

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

کارگاه آموزشی دعاوی ثبتی ویژه وکلاء پایه دوم قوه قضائیه

آذر و دی سال ۱۳۹۳ - استان گیلان

تهیه و تنظیم: حامد قلی پور

ویرایش: سیدابوالفضل ایرانی

HDHA.ir

حقوق دولتی

HDHA.ir

فصل اول

مفاهیم پایه حقوق ثبت

آنچه از قوانین ثبت مصوب ۱۳۱۰ مستفاد می شود این است که در ایران دو طریق برای ثبت املاک وضع شده است

۱. ثبت عادی
۲. ثبت عمومی

الف - ثبت عادی : که در آن عملیات ثبت املاک با تقاضای مالک یا قائم مقام او شروع و ادامه داده می شود و بدون تقاضای مالک هیچگونه اقدامی در مورد ثبت ملک به عمل نمی آید.

نکته : ثبت عادی به موجب **تقاضانامه** انجام می شود.

ب - ثبت عمومی : که در آن نخست اداره ثبت با نشر آگهی به مردم اطلاع دهد که املاک واقع در فلان بخش از فلان شهرستان را می خواهد ثبت نماید و از فلان تاریخ شروع به شماره گذاری و پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه خواهد نمود و پس از انجام اقدامات مذکور و توزیع اظهارنامه از دریافت کنندگان اظهارنامه بخواهد که ظرف مدت معینی، اظهارنامه را تکمیل و به اداره ثبت اعاده نمایند.

نکته : ثبت عمومی به موجب **اظهارنامه** به عمل می آید. **اقداماتی که در ثبت عمومی می بایست انجام پذیرد**

۱. شماره گذاری و پلاک کوبی
۲. توزیع اظهارنامه

۱- نحوه شماره گذاری و پلاک کوبی : از اولین روز انتشار آگهی
مقدماتی (ماده ۱۰) مأمور اداره ثبت می بایست از یک طرف (شمالغربی) شروع به شماره گذاری و پلاک کوبی حوزه و بخشی که ثبت آن را آگهی کرده است اقدام نماید. بنابراین در کشور ما هویت املاک با پلاک است نه نام مالک.

• **آگهی مقدماتی یا آگهی ماده ۱۰ قانون ثبت : بر طبق این** ماده قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه ؛ ابتدا باید حدود ناحیه مزبور و این که املاک مزبور در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

- در املاک شهری و مستغلات برای هر ملک یک شماره (پلاک اصلی) مثلا : پلاک شماره ۱۲ و در املاک مزروعی نیز برای روستاها و مزارع ششدانگی یک شماره (شماره اصلی) مثلا : پلاک شماره ۲۰ منظور می شود
- در صورتی که مزرعه ای مشتمل بر قطعات مفروزی و اعیانی و غیره باشد و یا ملکی پس از شماره گذاری به قطعات مفروزی تقسیم شود برای هر یک از اعیانی ها یا قطعات یک شماره فرعی از همان اصلی منظور می گردد مثلا : اگر شماره اصلی ملکی ۵ باشد شماره اعیانی ها با قطعات مفروز به ترتیب یک فرعی از ۵ اصلی و ۲ فرعی از ۵ اصلی و در نوشتن شماره های اصلی و فرعی معمولا از شیوه کسر متعارفی استفاده و شماره اصلی در صورت و شماره فرعی در مخرج آن نوشته می شود

نمونه اظهار نامه

تاریخ ثبت ماه ۱۳۷۰

شماره ثبت

وزارت دارگستری
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران
دفتر ثبت اسناد و املاک
اظهار نامه ثبت ملک

نام و نام خانوادگی
کد ملی
محل صدور اظهارنامه

نام مالک

تاریخ ثبت ملک

اسم و نام پدر و نام خانوادگی و کد ملی مالک	محل اقامت	نوع و مفارک و تعلقات ملک	نسبت فیزی	محل وقوع ملک

محل اتمام مأمور تنظیم اظهارنامه

محل اتمام صدور ثبت

محل اتمام رجستری اظهارنامه

۱- مطالب فرقی در صورتی مخصوص بقره باید نوشته شده و اظهارنامه در صورت مطابقت با آیین نامه ثبت اسناد و املاک کشور باید تهیه شود.
 ۲- اگر مالک زمین در محل وقوع ملک حاضر نباشد مستاجر یا یکی از مالکین اظهارنامه را گرفته و تکمیل نماید.
 ۳- در صورتیکه مالک ثبت شده است مالک نبودن مالک را در این فرم ثبت نمودن خواهد داد و در صورتیکه مالک ثبت شده در روز ثبت اسناد و املاک در خارج از کشور باشد باید وکیل خود را در دفتر ثبت اسناد و املاک معرفی نماید.
 ۴- در بعضی موارد باستانی اصل اظهارنامه مالکیت خود را بنسبه اظهارنامه صادره، سایر املاک یا سایر املاک بنسبه مالک خود، آورده سطر گردد.



۲- **توزیع اظهارنامه**: پخش فرم مخصوصی است که از طرف ادارات ثبت به کسی که حق درخواست ثبت دارد یا نماینده یا قائم مقام او داده می شود تا با تکمیل و اعاده ی آن درخواست ثبت نمایند.

