



اهمیت ثبت اسناد در جامعه : 1- ساماندهی به وضع تجارت طبق قانون ثبت شرکت ها مصوب سال 1310 مجری اداره ثبت شرکت ها , مالکیت صنعتی مستقر در ادارات ثبت.

2- ساماندهی به وضع معاملات طبق قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1354 و آیین نامه ها آن و آیین نامه مصوب 1317 بجز دفاتر رسمی.

2- گسترش حقوق ثبت در جامعه : الف- ساماندهی موضوع نکاح و طلاق طبق قانون ازدواج و طلاق مصوب 1310 مجری دفاتر ازدواج و طلاق

ب- ساماندهی به وضع املاک طبق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 و آیین های , ادارات ثبت و اسناد و املاک در هر شهرستان.

3- تقسیمات حقوق و حقوق ثبت جزء کدام یک از رشته های حقوق است و تعریف حقوق ثبت و ارتباط آن با حقوق مدنی.

4- تعریف کلمه ثبت اسناد و املاک.

5- انواع ثبت : الف: ثبت عادی یا اختیاری مصوب سال 1302 ب- ثبت عمومی یا اجباری مصوب 1310.

6- ضمانت اجرای تخلف از ثبت املاک.

ح. ث یکی از رشته های حقوق است که همراه با فرهنگ اروپایی وارد ایران شده است . حقوق ثبت را نسبه حقوق مدنی گویند چون حقوق مدنی بیشترین ارتباط را با حقوق ثبت دارد.

تذکر: حقوق بر دو قسم است : 1- حقوق طبیعی : قواعد و مقرارتی که فطری و طبیعی است

1- حقوق موضوعه: قواعد و مقرارتی که از طرف افراد و بنا بر مقتضیات وضع شده و به نسبت فرهنگ و جامع فرق میکند. خود حقوق موضوعه بر دو قسمت تقسیم می شود الف - حقوق خصوصی : ارتباط افراد در کشور با یکدیگر ب- حقوق عمومی : ارتباط افراد در کشور با حکومت. و حقوق ثبت یکی از رشته های حقوق خصوصی است

تعرف ثبت : نوشتن قرارداد , معاملات, عقود و وضعیت املاک در دفاتر رسمی را ثبت گویند.

تعریف اسناد : هر نوشته ای که در مقام دفاع قابل استناد باشد سند است و این سند بر دو قسم است 1- عادی 2- رسمی.



تعریف املاک : به مال غیر منقول گویند . عبارتند از 1- زمین (ارضه) 2- ساختمان (اعیان) و بحث حقوق ثبت پیرامون این دو مورد است.(م. 3. ق. اوقاف)

انواع ثبت : 1- اولین ثبتی که به وجود آمد ثبت عادی و اختیاری بود یعنی مردم در ثبت اختیار داشتن و چون حالت اختیاری بود استقبال از آن نشد.

2- ثبت عمومی (اجباری) : که مردم را مجبور کرد به ثبت اسناد خود. و دارای ضمانت اجرایی است و اگر کسی ملک خود را به ثبت نرساند هیچ دفتر اسناد رسمی هیچ معامله ی نسبت به آن سند نمی تواند داشته باشد.(م. 46,47,48 ق.ث)

نکته: اگر مردم در مدت قانونی ملک خود را به ثبت نرسانند هزینه ثبت دو برابر میشود.

نکته: اگر معامله ی در بنگاه انجام شده باشد هیچ دفتری نمیتواند آن سند را مورد معامله قرار دهد.

اهداف ثبت اسناد و املاک :

1-اگر ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت برسد نهایتاً باعث صدور سند مالکیت خواهد شد طبق ماده (22 ق.ث.) , دولت کسی را مالک می شناسد که سند مالکیت به نام آن شخص است و سند رسمی از حکم دادگاه بالاتر است.

2-با ثبت ملک دیگر میل پیدا نخواهند کرد که ملکشان را به چند نفر بفروشند و اسناد مالکیت معارضی در جامعه بوجود بیاید چرا که اداره ثبت اسناد و املاک بانک اطلاعاتی املاک است همه ی املاک شماره گذاری می شود دارای پرونده ثبتی است آخرین مالک ملک مشخص است و دفاتر اسناد رسمی با پرسش از ادارات ثبت که مالکیت این ملک متعلق به چه کسی است به راحتی مبادرت به انجام معامله می کنند.

3-با ثبت ملک و ثبت معاملات برای اقرارها , معاملات توسط این دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت , دلایل بسیار محکم و قوی تهیه میشود که در دادگاه حرف اول را خواهد زد . می دانیم که در روابط قضایی تهیه دلیل کاری بسیار مشکل است و کسی که سند مالکیت یا سند معامله رسمی در ید دارد دارای خیال آسوده است چون سند عادی تاب مقاومت در برابر سند رسمی را ندارد. سابقاً به اسناد ملکه دلایل می گفتند و اداره بسیار وسیع به نام اداره امور اسناد صرفاً به مباحث اسناد رسیدگی می کرد. در سال 68 شورای نگهبان یک نظریه ارائه داد و ق.م اصلاح



شد و حال این سند با این اهمیت را بوسیله شهادت که بینیه شرعی است می توان باطل کرد.

4-ق.ث بیشتر به جنبه های حقوقی توجه دارد ولی جنبه های مالی نیز دور از ذهن نیست لذا با ثبت املاک و ثبت معاملات , حق ثبت هنگفتی به خزانه دولت واریز می شود در بعضی از آمارها حق ثبت از صادرات غیر نفتی ایران بیشتر میشود.

* ماده 1 ق.ث

در هر حوزه ابتدای به اقتضای اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تاسیس میشود که ممکن است هر اداره یا دایره دارای شعبی باشد این حوزه ابتدای یعنی حوزه قضایی. (تعریف شعبه: در هر اداره ی اگر یک قسمتی به یک کار مخصوصی بپردازد آن قسمت را شعبه گویند. مثلا شعبه اجرای اسناد رسمی یعنی اگر کسی مهریه ی را بخواهد وصول کند اجرایه صادر شده و به این شعبه مراجعه میشود. چون مهریه سند لازم الا جراست مثل چک. تعریف دایره: مجموع چند شعبه و مجموع چند دایره را اداره نامند).

