

فهرست مطالب

عنوان

مقدمه

فصل اول : دعاوی مربوط به ثبت املاک

بخش اول : اعتراض به ثبت اصل ملک

بند اول : کسانی که حق اعتراض دارند

بند دوم : مهلت اعتراض به ثبت

بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض

بند چهارم : شرایط دادخواست اعتراض

بند پنجم : ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض

بند ششم : اثر فوت و حجر معترض

بند هفتم : تجدید دادخواست اعتراض

بند هشتم : موارد سقوط دعوی اعتراض

بخش دوم : اعتراض به تحدید حدود

بند اول : کسانی که حق اعتراض به حدود دارند

بند دوم : مهلت اعتراض

بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض

بخش سوم : اعتراض به حقوق ارتفاقی

بخش چهارم : اعتراض به رای هیات حل اختلاف موضوع مواد

۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی

بند اول : هیات حل اختلاف - ترکیب

بند دوم : صلاحیت هیات حل اختلاف

بند سوم : چگونگی ابلاغ آراء هیات

بند چهارم : مهلت اعتراض به رای هیات

بند پنجم : مرجع تقدیم اعتراض

بند ششم : مرجع رسیدگی به اعتراض

بند هفتم : شرایط دعوی اعتراض

بند هشتم : اعتراض بعد از انقضاء مدت و بعد از صدور سند مالکیت

بخش پنجم : اعتراض به رای هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه

صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد آنها در ...

بخش ششم : اعتراض به رای هیات موضوع بند ۲ ماده ۱۲۲ قانون برنامه

چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی

بند اول : صلاحیت هیات +  
بند دوم : نحوه رسیدگی هیات  
بند سوم : نحوه ابلاغ تصمیمات هیات  
بند چهارم : مهلت اعتراض به رای و مرجع تسلیم اعتراض  
بند پنجم : تشریفات اعتراض

فصل دوم : دعاوی مربوط به ثبت اسناد و ابطال و اصلاح اسناد

بخش اول : دعاوی مربوط به اسناد مالکیت معارض  
بند اول : تعریف سند مالکیت معارض  
بند دوم : مرجع تشخیص سند مالکیت معارض  
بند سوم : تکلیف دارنده سند مالکیت معارض  
بند چهارم : شرایط دعوی ابطال سند معارض

بخش دوم : دعوائی که بر اثر اشتباهات ثبتی مطرح می شود

بخش سوم : دعوی ابطال سند مالکیت

بند اول : تعریف سند مالکیت  
بند دوم : تفاوت های موجود بین سند مالکیت و سند رسمی  
بند سوم : شرایط پذیرش دعوی ابطال سند مالکیت

بخش چهارم : دعوی اعتراض افزاری

فصل سوم : دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا

بخش اول : شکایت از دستور اجراء سند به ادعای مجعول بودن  
با معرفی جاعل

بخش دوم : شکایت از دستور اجراء سند با ادعای مجعول بودن بدون معرفی  
جاعل و یا به ادعای مخالف بودن مدلول آن با قانون

بند اول : شرایط طرح دعوی  
بند دوم : دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی  
بند سوم : خواسته دعوی  
فهرست منابع و مآخذ \* فصل اول « دعاوی مربوط به ثبت املاک »  
«به نام خدا»

مقدمه :

از آنجائیکه موضوع بحث دعاوی ثبتی و اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد ، و این  
عنوان تا حدی عنوانی مبهم می باشد ، لذا لازم است ابتدائاً موضوع بحث را منقح  
و مشخص نموده و تعیین نماییم که منظور از دعاوی ثبتی چیست و کدام یک از این  
دعاوی موضوع و محور بحث امروز می باشد .  
می دانیم که اختلافات و دعاوی ثبتی در دو مرجع با صلاحیت ذاتی جداگانه  
قانوناً قابل رسیدگی است ، یک دسته اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در  
صلاحیت ذاتی محاکم دادگستری می باشد و دسته دیگر اختلافات و دعاوی که رسیدگی

به آن در صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت می باشد . موارد صلاحیت هیات نظارت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم دادگستری است نیز اعم آن در مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و قوانین متفرقه دیگر که در جای خود از آنها بحث خواهیم کرد آمده است .

موضوع بحث ما ، دسته اول یعنی دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم دادگستری می باشد ، است . بنابراین منظور از دعاوی ثبتی ، دعاوی است که در جریان ثبت املاک و اسناد و اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا موضوعیت پیدا کرده و پرونده در محاکم دادگستری مطرح و مورد رسیدگی قرار می گیرد . به عبارت دیگر منظور از دعاوی ثبتی ، اختلافاتی است که در جریان ثبت املاک و تنظیم اسناد و اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا حادث گردیده و حل و فصل این اختلافات نیز قانون در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی قرار داده است .

بهین ترتیب و با توجه با آنچه به عرض رسید مشخص گردید که در اینجا ما در مقام مرور کردن حقوق ثبت به معنای اعم آن نیستیم ، بلکه در مقام مرور کردن قسمتی از حقوق ثبت که ناظر به اختلافات و دعاوی است که حل و فصل آن در صلاحیت ذاتی محاکم دادگستری است می باشیم .

دعاوی و اختلافات مذکور را می توان به سه دسته تقسیم کرد :

۱-دعاوی مربوط به ثبت املاک: و منظور دعاوی است که در جریان ثبت املاک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می گردد ، که بیشتر تحت عنوان اعتراض به ثبت در کتب حقوق ثبت مورد بررسی قرار می گیرد . ۲-دعاوی مربوط به ثبت اسناد: و منظور دعاوی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می گردد . ۳-دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا: و منظور دعاوی است که در جریان اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا ممکن است حادث گردد . حال که تا حدی موضوع بحث و مسائلی که قرار است مورد بررسی قرار گیرد روشن گردیده به توضیح مطلب می پردازیم .

« دعاوی مربوط به ثبت املاک »

گفتیم که منظور از دعاوی مربوط به ثبت املاک آن دسته از دعاوی هستند که در جریان ثبت املاک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می گردد و حل و فصل آن نیز در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی است .

این دسته از دعاوی که عموماً تحت عنوان اعتراض به ثبت مورد بررسی قرار می گیرد با توجه به قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه از بین رفته اند و قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است و قانون برنامه سوم چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تحت شش عنوان ، مورد بررسی قرار داد .

بخش اول : اعتراض به ثبت اصل ملک :

منظور از اعتراض به ثبت « نوعی دعوی است که کسی خود را در مورد نقضای ثبت

دیگری کلاً یا بعضاً و یا در ارتقایی ذی حق می داند و به ترتیبی که قانون تعیین کرده است به تقاضای متقاضی اعتراض می کند . « (۱)

ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می دارد که « هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید . عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود ... »

بنابراین با توجه به ماده ۱۶ موقوم ، هر کس که تقاضای ثبت ملکی را از طرف متقاضی

-----

(۱) دانشنامه حقوقی جلد ۱ ص ۴۱۲

ثبت به ضرر خود بداند و در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حق مالکیت متصور و قائل باشد می تواند بعد از تاریخ اولین آگهی نوبتی ظرف ۹۰ روز نسبت به تقاضای مستدعی ثبت اعتراض نماید .

بند اول : کسانی که حق اعتراض دارند

با توجه به اطلاق ماده ۱۶ قانون ثبت ، هرکسی که ملک مورد تقاضای ثبت و امال خود می داند می تواند به درخواست متقاضی ثبت اعتراض کند و از این حیث محدودیتی وجود ندارد . یعنی اعتراض منحصر به فرد یا شخص خاصی نیست و هر کس که خود را مالک عین یا منافع ملک مورد ثبت می داند می تواند به تقاضای ثبت متقاضی ثبت اعتراض کند .

بند دوم : مهلت اعتراض به ثبت

اعتراض به ثبت باید ظرف نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به عمل آید و اعتراض قبل از موعد به تصریح ماده ۸۷ آئین نامه اجرائی قانون ثبت که مقرر می دارد « قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض و یا گواهی نامه جریان دعوی بین معترض مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد . « موثر در مقام نمی باشد .

بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت ، در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه موثری واقع شده باشد و بنا به رای هیات نظارت آگهی نوبتی تجدید گردد ، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود ، معترضین حق اعتراض خواهند داشت . بر اساس ماده ۱۷ قانون ثبت ، در صورتی که قبل از انتشار آگهی نوبتی راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و معترض اقامه دعوی شده باشد ، معترض باید ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی گواهی دادگاه را مبنی بر جریان دعوی به اداره ثبت محل تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد .

بدین ترتیب ، با توجه به نصوص قانونی ، اعتراض باید در مهلت قانونی به عمل آید، چنانچه اعتراض خارج از مهلت قانونی به عمل آمده باشد تکلیف مراجع قانونی

یعنی اداره ثبت و دادگاه چیست ؟

بر اساس تبصره ماده ۸۶ آئین نامه اجرائی اصلاحی ۱۳۸۰ قانون ثبت ، دادگاهها در مورد دادخواست های مربوط به اصل و ح دود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل در مدت می باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می نمایند .

بنابراین در صورتی که برای دادگاه محرز شود که اعتراض خارج از مهلت قانونی بوده با توجه به بند ۱۱ ماده ۸۴ و ماده ۸۹ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد دعوی را صادر خواهد نمود و در غیر این صورت وارد رسیدگی ماهوی شده و اتخاذ تصمیم خواهد کرد. باید توجه داشت از آنجائیکه بر اساس مقررات ماده ۶۰ قانون و ماده ۸۷ آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، معترض باید اعتراض خود را مستقیماً به اداره ثبت تسلیم نماید بنابراین قانوناً مرجع اظهار نظر در خصوص اینکه اعتراض داخل در مهلت و خارج از مهلت قانونی بوده با اداره ثبت است و دادگاه باید اینکه اعتراض در موعد بوده یا خیر را از اداره ثبت استعلام نموده و آنگاه با توجه به نظر اداره ثبت اتخاذ تصمیم نماید و قانوناً خود حق ندارد در این خصوص رسیدگی و اظهار نظر نماید .

بر اساس ماده ۹۲ اصلاحی آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراض هائی که خارج از مدت داده می شود ، نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

بر اساس ماده ۱۶ قانون ثبت ، اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدائی محل (در حال حاضر رئیس دادگاه عمومی محل ) می دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده و رای دهد . رای حاکم محکمه ابتدایی در این موضوع قاطع است .

لازم به ذکر است که براساس قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراضی آنها در مراجع قضایی از بین رفته است ، از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتين ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذی ربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد ، معترضین یا قائم مقام قانونی آنان می توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم و گواهی لازم را در این خصوص اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه نمایند معرض شناخته خواهند شد .  
بند سوم :مرجع تقدیم اعتراض

بر اساس ماده ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و ماده ۸۶ آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، اعتراض باید به طور کتباً و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر کرده تسلیم شود .