کلیه اقدامات توزیع اظهارنامه در دفتری بنام دفتر توزیع اظهارنامه ثبت می رسد. در آن دفتر املاک بخشهای مختلف حوزه ثبتی هر شهرستان بترتیب پلاک کوبی در آن شماره گذاری می گردد.

آگهی نوبتی یا آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت: برابر ماده ۱۱ قانون ثبت اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰ (آگهی مقدماتی) آگهی دیگری که ((اصطلاحاً آگهی نوبتی نامیده می شود)) در دو نوبت به فاصله ۳۰ روز در روزنامه کثیرالانتشار حوزه اداره ثبت مربوط منتشر نماید.

نکته ۱: هدف از انتشار این آگهی ثبت مالکیت شخص متقاضی می باشد.

نکته ۲: حقوق ارتفاقی در آگهی های نوبتی ذکر نمی شود. ولی باید در ذیل آگهی قید گردد که حقوق ارتفاقی در زمان تحدید حدود در صورت مجلس قید می گردد.

طریق انتشار آگهی نوبتی طبق ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت :

۱. کلیه درخواست های ثبت قبول شده در سه ماهه اول هر سال در اول مرداد از همان سال منتشر می شود.

۲. کلیه درخواست های ثبت قبول شده در سه ماهه دوم هر سال در اول آبان از همان سال منتشر می شود.

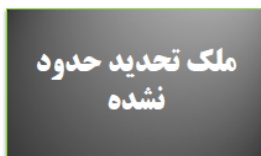
۳. کلیه درخواست های ثبت قبول شده در سه ماهه سوم هر سال در اول بهمن از همان سال منتشر می شود.

۴. کلیه درخواست های ثبت قبول شده در سه ماهه چهارم هر سال در اول اردیبهشت سال بعد منتشر می شود.

آگهی تحدیدی یا آگهی ماده ۱۴ قانون ثبت: طبق قانون مذکور تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه متدرجا به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه به عمل آید. تقاضا کنندگان و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند این اعلان لاقلاً ۲۰ روز قبل از تحدید حدود یک مرتبه در جراید منتشر می شود.

- در آگهی تحدید حدود باید شماره ملک یا املاک مورد تحدید و مشخصات آنها و روز تعیین حدود ذکر شود
- فاصله بین تاریخ انتشار آگهی تا روز تعیین حدود با استناد به ماده ۶۷ آیین نامه قانون ثبت نباید از ۲۰ روز کمتر و از ۶۰ روز بیشتر باشد.
- املاکی که بواسطه عدم حضور مالک یا جهات دیگر (مثل حوادث طبیعی) در اجرای ماده ۱۴ قانون ثبت تحدید نشده یا با اصطلاح از تحدید خارج شده باشد و در صورتیکه با استناد تبصره ذیل ماده ۱۰ قانون ثبت نتوان آن را تحدید نمود در این صورت به درخواست مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او و هزینه شخصی وی با ذکر علت می توان نسبت به آن ملکی تحدید حدود اختصاصی بعمل آورد.

پلاک ثبتی ۴



پلاک ثبتی ۱۲

تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت: هر گاه حدود مجاورین از لحاظ ثبتی تثبیت و معین باشد (یعنی مجاورین تحدید حدود شده باشد) تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین بعمل می آید و در این مورد در صورتی که یک یا چند ملک مورد تحدید از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و با حریم قانونی آنها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمان های ذیربط بعمل خواهد آمد

شقوق (حالت های مختلف در زمان و محل تحدید حدود و حقوق ارتفاقی املاک)

۱. در موقع تحدید تقاضا کننده ی ثبت یا نماینده او و مجاورین حضور دارند
۲. تقاضا کننده ثبت یا نماینده ی او حضور دارد ولی مجاورین حضور ندارند.

۳. متقاضی ثبت یا نماینده ی او حضور ندارند ولی مجاورین حضور دارند.
۴. متقاضی ثبت یا نماینده ی او و مجاورین هیچ یک حاضر نیستند. (دو حالت دارد)

فصل دوم

اقسام دعاوی ثبتی و مراجع رسیدگی

اقسام اختلافات و دعاوی ثبتی عبارتند از:

- دعاوی مربوط به ثبت املاک** : 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.
- دعاوی مربوط به ثبت اسناد** : منظور دعاوی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می گردد.
- دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا** : منظور دعاوی است که در جریان اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا ممکن است حادث گردد.

مراجع رسیدگی به اختلافات و دعاوی ثبتی

۱. هیأت نظارت و شورای عالی ثبت (طبق ماده ۲۵ قانون ثبت)
۲. محاکم دادگستری (طبق مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت)

فصل سوم

دعاوی مربوط به ثبت املاک

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. و رسیدگی به آن در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی دادگستری است.

این دسته از دعاوی شامل:

۱. اعتراض به ثبت ملک
۲. اعتراض بر تحدید حدود
۳. اعتراض بر حقوق ارتفاقی اعتراض بعد از انقضاء مدت به آرای هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۶۷ و ۱۶۸ اصلاحی و بعد از صدور سند
۴. مالکیت
۵. اعتراض به آرای هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی
۶. اعتراض به آرای هیأت حل اختلاف قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
۷. اشتباهات قبل از ثبت ملک در دفتر املاک

اعتراض به ثبت ملک

منظور از اعتراض به تقاضای ثبت ((نوعی دعوی است که کسی خود را در مورد تقاضای ثبت دیگری کا یا بعضا و یا در ارتفاقی ذی حق می داند و به ترتیبی که قانون تعیین کرده است به تقاضای متقاضی اعتراض می کند.))

ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می دارد: ((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.))

- کسانی که حق اعتراض به تقاضای ثبت ملک دارند کلیه افرادی که برای خود در ملک مورد درخواست ثبت حقی اعم از عین یا منافع قائل هستند می توانند نسبت به درخواست ثبت اعتراض نمایند. حتی اگر حق مورد نظر حقوق ارتفاقی باشد.
- مهلت اعتراض به تقاضای ثبت ملک اعتراض به ثبت باید **ظرف ۹۰ 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 قانون ثبت مؤثر نمی باشد. بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۵ ق.ث در صورتی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثری واقع شده باشد و هیأت نظارت مقرر نماید آگهی نوبتی تجدید گردد. مهلت اعتراض از تاریخ انتشار آگهی نوبتی تجدیدی (که فقط یک نوبت می باشد) **۳۰ روز** خواهد بود.

اعتراض به تقاضای ثبت به ۳ حالت صورت می پذیرد

- قبل از انتشار آگهی نوبتی
- در مدت زمان قانونی برای اعتراض
- پس از انقضاء زمان قانونی برای اعتراض

اعتراض به تقاضای ثبت قبل از انتشار آگهی نوبتی: اعتراض به تقاضای ثبت قبل از انتشار آگهی نوبتی به تصریح ماده ۸۷ آئین نامه قانون ثبت مؤثر نمی باشد. و در این خصوص اداره ثبت به معترض کتبا پاسخ می دهد که در موعد مقرر یعنی ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی نسبت به ارائه اعتراض بر ثبت ملک توسط متقاضی اقدام نماید. ولیکن هر گاه بین مستدعی ثبت و کسی که برای خود در آن ملک حقی قائل است و می خواهد نسبت به ثبت ملک اعتراض کند قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی دعوایی در خصوص همان ملک در دادگاه اقامه و در جریان باشد نیازی به دادن دادخواست اعتراض از جانب معترض نیست و در این مورد ارائه گواهی نامه اقامه دعوی در دادگاه از سوی شخص معترض در ظرف مدت قانونی (۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی) به اداره ثبت محل کفایت می نماید. و این گواهی نامه به منزله اعتراض است والا حق او ساقط است.

اعتراض به تقاضای ثبت در مدت زمان قانونی: به موجب ماده ۸۶ اصلاحی آیین نامه قانون ثبت معترض می بایست ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم و گواهی آنرا به مرجع ثبتی ارائه نماید. 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 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.

اعتراض به تقاضای ثبت پس از انقضاء زمان قانونی: بر اساس ماده ۱۶ قانون ثبت اگر اداره ثبت تشخیص دهد که اعتراض پس از انقضاء زمان قانونی دادم شده کتبا نظر خود را اظهار خواهد کرد و ضمن دعوت از رئیس دادگاه محل مبنی بر حضور در جلسه اداری بموضوع اعتراض رسیدگی و رأی مقتضی صادر خواهد شد. رأی صادره در این مورد قطعی است.

نکته: بر اساس قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳ / ۰۲ / ۲۵، از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتهای 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.

مرجع تقدیم اعتراض به تقاضای ثبت: بر اساس مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و ماده ۸۶ آیین نامه قانون ثبت، اعتراض به تقاضای ثبت باید کتبا و بطور مستقیم به اداره ثبت محلی که آگهی نوبتی (آگهی ماده ۱۱ قانون ثبت) را منتشر کرده است تسلیم شود. و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید.

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.

دعوی اعتراض به تقاضای ثبت مالی است زیرا با قبول اعتراض، خواهان (معترض) مالک ملکی که تقاضای ثبت آن شده می گردد و نتیجه دعوی اعتراض به ثبت رسیدن خواهان به مال معینی است که ارزش مالی دارد. مجموعه نشست های قضایی - مسائل آیین دادرسی مدنی (۲) ص ۲۲۷

از آنجائیکه دعوی مال غیر منقول می باشد بر اساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین به مأخذ قیمت منطقه ای باید هزینه دادرسی پرداخت و تمبر مالیاتی و سایر حقوق مربوط به کانون بر این اساس اقدام گردد.

در خصوص اینکه در دعوی اعتراض به تقاضای ثبت آیا می بایست اداره ثبت محل هم طرف دعوی قرار گیرد دو نظر ابراز شده است - مجموعه نشست های قضایی - مسائل آئین دادرسی مدنی (۳) ص ۲۱

الف: چون اداره ثبت متولی انجام عملیات ثبتی است و دعوی اعتراض به تقاضای ثبت در حقیقت درخواست ابطال عملیاتی ثبتی است که اداره ثبت محل به عمل آورده است نتیجتاً طرح دعوی می بایست توأماً به طرفیت مستدعی ثبت و اداره ثبت محل به عمل آید.