قسمت های اداره ثبت: 1- املاک 2- اسناد

1-املاک: در ادارات ثبت اسناد و املاک هر شهرستانی ادغام میشود.

2-اسناد: تفویض شده است به دفاتر اسناد رسمی ازدواج (مسئولین این دفاتر کارمند دولت نیستند ولی تابع مقررات دولت هستند)

اداره ثبت اسناد ابتدا جزء وزارت عدلیه (دادگستری) بود در سال 1332 به صورت یک اداره کل در آمد و تا سال 1352 به این صورت بود بعد از انقلاب تابع شورای عالی انقلاب شد و نهایتاً در بازنگری قانون اساسی جزء قوه قضایه قرار گرفت و در حال حاضر رئیس سازمانی ثبت زیر نظر قوه قضایه است.

نکات: 1- در اداره ثبت کارشناسان به نام نمایندگان ثبت معروف هستند وجود دارد. در ادارات ثبت ابزار کار یک سری دفاتر قانونی است که در ماده 7 و آیین نامه 12 دفتر قانونی تعریف شده است این دفاتر است که به اسناد معاملات, شرکت ها و غیره , نکاح , طلاق جنبه رسمی میدهد. مثل دفتر اسناد رسمی یا دفتر گواهی امضاء.



2- هر سازمانی یک محل استقرار دارد ، ادارات ثبت و دفاتر در هر شهرستانی برای انجام کار مراجعین ایجاد شده ات.

اساس ایجاد ثبت اسناد

1- مالکیت مالکین 2- اسناد دارای اعتبار شود

اگر ملکی به ثبت رسید دیگر نمی توان روی این ملک معاملات عادی انجام دادو طبق ماده 46 و 48 ق.ث هر کس چنین معامله ی انجام دهد هیچ محکمی حق رسیدگی آنرا ندارد.

وقتی معامله ثبت شد این اسناد جنبه لازم الاجرا دارد و بدون مراجعه به محاکم قابلیت اجرا دارد و این اسناد معاملات قابلیت تسری دارد به جانشین و قائم مقام. اگر نسبت به این اسناد رسمی محاکم رسمی بی اعتنایی کنند آن قاضی تعقیب انتظامی می شود و باید از عهده خسارت وارده نیز بر آید ماده 70,71,72,73 ق.ث

سوال: آیا کل اسناد رسمی لازم الاجرا هستند؟ بعضی از اسناد رسمی لازم الاجرا هستند مواد 92,93 و ماده 34 ق.ث و همچنین اسناد عادی اجاره و تعهدات این ها لازم الاجرا هستند یعنی باید برای اجرا به شعبه اجرای اسنادمراجعه کنند. و بقیه اسناد به دادگاه مراجعه کنند.

سوال: آیا کلیه اسناد عادی لازم اجرا هستند؟ بعضی لازم اجرا هستند مثل چک. سفته و برات لازم اجرا نیستند ماده 1 تا 2 ق. چک به این ها قوه اجرایی می دهد.

ادارات تخصصی سازمان ثبت اسناد واملاک:

1-امور املاک 2- امور اسناد 3- ثبت شرکت ها 4- اجرای اسناد رسمی

امور املاک: بررسی می کند، الف- به علت اینکه کارشناسان ورزیده دارد اگر در اداره ثبت مشکلاتی باشد با اداراه امور املاک مکاتبه می کنند و مشکل را حل می کنند ب- اجرای طرح کاداستر (نقشه ثبتی براساس نقشه هوایی) مجوز آن تبصره 1 ماده 156 ق.ث برای حل اختلاف اسناد نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود 3- مجوز برای استملاک اتباع بیگانه: الف- اتباع بیگانه می توانند بدون اخذ مجوز مال منقول خود را در دفاتر اسناد رسمی ثبت کنند. ب- خارجی می تواند در ایران ملکی را اجاره کند بالای 5 سال نیاز به مجوز دارد. ج- اسناد رهنی، تنظیم اسناد رهنی. تبعه خارجی می تواند سند رهنی تنظیم کند بدون اخذ مجوز ولی در زمانی که این سند به اجرا گذاشته شود و در اجرا پول این فرد داده نشود و مقرر میشود ملک به فرد خارجی منتقل بگردد و این فرد خارجی یا باید مجوز



کسب کند اگر نتوانست می تواند حقی که دارد را به یک ایرانی صلح کند و نتیجتاً آن فرد قائم مقام میشود و نیاز به مجوز ندارد.

شرح وظایف ادارات ثبت: 1- ثبت املاک (این ملک دارای پلاک می شود , دارای پرونده های ثبتی , نهایتاً دارای سند حاکمیت میشود) 2- ثبت شرکت ها و موسسات (ثبت اختراعات فقط در تهران) 3- اجرای اسناد رسمی 4- املاک را توقیف میکند برابر احکام دادگاهها 5- قبول کردن امانت

در مورد وقف اتباع بیگانه, وقف نسبت به اتباع بیگانه درست نیست چون وقف در حکم تملیک به موقوف علیه است بنابراین موقوف علیه باید کسی باشد که بتواند تملک کند یعنی اهلیت تملک داشته باشد بایستی حتماً مجوز کسب کند .

وصیت: در خصوص وصیت اگر یک ایرانی بخواهد ملکی را به سود یک شخص خارجی وصیت کند یعنی موصی له خارجی باشد این وصیت مسموع نیست چون اهلیت تملک ندارد. ماده 850 ق.م (تا مجوز نگیرد نافذ نیست اگر مجوز گرفت نافذ خواهد شد پس در کل, وصیت باطل نیست).