قبل از سال ۷۲ و تصویب قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۲۵/۲/۷۲، که به موجب تبصره ۲ آن اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می باید توسط معترض ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی صورت پذیرد . رویه چنین بود که معترض وقتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم می نمود دیگر تکلیفی نداشت و این اداره ثبت بود که موظف بود نسخه ای از اعتراض را به دادگاه محل ارسال نماید . از آنجائیکه اعتراض ممکن بود روی برگه های دادخواست و یا بطور عادی تسلیم اداره ثبت گردد در هر دو حالت قابل قبول بود ، بعد از وصول اعتراض به دادگاه ، چنانچه اعتراض با تقدیم دادخواست و بر روی برگه های مخصوص تنظیم شده بود و از حیث سایر تشریفات مانند هزینه دادرسی و تعداد نسخ و غیره نیز کامل بود ، که دادگاه اقدام به تعیین وقت رسیدگی می نمود ، اما در صورتی که اعتراض به روی برگه های دادخواست تنظیم نشده بود و یا اینکه روی برگه دادخواست تنظیم شده بود لکن از جهات دیگری ناقص بود ضمن ثبت آن اقدام به صدور برگ اخطار رفع نواقص می گردید .

بهر تقدیر معترض با تقدیم اعتراض خود به اداره ثبت دیگر تکلیفی نداشت . (۱) از آنجائیکه که این شیوه در عمل موجب مشکلات عدیده ای شده بود و بعضاً اداره ثبت نسخه ای از اعتراض را به دادگاه ارسال ننموده و یا اینکه ارسال می نمود و در دادگاه به جهتی از جهات از بین می رفت و در نتیجه از یک طرف ادامه عملیات ثبتی متوقف می گردید و از طرف دیگر موجب تضییع حقوق متقاضی ثبتی می گردید ، به جهات

مذکور در سال ۷۲ قانون فوق الذکر ، متقاضی را مکلف نمود که ظرف یک ماه بعد از تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی دادخواست اعتراض به دادگاه تقدیم نماید . اما

از

آنجائیکه قانونگذار ضمانت اجرای آنرا تعیین ننموده بود مشخص نبود که بالاخره اگر معترض دادخواست به دادگاه تقدیم نمی کرد و تنها به تقدیم اعتراض به اداره ثبت اکتفا می کرد تکلیف چه بود ؟

در سال ۱۲۸۰ آئین نامه اجرایی قانون ثبت اصلاح گردید . به موجب ماده ۸۶ اصلاحی آئین نامه ضمن اینکه مقرر داشت که معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی ، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید و گواهی آن را به مرجع ثبتی تقدیم نماید . ضمانت اجرای عدم اقدام معترض را نیز مشخص نمود . به موجب ماده ۸۶ اصلاحی ، در صورتی که معترض ظرف مدت یک ماه از تاریخ

تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی ، اقدام به تقدیم دادخواست به دادگاه صالح نکند ، متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید . اداره ثبت با وصول گواهی مذکور بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد .

بنابراین در حال حاضر با توجه به ماده ۸۶ اصلاحی آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، معترض باید علاوه بر تسلیم اعتراض خود به اداره ثبت مربوطه ظرف یک ماه از تاریخ

تسلیم اعتراض دادخواست به دادگاه صالح نیز تقدیم و گواهی آنرا به اداره ثبت تسلیم

-----  
(۱) ماده ۹۱ آئین نامه قانون ثبت قبل از اصلاح سال ۱۳۸۰ « یک نسخه فقط از دادخواست در پرونده بایگانی و بقیه که باید به تعداد مستدعیان ثبت به اضافه یک نسخه باشد به دادگاه مربوطه فرستاده شود ، هر گاه تعداد برگه های دادخواست کافی نباشد یک نسخه بایگانی و بقیه هر چه هست به دادگاه فرستاده می شود و چنانچه اتفاقاً منحصر به یک برگ باشد رو نوشتی از آن بایگانی و عین آن به دادگاه ارسال خواهد شد . »

ماده ۹۲ آئین نامه اداره ثبت قبل از اصلاح سال ۸۰ « اداره یا دایره ثبت باید بلافاصله دادخواست و پیوست های آنرا برای دادگاه صلاحیت دار در ضمن نامه بفرستد مگر دادخواست هایی که خارج از مدت داده شود ... »  
نماید در غیر این صورت و با ارائه گواهی عدم طرح دعوی توسط مستدعی ثبت عملیات ثبتی ادامه خواهد یافت . بر اساس ماده ۸۹ آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، اعتراض اعم از اینکه در مهلت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهار نامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود ، در صورتی که گواهی نامه جریان دعوی هم داده شود به همین طریق عمل می شود .

#### بند چهارم : شرایط دادخواست اعتراض

دادخواستی که معترض به دادگاه تقدیم می نماید ، همانند سایر دادخواست ها ، باید شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی در مورد آن رعایت گردد و از این حیث تفاوتی با سایر دعاوی وجود ندارد .  
آیا دعوی اعتراض به ثبت مالی است یا غیر مالی و اگر مالی است بر چه اساسی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد .  
با توجه به اینکه با قبول اعتراض خواهان (معترض) مالک ملکی که تقاضای ثبت آن شده می گردد و به عبارت دیگر نتیجه دعوی اعتراض به ثبت رسیدن خواهان به مال معینی است که ارزش مالی دارد . بنابراین دعوی اعتراض به ثبت یک دعوی مالی محسوب می گردد (۱) . و از آنجائیکه که دعوی مال غیر منقول می باشد بر اساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۷۲ به ماخذ قیمت منطقه بندی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد . و تمبر مالیاتی و سایر حقوق مربوط به کانون نیز بر اساس دعوی مالی باید محاسبه و اقدام گردد .

در دعوی اعتراض به ثبت آیا لازم است که اداره ثبت هم طرف دعوی قرار گیرد ؟  
در این خصوص دو نظر ابراز شده است (۲) . عده ای عقیده دارند که :  
« چون اداره ثبت متولی انجام عملیات ثبتی است و دعوای اعتراض و ابطال عملیات اجرائی فی الواقع ابطال عملیاتی است که اداره ثبت به عمل آورده که انجام آن

منوط است بر اینکه عملیات خلاف قانون انجام شده باشد ، دخالت نماینده اداره ثبت و

- 
- (۱) مجموعه نشست های قضایی - مسائل آئین دادرسی مدنی (۲) ص ۲۲۷  
(۲) مجموعه نشست های قضایی - مسائل مدنی (۳) ص ۲۱

تشریح چگونگی انجام عملیات ثبتی از قبیل رعایت یا عدم رعایت مهلت های مقرر قانون در خصوص آگهی تحدید حدود و آگهی نوبتی و غیره را می طلبد که نتیجتاً اعتراض (طرح دعوا) باید به طرفیت اداره ثبت و متقاضی هر دو به عمل آید . «

عده ای دیگر معتقدند که ، اعتراض بر ثبت باید فقط علیه متقاضی ثبت اقامه گردد و اداره ثبت ذی نفع در چنین دعوائی نیست تا به دادرسی فرا خوانده شود ، مواد ۱۱ و ۱۶ قانون ثبت ناظر به همین استنباط است .  
بنظر می رسد نظر گروه اخیر صائب تر باشد چرا که ، همانطور که اشاره شد اداره ثبت اساساً ذی نفع در قضیه نمی باشد بنابراین خوانده دعوی اعتراض به ثبت متقاضی ثبت می باشد و بس .

موضوع دیگری که در اینجا قابل بحث و بررسی می باشد مسئله ورود و جلب ثالث در دعوی اعتراض به ثبت است ، سوال این است که آیا ثالث حق ورود به دعوی اعتراض به ثبت را دارد یا خیر ؟

می دانیم که بر اساس ماده ۱۳۰ قانون آئین دادرسی مدنی ، هرگاه شخص ثالثی در موضوع دادرسی اصحاب دعوی اصلی برای خود مستقلاً حقی قائل باشد و یا خود را در حق شدن یکی از طرفین ذی نفع بداند ، می تواند تا وقتی که ختم دادرسی اعلام نشده است ، وارد دعوا گردد ، چه اینکه رسیدگی در مرحله بدوی باشد یا در مرحله تجدید نظر .

بدین ترتیب قاعده کلی در دعاوی این است که شخص ثالث چنانچه برای خود حقی قائل باشد یا محق شدن یکی از طرفین به نفع وی باشد می تواند در دعوی اصلی وارد شده و اقدام به تقدیم دادخواست نماید . لکن در دعاوی اعتراض به ثبت اولاً به لحاظ طبع خاص آن و ثانیاً به لحاظ اینکه طرح دعوی خارج از مهلت های تعیین شده توسط قانون ، مسموع نمی باشد ، بنابراین در صورتی که دعوی وارد ثالث در مهلت مقرر در ماده ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت باشد در قانونی بودن آن تردیدی نیست ، چرا که ماده ۱۶ قانون ثبت برای اعتراض به ثبت موعود و مدت معین نموده و فرقی بین اشخاص و معترضین بر ثبت نگذاشته ، بنابراین معترض بر ثبت خواه مستقیماً و بدواً اعتراض نماید و خواه به عنوان ورود ثالث در دعوی ، باید مطابق ماده ۱۶ در مدت مقرر دادخواست به دادگاه تقدیم نماید و در خارج از مدت دعوی وی پذیرفته نیست و مقررات ماده ۱۶ در خصوص وارد ثالث نیز جاری است .

البته باید در نظر داشت که آنچه به عرض رسید ، ناظر به زمانی است که ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل باشد ، مثلاً مدعی باشد که ملک مورد تقاضای ثبت متعلق به وی می باشد و نه معترض و مستدعی ثبت . ولی در جایی که وارد ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل نباشد و در محق شدن یکی از طرفین ذینفع باشد ، از



آنجایکه چنین وارد ثالثی مقصودش جز ثبت ملک بطوری که تقاضا شده نمی باشد ، عنوان معترض بر ثبت بر وی صادق نخواهد بود ، و بنابراین ورود چنین شخصی به دعوی اعتراض به ثبت مانع قانونی ندارد . (۱) « رای شماره ۵-۲۹-۲۲/۱۱/۸۱ شعبه ۱ دیوان عالی کشور و حکم شماره ۱۶/۴/۱۳۱۹-۱۰۰۰۹ هیات عمومی دیوان عالی کشور» (۲).

سوال دیگر در رابطه با اعتراض ثالث به حکم است ، آیا اعتراض ثالث بر حکم نسبت به حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده است قابل پذیرش است ؟

با توجه به ماده ۲۴ قانون ثبت و آنچه در خصوص وارد ثالث گفته شده ، به نظر می رسد که دعوی اعتراض ثالث بر حکمی که نسبت به اعتراض به ثبت صادر شده باشد مسموع نباشد و دادگاه باید بر اساس بند ۱۱ ماده ۸۴ قرار رد دعوی صادر نماید . سوال دیگر در رابطه با اعاده دادرسی است ، آیا اعاده دادرسی از حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده است قابل اعمال است در صورتی که جواب مثبت باشد تکلیف اداره ثبت چیست ؟ از آنجا که اعاده دادرسی توسط یکی از اصحاب دعوی (خواهان یا خوانده) اعتراض به ثبت ، فقط قابل تصور و امکان پذیر می باشد ، بنابراین در اینکه اعاده دادرسی از حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده باشد ، امکان پذیر می باشد ، تردیدی نباید نمود .