ب: 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. نظر این گروه صائب تر می باشد

ورود و جلب ثالث در دعوی اعتراض به تقاضای ثبت: به تصریح 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 محق شدن یکی از طرفین ذی نفع بداند، می تواند تا وقتی که ختم دادرسی اعلام نشده است اعم از اینکه رسیدگی در مرحله بدوی باشد یا تجدید نظر، وارد دعوا گردد. لذا در دعوی اعتراض به تقاضای ثبت در صورتی که دعوی ورود ثالث در مهلت مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت باشد در قانونی بودن آن تردیدی نیست، بنابر این معترض بر ثبت خواه مستقیم و بدو اعتراض نماید و خواه به عنوان ورود ثالث در دعوی، در صورتی که در مدت مقرر دادخواست به دادگاه تقدیم نماید پذیرفته می شود البته این امر 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.

ولیکن در جایی که وارد ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل نباشد و در محق شدن یکی از طرفین ذینفع باشد، از آنجائیکه چنین وارد ثالثی مقصودش جز ثبت ملک بطوری که تقاضا شده نمی باشد، عنوان معترض به ثبت بر وی صادق نخواهد بود، و بنابر این ورود چنین شخصی به دعوی اعتراض به ثبت در خارج از موعده ماده ۱۶ | قانون ثبت هم مانع قانونی ندارد.

اعاده دادرسی در دعوی اعتراض به تقاضای ثبت از آنجائیکه اعاده دادرسی توسط یکی از اصحاب دعوی خواهان با خوانده) اعتراض به ثبت ، فقط قابل تصور و امکان پذیر می باشد ، بنابر این اعاده دادرسی از حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده باشد ، امکان پذیر است. و در این خصوص تکلیف اداره ثبت بموجب بند ۳۰۸ مجموعه بخشنامه های ثبتی مشخص و روشن می باشد.

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 یک ماه رو نوشت قرار مزبور از طرف ذی نفع داده نشود جریان ثبت تعقیب خواهد شد»

ادعا بعد از انقضای مدت اعتراض به تقاضای ثبت: بتصریح ماده ۲۴ قانون ثبت « پس از انقضاء مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع 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 انقضای مدت اعتراض منع شده اند. ولیکن رسیدگی اداری هیات نظارت و شورای عالی ثبت نسبت به املاکی که 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 در دفتر املاک ثبت نشده باشد.

فوت و حجر معترض بر تقاضای ثبت: 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 قبلا اقامه دعوی کرده باشد.

تجدید دادخواست اعتراض بر تقاضای ثبت: بر اساس 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 قانون 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 بر اساس ماده ۹۵ قانون آیین دادرسی مدنی 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 به 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. - 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

موارد اسقاط دعوی اعتراض بر تقاضای ثبت: بر اساس 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 دعوی 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 وجهت 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 کتبا اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق 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.

اعتراض به تحدید حدود ملک: دعوی اعتراض به تحدید حدود قبل از ثبت ملک در دفتر املاک موضوعیت پیدا می کند. در دعوی اعتراض به تحدید حدود اعتراض معترض ناظر به این است که در جریان تحدید 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 تحدید حدود بوسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیتدار عرضحال دهد. تقاضا کننده ثبتی که خود با نماینده اش در موقع تحدید 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.

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:

- مجاورین

- متقاضی ثبت
- اداره اوقاف و متولی و غیره

مجاورین : منظور افرادی هستند که نسبت به یکی از حدود ملک مورد تحدید مجاورت دارند و علت اینکه اعتراض غیر مجاور در تحدید حدود پذیرفته نیست از این جهت است که غیر مجاور نسبت به حدود مالک ذینفع نیست . لذا از غیر ذینفع نمی توان اعتراضی پذیرفت . به همین جهت مجاور فقط نسبت به حدی که با ملک مورد تحدید مجاورت دارد می تواند اعتراض کند. بر اساس قسمت دوم تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت چنانچه اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد ، واحد ثبتی مربوط 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 رأی هیات نظارت قطعی است .

متقاضی ثبت : در صورتی که تقاضا کننده یا نماینده اش در موقع تحدید خود حاضر نباشد و ملک با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید شده باشد ، می تواند نسبت به آن اعتراض نماید.

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

مرجع تقدیم اعتراض: اعتراض به تحدید حدود می بایست ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود به اداره ثبت محل تسلیم شود و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست به دادگاه تقدیم نموده و گواهی آنرا به اداره ثبت تسلیم نماید.

اعتراض به حقوق ارتفاقی این معترضان شامل افرادی که مدعی حق ارتفاقی در ملک مورد تقاضای ثبت می باشند یا بر حق ارتفاقی که متقاضی ثبت در ملک آنان برای خود قائل شده است اعتراض داشته باشند. و همچنین در صورت عدم حضور مالک یا قائم مقام وی در موقع تنظیم صورتمجلس تحدید ملک بر طبق اظهارات مجاورین تحدید شده باشد منکر حق ارتفاقی که مجاور در ملک آنان برای خود قائل شده است باشند می توانند طبق ماده ۲۰ ق.ت.ظرف ۳۰ روز از تاریخ صورتمجلس تحدید حدود اعتراض کنند.