ازدواج: زن خارجی می خواهد با فرد ایرانی ازدواج کند مهریه و صداق او مال غیر منقول است وضعیت اینجا چگونه است؟ نیاز به کسب مجوز نیست طبق ماده 986 ق.م هر زن خارجی که با مرد ایرانی ازدواج کند به تابعیت ایران در می آید پس میتوان این مال غیر منقول را تملک کند به عنوان صداق. اشخاصی که طلاق میگیرند مخیراً در تابعیت ایران باقی بمانند یا نمانند اگر بمانند رجوع به مال بذل اشکالی ندارد اگر از تابعیت خارج شوند رجوع به قیمت میکند و نمی تواند به مال غیر منقول رجوع کند. اگر فرزندی داشته باشد (در فوت) باید فرزند خود را به 18 سالگی برساند و آنرا بزرگ کند و بعد تابعیت خود را لغو کند.

اگر یک خارجی خواست مجوز بگیرد چه میکند (طریقه کسب مجوز)؟

ابتداً فرد خارجی ملک را پیدا میکند بعد مدارک آنرا می گیرد به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجع میکند و آنجا یک فرم به او داده میشود و همه مشخصات خود را در آن مینویسد در حضور سر دفتران و آن فرم را به سر دفتر تحویل میدهد و سر دفتر نیز آنرا به اداره ثبت اسناد آن شهرستان میفرستد. اداره ثبت اسناد آنرا به اداره امور املاک میفرستد و این اداره چندین کار انجام میدهد 1- تابعیت را بررسی میکند 2- وضعیت تعهد را بررسی میکند 3- محل اقامت دائمی فرد را مشخص میکند 4- تفحص در پیشینه کیفری فرد 5- مساحت ملک را بررسی میکند که آیا این



مساحت با نوع کار فرد مطابقت دارد یا نه. 6- پروانه اقامت او باید دائم باشد. 7- اگر شرکت است باید در ایران و در کشور خود به ثبت رسیده باشد تا بتواند در ایران جایی را بخرد.

پس از این بررسی ها اداره املاک، پذیرش به موارد زیر بستگی دارد. 1- تقاضای او مخالف موازین حکومت ایران نباشد. 2- در کشور متقاضی، اتباع ایرانی و شرکت های ایرانی بتوانند به همان اندازه که آنها تملک می کنند ایرانیان هم تملک کنند. 3- مساحت ملک متناسب با وضعیت مالی، اجتماعی تبعه باشد. 4- در مواردی که استملاک برای کسب و کار باشد با توجه به قانون ایران باشد مثلاً نمیتواند در ایرانی کارخانه مشروب سازی بزند.

بعد اداره املاک نظر خود را به وزارت خارجه میفرستد بعد از بررسی موافقت یا مخالفت آنرا به اداره املاک میفرستد و بعد به اداره امور اسناد میرود.

ازدواج زن ایرانی با تبعه بیگانه: اولاً ازدواج زن ایرانی با بیگانه باید پروانه ازدواج داشته باشد. (از وزارت کشور)

نحوه صدور پروانه: 1- به فرمانداری مراجعه کرده و درخواست ازدواج می دهند و فرمی پر میکنند بعد آن فرد از مرد گواهی نامه می گیرد به معنی ازدواج نکردن آن شخص در کشور خود بدون اجازه زن ایرانی. 2- به رسمیت شناساندن آن ازدواج از طرف کشور متبوع. 3- حال اگر تهیه گواهی نامه برای فرد مقدور نباشد با رضایت زن ایرانی مجوز صادر می شود اگر مرد غیر مسلمان باشد باید گواهی تشریف به دین اسلام را نیز ارائه دهد. گذرنامه باید مهر بیش از 3 ماه خورده باشد.

ازدواج زن خارجی با مرد ایرانی ماده 976 ق.م. باید مجرد بودن زن خارجی محرز شود.

ماده 2: مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر جزء در محل مأموریت خود نمیتوانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آنها در خارج از محل خود اعتبار قانونی ندارد. این ماده بحث صلاحیت را بررسی می کند که آیا در اعمالی که انجام می دهند صلاحیت دارند یا نه؟ براساس ماده 1208 ق.م اسناد در سه گروه تصمیم میشوند: 1- اسنادی که در دفاتر اسناد تنظیم میشود مثل سند مالکیت. 2- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ازدواج و طلاق تنظیم میشود مثل نکاح و طلاق. 3- اسناد که در سایر ادارات تنظیم میشود مثلاً مثل گذرنامه که در شهرانی و اداره ثبت تنظیم میشود. این سه گروه اسناد رسمی است به شرطی که مأمور تنظیم آن صلاحیت داشته باشد.

شرط رسمی بودن سند سه مورد است:



1- مامور، مامور رسمی دولت باشد 2- دارای صلاحیت (ذاتی- نسبی) باشد 3- سند طبق مقررات تنظیم شود.

صلاحیت ذاتی: امری که از طرف مافوق به مامور محول می شود. مثلاً سر دفتر اسناد رسمی صلاحیتش تنظیم اسناد رسمی است نه تنظیم شناسنامه.

صلاحیت نسبی: عبارتست از حدود و اختیاراتی که از طرف مقام مافوق به مامور محول میشود 1- از حیث قلمرو و زمان 2- از حیث قلمرو و مکان 3- از حیث وضعیت حقوقی اشخاصی که برای آنان سند تنظیم میشود. مثلاً سر دفتران اسناد رسمی شهرستان قم فقط در حوزه قضایی شهر قم می توانند تنظیم سند انجام دهند سر دفتر ازدواج و طلاق هم همینطور. اما مردم شهرستانهای دیگر میتوانند بیایند و در دفاتر رسمی شهرستان قم معاملات خود را تنظیم کنند.

سر دفتری که منفصل میشود ارتباط او موقتاً با سازمان مربوط قطع میشود و حق انجام معامله و نکاح ندارد حق ثبت اینها را ندارد چون منفصل از خدمت است پس از تعلیق (حکم صادر نشده) و رفع انفصال (حکم صادر شده) میتوانند به کار خود برگردند.