اما اینکه با قبول تقاضای اعاده دادرسی تکلیف اداره ثبت چیست ؟ بند ۳۰۸ مجموعه بخش نامه های ثبتی تکلیف ادارات ثبت را روشن نموده است ، به موجب بند ۳۰۸ مذکور « ارائه رونوشت قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک نسبت به احکامی که در جریان اعتراض به ثبت صادر شده تا حصول نتیجه نهایی رسیدگی برای خودداری از صدور سند مالکیت کافی بوده ولی چنانچه به جای رونوشت قرار مزبور گواهی تقدیم دادخواست تسلیم و پس از اخطار اداره ثبت هم ظرف

-----  
( ۱ و ۲ ) دانشنامه حقوقی - جلد یک صفحات ۲۲۰ و ۲۲۱

یک ماه رونوشت قرار مزبور از طرف ذی نفع داده نشود جریان ثبت تعقیب خواهد شد.» (۱)

بنابراین بر اساس بخشنامه موصوف ، با صدور قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی

و

تسلیم رونوشت آن به اداره ثبت ، ادامه عملیات متوقف می گردد تا نتیجه دعوی مشخص گردد و در صورتی که متقاضی اعاده دادرسی فقط گواهی مینی بر تقدیم دادخواست اعاده دادرسی تقدیم نموده باشد ، در این صورت اداره ثبت به وی اخطار می کند که ظرف یک ماه از تاریخ رویت رونوشت قرار قبولی اعاده دادرسی را تسلیم نماید در صورتی که ظرف مدت مقرر نسبت به ارائه رونوشت قرار قبولی اعاده دادرسی اقدام ننماید ، اداره ثبت عملیات ثبتی را ادامه خواهد داد .

بند پنجم : ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض

ماده ۲۴ قانون ثبت مقرر می دارد که « پس از انقضاء مدت اعتراض دعوی این که در

ضمن جریان ثبت تصبیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر ، خواه حقوقی باشد خواه جزائی ...» بر اساس ماده موقوم دادگاههای دادگستری از پذیرش دعاوی اعتراض به ثبت بعد از انقضاء مدت اعتراض منع شده اند ، و در این موضوع با توجه به صراحت ماده ۲۴ مذکور تردیدی نیست . اما سوال این است که آیا مراجع ثبتی و اداری مانند هیات نظارت و شورای عالی ثبت نیز نمی توانند با انقضاء مدت اعتراض به اعتراضات رسیدگی نمایند . ماده ۲۴ قانون ثبت مربوط به دعوی و رسیدگی قضایی است و رسیدگی اداری هیات نظارت و شورای عالی ثبت با توجه به بند ۱ ماده ۲۵ و تبصره ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت ، تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده ، جایز است هر چند که مواعد اعتراض گذشته باشد . (۲) بنابراین چنانچه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلافات و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح دادخواست ثبت با هیات نظارت است هر چند که موعد اعتراض نیز منقضی شده باشد . البته تا زمانی که ملک

- 
- (۱) مجموعه بخشی از ، بخشنامه های ثبتی تا دی ماه سال ۱۳۸۰- حمید آذر پور-  
غلامرضا حجتی اشرفی ص ۱۲۸  
(۲) حقوق ثبت دکتر لنگرودی ص ۱۱۵ و ۱۱۶- دانشنامه حقوقی جلد ۱ ص ۴۱۹  
در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد .

بند ششم : اثر فوت و حجر معترض

بر اساس ماده ۱۰۵ قانون آئین دادرسی مدنی ، قاعده کلی در خصوص فوت و حجر یکی از اصحاب دعوی این است که ، هر گاه یکی از اصحاب دعوی فوت نماید یا محجور شود ، دادگاه رسیدگی را بطور موقت متوقف و مراتب را به طرف دیگر اعلام می دارد ، پس از تعیین جانشین و درخواست ذی نفع جریان دادرسی ادامه می یابد . اما اجرای این قاعده در دعاوی ثبتی موجب وقفه در کار ثبت و بلاتکلیفی متقاضیان می باشد و چه بسا مدت زمانی طولانی بگذرد و مستدعی ثبت نتواند ورثه معترض را شناسائی و معرفی کند و در این مدت عملاً اداره ثبت و مستدعی ثبت بصورت بلاتکلیف باقی می ماند ، به همین جهت در سال ۱۳۵۱ با تصویب ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت قانونگذار راهکار دیگری را وضع نمود ، به موجب ماده ۱۸ مکرر ، در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هر گاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود :

- ۱- در صورتی که نتواند تمام ورثه را معرفی نماید ، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از روزنامه های کثیرالانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیک مقر دادگاه آگهی می نماید ، چنانچه ظرف نود روز از تاریخ انتشار آخرین آگهی دعوی تعقیب نشود قرار سقوط دعوی صادر می گردد .
- ۲- در صورتی که بعضی از ورثه را معرفی نماید ، به وراث شناخته شده اخطار می شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشند ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ

اخطاریه به تقدیم دادخواست تعقیب مبادرت کنند . در مورد وراث شناخته نشده و نیز وراث شناخته شده ای که با صدور ابلاغ اخطاریه دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد . «  
ماده ۴۴ قانون ثبت نیز ناظر بر فوت یا حجر کسی است که نسبت به ملک مورد ثبت قبلاً اقامه دعوی کرده باشد . بند هفتم : تجدید دادخواست اعتراض

بر اساس ماده ۹۵ قانون آئین دادرسی مدنی ، عدم حضور هر یک از اصحاب دعوی و یا وکیل آنان در جلسه دادرسی مانع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نیست در موردی که دادگاه به اخذ توضیح از خواهان نیاز داشته باشد و نامبرده در جلسه تعیین شده حاضر نشود و با اخذ توضیح از خواننده هم دادگاه نتواند رای بدهد ، دادگاه قرار ابطال دادخواست را صادر خواهد کرد . و این قرار نیز واحد امر مختوم نبوده و خواهان می تواند مجدداً و به طور مکرر اقدام به تقدیم دادخواست نماید . اما از آنجائیکه طبع دعاوی ثبتی (اعتراض به ثبت) با سایر دعاوی متفاوت می باشد در این رابطه نیز قانون ثبت مقرراتی خاص وضع نموده است .  
وفق ماده ۱۹ قانون ثبت ، در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق قانون اصول محاکمات حقوقی (آئین دادرسی مدنی) به تقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد . تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یک مرتبه ممکن خواهد بود . در این مورد عرضحال مستقیماً به دفتر محکمه صلاحیتدار داده خواهد شد . بر اساس تبصره ذیل ماده ۱۹ موقوم در مواردی نیز که به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش عرضحال رد می شود مفاد این ماده لازم الرعایه است .

بدین ترتیب و با توجه به ماده ۱۹ و تبصره ذیل آن ، در صورتی که دادگاه براساس ماده ۹۵ قرار ابطال دادخواست را صادر نماید و نیز در مواردی که مدیر دفتر دادگاه بر اساس ماده ۵۴ قانون آئین دادرسی مدنی به لحاظ رفع نمودن نواقص در موعد مقرر اقدام به صدور قرار رد دادخواست می نماید ، تجدید دادخواست اعتراض فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار رد دادخواست یا ابطال دادخواست صورت می گیرد و خارج از مهلت ده روز تجدید دادخواست امکان پذیر نیست . لازم به ذکر است که این تجدید دادخواست فقط برای یک مرتبه امکان پذیر می باشد ، یعنی اگر معترض ظرف مدت ده روز مقرر دادخواست اعتراض خود را تسلیم نمود و این بار هم یکی از جهات مذکور مجدداً قرار ابطال یا قرار رد دادخواست او صادر گردیده دیگر حق تجدید دادخواست خود را ندارد .

هر گاه دادخواست معترض به ثبت به علل دیگری غیر از آنچه گفته شد ابطال شود مثلاً چنانچه بر اساس قسمت دوم ماده ۹۶ قانون آئین دادرسی مدنی ، قرار ابطال دادخواست معترض صادر شود ، دیگر تجدید دادخواست امکان پذیر نیست و همچنین در صورتی که دادگاه قرار عدم استماع دعوی را صادر نماید نیز تجدید دادخواست امکان پذیر نیست ، مگر اینکه مهلت اعتراض به ثبت هنوز باقی باشد . (۱)

بند هشتم : موارد سقوط دعوی اعتراض

بواساس مقررات قانون ثبت در چهار مورد دعوی اعتراض ساقط و دادگاه مبادرت به صدور قرار سقوط دعوی می نماید که عبارتند از :

۱- وفق قسمت دوم ماده ۱۸ قانون ثبت ، اگر معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت شصت روز دعوی خود را تعقیب نکرد (مسکوت گذاشت) محکمه مکلف است به تقاضای مستدعی ثبت قرار اسقاط دعوای اعتراض را صادر نماید ، از این قرار می توان استیناف داده رای استیناف قابل تمیز نیست .

لازم به ذکر است که به موجب آراء متعدد ، ضابطه ترک تعقیب دعوی نیز وقتی صدق می کند که از طرف دادگاه تکلیفی معین شده باشد و اهمال معترض در ترک تعقیب صدق کند و همچنین عدم تعقیب دعوی باید مستند به عمل معترض باشد بنابراین چنانچه مسکوت ماندن پرونده ناشی از عدم اقدامات مدیر دفتر دادگاه و یا سایر عوامل دیگر باشد صدور قرار سقوط دعوی فاقد وجاهت قانونی است .

۲-۳ ، موارد مذکور در ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت که در بند فوت و حجر معترض توضیح آن داده شد و نیازی به تکرار نیست .

۴- ماده ۴۶ قانون ثبت ، بر اساس این ماده هر گاه کسی نسبت به ملک مورد ثبت اقامه دعوی کرده قبل از انقضاء مو عدهای مقرر در ماده ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ فوت کرده یا محجور شود ، مستدعی ثبت مکلف است که مراتب را به اداره ثبت و دادسرای

عمومی

محل وقوع ملک کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق

-----

(۱) به موجب رای اصراری ۲۳/۶/۴۲ عرضحال بار سوم که قبل قبول نیست یا باید مسبوق به دو قرار ابطال دادخواست یا دو قرار رد دادخواست باشد و تلفیق قرار رد دادخواست و قرار ابطال دادخواست مانع پذیرش عرضحال به ثبت برای بار سوم نیست . دانشنامه حقوقی ج ۱ ص ۲۲۶

محکمه مربوطه اخطار نماید که مشار الیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند هر گاه قائم مقام قانونی در مهلت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوی را صادر می کند این قرار فقط قابل استیناف است .

بخش دوم : اعتراض به تجدید حدود

اعتراض به تجدید حدود یکی از دعاوی ثبتی است که قبل از ثبت ملک در دفتر املاک موضوعیت پیدا می کند . در دعوی اعتراض به تجدید حدود ، معترض نسبت به تقاضای ثبت ملک کلاً اعتراضی ندارد بلکه اعتراض او ناظر به این است که در جریان تجدید حدود قسمتی از ملک او جزء ملک متقاضی ثبت محسوب گردیده است و به عبارت دیگر حدود تعیین شده به حقوق وی تجاوز نموده است .

ماده ۲۰ قانون ثبت مقرر می دارد : مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تجدید حدود بوسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد . تقاضا کننده ثبتی که خود یا نماینده اش در موقع تجدید حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضای

او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرضحال بدهد .

**بند اول : کسانی که حق اعتراض به حدود دارند**

با توجه به ماده ۲۰ و ۲۷ قانون ثبت مواد ۹۹ و ۱۰۰ آئین نامه اجرائی قانون ثبت کسانی که حق اعتراض به حدود دارند عبارتند از :

**الف: مجاورین ب: متقاضی ثبت ج: اداره اوقاف و متولی و ناظر موقوفات و موقوف علیهم و متصدی امور حبس و محبوس لهم و وصی یا ناظر .**

**الف : مجاورین :**

بر اساس صدور ماده ۲ مجاوری که نسبت به حدود برای خود حقی قائل است می تواند به تحدید حدود اعتراض نماید . لازم به ذکر است که اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور پذیرفتنی نیست چرا که غیر مجاور در دعوی ذی نفع نمی باشد و مجاور نیز فقط در حدی که مجاورت دارد ذی نفع محسوب می شود بنابراین چنانچه اعتراض مجاور نسبت به حدی باشد که باوی مجاورت ندارد این اعتراض مسموع نخواهد بود .

