاوه بر این، مهلت‌های قانونی مثل اعتراض ۹۰ روزه پس از آگهی نوبتی، از موانع مهمی است که اگر رعایت نشود، پرونده از گردونه قضا خارج می‌شود.

سلاح مخفی قانونی: از جعل تا نقض حقوق ثالث

مهم‌ترین موادی که می‌تواند پایه‌های یک سند رسمی را متزلزل کند، در قوانین ثبت، مدنی و مجازات اسلامی پنهان شده است:

ماده ۲۲ قانون ثبت: دولت فقط مالک ثبت‌شده را می‌شناسد، مگر اینکه جعل یا تقلب در کار باشد.

ماده ۱۹۰ قانون مدنی: اگر معامله‌ای بدون قصد و رضایت یا با موضوع نامشروع انجام شده باشد، سند حاصل از آن باطل است.

ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی: جعل در اسناد رسمی، هم کیفر کیفری دارد و هم حکم ابطال سند را در پی دارد.

نقش «هیأت نظارت ثبت» در پرونده‌های داغ ملکی

در موارد اختلافات ثبتی، هیأت نظارت و شورای عالی ثبت نیز می‌توانند با بررسی مدارک، نظر نهایی خود را درباره صحت یا بطلان سند اعلام کنند. این نهادها در واقع آخرین سنگر دفاع از حقوق تضییع‌شده افراد هستند.

هشدار به خریداران ملک: هر سندی معتبر نیست!

وکلای خبره به شهروندان هشدار می‌دهند: پیش از هر معامله‌ای، اصالت سند و رعایت تشریفات قانونی آن را بررسی کنید. چرا که ابطال یک سند رسمی، نه تنها آثار حقوقی مثل سلب مالکیت، بلکه پیامدهای اقتصادی و اجتماعی سنگینی به همراه دارد. در مواردی که جعل یا تقلب اثبات شود، پرونده علاوه بر دادگاه حقوقی، به مراجع کیفری نیز ارجاع می‌شود و جاعل در انتظار مجازات سختی خواهد بود.

توصیه نهایی کارشناسان: اگر احساس می‌کنید حقی در سندی از شما ضایع شده، در مهلت قانونی اقدام کنید. اما به یاد داشته باشید که اثبات بطلان یک سند رسمی، مسیری دشوار، تخصصی و نیازمند ادله قاطع است.

در مؤسسه حقوقی دی امکان دریافت مشاوره حقوقی به‌صورت تلفنی، حضوری و آنلاین فراهم شده است.

شما می‌توانید از طریق اپلیکیشن اختصاصی مؤسسه به صورت صوتی یا تصویری با وکیل در ارتباط باشید.