از حیث وضعیت حقوقی: براساس ماده 31 ق.د.ا.س.ر و مواد 51.52.53 ق.ث این سر دفتران رسمی ازدواج و طلاق حق ندارند معاملات مربوط به اقوام سببی و نسبی خود را تا درجه 4 از طبقه 3 ثبت کنند.

همچنین معاملات خود، افرادی که تحت قیمومت آنها هستند اشخاصی که آنها در ولایت او هستند، حق ندارد معاملات اینگونه افراد را ثبت کند. اگر در شهرستانی تنها یک سر دفتر بود با حضور دادستان یا نماینده یا رئیس دادگاه معامله انجام خواهد شد، سر دفتران اسناد رسمی حق ندارند دفتر اسناد رسمی (ازدواج طلاق را در بر نمیگیرد) را نزد اصحاب معامله ببرند. اگر شخص مریض باشد با حضور نماینده دادستان اگر نبود با حضور دو نفر از معتمدین محلی آن دفتر خانه می تواند معامله را ثبت کند. ماده 14 آ.ن.م مصوب 1317. برای شخص زندانی نیز با حضور نماینده دادستان در زندان معامله و ثبت می شود.

رئیس سازمان ثبت و معاون قوه قضایه

امور کل اسناد و سر دفتران

اداره کل امور املاک



اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

معاونت اسناد

دادگاه بدوی انتظامی سر دفتران

هیئت نظارت

معاونت املاک

دو مرجع مهم ثبتی: 1- هیئت نظارت 2- شورای عالی ثبت

ترکیب اعضاء : 1- اعضاء هیئت نظارت، دو قاضی دادگستری- رئیس ثبت استان یا قائم مقام او یک عضو علی البدل (قاضی باشد یا کارمند) 2- دو قاضی دیوانعالی کشور و یک نفر معاون املاک در خصوص پرونده های مربوط به اختلاف املاک و یک نفر معاون اسناد در خصوص پرونده های مربوط به اختلافات و اشتباهات در اسناد بنا براین دیوان عالی کشور دو شعبه دارد (شعبه اسناد شعبه املاک). حوزه صلاحیت - حوزه قضایی استان - حدود اختیارات طی ماده 25 ق.ث در 8 بند میباشد- مقر آن در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان.

ماده 6 ق.ث و ماده 25 ق.ث: حوزه صلاحیت کل کشور ایران طبق ماده 25 مکرر قانون ثبت تجدید نظر آراء هیئت نظارت است و فقط یک شورای عالی ثبت در ایران می باشد آنهم در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل جلسه می دهد.

مواردی که هیئت نظارت آن را بررسی میکند:

اسناد معارض: یعنی نسبت به ملکی که چند سند وجود داشته باشد می گویند آن ملک دارای سند معارض است. مثلا یک باب خانه با سند شش دنگ به شماره پلاک 250 بخش 1 قم به مبلغ 300 میلیون تومان در تاریخ 20/8/78 سند مالکیت به اسم آقای محمد صادر شده (سند مالکیت موخر- سند معارض) از طرفی شش دنگ این خانه در تاریخ 24/5/75 به اسم آقا حسن ثبت شده است.

اگر نسبت به ملکی دو سند صادر شود چون هر دو قانونی است. بنابراین سند مالکیت مقدم (سند مالکیت موخر تاریخ «سندی که تاریخ آن عقب تر است») تا حکمی صادر نشود می تواند معاملات خود را در دفتر اسناد انجام دهد



منتها در موقع معامله به خریدار باید تفهیم شود که نسبت به این ملک سند معارض وجود دارد. سندی که تاریخ آن جلوتر صادر شده حق معامله ندارد فقط می تواند حقوق فرضی خود را مطالبه کند و آنرا به اشخاص صلح کند. و همچنین نسبت به ملکی که سند معارض صادر شده، نمیشود آنرا تفکیک و قطعه قطعه کرد اگر خود به این نکته اشاره نکند و نگوید سند معارضی وجود ندارد شخص فروشنده کلاهبردار خواهد بود. برای اسناد معارض یک لایحه ی به تصویب رسیده به نام دو لایحه قانونی راجع به ثبت اسناد معارض و آیین نامه اجرایی مصوب سال 1352.

طرز رسیدگی به این اسناد معارض:

1-همینکه نسبت به ملکی سند مالکیت معارض صادر شد و اداره ثبت اسناد و املاک مطلع گردید بلافاصله به تمام دفاتر اسناد رسمی بخش نامه میشود که نسبت به این ملک سند معارض صادر شده از انجام هر گونه معامله خوداری میشود.

2- کارشناس میفرستد به محل آن ملک که نقشه ملک را میکشند و وضعیت ملک را بررسی کرده و صورت مجلس میکنند، نظر می دهند یعنی از نظر شکلی بررسی میکنند و نظر خود را به هیئت نظارت می فرستد هیئت نظارت براساس آن صورت مجلس و گزارش که ثبت محل می دهد بررسی میکند و رای صادر میکند که مثلاً نسبت به این ملک سند مالکیت معارض صادر شده است. این رای به طرفین ابلاغ میشود. حال میتوان به این رای اعتراض کرد. در اعتراض اول به شورای عالی ثبت میرود در اعتراض بعد به دیوان عدالت اداری مراجعه میشود. وقتی رای قطعی شد به دارنده سند مالکیت معارض ابلاغ میشود و به آن گفته میشود که از تاریخ ابلاغ دو ماه مهلت قانونی دارد که به دادگاه مراجعه کنید و دادخواست بدهید اگر ظرف مدت 2 ماه مراجعه نکرد دارای سند مالکیت مقدم به دادگستری مراجعه و گواهی طرح عدم دعوا را گرفته. این گواهی را به ثبت اسناد میدهد این اداره بدون هیچ ملاحظه ی سند مالکیت معارض را باطل میکند. پس آراء هیئت نظارت فقط سند مالکیت را باطل میکند و اما اگر در مدت دو ماه قانونی دادخواست دادگاه از نظر شکلی بررسی میکند. هر کدام از اسناد مالکیت که طبق قانون صادر شده مورد تایید و هر کدام طبق قانون صادر نشده مبطل اعلام میشود. پس دادگاه میتواند هر دو سند را باطل کند در حالی که هیئت نظارت فقط سند معارض را میتواند باطل کند. مواد 3و4و5 و 1 آیین نامه اجرایی.