بر اساس قسمت دوم تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت چنانچه اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد ، واحد ثبتی مربوطه نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیات نظارت شکایت نماید رای هیات نظارت قطعی است .

**ب : متقاضی ثبت :**

بر اساس قسمت دوم ماده ۲۰ ، در صورتی که متقاضی ثبت یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حضور نداشته باشند و ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید حدود شده باشد می تواند به تحدید حدود اعتراض نموده و دادخواست به دادگاه صالح تقدیم نماید .

**ج : اداره اوقاف و متولی و غیره :**

وفق مواد ۹۹ و ۱۰۰ آئین نامه قانون ثبت ناظر به ماده ۲۷ قانون ثبت ، اداره اوقاف و متولی و متصدی امور حبس نیز در صورتی که اعتراضی به تحدید حدود داشته باشند می توانند اعتراض نمایند .

**بند دوم : مهلت اعتراض**

طبق ماده ۲۰ قانون ثبت مهلت اعتراض به حدود سی روز از تاریخ صورت مجلس تحدید حدود است .

**بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض**

به موجب ماده ۲۰ قانون ثبت و ماده ۸۶ آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، اعتراض به حدود نیز ابتدائاً باید به اداره ثبت تسلیم و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست به دادگاه تقدیم نموده و گواهی آنرا به اداره ثبت تسلیم نماید . بدین ترتیب نحوه اعتراض به تحدید حدود نیز مانند اعتراض به اصل ملک

است و چون در اعتراض به اصل ملک توضیح کافی داده شد دیگر نیازی به تکرار نیست . فقط یادآوری می شود که دعوی اعتراض به حدود نیز باید با تقدیم دادخواست و رعایت مقررات ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی به عمل آید و از حیث مالی بودن و غیر مالی بودن نیز ، دعوی مالی محسوب می گردد .

#### بخش سوم : اعتراض به حقوق ارتفاقی

کسانیکه مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می باشند یا اینکه به حق ارتفاقی که مستدعی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است اعتراض داشته باشند و نیز خود متقاضی ثبت در صورتیکه در هنگام تحدید حدود حضور نداشته و تحدید حدود بر اساس اظهارات مجاورین به عمل آمده باشد در صورتی که مدعی حق ارتفاقی در املاک دیگر یا منکر حق ارتفاقی که مجاور در ملک او برای خود قائل شده است باشد ، می توانند بر اساس ماده ۲۰ قانون ثبت طرف سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بر آن اعتراض نمایند . مطالبی که در دعوی اعتراض به ثبت و تحدید حدود گفته شد در مورد اعتراض به حقوق ارتفاقی نیز صادق است و بنابراین نیازی به تکرار نیست .

#### بخش چهارم : اعتراض با رای هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ اصلاحی

از آنجائیکه بحث در خصوص مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ اصلاحی قانون ثبت و تاریخچه و فلسفه وضع آن و صدور سند مالکیت بر اساس مقررات مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ اصلاحی ، بحثی گسترده و نیاز به وقت کافی دارد و در اینجا امکان اینکه به طور کامل به تمامی موضوعات مرتبط با این مواد پردازیم وجود ندارد ، لذا ضمن توجه دوستان عزیز به مقاله شرحی بر مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ اصلاحی قانون ثبت نوشته همکاران محترم ، آقایان دکتر علی اصغر حاتمی و محمد جواد بهشتی و حبیب الله کرمی وکلای پایه یک دادگستری و عضو کانون وکلای دادگستری فارس ، مندرج در شماره ۸-۹ مجله کانون وکلای دادگستری مرکز ، که مقاله ای پر بار و مفید می باشد ، در اینجا به طور اختصار فقط به صلاحیت هیات های حل اختلاف موضوع مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ اصلاحی پرداخته و سپس به موضوع اعتراض به آراء هیات های مذکور می پردازیم :

#### بند اول : هیات حل اختلاف - ترکیب

بر اساس ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۲ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد املاک مصوب ۳۱/۴/۶۵ و الحاق موادی به آن در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهای به عنوان هیئت حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود . اعضای این هیات عبارتند از :

یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یک نفر خیره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور . نحوه تشکیل و اختیارات هیات و سایر موارد اجرایی آن مطابق آئین نامه اجرایی این قانون خواهد بود.

## بند دوم : صلاحیت هیات حل اختلاف

صلاحیت هیات حل اختلاف را با توجه به قانون اصلاحی و آئین نامه اصلاحی آن

بشرح زیر می توان طبقه بندی نمود :

۱- هر گاه محل مورد تقاضا بصورت مغرور باشد و بین اشخاص در تصرف اختلافی باشد و یا اینکه معترضی وجود داشته باشد و همچنین در صورتی که با وجود توافق و نبودن معترض اتخاذ تصمیم برای رئیس ثبت مقدور نمی باشد ، موضوع برای رسیدگی به هیات حل اختلاف ارجاع می گردد .

۲- در صورتی که متصرف و متقاضی نتواند سند عادی مالکیت ارائه دهد ه یات حل اختلاف با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که هیات توافق طرفین را احراز و مدعی بلامعارض باشد مراتب را برای صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید .

۳- در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی دارد هیات به موضوع رسیدگی نموده و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام می کند تا در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی نماید ، در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار این آگهی اعتراضی واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود . چنانچه اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود .

۴- هر گاه انتقال اعم از رسمی یا عادی به نحو مشاع و تصرف به صورت مغرور بوده و بین متصرف و مالک مشاعی توافق باشد و مقدار تصرف هم از سهم فروشنده در کل ملک بیشتر نباشد اما به سایر مالکین مشاعی دسترسی نباشد و یا وجود معترض ، موضوع به هیات حل اختلاف برای رسیدگی ارجاع می گردد . هیات در صورت احراز تصرف بلامنازع و بلامعارض متصرف بر حسب مورد به صدور سند مالکیت مغروری یا مشاعی به نام متقاضی رای خواهد داد . این تصمیم به واحد ثبتی ابلاغ می شود تا در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز در روزنامه ناشر آگهی های ثبتی آگهی نماید ، چنانچه ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراض واصل شود معترض به دادگاه صالح هدایت می شود و اقدامات ثبت موقوف به ارائه حکم قطعی دادگاه خواهد بود .

۵- در صورتی که اعیان کلاً یا جزئاً در اراضی موقوفه اح داث شده باشد هیات با رعایت شرایط مقرر در تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی دستور صدور سند مالکیت کل یا جزء اعیان یا قید اجرت زمین خواهد داد .

۶- در مورد آن دسته از متقاضیانی که اعیان آنها کلاً و جزئاً در اراضی دولت و شهرداری ها ایجاد شده است نیز هیات با رعایت شرایط مقرر در تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی در آئین نامه مربوطه رسیدگی و اتخاذ تصمیم خواهد نمود .

۷- در مورد مناطقی نظیر مازندران که غالباً مالک عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملک می باشد و آخرین منتقل الیه متقاضی سند مالکیت است هیات حل اختلاف به این گونه تقاضا ها نیز رسیدگی نموده و با احراز شرایط مقرر در بند ۲ ماده ۱۴۷ اصلاحی اقدام به اتخاذ تصمیم خواهد نمود .

بند سوم : چگونگی ابلاغ آراء هیات

در قانون دو طریق برای ابلاغ رای هیات پیش بینی شده است :

۱-طبق ماده ۱۴۸ اصلاحی رای هیات بوسیله ثبت محل به طرفین ابلاغ می شود و برابر تبصره یک ماده ۲۱ آئین نامه اجرائی ابلاغ آراء و تصمیمات هیات ها در زمینه اجرای قانون تابع مقررات آئین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی است .

۲-طبق بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی و ماده ۳۴ اصلاحی آئین نامه اجرای قانون ، ابلاغ رای هیات از طریق انتشار آگهی است .

در موارد مذکور در بند های ۲ و ۴ صلاحیت های هیات حل اختلاف ، آراء هیات از طریق انتشار آگهی در روزنامه به عمل می آید و در سایر موارد از طریق اداره ثبت ابلاغ می گردد .

**بند چهارم : مهلت اعتراض به رای هیات**

در قانون دو مهلت مقرر گردیده است ، در مواردی که رای هیات بوسیله ثبت محل و بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۱ آئین نامه اجرائی به طرفین ابلاغ می گردد ، به موجب ماده ۱۴۸ اصلاحی مهلت اعتراض بیست روز از تاریخ ابلاغ رای می باشد . و در مواردی که ابلاغ از طریق انتشار رای در روزنامه و آگهی به عمل می آید بر اساس بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی و ماده ۱۳۴ اصلاحی آئین نامه اجرائی ، دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی می باشد .

**بند پنجم : مرجع تقدیم اعتراض**

مستفاد از ماده ۱۴۸ و بند ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۲۴ آئین نامه اجرائی ، این است که اعتراض باید بدو به اداره ثبت محل تسلیم گردد ، بر اساس ماده ۳۴ آئین نامه چنانچه در موعد مقرر اعتراض واصل شود اداره ثبت باید به معترض اعلام نماید که ظرف یک ماه از تاریخ اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی نموده و گواهی تقدیم دادخواست را اخذ و به اداره ثبت تسلیم نماید

**بند ششم : مرجع رسیدگی به اعتراض**

برابر بند ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۱۴۸ مرجع رسیدگی به اعتراض واصله دادگاه صالح می باشد و منظور از دادگاه صالح نیز دادگاهی است که از نظر محلی و نسبی صالح به رسیدگی باشد ، در حال حاضر با توجه به اینکه صلاحیت نسبی در دادگاه ها منتفی است ، فقط صلاحیت محلی مورد نظر می باشد ، بنابراین مرجع رسیدگی به اعتراض آراء هیات های حل اختلاف دادگاه محل وقوع ملک می باشد .

لازم به ذکر است که هر چند در متن قانون بطور صریح مرجع صالح برای رسیدگی به اعتراض آراء هیات حل اختلاف را دادگاه صالح تعیین گردیده است مع الوصف ، در اینکه مرجع رسیدگی به اعتراض به رای هیات حل اختلاف دادگاه محل وقوع ملک است یا شورای عالی ثبت ، بین شعب دیوان عالی کشور اختلاف نظر ایجاد شده بود و یک شعبه با توجه به تبصره ۲ ماده ۲۰ آئین نامه اجرائی شورای عالی ثبت را صالح به رسیدگی دانسته و شعبه دیگر دادگاه عمومی را صالح دانسته بود فلذا موضوع به هیات دیوان عالی کشور جهت صدور رای وحدت رویه ارجاع که هیات عمومی دیوان طی رای وحدت رویه شماره ۶۲۳-۱۸/۱/۷۷ دادگاههای دادگستری را صالح برای رسیدگی به



اعتراض به آراء هیات عمومی حل اختلاف اعلام نمود .

بند هفتم : شرایط دعوی اعتراض

دعوی اعتراض به آراء هیات های حل اختلاف مانند سایر دعاوی باید به موجب دادخواست بوده و واحد سایر شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز باشد . از نظر مالی بودن یا غیر مالی بودن نیز دعوی اعتراض به رای هیات حل اختلاف با توجه به آنچه قبلاً در بحث اعتراض به اصل ثبت ملک بعرض رسید ، مالی محسوب می گردد و باید برابر هزینه دادرسی دعاوی مالی هزینه دادرسی و تمبر وکالتی و سایر حقوق مربوطه پرداخت شود .

