

ابطال سند رهنی



سند رهنی یک سند رسمی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم میگردد و به موجب آن راهن یا بدهکار، ملک خود را بعنوان وثیقه بدهی خود در رهن مرتهن یا طلبکار قرار می دهد. اگر سند رهنی بصورت کاملاً قانونی تنظیم نشده باشد، شخص ذینفع میتواند جهت ابطال سند رهنی به دادگاه دادخواست تقدیم نماید.

گاهی اوقات ممکن است که شخصی ملک دیگری را بعنوان مال خود در رهن شخص دیگری (حقیقی یا حقوقی) قرار دهد، بعد از اینکه مالک متوجه قرار گرفتن ملک خود در رهن شود، میتواند دادخواست ابطال سند رهنی را مطرح نماید.

طرفین دعوی:

در دعوای ابطال سند رهنی، خواهان کسی است که مالک ملک است و یا کسی است که از رهن بردن ملک متضرر شده است و خوانده نیز راهن و مرتهن می باشند.

مرجع صالح برای رسیدگی:

دادگاه صالح جهت اقامه دعوای ابطال سند رهنی دادگاهی است که مال

غیرمنقول در حوزه آن واقع است.

نحوه اجرای رای:

بعد از صدور رأی مبنی بر ابطال سند رهنی و قطعی شدن آن، دادگاه گواهی قطعیت رأی را صادر می نماید و با ارائه حکم قطعی از مرجع قضایی به اداره ثبت اسناد و املاک و تقاضای ذینفع، رئیس اداره ثبت موضوع را بررسی و اقدام به دفتر املاک ارجاع می دهد.

متصدی دفتر املاک بعد از بررسی موضوع، مراتب ابطال سند رهنی را در ستون ملاحظات دفتر املاک مربوط توضیح می دهد. در پیش نویس سند مالکیت جدید علاوه بر قید مشخصات کامل مالک جدید، جریان پرونده ثبتی و نحوه ابطال سند رهنی و شماره و تاریخ مستند ابطال باید بطور مشروح نوشته شود.

نکات مهم در ارتباط با دعوای ابطال سند رهنی:

کسی که به موجب مبایعه نامه عادی، ادعای مالکیت ملک را دارد و سند رسمی ندارد، در دادگاه بعنوان مالک شناخته نمی شود و نمیتواند دادخواست ابطال سند رهنی را مطرح نماید بلکه باید قبل از این کار دادخواست الزام به تنظیم سند رسمی را مطرح نماید. همزمان و یا قبل از دادخواست ابطال سند رسمی، حسب مورد باید تأیید بطلان عقد رهن موضوع سند رهنی نیز از دادگاه خواسته شود چرا که ابطال سند رهنی، فرع بر بطلان عقد رهن است.

گاهی اوقات ممکن است که دادخواست ابطال سند رسمی، همزمان با دادخواست توقیف و ابطال اجراییه موضوع سند رهنی تقدیم شود. در چنین حالتی ابتدا در دادگاه محل وقوع ملک به دادخواست ابطال سند رهنی رسیدگی می شود و بعد از صدور حکم قطعی مبنی بر ابطال سند، به خواسته توقیف و ابطال اجراییه، رسیدگی می شود.

منبع: کتاب دعوای ملکی نوشته حسین اقدامی