نکته: براساس ماده 6 لایحه قانونی اگر آن فردی که ممنوع از انجام معامله بود(دارای سند معارض) یک معامله نسبت به سند معارض انجام دهد به یک برابر بهای مورد معامله جریمه میشود و دفتری حق انجام این گونه معاملات را ندارد و اگر انجام دهد به انفصال ابد محکوم میشود. کارمندان ثبت اسناد و املاک که درگیر این معاملات شوند به دو سال تا ابد منفصل از کار محکوم میشوند و مشول مرور زمان نمیشود.

اسناد مالکیت معارض راجع به حدود ملک:



معمولا املاک از طریق دیوار ، سنگ چین و... از هم مجزا میشوند و از هم جدا میشوند در هر حال در اسناد مالکیت ذکر میشود

در اینجا هر دو مدعا که دیوار برای هر کدام است یعنی دو سند برای یک دیوار مشترک هر کدام ادعا می کنند که دیوار برای خودشان است به این حدود گویند. حال یک سندی صادر شده ، که نوشته این ملک حق عبور از ملک مجاور را دارد اما سند مالکیت مجاور در آن این حق قید نشده است. صرف رسیدگی مطابق با عین است(در صلاحیت هیئت نظارت است).

ماده 117 ق.ث

هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین و منفعت مالی اعم از منقول یا غیر منقول حقی به شخص و اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله و تعهدی معارض با حق مزبور انجام دهد به حبس از سه سال تا ده سال محکوم میشود.

مال منقول:

1- شخصی یک اتومبیل را با سندی عادی به یکنفر می فروشد و باز با سندی عادی به دیگری می فروشد.

2- ----- سند رسمی -----

3- ----- سند رسمی ----- سند رسمی -----

4- ----- سند رسمی ----- سند عادی -----

براساس تعریفی که کردیم گزینه 3 و 2 یک معامله معارض است اما گزینه 1 و 4 کلاهبرداری است.

هرگاه معامله دوم با سند رسمی باشد آنرا معامله معارض گویند . اما اگر معامله دوم با سندی عادی باشد کلاهبرداری نامیده میشود مثل موارد 1 و 4

مال غیر منقول:

1- شخصی خانه ای را با سندی عادی به یک نفری میفروشد و باز با سند عادی به دیگری میفروشد.



2- ----- سند رسمی -----

3- ----- سند رسمی ----- سند رسمی -----

4- ----- سند رسمی ----- سند عادی ----- .

در ملکی که در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده باید نسبت به این ملک اگر معامله می‌خواهد واقع شود حتما در دفتر اسناد رسمی انجام بگیرد اگر بصورت عادی معامله انجام بشود هیچ محکمه ای حق رسیدگی ندارد. طبق مواد 46, 47, 48 ق.ث. بنابرین با توجه به این ماده سند عادی معاملات غیر منقول حتما باید سندی باشد که قابلیت تعارض با سند رسمی را داشته باشد. در معاملات منقول شخص مخیر است که معاملات خود را بصورت عادی انجام دهد یا رسمی دادگاهها میتوانند این معاملات عادی را بپذیرند اما در معاملات غیر منقول چون ثبت سند در دفاتر الزامی است لذا اگر معامله غیر منقولی با سند عادی صورت گیرد چون هم وزن با سند رسمی نیست قابل تعارض نیست چون معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی این معامله معارض نیست و این کلاهبرداری است در واقع یکی از مصادیق جزائی که با مواد دیگری تطبیق داده میشود بنابرین در 4 حالت 2 و 3 معامله معارض است و در حالت دیگر کلاهبرداری است.

جرم معامله معارض از جرائم عمومی است بدون شاکی خصوصی قابل تعقیب است گذشت شاکی موجب موقوفی تعقیب نمیشود .

اختلاف در تصرف بند 1 ماده 25

شخصی میخواهد ملکش را به ثبت برساند در حین ثبت ملک، یک نفر دیگر مدعی تصرف میشود رسیدگی به این دعوا در صلاحیت هیئت نظارت است نحوه رسیدگی ، به اداره ثبت اسناد مراجعه میشود اداره ثبت اسناد مدارک طرفین را میگیرد یک وقت معاینه محلی میکند طرفین دعوا می توانند مدارک همدیگر ملاحظه کنند(تبادل لوایح) در روزی که معاینه انجام میشود کارشناس به محل میرود مدارک و گزارش از معتمدین محلی را صورت مجلس میکند و اینها را به هیئت نظارت میفرستد و رای میدهد که از کدام یک از این اشخاص ثبت پذیرفته شود. مستند ماده 1 آیین نامه اجرایی اسناد معارض.

در دفتر اسناد رسمی اشخاص مراجعه کرده و قصد تنظیم سند دارند اگر شما با مشکلی مواجه شوید تا قبل از تنظیم سند میتوانید این مشکل را از اداره امور اسناد پرسش کنید بند 3 ماده 8 آیین نامه اجرای ولی اگر سندی را تنظیم کردید و دچار اختلافی شوید رسیدگی با هیئت نظارت است.



اشتباه در عملیات تفکیکی: یعنی کسی زمینی دارد و میخواهد آنرا به قطعات کوچکتر تقسیم کند. (افراز، تقسیم و تفکیک معنی اینها با هم تفاوت دارد ولی نتیجه همه اینها یکی است.)

طبق بند 6 ماده 25 ق.ث:

اگر در تفکیک آپارتمان و یا ملک اشتباهی پیش بیاید اگر این اشتباه منجر به سند رسمی بشود یا منجر به سند مالکیت بشود رفع اشتباه با هیئت نظارت است ولی اگر منجر به این دو مورد نشود رفع اشتباه با خود اداره ثبت اسناد و املاک است چون هنوز سندی ثبت نشده است.