اعتراض بعد از انقضاء مدت به آرای هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی 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 مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی به صراحت بند ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۳۴ آئین نامه اجرائی قانون ، صدور سند مالکیت را مانع مراجعه متضرر به دادگاه ندانسته است . بنابر این 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 در واقع یک نوع رسیدگی قضایی می باشد و هیأت پس از رسیدگی و امعان نظر قضایی مبادرت به صدور رأی 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. - مجله کانون شماره ۹۸ - ص ۲۱۳

تقاضای ابطال سند مالکیت صادره در راستای قانون مذکور 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

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 مادتین ۲۴ و ۲۲ قانون ثبت صادر شده باشد اعتبار قانونی

خود را دارد و دعوی مخالف آن مسموع نیست اما در موردی که بر اساس 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. - اداره حقوقی مجموعه نظرهای مشورتی در مسائل مدنی - شهری - خرازی ص ۳۰۱

نحوه تنظیم دادخواست ابطال سند مالکیت در راستای قانون مذکور سوالی که 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 ۱۴۷ و ۱۴۸ سند 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 رأی هیات را علاوه بر ابطال سند مالکیت 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 ۱۴۷ و ۱۴۸ 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 ۱۴۷ و ۱۴۸ 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 بدواً و مقدمتاً به مالکیت خواهان و تحقق بیع رسیدگی و پس از احراز آن خوانده را ملزم به تنظیم سند می کند. مجموعه نشست های قضایی - مسائل قانون مدنی (۲) صفحه ۲۲۵

بنظر می رسد که نظر اول بیشتر منطبق با موازین قانونی باشد، چرا که در بند ۶ ماده ۱۴۷ قانونگذار مقرر داشته «... چنانچه اعتراضی نرسد اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت را صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود» پس بنابر این قانونگذار اعتراض به رای هیات را | حتی بعد از انقضاء مهلت نیز تجویز نموده و بنابر این 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 دعوی 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 آنگاه نسبت به ابطال سند مالکیت اقدام کند.

اعتراض به آرای هیأت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی: دبیر هیأت قانون مذکور موظف است کلیه آراء از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاقضاء جهت اجراء به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است آراء هیأت را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز از طریق روزنامه های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورای اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورتمجلس الصاق آگهی باید با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورای اسلامی روستا در پرونده ضبط شود.

در صورتی که اشخاص ذینفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستا از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبت، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست.

اعتراض به آرای هیأت حل اختلاف قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن واحدهای ثبتی موظفند آرای صادره مرتبط به روستا را در اماکن و معابر عمومی همان روستا الصاق و آرای مربوط به شهرها را برای یک نوبت در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار منتشر نمایند و اشخاصی که نسبت به اصل ملک اعتراض دارند از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی و اشخاصی که نسبت به تعیین حدود و حقوق ارتفاعی اعتراض دارند از تاریخ تنظیم صورت مجلس تعیین حدود، ظرف ۲۰ روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی باید اعتراض خود را به صورت مکتوب به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم نمایند، رسیدگی به اینگونه اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت انجام خواهد شد. بدیهی است در صورت عدم وصول اعتراض در موعد مقرر و یا تحویل گواهی عدم تقدیم دادخواست به اداره ثبت اسناد و املاک، عملیات ثبتی با رعایت مقررات تعقیب خواهد شد. و در مورد املاک متعلق به دولت و سازمانها و موسسات و نهادهای عمومی و موقوفات که رأی هیأت صرفا با موافقت دستگاه ذیربط صادر می گردد، رأی صادره به دستگاه ذیربط ابلاغ می گردد و نیاز به الصاق یا انتشار آگهی ندارد.

نکته: اعتراضات وارده نسبت به اصل یا حدود املاک قبل از اجرای قانون بر اساس ((قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته است - مصوب ۱۳۷۳)) اقدام می شود.

اشتباهات قبل از ثبت ملک در دفتر املاک طبق بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت هر گاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده و آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می گردد صلاحیت هیأت نظارت در این خصوص تا وقتی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد و پس از آن اختیارات محدود می شود فرض اگر آگهی نوبتی ملکی اشتباه منتشر شده با عملیات تحدیدی برابر مقررات انجام نشده باشد مرجع صالح در این مورد هیأت نظارت می باشد و اداره ثبت باید برابر رأی صادره از سوی هیأت نظارت نسبت به پیگیری جریان ثبتی اقدام نماید چون اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر در عملیات ثبتی اغلب یکنواخت است اختیارات هیأت نظارت در این خصوص به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض شده که چنانچه مورد اشتباه برابر

اختیارات تفویضی بود رئیس واحد ثبتی رأساً اتخاذ تصمیم نماید تا جریان ثبتی سریع تر انجام پذیرد لذا اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر در مورد آگهی های نوبتی و تحدیدی و عملیات تحدید در قسمت‌های مربوطه قبلاً بیان شده است.