بند هشتم : اعتراض بعد از انقضاء مدت و بعد از صدور سند مالکیت

بر خلاف ماده ۲۴ قانون ثبت که ناظر به ثبت عمومی می باشد ، و بعد از انقضاء مدت های مقرر هیچگونه اعتراضی را مسموع ندانسته است ، در مورد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی به صراحت بند ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۲۴ آئین نامه اجرائی قانون ، صدور سند مالکیت را مانع مراجعه متضرر به دادگاه ندانسته است . بنابراین معترض بعد از انقضاء مهلت و صدور سند مالکیت نیز می تواند جهت احقاق حق خود به دادگاه مراجعه نماید . دلیل این امر نیز روشن است ، چرا که به هر حال متضرر از حکم در جریان رسیدگی هیات که فی الواقع یک نوع رسیدگی قضایی می باشد و هیات پس از رسیدگی و امعان نظر قضایی مبادرت به صدور رای می نماید ، نبوده و از تصمیمات و اقدامات هیات بی اطلاع می باشد و انتشار آگهی هم ایجاد علم و یقین برای اطلاع وی از تصمیمات هیات نمی کند . (۱)

بنابراین در اینکه متضرر بعد از صدور سند مالکیت می تواند به دادگاه مراجعه کند تردیدی نیست اما بحث و تردید در این است که آیا قسمت اخیر بند ۶ ماده ۱۴۷ ناظر به مراجعه متضرر به دادگاه جهت مطالبه خسارات و ضرر و زیان است یا اعتراض به ثبت و صدور سند مالکیت را نیز در بر می گیرد . و به عبارت دیگر آیا معترض می تواند تقاضای ابطال سند مالکیت که بر اساس رای هیات صادر شده نیز از دادگاه بخواهد یا خیر ؟

در این خصوص دو نظر ابراز شده است ، عده ای معتقدند که معترض فقط می تواند جهت مطالبه خسارت و ضرر و زیان خود به دادگاه مراجعه کند و ماده ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت نیز موید نظر خود می گیرند و عده ای دیگر معتقدند که معترض می تواند از دادگاه ابطال سند مالکیت صادره را نیز بخواهد و معتقدند این موضوع منافاتی با ماده ۲۲ قانون ثبت ندارد ، چرا که سند مالکیتی که بر اساس شرایط مادتهای ۲۴ و ۲۲ قانون ثبت صادر شده باشد اعتبار قانونی خود را دارد و دعوی مخالف آن مسموع

نیست -----

(۱) مجله کانون شماره ۹۸- ص ۲۱۲

اما در موردی که براساس مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی سند مالکیت جدیدی صادر می شود این سند مالکیت جدید بر اساس قانون مذکور قابل اعتراض و حتی ابطال در مراجع قضایی است . (۱)

سوال دیگری که در اینجا مطرح می شود این است که چنانچه متضرر بعد از صدور سند مالکیت بخواهد به دادگاه مراجعه کند ، خواسته وی آیا باید ابطال رای هیات حل اختلاف نیز باشد یا تنها ابطال سند مالکیت کافی است ؟ در این خصوص دو نظر ابراز شده است : عده ای معتقدند از آنجائیکه طبق ماده ۲۲ قانون ثبت محاکم کسی را مالک می شناسند که ملک به نام وی ثبت شده باشد و کسی که در اجرای مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ سرخ مالکیت اخذ کرده باشد نیز مالک رسمی محسوب میشود و مادامی که رای هیات ثبتی به قوت خود باقی است ابطال سند موردی ندارد و دادگاه نمی تواند بدون اینکه ابطال رای هیات موضوع خواسته باشد به موضوع فسخ رای هیات رسیدگی کند چون موضوع فسخ رای هیات و ابطال سند مالکیت کاملاً مستقل از یکدیگر بوده و خواسته محسوب می شود و بنابراین خواهان الزاماً باید در دادخواست خود ابطال رای هیات را نیز ذکر نماید . در غیر این صورت دادگاه باید قرار عدم استماع دعوی را صادر نماید .

عده ای دیگر معتقدند ، اصولاً اعتراض به ثبت از ناحیه هر کس ملازمه با ادعای مالکیت دارد و رای هیات حل اختلاف مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ اصلاحی مقدمه برای صدور سند مالکیت بوده وقتی شخصی خواهان ابطال سند مالکیت باشد دادگاه می تواند به مقدمات خواسته نیز رسیدگی کند و لازم نیست که خواهان تصریح کند که فسخ رای هیات مواد ۱۲۷ و ۱۲۸ نیز جزء خواسته اوست ، برخی موضوعات هر چند قابلیت رسیدگی مستقل دارند ولی خود می تواند مقدمه بعضی دعاوی باشند مثل دعوی الزام به تنظیم سند رسمی که با وجود اینکه خواهان اثبات مالکیت خود را تصریح نکرده ولی دادگاه بدوآ و مقدمتاً به مالکیت خواهان و تحقق بیع رسیدگی و پس از احراز آن خوانده را ملزم به تنظیم سند می کند . (۱)

بنظر می رسد که نظر اول بیشتر منطبق با موازین قانونی باشد ، چرا که در بند ۶ ماده ۱۲۷ قانونگذار مقرر داشته « ... چنانچه اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد

(۱) نظریه شماره ۵۹-۵/۷-۱۱/۷/۷۸ اداره حقوقی مجموعه نظر های مشورتی در مسائل

مدنی - شهری - خرازی ص ۲۰۱

صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود « پس بنابراین قانون اعتراض به رای هیات را حتی بعد از انقضاء مهلت نیز تجویز نموده و بنابراین خواسته خواهان علاوه بر ابطال سند باید ابطال رای هیات نیز باشد و علاوه بر این طبق ماده ۲ قانون آئین دادرسی مدنی هیچ دادگاهی نمی تواند به دعوایی رسیدگی کند مگر اینکه شخص یا اشخاص ذی نفع یا وکیل یا قائم مقام یا نماینده آنان رسیدگی به دعوا را برابر قانون دادخواست نموده باشند و در اینجا چون فسخ رای هیات جزء خواسته نمی باشد دادگاه نمی تواند به آن رسیدگی کند و چون بدون رسیدگی به صحت و سقم رای هیات نمی توان در خصوص سند مالکیت نیز اظهار نظر نمود ، دعوی قابلیت استماع را ندارد و دادگاه باید اقدام به صدور قرار عدم استماع دعوی نماید . و قیاس دعوی اعتراض به ثبت و ابطال سند مالکیت با دعوی الزام به تنظیم سند رسمی قیاس مع الفارق می باشد ، چرا که در دعوی الزام دادگاه ناگزیر است که بعنوان مقدمه به صحت و سقم قرار داد فی ما بین نیز رسیدگی کند در صورتی که در دعوی ابطال سند مالکیت چنین ملازمه ای وجود

ندارد ، مضاف بر این سند مالکیت جدید بر اساس رای هیات حل اختلاف صادر گردیده است و بدون فسخ رای هیات نمی توان به ابطال سند مالکیت رسیدگی نمود .

همانطور که چنانچه بر اثر حکم دادگاه سند مالکیت بنام کسی صادر شده باشد ، معترض نمی تواند ابطال چنین سندی را تا زمانی که حکم دادگاه در مرجع قانونی بلااثر و ملغی نگردیده است خواستار شود و خواهان ابطال ناچار باید ابتدا از طریق طرح دعوی اعتراض ثالث ، حکمی که در اثر آن سند مالکیت صادر گردیده را بلااثر و ملغی نماید و نگاه نسبت به ابطال سند مالکیت اقدام کند .

در مورد مشابه ، در دعوی خلع ید ، دیوانعالی کشور نظر اول را مورد تایید قرار داده است و در رای وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱/۱۰/۸۳ اعلام داشته که دعوی خلع ید که مستند به سند رسمی نمی باشد ، بدو باید مالکیت خواهان احراز گردد و رویه این رای را چنین تفسیر نموده که خواهان خلع ید که مستند دعوی او سند عادی است ، علاوه بر خلع ید باید اثبات مالکیت را نیز از دادگاه در خواست کند و در صورتی که فقط خلع ید خواسته باشد و اثبات مالکیت جزء خواسته او نباشد دعوی را نمی پذیرند . در دعوی خلع ید نیز از آنجائیکه خلع ید فرع بر مالکیت می باشد

----- ،  
(۱) مجموعه نشست های قضایی - مسائل قانون مدنی (۲) صفحه ۲۲۵

احراز مالکیت خواهان مقدمه برای صدور حکم خلع ید می باشد و بر اساس نظر گروه دوم دادگاه باید بتواند بدون اینکه اثبات مالکیت جزء خواسته باشد رسیدگی و حکم خلع ید صادر نماید در صورتی که بشرحی که آمده رای هیات عمومی دیوانعالی کشور بر خلاف آن نظر داده است .

بخش پنجم : اعتراض به رای هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵

قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه مانند زلزله ، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۷/۲/۱۳۷۰

به موجب ماده یک قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که ..... در مواقعی که به علت جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای نظیر زلزله ، سیل و آتش سوزی ، آثار اعیان املاک و یا اسناد و مدارک ثبتی از بین رفته باشد به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود که نسبت به تشکیل پرونده و دفاتر و سوابق ثبتی املاک و همچنین اسناد و مدارک مربوطه به اجرای ثبت در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و ثبت شرکت ها و مالکیت صنعتی و اختراعات اقدام نماید . حسب تبصره ماده یک قانون و ماده ۳ آئین نامه اجرایی سازمان ثبت از طریق رسانه های گروهی به اطلاع عموم می رساند که صاحبان حقوق اسناد و مدارک و دلایل خود را حداکثر ظرف شش ماه به ثبت محل ارائه نمایند ، کسانی که بعد از مدت مذکور مراجعه کنند می بایست اصالت اسناد و مدارک و مستندات آنها به تائید دادگاه محل رسیده باشد .

برابر ماده ۵ قانون و ماده ۱۷ آئین نامه اجرائی آن ، در هر حوزه ثبتی هیات حل اختلافی مرکب از مسئول باز سازی ، رئیس ثبت ، دو نفر معتمد با معرفی نماینده یا نمایندگان محل در مجلس شورای اسلامی و شهردار محل در خصوص شهر ها و بخشدار محل در مورد خارج شهر تشکیل می شود . وظیفه این هیات بررسی شکایات و اعتراضات و ارجاعات ثبت و انجام تحقیقات به منظور تشخیص مالکیت متقاضی و میزان آن و حدود و مشخصات ملک یا رد تقاضا می باشد . بر اساس ماده ۴ قانون به جزء در مواردی که مستندات متقاضی مشعر بر ثبت ملک در دفتر املاک باشد یا مسئول باز سازی محل بر اساس پرونده های موجود که عیناً به ثبت محل تحویل می نماید ، گواهی کند یا معتمدین یا گواهان محل شهادت بر مالکیت متقاضی بدهند و معارضی هم نباشد و همچنین در مواردی که بین اشخاص در تصرف یا مالکیت اختلاف باشد ، موضوع جهت رسیدگی به هیات حل اختلاف ارجاع می شود . علاوه بر این بر اساس ماده ۱۵ آئین نامه اجرائی قانون ، اشخاصی که نسبت به اصل مالکیت یا حدود و حقوق ارتفاقی اعتراضی داشته باشند می توانند اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم دارند و رسید دریافت نمایند ، ثبت محل مکلف است اعتراضات واصل شده را ظرف ۲۸ ساعت جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به هیات حل اختلاف ارجاع نماید .