بند 8 ماده 25 ق.ث:

رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظر ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرای با هیئت نظارت است. بعنوان مثال اجرایی صادر شده مبنی بر تخلیه ملک، اجرایی میاید به اداره ثبت که نهایتا باید ملک تخلیه بشود اساس خانه فرد را به بیرون بریزند. در این موارد بلافاصله شما بعنوان وکیل میتوانید به عملیات اجرایی اعتراض کنید مثلا بگوئید ابلاغ صریحا انجام نشده است طبق ماده 222 آیین نامه اجرای رئیس ثبت به این شکایت رسیدگی میکند و رای صادر میکند یا این شکایت را رد میکند یا تایید میکند فرد شاکی میتواند بعد از ابلاغ رای به او ظرف 10 روز به این حکم اعتراض کند این اعتراض در هیئت نظارت بررسی میشود.

ماده 7 ق.ث:

براساس ماده 7 و 1 آیین نامه یک سری دفاتر قانونی داریم این دفاتر قانونی دارای اهمیت بسیاری است چون اصول اسناد رسمی در آنها به ثبت میسررسد، مثل دفتر ازدواج، دفتر اسناد رسمی اینها 12 جلد دفتر است. 1- دفتر املاک 2- دفتر املاک توقیف شده 3- دفتر موقوفات 4- دفتر اسناد رسمی 5- دفتر گواهی امضاء 6- دفتر ثبت شرکت ها 7- دفتر توزیع اظهارنامه 8- دفتر املاک مجهول مالک. این 12 جلد دفتر چون قانونی است مقررات خاصی دارد اول همه ی آنها باید جلد داشته باشد ثانيا به استثناء ی دفتر توزیع اظهارنامه و املاک مجهول مالک بقیه دفاتر باید سر رسید و تمام اوراق او شماره گذاری شود به نحو مثلث و تمام اوراق به امضاء نماینده دادستان برسد و به مهر دادسرا در آن خورده باشد در برگ اول و آخر نوشته شود این دفتر دارای چند برگ است و از چند شماره ی شروع و با چه شماره ی ختم میشود. دفتر املاک علاوه به این مقررات دوجلدی است که یک جلد در مرکز در تهران یک جلد در شهرستان یعنی تمام معاملاتی که انجام میشود در دفتر املاک شهر قم ثبت میشود و هم در دفتر املاک تهران ثبت میشود.



براساس آیین نامه سال 1380 این دفاتر املاک فقط یک نسخه در شهر مورد نظر دارند و تهران حذف شد.

ماده 8 ق.ث:

دفتر املاک که یکی از دفاتر قانونی است به دلیل اهمیتی که دارد و زمانی که ملکی تقاضای ثبت شد نهایتاً مراحل قانونی باید در دفتر املاک به ثبت برسد و رونوشت این دفتر املاک سند مالکیتی است که در ید مردم است و این از مالکیت آنان چنان اهمیتی دارد حتی از حکم دادگاه هم بالاتر است و لذا طبق قانون اشخاص ذی نفع میتوانند این دفتر املاک را ملاحظه کنند طبق ماده 6 آیین نامه مصوب 1311، این ماده براساس ماده 164 آیین نامه 1317 حذف مقررات جدید هم وضع نشد و لذا در حال حاضر حتی افراد ذی نفع هم نمیتوانند این دفاتر را ملاحظه کنند. طبق ماده 212 و 213 آ.د.م گواهی از دادگاه گرفته و به اداره ثبت اسناد رفته و دفتر املاک را ملاحظه کرده و مستنداد را از این دفتر برداشت کند.

ماده 9: اعلان ثبت عمومی. ماده 10: شماره گذاری املاک (پلاک کوبی). ماده 11: تقاضا ثبت املاک. ماده 12: املاکیکه مجهول مالک اعلام گردیده بدون محدودیت زمانی مبادرت به ثبت آنها خواهد شد در حال حاضر املاک طی این ماده به ثبت میرسد.

ماده 9: 1- براساس ماده 9 ق.ث ابتدا هر شهرستانی که طبق ق.ث اسناد مصوب سال 1310 باید به ثبت عمومی گذاشته شود و مردم را مکلف کرده به اینکه تملک آنها به ثبت برسد. هر چقدر ادارت ثبت کوچکتر و با توجه به شهر تقسیم شده باشند ثبت راحت تر خواهد شد. این بخش ها را بوسیله حدود طبیعی از هم جدا می کنند مثل رودخانه کوه، شوارع، این بخش های که از سال 1310 تا 1314 که کل کشور ایران به ثبت عدمی رسید هنوز این بخش به سبک و سیاق برقرار است تغییری در آن داده نشده است. مثلاً شهرستان قم به 9 بخش تقسیم شده است. 2- در هر بخش حدود چهار گانه آنرا مشخص می کنند. 3- اگر دهکده یا روستا های در این بخش وجود دارد آن را هم مشخص می کنند یک نوبت در روزنامه کثیر الانتشار، توسط معاونت قوه قضایه و رئیس سازمان ثبت آگاهی منشر میشود در این آگاهی به مردم اعلام می شود به عنوان مثال بخش 1 شهرستان قم به ثبت عمومی گذاشته میشود و از تاریخ فلان طبق ماده 10 ق.ث شماره گذاری املاک شروع خواهد شد. مالکین در محل حضور داشته باشند که حقی از آنها تضعیف نشود. مطابق آگاهی ماده 9، آگاهی ماده را شروع میشود براساس آگاهی ماده 10 همین حدودی که در ماده 9 ذکر شده بود مجدداً اعلام میشود و به مردم گوش زد میشود که کسانی که در این بخش مالکیت دارند مامورین ثبت به املاک آنها مراجعه و به هر ملکی اعم از مغازه ملک زراعتی مستقلات شماره ی می دهند این شماره در اصطلاح پلاک ثبتی گویند پلاک ثبتی یک فلز مستطیلی شکل است. که در وی آن ثبت املاک بخش شهرستان نمره ملک ذکر شده است. این پلاک ثبتی در یک دفتر توزیع نام مالک شماره پلاک مباحث ملک قید می