سوال آیا دادگاهها می توانند نسبت به ملکی که به ثبت نرسیده است حکم به مالکیت کسی بدهند؟ با توجه به رأی هیأت عمومی دیوان عالی کشور این کار امکان پذیر می باشد ولیکن یک کار عبث و بیهوده ای است. زیرا وقتی دو شخص نسبت به اثبات مالکیت ملکی به دادگاه مراجعه می کنند ممکن است تباری نموده باشند، و علیه هم عرضحال دهند و دادگاه حکم به مالک بودن، یکی صادر نماید، لذا رأی مذکور فی مابین آن دو شخص برقرار است و ممکن است، شخص ثالثی هم مالک باشد که دعوی او را دادگاه مذکور رسیدگی نکرده باشد. بنابراین می بایست برای رسماً مالک شناخته شدن، درخواست ثبت ملکی را از طریق ادارات ثبت انجام داد. زیرا ممکن است اشخاص ثالث در مهلت مقرر به تقاضای ثبت، تحدید حدود و یا حقوق ارتفاقی ملک اعتراضی بکنند در این صورت اعتراض مذکور به مراجع قضایی صالح ارجاع می شود و قاضی محکمه با بررسی مدارک و مستندات معترض یا معترضان و عنداللزوم ارجاع امر به کارشناس در مالکیت تصمیم می گیرد که کدامیک از اشخاص اعم از مستدعی ثبت یا معترض مالک می باشند. پس برای اینکه کسی رسماً مالک شناخته شود، بایستی طبق ماده ۲۲ قانون ثبت ملک را با تشریفات که ذکر گردید، طبق قانون و مقررات به ثبت برساند و مهلت های اعتراض، منقضی و ملکی در دفتر املاک به نام او ثبت شده باشد.

سوال علت اینکه در بعضی از مواقع ادارات ثبت در پاسخ به استعلام واصله بیان می نمایند که آگهی تحدید حدود منتشر، ولیکن تحدید حدود ملک به عمل نیامده است چیست؟ در بعضی از مواقع در زمان تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، متقاضی یا قائم مقام قانونی وی و همچنین هیچکدام از مجاورین حضور ندارند و طبق تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت حدود مجاورین تثبیت و معین نشده است لذا در این شرایط امکان تنظیم صورت مجلس تحدید حدود میسر نبوده و پس از آن هم متقاضی جهت انتشار آگهی تحدید حدود اختصاصی و انجام تشریفات قانونی اقدامی معمول ننموده لذا در چنین مواردی پاسخ صادره از ناحیه ادارات ثبت به شکل فوق می باشد.

سوال ماده ۲۲ قانون ثبت، فقط کسی را مالک می شناسد که سند مالکیت به نام وی در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد با این وصف آیا دعوی مربوط به ابطال سند مالکیت قابل استماع خواهد بود یا خیر؟ دعوی مربوط به ابطال سند ثبتی اگر بر این اساس باشد که ثبت ملک موافق با مقررات قانون انجام نشده است، استماع آنها مخالف ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک نیست. همچنین در صورتی که سند مالکیت در اجرای بند ۶ ماده ۱۴۷ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون..... مصوب ۱۳۷۰ و اصلاحیه سال ۱۳۷۶ به متقاضی داده شده باشد، طبق قسمت اخیر این بند قابل شکایت در دادگاه از ناحیه مالک قبلی است و چنانچه دادگاه با رسیدگی های خود حقانیت شاکی را احراز کند، می تواند آن را ابطال نماید. بدیهی است رسیدگی به این دعوی در صلاحیت دادگاههای دادگستری است. نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

فصل چهارم

دعوی مربوط به ثبت و ابطال و اصلاح

منظور از دعوی مربوط به ثبت اسناد دعاوی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت حادث می گردد این دسته دعوی شامل:

- دعوی مربوط به اسناد مالکیت معارض.
- دعوائی که بر اثر اشتباهات ثبتی مطرح می شود.
- دعوی مربوط به ابطال سند.
- دعوی اعتراض افزای.

دعاوی مربوط به اسناد مالکیت معارض تعریف سند مالکیت معارض سندی است که تاریخ آن مؤخر بر ثبت اولیه در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. این صفت تا وقتی وجود قانونی دارد که حکم نهایی به صحت آن سند از دادگاه صادر نشده باشد. دکتر لنگرودی، دانشنامه حقوق، جلد ۳، چاپ دوم، ص ۵۶۲ به عبارتی دیگر همه یا قسمتی از یک ملک که در سند مالکیت مؤخر قید شده وجود خارجی ندارد و همان است که در سند مالکیت مقدم الصدور قید شده است. به تصریح ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض، هر گاه در هیأت نظارت تشخیص داده شود نسبت به ملکی کلا یا بعضا اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت به اصل ملک، خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی، سند مالکیتی که ثبت آن مؤخر است، سند مالکیت معارض نامیده می شود. بر این اساس اگر تاریخ ثبت دو سند مالکیت متفاوت باشد سندی که تاریخش مؤخر است سند مالکیت معارض می باشد و اگر تاریخ دو سند یک روز باشد سند مالکیتی که شماره ثبت آن بیشتر (مؤخر الثبت) است سند معارض خواهد بود.

مرجع تشخیص سند معارض به موجب بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت، رسیدگی به تعارض اسناد مالکیت کلا یا بعضا خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است. بنابر این دادگاه در این خصوص صلاحیت ندارد **تکلیف دارنده سند مالکیت معارض** در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتبا به دارنده سند مالکیت معارض ابلاغ می نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با خطاری 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 هیأت نظارت اقدام به طرح دعوی نماید و در غیر اینصورت اداره ثبت به ابطال سند او اقدام خواهد نمود. دادگاه پس از رسیدگی های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحا انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد. - تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض-

شرایط دعوی ابطال سند معارض با توجه به نصوص قانونی:

- دارنده سند مالکیت معارض باید ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ نظر هیأت نظارت اقدام به طرح دعوی نماید.
- دعوی مذکور به موجب دادخواست باید به عمل آید و الزاما شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی نیز رعایت گردد.
- عنوان و خواسته دعوی، ابطال سند مالکیت مقدم الثبت می باشد.
- خواهان دعوی، دارنده سند مالکیت معارض و خوانده آن، دارند سند مالکیت مقدم الثبت می باشد.
- دعوی مذکور باید در دادگاه محل وقوع ملک اقامه گردد.
- دعوی ابطال سند مالکیت معارض، یک دعوی مالی است و باید برابر دعاوی مالی مربوط به اموال غیر منقول هزینه دادرسی پرداخت گردد.