وفق ماده ۶ قانون و ماده ۲۰ آئین نامه اجرائی ، هیات حل اختلاف نظر خود را نسبت به ارجاعات ثبت یا رد اعتراض و شکایات وارده به ثبت محل اعلام می کند ، اداره ثبت مکلف است طبق رای هیات بلافاصله مبادرت به تشکیل پرونده و صدور سند مالکیت نماید .

معارض به رای هیات می تواند به دادگاه صالح مراجعه کند و دادگاه نسبت به مالکیت عرصه و تعیین تکلیف اعیانی حکم لازم را صادر خواهد نمود . و بر اساس تبصره ماده ۶ اعتراض به رای هیات حل اختلاف مانع از صدور سند مالکیت و شروع بازسازی نخواهد بود . در تبصره ماده ۲۰ آئین نامه ذکر شده که اعتراض به رای هیات مانع بازسازی نخواهد بود و ذکری از صدور سند نشده است . در قانون و آئین نامه اجرائی آن مهلتی که طی آن می توان به رای هیات موضوع ماده ۵ اعتراض نمود دیده نمی شود و با وصف سکوت در خصوص مهلت ، به نظر می رسد که اعتراض به رای هیات مذکور مقید و محدود به زمان نیست و معترض هر زمان به بخواهد می تواند به رای هیات اعتراض نماید . چه سند مالکیت صادر شده باشد چه نشده باشد .

اعتراض به رای این هیات نیز باید به موجب دادخواست صورت گیرد و شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز رعایت گردد و از نظر مالی بودن یا غیر مالی بودن نیز دعوی مذکور مالی محسوب می گردد . قانون و آئین نامه اجرائی آن در اینکه اعتراض باید بدواً به اداره ثبت داده شود یا خیر نیز ساکت است ، لکن با توجه به اینکه به هر حال اداره ثبت لازم است که از وجود معترض و اعتراض اطلاع پیدا کند تا در پرونده مربوطه مراتب منعکس گردد ، بنظر می رسد که معترض اعتراض خود را به اداره ثبت باید تسلیم و علاوه بر این بعد از تقدیم دادخواست به دادگاه ، گواهی طرح دعوی نیز اخذ و به اداره ثبت مربوطه تسلیم نماید .

بخش ششم : اعتراض به رای هیات موضوع بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی

به موجب ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی و اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۱/۶/۸۳ ، به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در بافت مسکونی روستاها وزارت مسکن و شهرسازی (بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ) موظف است ، به نمایندگی از طرف روستائیان طی مدت برنامه چهارم توسعه برای کلیه روستاهای دارای شورای اسلامی و مراکز دهستان ها نقشه تفکیکی وضع روستا ها را تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک ارسال نماید و اداره ثبت نیز در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود شده باشد با توجه به مدارک متصرفین صورت جلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت تنظیم و به امضاء نماینده بنیاد مسکن و شورای اسلامی روستا می رسد تا بر اساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می باشند سند مالکیت صادر و تسلیم نماید . (بند ۱ ماده ۱۳۳)

بر اساس بند ۲ ماده ۱۳۳ در صورتی که متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت ، سازمان ها و موسسات و نهاد های عمومی یا اوقاف باشد ، موضوع در هیاتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رای مقتضی صادر می گردد .  
ماده ۷ آئین نامه اجرائی بند ۲ ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه ، نیز ضمن اعلام ترکیب هیات بشرحی که در قانون آمده مقرر داشته که هیات در خارج از وقت اداری رسیدگی و محل تشکیل آن نیز بر اساس تبصره ۱ ماده ۷ آئین نامه اداره ثبت اسناد و املاک محل خواهد بود .

بند اول : صلاحیت هیات

با توجه به بند ۲ ماده ۱۳۳ و ماده ۹ آئین نامه اجرائی ، در موارد ذیل هیات رسیدگی می نماید :

الف : متصرف نتواند مدارک دال بر مالکیت ارائه نماید .

ب : در صورتی که در مالکیت و تصرف اختلافی باشد .

ج : در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود نشده باشد یا اساساً درخواست ثبت نشده باشد .

د: در صورتی که عرصه اعیانی متعلق به دولت و سازمان ها و موسسات و نهاد های عمومی باشد .

ه : در صورتی که عرصه وقفی باشد .

بند دوم : نحوه رسیدگی هیات

رسیدگی هیات بر حسب اینکه مورد ارجاعی کدام یک از موارد ذکر شده در بند اول باشد متفاوت و به شرح ذیل می باشد :

الف : در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود نشده و یا اساساً درخواست ثبت نشده باشد ، هیات حسب مورد رای به تنظیم اظهار نامه یا تحدید حدود قطعات به نام متصرفان صادر می نماید .

ب : در صورتی که متصرف طبق سوابق ثبتی دارای مدرک دال بر مالکیت نباشد یا در تصرف یا مالکیت و یا حدود اختلاف باشد هیات موضوع را به دو نفر کارشناس امور ثبتی و نقشه بردار اداره ثبت و یک نفر کارشناس بنیاد مسکن و نماینده بنیاد مسکن ارجاع می نماید تا با تحقیقات محلی و ملاحظه مدارک نسبت به موضوع رسیدگی و نظریه مستدل خود را به هیات اعلام نمایند ، هیات پس از وصول نظریه کارشناسی با توجه به جمیع جهات رای صادر می نماید .

ج : در صورتی که عرصه وقف باشد و متصرف اجاره نامه معتبر در دست داشته باشد سند مالکیت اعیان به نام او صادر می شود در غیر اینصورت مراتب به متولی یا اداره موقوفات حسب مورد اعلام تا پس از تنظیم اجاره نامه مجوز صدور سند اعلانی صادر گردد .

د : در صورتی که عرصه متعلق به دولت یا سازمان ها و موسسات و نهادهای عمومی یا اشخاص حقیقی یا حقوقی باشد با دعوت از نماینده دستگاه صاحب عرصه یا اشخاص مذکور به موضوع رسیدگی و رای مقتضی صادر می گردد .

بند سوم : نحوه ابلاغ تصمیمات هیات

ابلاغ آراء و تصمیمات هیات به دو صورت به عمل می آید ، در صورتی که نشانی ذی نفع یا طرفین و معترض معلوم باشد رای هیات به ذی نفع یا طرفین حسب مورد ابلاغ می گردد . در صورتی که نشانی معترض و یا مالک معلوم نباشد رای هیات و نیز دعوت به حضور در جلسات هیات از طریق آگهی در یکی از جراید کثیر الانتشار به عمل می آید .

بند چهارم : مهلت اعتراض به رای و مرجع تسلیم اعتراض

به موجب بند ۲ ماده ۱۳۲ و بند الف و ز ماده ۹ آئین نامه اجرائی ، مهلت اعتراض به رای ه یات بیست روز از تاریخ ابلاغ رای هیات در صورتی که رای هیات توسط اداره ثبت ابلاغ گردیده باشد و در صورتی که از تاریخ انتشار آگهی رای هیات ابلاغ شده باشد ، بیست روز از تاریخ انتشار آگهی می باشد . و مرجع تسلیم اعتراض نیز اداره ثبت محل استقرار هیات می باشد .

بند پنجم : تشریفات اعتراض

بر اساس بند ج ماده ۹ آئین نامه ، در صورتی که در مهلت مقرر اعتراض واصل شود ، معترض به دادگاه محل وقوع ملک هدایت می گردد تا دادگاه خارج از نوبت به موضوع رسیدگی نماید . معترض باید ظرف بیست روز دادخواست خود را به دادگاه تقدیم نماید و گواهی طرح دعوی را به ثبت محل ارائه دهد در غیر این صورت رای اجرا خواهد شد .

دعوی اعتراض به رای هیات مذکور نیز باید به موجب دادخواست صورت گرفته و رعایت مقررات ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز الزامی است و از حیث مالی یا غیر مالی بودن نیز دعوی مالی محسوب می گردد . (۱)

-----  
(۱) لازم به ذکر است که در تبصره ۷۱ قانون برنامه دوم و ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم نیز مفاد ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم آمده بود .

بالا  
فهرست اصلی

\* فصل دوم : دعاوی مربوط به ثبت اسناد و ابطال و اصلاح اسناد

گفتیم که منظور از دعاوی مربوط به ثبت اسناد دعاوی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت حادث می گردد ، اینگونه دعاوی را می توان به شرح زیر طبقه بندی نمود :

الف : دعاوی مربوط به اسناد مالکیت معارض .  
ب : دعوائی که بر اساس بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت مطرح می شود .  
ج : دعاوی مربوط به ابطال سند .  
د : دعوی اعتراض افراری .  
بدین ترتیب مباحث این فصل را در چهار بخش ارائه می گردد .

بخش اول : دعاوی مربوط به اسناد مالکیت معارض

بند اول : تعریف سند مالکیت معارض  
سند مالکیتی که نسبت به کل یا بعض محدوده سند مالکیت دیگر (که قبلاً صادر شده) تاریخاً موخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد سند مالکیت معارض است و تا وقتی که حکم نهائی به صحت صدور آن از دادگاه صادر نشود صفت سند مالکیت معارض را دارد . (۱)  
بر اساس ماده ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ، هر گاه در هیات نظارت تشخیص داده شود نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک ، خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی ، سند مالکیتی که ثبت آن موخر است ، سند مالکیت معارض نامیده می شود

بنابراین اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد آنکه تاریخش موخر است سند مالکیت معارض است و اگر تاریخ ثبت دو سند یک روز باشد سند مالکیتی که شماره

-----  
(۱) ترمینولوژی حقوق شماره ۲۹۳۵ ص ۲۶۶

ثبت آن بیشتر (موخر الثبت) است سند معارض خواهد بود . (۱)

## بند دوم : مرجع تشخیص سند مالکیت معارض

به موجب بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت ، رسیدگی به تعارض اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیات نظارت است. بنابراین تشخیص اینکه آیا دو سند معارض می باشند یا خیر با هیات نظارت می باشد و دادگاه در این خصوص صلاحیت ندارد .

## بند سوم : تکلیف دارنده سند مالکیت معارض

بر اساس قسمت دوم بند ۲ ماده ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ، در صورتی که هیات نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت موخر) ابلاغ می نماید ، چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اخ طاری که طبق مقررات آئین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد ، اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت موخر) و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود .

بدین ترتیب دارنده سند مالکیت معارض (ثبت موخر) برای حفظ حقوق احتمالی خود مکلف است که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ نظر هیات نظارت اقدام به طرح دعوی نماید و در غیر اینصورت اداره ثبت به ابطال سند او اقدام خواهد نمود .

بر اساس تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ، دادگاه پس از رسیدگی های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد .

## (۱) حقوق ثبت - غلامرضا شهری ص ۱۷۴

## بند چهارم : شرایط دعوی ابطال سند معارض

با توجه به نصوص قانونی :

الف : دارنده سند مالکیت معارض باید ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ نظر هیات نظارت اقدام به طرح دعوی نماید .

ب : دعوی مذکور به موجب دادخواست باید به عمل آید و الزاماً شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز رعایت گردد .

ج : عنوان و خواسته دعوی ، ابطال سند مالکیت مقدم الثبت می باشد .

د : خواهان دعوی دارنده سند مالکیت معارض و خوانده آن دارند سند مالکیت مقدم الثبت می باشد .