شود و در واقع بانک اطلاعاتی املاک است در حال حاضر کل کشور ایران املاکشان دارای شماره ثبتی است و در این دفتر ثبت شده است. به این دفتر بانک اطلاعاتی املاک گویند. براساس این پلاک ثبتی ملک شخصیت ثبتی پیدا میکند این آگهی در سه نوبت منتشر میشود اول ماه وسط ماه و آخر ماه بعد به ملکی که پلاک داده شد یک اظهارنامه ثبتی نیز داده میشود. در آگهی ماده 10 قید میشود که مالکینی که به آنها پلاک ثبتی داده شده در این بخشی که آگهی شده مکلفند از تاریخ اولین انتشار ماده 10 ظرف مدت 60 روز طبق ماده 18 ق.ث نسبت به ثبت ملکشان اقدام نمایند اگر در این مدت قانونی اقدام به ثبت ملک نکرد ملکشان مجهول مالک به شمار میرود.

مجهول مالک : مجهول مالک در عرف ثبتی با مجهول مالک در ق.م فرق دارد در ق.م اموال منقول یا غیر منقول اگر مالکی نداشته باشد به آن مجهول مالک گویند ولی در مسائل ثبتی ملک مالک دارد ولی در مدت قانونی اقدام به ثبت نکرده و ملکش مجهول مالک معرفی شده است.

اظهارنامه: یک فرم مخصوص که از طرف سازمان ثبت در موقع شمار گذاری املاک به مالکین داده میشود که براساس این اظهارنامه اقدام به ثبت ملک بکنند این اظهارنامه ثبتی یکی از پرونده های ثبتی است که در زمان مطالعه اظهارنامه باید این فرم را نیز مطالعه کرد چون مبنای مالکیت است.

مندرجات اظهارنامه: طبق ماده 22 ق.ث 1- نام و نام خانوادگی مالک 2- شماره شناسنامه 3- محل اقامت مالک 4- تابعیت متقاضی 5- نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت میشود ضمن تایید , شماره پلاک , مشخصات و حدود و اجزاء و متعلقات آن.

در مسائل ثبتی چه ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت میسرود و چه معامله ی در دفتر اسناد رسمی به ثبت میرسد؟

5- شرح حقوق عینی: حقی است که ملک در املاک مجاور دارد مثل حق ازتفاق , حق انتفاع و حق رهن.

6- مدارک: مدارک مالکیت باید ضمیمه اظهارنامه بشود (قباله و بنچاق). فرق قباله و بنچاق در این است که قباله سندی است که در دست ماست و بنچاق به آن اسناد قدیمی و گذشته گفته میشود قباله معمولاً در امور غیر مالی هم از آن صحبت میشود مثل قباله نکاح ولی بنچاق قاعدتاً مالی است.

پلاک بر دو نوع است : 1- پلاک فرعی 2- پلاک اصلی.

پلاک اصلی: در اجرای ماده 10 املاک و مستقالات شهری داده میشود و پلاک فرعی در روستاها داده میشود در روستاها یک پلاک اصلی داده میشود و طبق آن پلاک پلاک های فرعی به منازل , زمین های زراعتی داده میشود .



طبق ماده 10 به املاک شهری که پلاک اصلی داده شده این پلاک های اصلی در اثر قطعه بندی طبق واژه ثبتی حقوقی (تفکیک ملک ، افراز ملک) در هر ملکی که تفکیک و افراز بشود پلاک فرعی داده میشود. مثال : تفکیک آپارتمانها که دارای یک پلاک اصلی و چندین پلاک فرعی می باشند.

فرق بین افراز و تفکیک: درافراز معمولا مالکینش از یک نفر بیشتر است ولی در تفکیک ممکن است مالکش یک نفر باشد و یا ممکن است مالکینش چندین نفر باشد. در تفکیک باید کل مالکین با تفکیک موافق باشند و در دسترس باشند ولی در افراز نیاز به اجازه کل مالکین نیست.

براساس ماده 10 موضوع تصرف تشخیص متصرف به عنوان مالکیت فوق العاده اهمیت دارد به موجب ماده 35 ق.م تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است و تقاضای ثبت از کسی پذیرفته میشود که ملک را به عنوان مالکیت در دست دارد و تصرف را بشناسد ، متصرف را تشخیص بدهد و بفهمد مالکیت به چه صورتی پدید دار میشود.

ماده 11: براساس این ماده املاکی که شماره گذاری شده است و بعد به مردم فرصت داده شد ظرف مدت 60 روز از اولین انتشار آگهی ماده 10 املاکی که شماره گذاری ده مکلف به درخواست ثبت هستند و در نتیجه در ظرف این 10 روز چمامچه افرادی با اظهارنامه ثبتی اقدام به تقاضای ثبت ملک نموده اند اما آنها در ظرف مدت 10 روز از اولین انتشار آگهی ماده 10 قوت در روزنامه منشر ، در دونوبت به فاصله 30 روز و به آگهی نوبتی مشهور است و از اهمیت حقوقی زیادی برخوردار است به این معنی که اگر نسبت به ملکی سند مالکیت صادر بشود ولی آگهی نوبتی صادر نشود میتوان سند مالکین را باطل کرد این آگهی بدل این است که مردم اطلاع پیدا بکنند از ثبت املاک و اگر اعتراضی به این ثبت دارند اعتراض خودشان را در وقت مقرر به اداره ی ثبت بدهند. کسانی که در مدت 60 روز اقدام به ثبت نکرده اند املاکشان مجهول مالک معرفی میشود این املاک براساس ماده 13 ق. ث هر زمانی که مالکین قصد ثبت ملک دارند می تواند با مراجعه با اداره ثبت ملک خود را به ثبت برسانند براسا ماده 10 و 11 کثیری از مردم اقدام به قبت ملک نموده و عده ای هم در این مدت 60 روز موفق به ثبت ملکشان نشد ند و در حال حاضر اقدام به ثبت ملک خواهند نمود. طبق مجوزی که ماده 12 به آن داده است.