اقامه دعوی ابطال سند معارض پس از انقضاء مدت دو ماه از آنجائیکه مقررات قانون ثبت از جمله قواعد آمره است و مهلت های تعیین شده نیز به نحوی است که بعد از انقضاء آن مواعید، دیگر دعوی شنیده نمی شود، در اینجا نیز چنانچه دارنده سند مالکیت معارض بعد از انقضاء 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

حقوق دارندگان اسناد معارض دارندگان سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است اما دارندگان سند مالکیت معارض تا هنگامی که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ملک ندارد ولی می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد. - ماده ۴ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

مجازات سردفتر و دارنده سند مالکیت مؤخر کسی که ممنوع از معامله است اگر نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخر التاریخ و یا انقضاء مدت ۲ ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخ مؤخر است به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابد از شغل سردفتری محکوم خواهند شد. - ماده ۶ لایحه قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

مجازات کارمند متخلف کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از ۲ سال نخواهد بود و یا به انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم می شود... - ماده ۷ لایحه اشتباهات و اسناد مالکیت معارض -

دعوائی که بر اثر اشتباهات ثبتی مطرح می شود طبق بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث ((هر گاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی با حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد)) و برابر بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ق - ث (اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعد اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اخطار می شود که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود)) چنانچه اشتباهی در ملک ثبت شده در دفتر املاک رخ دهد مرجع رسیدگی به اشتباه هیأت نظارت است مشروط بر این که رأی هیأت نظارت باعث تضییع حق کسی نشود در غیر این صورت به واحد ثبتی اعلام می دارد که متقاضی رسیدگی، می تواند به دادگاه صالحه مراجعه نماید چون هیأت نظارت یک مرجع رسیدگی اداری است و رسیدگی به مسائل حقوقی باید در مراجع قضایی انجام پذیرد

بنابراین چنانچه هیأت نظارت تشخیص دهد که اشتباهی رخ داده و ملک هم ثبت دفتر املاک گردیده اگر اقدام به رفع اشتباه باعث تضییع حق غیر نشود دستور رفع اشتباه و دستور اصلاح سند مالکیت و دفتر املاک را صادر می کند و چنانچه اشتباه برای هیأت نظارت مشخص باشد ولی اقدام به رفع اشتباه باعث خللی در حق غیر می شود باید کسی که خود را ذی حق می داند به دادگاه مراجعه نماید رأی هیأت نظارت در مورد اشتباهات ثبتی املاک ثبت شده قطعی و غیر قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است در خصوص اشتباهات ثبتی املاک ثبت شده هیأت نظارت جهت تسریع در کار متقاضی فهرستی از اشتباهات را قید و اختیارات خود را در این مورد به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض نمود که در قسمت های قبلی اعلام شده است. نکته :

از آنجائیکه مرجع تشخیص اشتباهات ثبتی قانونا هیات نظارت می باشد ، لذا نظر هیات نظارت در این خصوص شرط امکان طرح دعوی در دادگاه عمومی است.

دعوی ابطال سند مالکیت

تعریف سند مالکیت سند مالکیت دفترچه ی پلمپ شده یا برگه ی مخصوصی است که اداره ثبت محل وقوع ملک در خصوص عرصه و اعیان (مجمع یا منفردا) از روی ثبت دفتر املاک صادر می کند. - فرهنگی ثبتی نادر اسکافی ص ۱۱۸ - 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.

تفاوت های موجود بین سند مالکیت و سند رسمی

- 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 با رعایت کلیه قوانین و مقررات جاری و با اخذ کلیه استعلامات و مفاصا 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 .
- ۵- سند مالکیت اماره قطعی و قانونی بر مالکیت اشخاص نسبت به املاک می باشد. ولیکن سبب تملک 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.» علاوه براین ، 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 ، مثلا ، 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.

شرایط پذیرش دعوی ابطال سند مالکیت بر اساس ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تصبیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد و بر اساس ماده ۲۲ همان قانون نیز 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 یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارث 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 : برابر 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. - مجموعه دیدگاه های قضات دادگستری تهران ج ۲ ص ۸۶ و نشست های قضایی مسائل مدنی (۱) ص ۹ بنظر می رسد که عدل و انصاف اقتضاء این را دارد که اگر جریان عملیات ثبتی صحیح صورت نگرفته باشد مثلا 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 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. - حقوق ثبت - غلامرضا شهری - ص ۲۰۷ . البته نظر گروه اول نیز خالی از قوت نیست و بنظر می رسد که به هر حال 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.

به هر تقدیر از آنجائیکه رویه قضایی طرح دعوی ابطال سند مالکیت را بشرحی که اشاره شد پذیرفته است ، بنابر این 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 لزوما 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.