ه : دعوی مذکور باید در دادگاه محل وقوع ملک اقامه گردد .  
و : دعوی ابطال سند مالکیت معارض ، یک دعوی مالی است و باید برابر دعاوی مالی  
مربوط به اموال غیر منقول هزینه دادرسی پرداخت گردد .

سوالی که در اینجا مطرح می شود این است که آیا با انقضای مهلت دو ماه مذکور  
در بند ۲ ماده ۲ لایحه قانونی فوق الذکر ، دیگر دارنده سند مالکیت موخر الثبت  
حق مراجعه به دادگاه را ندارد و چنانچه دارنده سند مالکیت معارض بعد از مهلت  
مقرر به دادگاه مراجعه نماید تکلیف دادگاه چیست ؟ بنظر می رسد از آنجائیکه  
مقررات قانون ثبت از جمله قواعد آمره است و مهلت های تعیین شده نیز به نحوی  
است که بعد از انقضای آن مواعید دیگری دعوی شنیده نمی شود ، در اینجا نیز  
چنانچه دارنده سند مالکیت معارض بعد از انقضای مدت دو ماهه به دادگاه مراجعه  
کند دادگاه تکلیفی به پذیرش دعوی که خارج از موعد معین اقامه شده ندارد و  
باید بر اساس بند ۱۱ ماده ۸۴ قانون آئین دادرسی مدنی قرار رد آنرا صادر نماید

البته در صورتی که دارنده سند مالکیت معارض برای عدم اقدام خود عذر موجهی را  
ذکر کند بنظر می رسد که این ادعا قابلیت استماع را داشته باشد ، هر چند که با  
توجه به اینکه قانون به عذر موجه و پذیرش آن اشاره ننموده است ، قبول چنین  
نظری مشکل است ، بخصوص اینکه در ماده ۲۴ قانون ثبت و سایر مقررات ثبتی عذر  
موجه مورد عنایت و توجه قرار نگرفته است .

بخش دوم : دعوائی که بر اثر اشتباهات ثبتی مطرح می شود

برابر بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت (ماده ۲۵ در مقام بیان صلاحیت های هیات نظارت  
می باشد) اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده  
و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته ، بعداً اداره ثبت به آن  
متوجه گردد در هیات نظارت مطرح می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع  
اشتباه محرز و مسلم گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیات نظارت  
دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور  
خللی به حق کسی برساند به ذی نفع اخطار می کند که می تواند به دادگاه مراجعه  
نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعین تکلیف نهایی  
در دادگاه صادر خواهد کرد .

بدین ترتیب در چنین موردی متقاضی می بایست ابتدا با درخواست اصلاح حدود از  
هیات نظارت تقاضای رسیدگی نماید چنانچه هیات وقوع اشتباه را محرز و مسلم  
تشخیص داد و لکن اصلاح اشتباه به حق کسی خلل وارد نماید در اینصورت ذی نفع  
باید به دادگاه مراجعه نماید و با تقدیم درخواست از دادگاه صدور حکم بر رفع  
اشتباه و اصلاح سند و دفتر املاک را خواستار شود . بدیعی است که در تقدیم  
دادخواست رعایت مقررات ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز الزامی است و دعوی  
نیز دعوی مالی محسوب می گردد .

نکته قابل توجه اینکه ، نظر هیات نظارت از آنجائیکه مرجع تشخیص اشتباهات ثبتی

قانوناً این هیات می باشد ، شرط امکان طرح دعوی در دادگاه عمومی می باشد ، به عبارت دیگر دادگاه در صورتی حق رسیدگی و اتخاذ تصمیم را دارد که موضوع از طریق هیات نظارت بدواً مطرح و نظر هیات کسب شده باشد در غیر اینصورت دادگاه حق رسیدگی را ندارد .

بخش سوم : دعوی ابطال سند مالکیت

بند اول : تعریف سند مالکیت

سند مالکیت در قانون ثبت و آئین نامه اجرائی آن تعریف نشده است ، لکن با توجه به ماده ۲۱ قانون ثبت ، سند مالکیت را اینگونه تعریف کرده اند :

« سند مالکیت نوعی از سند رسمی است که پس از طی تشریفات ثبت مال غیر منقول و ثبت آن در دفتر ویژه ای از دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک که نام آن دفتر املاک است به مالک داده می شود . » (۱)

بنابراین در اصطلاحات ثبتی سند مالکیت به همان کتابچه ای گفته می شود که در حال حاضر با صفحات متعدد و نخ کشی و پلمپ شده و در سه نوع ۱۲ برگگی و ۱۶ برگگی و ۳۲ برگگی توسط ادارات ثبت صادر و در اختیار مالکین قرار می گیرد .

اما سند رسمی از نظر قانون ثبت سندی است که مطابق قوانین در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد ، بنابراین در معامله یک باب منزل مسکونی چنانچه طرفین معامله خود را در یکی از دفاتر اسناد رسمی ثبت نمایند ، سندی که دفتر خانه تنظیم می کند و در اختیار متعاملین قرار می دهد یک نوع سند رسمی است ولی به این سند رسمی سند مالکیت گفته نمی شود .

بند دوم : تفاوت های موجود بین سند مالکیت و سند رسمی

بین سند مالکیت و سند رسمی تفاوت های زیر وجود دارد :

- ۱- تشریفات صدور و تنظیم این دو نوع سند متفاوت است .
- ۲- بطور کلی ثبت ملک در دفتر املاک نشانه خاتمه جریان ثبت است و پس از ثبت ملک مزبور دیگر ملک جاری بدان اطلاق نمی شود بلکه ملک ثبت شده نامیده می شود، اما ثبت سند رسمی نقل و انتقال ملک ثبت شده در دفتر اسناد رسمی بدین معناست که رعایت کلیه قوانین و مقررات جاری و با اخذ کلیه استعلامات و مغایر حساب های مقرر قانونی ملک به نام خریدار منتقل شده ثمن معامله و حقوق دولتی نیز پرداخت شده و از تاریخ تنظیم و امضای سند مالک ملک مزبور شخص خریدار می باشد .
- ۳- سند مالکیت منعکس کننده مندرجات دفتر املاک است ولی سند رسمی انجام معامله منعکس کننده آخرین نقل و انتقال انجام شده نسبت به ملک ثبت شده می باشد .
- ۴- سند مالکیت در اداره ثبت صادر می شود ولی سند نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی تنظیم و صادر می شود

(۱) حقوق ثبت دکتر لنگرودی ص ۱۱۷

۵- سند مالکیت اماره قطعی و قانونی بر مالکیت اشخاص نسبت به املاک می باشد و لیکن سبب نملک نمی باشد ولی سند انتقال رسمی تنظیمی در دفتر خانه هم اماره

قطعی و قانونی بر ملکیت اشخاص و هم سبب تملک و انتقال مالکیت می باشد .  
۶- سند مالکیت صادره از سوی اداره ثبت به معنای اخص کلمه سند رسمی موضوع ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت محسوب نمی شود زیرا فی نفسه فاقد قدرت اجرایی و قابلیت اجرا بوده و مفاد آن به خودی خود قابل اجرا نمی باشد و این در حالی است که مفاد اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی راجع به نقل و انتقال املاک و تعهدات مندرج در اسناد تنظیمی بدون نیاز به حکمی از سوی محاکم دادگستری لازم الاجرا بوده و دارای ضمانت اجرایی می باشد .

و این ویژگی تنها مخصوص اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بوده و منحصر به آنها می باشد و به سایر اسناد تنظیمی در نزد سایر مامورین رسمی و ذی صلاح دولت تسری ندارد . لازم به ذکر است که سند ازدواج نیز سندی است که در دفاتر ازدواج رسمی که بخش خاصی از دفاتر اسناد رسمی تلقی می شود تنظیم می شود و مفاد سند مزبور نیز فی نفسه لازم اجرا می باشد .» (۱)

علاوه بر این ، تفاوت دیگری نیز که بین سند مالکیت و اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی وجود دارد ، موضوع دعوی ابطال آنها می باشد ، اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی دعوی ابطال آن مواجه با محدودیت خاصی نیست و هر زمان و به هر دلیل قانونی می توان ابطال آنها را از دادگاه خواست ، مثلاً ، چنانچه سندی به طور صوری تنظیم شده باشد یا معامله ای که ثبت شده فاقد یکی از شرایط اساسی معامله باشد و یا یکی از متعاملین شرایط معامله را نداشته و غیره ، لکن سند مالکیتی که اداره ثبت صادر می نماید را جز در موارد محدود و به هر بهانه ای و به راحتی نمی توان ابطال نمود .

**بند سوم : شرایط پذیرش دعوی ابطال سند مالکیت**

بر اساس ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تصحیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد و بر اساس ماده ۲۲ همان قانون نیز ه مین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او

ثبت -----

(۱) مجله کانون سر دفتران شماره ۴۴ ص ۶۷ به نقل از حقوق ثبت کاربردی ص ۱۴۴ شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتناً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت . حال با این اوصاف و با صراحت مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت آیا دعوی ابطال سند مالکیت قابل پذیرش می باشد ؟ در اینجا دو نظر ابراز شده است .

عده ای معتقدند که ، چنانچه ملکی بر خلاف قانون به ثبت رسیده باشد ذی نفع ابطال سند مالکیت را از دادگاه بخواهد و این موضوع مغایرتی با ماده ۲۲ قانون ثبت نیز ندارد، چرا که ماده ۲۲ قانون ثبت ناظر به ملکی است که مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و چنانچه در جریان ثبت ملک رعایت مقررات قانونی نشده باشد و با این وصف ملک به ثبت رسیده باشد ، منصرف از ماده ۲۲ قانون ثبت می باشد .

عده ای دیگر معتقدند که : برابری مواد ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت ابطال سند مالکیت و دعوی مربوط به آن قابل استماع نیست و سند مالکیت قابل ابطال نمی باشد ، چرا که قانون ثبت تشریفات خاصی را برای ثبت ملک و صدور سند مالکیت قائل شده است و انتظام امور جامعه و حقوق افراد نیز ایجاب می کند که مالکیت متزلزل نشود در غیر این صورت با هیچ اطمینانی نمی توان معامله ای انجام داد . (۱)

بنظر می رسد که عدل و انصاف اقتضاء این را دارد که اگر جریان عملیات ثبتی صحیحاً صورت نگرفته باشد مثلاً در مواردی که انتشار آگهی نوبتی لازم است ، آگهی منتشر نشده باشد چون چنین ثبتی مطابق قانون صورت نگرفته و با عدم انتشار آگهی حق

-----

(۱) مجموعه دیدگاه های قضات دادگستری تهران ج ۲ ص ۸۶ و نشست های قضایی مسائل مدنی (۱) ص ۹

اعتراض کسانی که می توانسته اند بر آن اعتراض کنند ضایع شده است مدعی یا مدعیان حق می توانند در دادگاه اقامه دعوی نموده و احقاق حق کنند . (۱)

البته نظر گروه اول نیز خالی از قوت نیست و بنظر می رسد که بهرحال باید در پذیرش دعوی ابطال سند مالکیت محدودیتهائی قائل شد و اجازه نداد که به هر بهانه و دلیلی دعوی ابطال سند مالکیت قابل پذیرش باشد ، دعوی ابطال سند مالکیت را باید محدود به موارد خاص و مواردی که به هر حال چاره ای جز پذیرفتن چنین دعوائی وجود ندارد نموده و از پذیرش دعوی در تمامی موارد خودداری نمود .

بهر تقدیر از آنجائیکه رویه قضایی طرح دعوی ابطال سند مالکیت را بشرحی که اشاره شد پذیرفته است ، بنابراین خواهان ابطال سند مالکیت در صورتی که بتواند ثابت کند که مقررات قانونی در جریان ثبت ملک رعایت نشده است می تواند طرح دعوی نماید .

دعوی ابطال سند مالکیت باید به موجب دادخواست مطرح و لزوماً مقررات ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز باید رعایت گردد و از نظر مالی بودن یا غیر مالی بودن هم دعوی ابطال سند مالکیت یک دعوی مالی محسوب می گردد مرجع صالح نیز دادگاه عمومی محل وقوع ملک می باشد .

بخش چهارم : دعوی اعتراض افرازی

بر اساس قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ ، افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند نفر شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است . واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید . مواد ۱ و ۲ و ۳ و ۴ آئین نامه اجرائی قانون افراز و فروش املاک مشاع تشریفاتی که باید اداره ثبت رعایت نماید را تعیین نموده است . بهر حال بعد از اعمال مقررات مواد ۱ و ۲ و ۳ و ۴

آئین نامه اجرائی ، طبق ماده ۵ آئین نامه ، مسئول واحد ثبتی پس از رسیدگی و تطبیق دادخواست با مقررات قانونی و ملاحظه صورت مجلس تنظیمی و نقشه افرازی و مطابقت آن با وضعیت و سوابق ثبتی تصمیم

(۱) حقوق ثبت - غلامرضا شهری - ص ۲۰۷

خود را مبنی بر رد یا قبول درخواست و نحوه افراز اعلام می نماید .  
و بر اساس ماده ۶ آئین نامه ، تصمیم واحد ثبتی به ضمیمه یک نسخه از صورت مجلس و فتوکپی نقشه افرازی (در صورتی که ملک قابل افراز اعلام شود.) به کلیه شرکاء ابلاغ می شود ، تا چنانچه اعتراضی داشته باشند وفق مقررات ماده ۲ قانون افراز و فروش املاک مشاع به دادگاه شهرستان محل وقوع ملک تسلیم نمایند ، طریقه ابلاغ مطابق با مقررات ابلاغ در آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد .

بر اساس ماده ۲ قانون ، تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض از طرف هر یک از شرکاء در دادگاه شهرستان محل وقوع ملک است ، مهلت اعتراض ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ تصمیم مورد اعتراض می باشد ، دادگاه شهرستان به دعوی رسیدگی کرده و حکم مقتضی صادر خواهد نمود ، حکم دادگاه شهرستان قابل شکایت فرجامی است .  
اعتراض به نظر واحد ثبتی و رسیدگی به آن تابع تشریفات آئین دادرسی مدنی است و بنابراین اعتراض با تقدیم دادخواست و رعایت شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی باید صورت گیرد و از نظر هزینه دادرسی نیز چنانچه مالکیت محل نزاع بلشد دعوی مالی محسوب و در غیر اینصورت غیر مالی می باشد .

دعوی اعتراض به نظر واحد ثبتی باید به طرفیت کلیه شرکاء اقامه گردد ، بنابراین در فرضی هم که خواهان با یکی از شرکاء اختلاف داشته باشد و با سایرین اختلافی نداشته باشد باز هم لزوماً باید مابقی شرکاء را نیز طرف دعوی قرار دهد .

لازم به یادآوری است که بر اساس رای وحدت رویه شماره ۵۹/۲۹ - ۱۵/۱/۶۰ هیات عمومی دیوان عالی کشور ، ناظر به ماده ۳۱۳ قانون امور حسبی ، در صورتی که در بین مالکین محجور و یا غائبی وجود داشته باشد ، افراز باید از طریق دادگاه به عمل آید و اداره ثبت صلاحیت رسیدگی ندارد .

بالا

فهرست اصلی

\* فصل سوم : دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا

منظور از اینگونه دعاوی ، دعاوی است که در جریان اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا ممکن است حادث گردد .  
در جریان اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا دو نوع دعوی ممکن است حادث شود که ممکن است ناظر به دستور اجراء سند رسمی باشد یا عملیات اجرائی و اقدامات اجرائی مامورین ثبت . از آنجائیکه شکایت از عملیات اجرائی و اقدامات مامورین

ثبت بر اساس ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرائی اسناد رسمی لازم الاجرا ، رسیدگی به آن در صلاحیت رئیس اداره ثبت و هیات نظارت قرار گرفته ، منصرف از موضوع بحث حاضر می باشد اما در خصوص شکایت از دستور اجراء سند رسمی با توجه به ماده ۹۹ قانون ثبت و ماده ۱ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۲۷/۶/۱۳۲۲ به دو شکل قابل تصور است .

الف : شکایت از دستور اجراء سند رسمی به ادعای مجعول بودن سند با معرفی جاعل  
ب : شکایت از دستور اجراء سند رسمی به ادعای مجعول بودن سند بدون معرفی جاعل  
و یا به ادعای مخالف بودن مدلول آن با قانون و امثال آن . (۱)  
بدین ترتیب مطالب را دو بخش پیگیری می نمایم .

-----  
(۱) حقوق ثبت - غلامرضا شهری ص ۲۵۷

بخش اول : شکایت از دستور اجراء سند به ادعای مجعول بودن

سند با معرفی جاعل

در این حالت از آنجائیکه موضوع واحد وصف کیفری می باشد ، مستفاد از ماده ۹۹ قانون ثبت ، شاکی باید با مراجعه به دادسرای عمومی محل وقوع جرم اقدام به طرح شکایت کیفری جعل علیه جاعل نماید ، طرح شکایت توسط شاکی عملیات اجرائی را متوقف نمی کند مگر اینکه در دادسرا بعد از رسیدگی ، قرار مجرمیت صادر شده باشد و این قرار مورد موافقت دادستان نیز قرار گرفته باشد ، در این صورت شاکی می تواند با ارائه رونوشت قرار مجرمیت از اداره ثبت بخواهد که عملیات اجرائی متوقف گردد .

ماده ۹۹ قانون ثبت مقرر می دارد که « ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند ، مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد . »  
لازم به ذکر است که چنانچه در فاصله بین شروع عملیات اجرائی و رسیدگی در دادسرا و صدور قرار مجرمیت عملیات اجرائی خاتمه یافته باشد ، مدعی باید برای ابطال عملیات اجرائی به دادگاه عمومی حقوقی رجوع کند .

بخش دوم : شکایت از دستور اجراء سند با ادعای مجعول بودن بدون معرفی جاعل و یا به ادعای مخالف بودن مدلول آن با قانون

ماده یک قانون اصلاح بعضی از موارد قانون ثبت مصوب ۲۷/۶/۲۲ مقرر می دارد که :  
« هر کس دستور اجرای اسناد رسمی را مخالف با مفاد سند یا مخالف قانون دانسته یا از جهت دیگری شکایت از دستور اجراء سند رسمی داشته باشد می تواند به ترتیب مقرر در آیین دادرسی مدنی اقامه دعوی نماید . »  
منظور از هر کس هر متعهد یا بدهکاری می باشد که اجرائیه به طرفیت او صادر شده

است .

در ماده ۱ مرقوم سه جهت برای طرح دعو اعلام شده است .

- الف : دستور اجرای سند را مخالف با مفاد سند بداند ، مثلاً در صورتی که مفاد سند تسلیم عین معینی باشد ولی اجرائیه نسبت به قیمت آن صادر شده باشد .
- ب : دستور اجرای سند مخالف قانون باشد ، مثلاً تعهدی که مبنای تنظیم سند بوده باطل و بر خلاف موازین قانونی بوده باشد ، مانند موردی که تعهد ناشی از معامله باطله و غیر قانونی بوده است .
- ج : دستور اجرا را از جهت دیگری مانند مجعول بودن سند و یا فسخ معامله و یا مشروط بودن سند شکایت داشته باشد .

بند اول : شرایط طرح دعوی

برابر قسمت اخیر ماده ۱ قانون موصوف ، دعوی باید به ترتیب مقرر در قانون آئین دادرسی مدنی اقامه گردد ، یعنی با تقدیم دادخواست و طرح دعوی حقوقی ، با رعایت مقررات ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی و از آنجائیکه چنین دعوائی ، مالی محسوب می گردد هزینه دادرسی دعاوی مالی نیز به ماخذ قانونی پرداخت گردد و دعوی بطرفیت کسی که تقاضای صدور اجرائیه نموده است باید اقامه گردد .

بند دوم : دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی

بر اساس ماده ۲ قانون موقوم ، مرجع رسیدگی به دعاوی ناشی از دستور اجرای اسناد رسمی دادگاه صلاحیتدار محلی است که در حوزه آن دستور اجرا دستور داده شده است . در حال حاضر دادگاه عمومی حقوقی محلی که در حوزه آن دستور اجرا صادر شده است صالح به رسیدگی می باشد .

بند سوم : خواسته دعوی

خواسته دعوی برحسب اینکه عملیات اجرائی خاتمه یافته باشد یا خیر بشرح ذیل می باشد :

الف : در صورتی که عملیات اجرائی هنوز خاتمه نیافته باشد و یا در بدو شروع باشد بدواً توقیف عملیات اجرائی ثانیاً : ابطال اجرائیه باید قید گردد .

توقیف عملیات اجرائی از این جهت باید مورد درخواست قرار گیرد که براساس ماده ۴ همان قانون ، اقامه دعوی مانع از جریان عملیات اجرائی نیست مگر در صورتی که دادگاه حکم به بطلان دستور اجرا داده و یا قرار داد بر توقیف عملیات اجرائی را صادر نماید .

بر اساس ماده ۵ همان قانون ، صدور دستور توقیف عملیات اجرائی مشروط به سه شرط شده است :

- الف : دلایل شکایت قوی باشد .
- ب : در اجرا سند رسمی ضرر جبران نا پذیری باشد .
- ج : منقاضی تامین مناسب بدهد

با جمع بودن شرایط مذکور دادگاه قرار توقیف عملیات اجرائی را صادر و به دایره ثبت اعلام می‌گردد که فعلاً عملیات اجرائی متوقف گردد .

تامینی که خواهان باید بدهد ، بر اساس قسمت اخیر ماده ۵ قانون مذکور ، ترتیب تامینی همان است که در قوانین دادرسی مدنی برای تامین خواسته مقرر است . در صورتی که خواهان تامین ندهد و دادگاه قرار توقیف عملیات اجرائی صادر نکند ، لکن نهایتاً حکم قطعی به نفع خواهان صادر گردد ، در چنین حالتی بر اساس ماده ۷ قانون که مقرر می‌دارد « هر گاه مدلول سند قبل از صدور حکم ابطال اجراء شده باشد پس از قطعیت آن حکم عملیات اجرائی به حال قبل از اجرا بر می‌گردد .» عملیات اجرائی اعاده می‌گردد و برای اعاده عملیات اجرائی نیازی به تحصیل حکم جداگانه نیست .

ب : در صورتی که عملیات اجرائی خاتمه یافته باشد ، در این صورت خواسته باید ابطال اجرائیه و ابطال عملیات اجرائی و اعاده وضع ، قرار گیرد . لازم به ذکر است که ماده ۷ قانون ، ناظر به زمانی است که طرح دعوی در بدو شروع عملیات اجرائی صورت گرفته و به عبارت دیگر اقامه دعوی در زمانی بوده که عملیات اجرائی هنوز خاتمه نیافته است و در صورتی که عملیات اجرائی خاتمه یافته باشد بشرحی که گفته شد باید ابطال عملیات اجرائی نیز از دادگاه درخواست شود .