دعوی اعتراض افراز 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 تشریفات 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 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 بنابر این 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 باشد 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 یاد آوری است که بر اساس رای وحدت رویه شماره ۲۹/۵۹ - ۱۳۶۰ / ۰۱ / ۱۵ 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

سوال: افراز ملک مشاع که قسمتی از آن مجهول المالکی است در صلاحیت کدام مرجع می باشد. و افراز املاک مذکور چگونه صورت می پذیرد؟ بر اساس قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷ افراز املاک مشاع مجهول المالک در صلاحیت دادگاه محل وقوع ملک می باشد. طبق بند ۳۷۷ مجموعه بخشنامه های ثبتی: هر گاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاع در خواست ثبت شده و بقیه مجهول المالک باشد رأی قطعی دادگاه بر افراز آن صادر شود چنانچه آگهی نوبتی قسمت تقاضای ثبت شده صادر نشده باشد باید صدور آگهی نوبتی آن و نیز پذیرفتن درخواست ثبت سهام مجهول طبق حکم مزبور صورت گیرد و در صورتیکه آگهی نوبتی قبلاً بنحو اشاعه منتشر شده بقیه اقدامات ثبتی طبق رأی صادره تعقیب و چنانچه سهم مشاعی مزبور مسبوق بصدور سند مالکیت باشد مساحت و حدود مشخصات و حقوق ارتفاقی آن طبق حکم قطعی دادگاه با اشاره بشماره حکم در ملاحظات ثبت ملک قید و نسبت به سهم مجهول المالک بشرح فوق عمل میشود.

سوال مرجع صالح رسیدگی به خواسته دعوی تقسیم ترکه (افراز)، که اراضی کشاورزی اعم از آبی و دیمی و باغ های مثمر و غیرمثمر بوده و با توجه به اینکه جریان ثبتی املاک مورد درخواست تقسیم، خاتمه یافته است کجا می باشد؟

با استناد به رأی وحدت رویه شماره ۷۱۹ - ۱۳۹۰ / ۰۲ / ۲۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور مرجع صالح دادگاه می باشد مستفاد از مقررات قانون امور حسبی راجع به تقسیم، تقسیم ترکه در صورت عدم تراضی ورثه امری است که محتاج رسیدگی قضایی است و باید در دادگاه به عمل آید. همین حکم در موردی هم که ترکه منحصر به یک یا چند مال غیر منقول باشد جاری است،

فصل پنجم

دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا

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 با عملیات اجرائی و اقدامات اجرائی مامورین ثبت. از آنجائیکه شکایت از عملیات اجرائی و اقدامات مامورین ثبت بر اساس ماده ۱۶۹ آئین 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 ۱۳۲۲ / ۰۶ / ۲۷ 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 با ادعای مخالف بودن مدلول آن با قانون، مفاد سند و امثال آن

شکایت از دستور اجراء سند به ادعای مجعول بودن سند با معرفی جاعل در این حالت از آنجائیکه موضوع واجد 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 رو نوشت 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 .

شکایت از دستور اجراء سند با ادعای مخالف بودن مدلول آن با قانون یا مفاد سند و امثال آن 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 آئین 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 دعوی اعلام شده است .

الف : دستور اجرای سند را مخالف با مفاد سند بداند ، مثلا 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 ، مثلا 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 **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 .

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 .

خواسته دعوی خواسته دعوی بر حسب اینکه عملیات اجرائی خاتمه یافته باشد یا خیر بشرح ذیل می باشد

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

توقیف عملیات اجرائی از این جهت باید مورد درخواست قرار گیرد که بر اساس 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 توفیق 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 : متقاضی تامین مناسب بدهد

با جمع بودن شرایط مذکور دادگاه قرار توقیف عملیات اجرائی را صادر و به دایره ثبت اعلام می‌گردد که فعلا عملیات اجرائی متوقف گردد. تأمینی که خواهان باید بدهد، بر اساس قسمت اخیر ماده ۵ قانون مذکور، ترتیب تأمین همان است که در قوانین دادرسی مدنی برای تأمین خواسته مقرر است. در صورتی که خواهان تأمین 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 اجرایی 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.

رأی وحدت رویه شورای عالی ثبت: قانون تسری امتیازات خاص بانک‌ها به مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز مصوب سال ۱۳۸۱، مؤسسات مذکور را از کلیه حقوق و امتیازات پیش‌بینی شده برای بانک‌ها در ماده ۱۰ قانون عملیات بانکی بدون ربا مصوب ۱۳۹۵ بهره‌مند کرده است هر چند در قانون اخیر التصویب نامی از تبصره‌های الحاقی به ماده ۱۵ قانون یاد شده در سال ۱۳۷۹ برده نشده است، لکن از آنجا که تبصره‌های مواد قانون جز لاینفک آن بوده و قانونگذار با علم به الحاق آنها قانون تسری امتیازات خاص بانک‌ها به مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز را تصویب نموده، لذا تمام احکام قانونی مندرج در تبصره‌های یک و دو الحاقی به ماده ۱۰ قانون عملیات بانکی بدون ربا در سال ۱۳۷۹ شامل مؤسسات مالی و اعتباری غیربانکی مجاز نسبت به قراردادهایی که مؤخر بر زمان تصویب قانون تسری امتیازات خاص بانک‌ها به مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز منعقد کرده‌اند جاری است. این رأی برای ادارات اجرا و هیأت‌های نظارت ثبت اسناد و املاک کشور لازم‌الاتباع است.