طریق ثبت ملک: 1- تنظیم یک استشهاد محلی مبنی بر اینکه این ملک از چه شخصی خریداری شده حدودش چقدر است و ادعای مالکیت و تصرف داردو از مردم هم طلب شهادت می کند.

طریقه نگارش استشهاد : استعلام میشود از آقایانی که (مطلعینی که) اطلاع کامل دارند شش دانگ خانه به پلاک فلان واقع در بخش فلان و در خیابان فلان به این حدود شرق- جنوب - شمال - غرب حقوق ارتفاق دارد یا ندارد و ملکی و متصرف اینجانب می باشد. از آقایان مذکر تقاضا میشود مالکیت و تصرف اینجانب را نسبت به پلاک مذکور



ذیلا گواهی نمائید.

این استشهادیه بعد تنظیم به اداره ثبت اسناد و املاک داده میشود در مرحله دوم اداره ثبت یک کارشناس به محل اعزام میکند مستندات متقاضی را مطالعه و از مردم پرسش میکند در اینجا این نماینده باید تصرفات این متقاضی را مبنا آنرا دفتر توزیع اظهارنامه قرار دهد ببیند این متقاضی چگونه با پلاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه است ارتباط پیدا دارد مثلا اگر فرض کنیم پلاک 230 اصلی باشد در دفتر توزیع اظهارنامه به نام حسین غفاری در حالیکه متقاضی محسن رضوی نامی است که باید این دو نام با بنچاق و قبالة یکسان باشند. 3- تنظیم صورتمجلس او از تصرف مالکانه توسط کارشناس براساس قبالة و بنچاق ها به نحوی که منطبق بشود با نامی که در دفتر توزیع اظهارنامه است به عنوان بانک اطلاعاتی املاک. اگر این مدارک موجود نبود (قبالة و بنچاقها) مردم باید گواهی بکنند از مالکیت اینجا خبر داریم که متعلق به این شخص است و نام مالکین گذشته را ببرند اگر در قید حیاتا امضا بکنند اگر در قید حیات نیستند مردم گواهی کنند. با همه این تفاسیر اداره ثبت به نتیجه نمیرسد و بین مالک و اداره ثبت اختلاف بوجود می آید , در این مورد طبق بند 1 ماده 25 مرجع رفع این اختلاف هیئت نظارت است.

تصرف: یکی از آثار مالکیت بلکه دلیل مالکیت طبق قانون مدنی این است که شخص مالک او لا ملک خود را در اختیار داشته باشد. و از آن استفاده بکند و یا بتواند هر قسم مداخله ای در آن نماید. به عبارت دیگر تصرف عبارت است از سلطه و اخطار مادی که شخص بر مالی مینماید و تصرف بر دو نوع است 1- معنوی 2- مادی

بند هفتم : تجدید دادخواست اعتراض

بر اسا ماده ۹۵ قانون آئین دادرسی مدنی ، عدم حضور هر يك از اصحاب دعوي و يا وكيل آنان در جلسه دادرسي 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 خوانده هم دادگاه نتواند رای بدهد ، دادگاه قرار ابطال دادخواست را صادر خواهد کرد . و این قرار نیز واجد امر مختوم نبوده و خواهان می تواند مجدداً و به طور مکرر اقدام به تقدیم دادخواست نماید . اما از آنجائیکه طبع دعاوي ثبتي (اعتراض به ثبت) با سایر دعاوي متفاوت می باشد در این رابطه نیز قانون ثبت مقرراتي 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 حقوقي (آئین دادرسی مدنی) به تقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد . تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای يك 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 ننمودن 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 .(۱)

بند هشتم : موارد سقوط دعوی اعتراض

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 ترك تعقیب دعوی نیز وقتی صدق

می کند که از طرف دادگاه تکلیفی معین شده باشد و اهمال معترض در ترك 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 ملك مورد ثبت



اقامه دعوي کرده قبل از انقضاء مو عدهاي مقرر در ماده ۱۷ و ۱۸ و ۱۹ فوت کرده يا محجور شود ، مستدعي ثبت مکلف است که مراتب را به اداره ثبت و دادرسي عمومي محل وقوع ملک کتباً اطلاع داده و پس از معين شدن قائم مقام قانوني به او از طريق

(۱) به موجب راي اصراري ۲۳/۶/۴۲ عرضحال بار سوم که قبل قبول نيست يا بايد مسبوق به دو قرار ابطال دادخواست يا دو قرار رد دادخواست باشد و تلفيق قرار رد دادخواست و قرار ابطال دادخواست مانع پذيرش عرضحال به ثبت براي بار سوم نيست . دانشنامه حقوقي ج ۱ ص ۴۳۶ محکمه مربوطه اخطار نمايد که مشار اليه در ظرف شصت روز از تاريخ ابلاغ اخطاريه دعوي را تعقيب کند هر گاه قائم مقام قانوني در مهلت مقرر دعوي را تعقيب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوي را صادر مي کند اين قرار فقط قابل استيناف است .

بخش دوم : اعتراض به تجديد حدود

اعتراض به تحديد حدود يکي از دعاوي ثبتي است که قبل از ثبت ملک در دفتر املاک موضوعيت پيدا مي کند . در دعوي اعتراض به تحديد حدود ، معترض نسبت به تقاضي ثبت ملک کلاً اعتراض ندارد بلکه اعتراض او ناظر به اين است که در جريان تحديد حدود قسمتي از ملک او جزء ملک متقاضي ثبت محسوب گرديده است و به عبارت ديگر حدود تعيين شده به حقوق وي تجاوز نموده است .

ماده ۲۰ قانون ثبت مقرر مي دارد : مجاوري که نسبت به حدود يا حقوق ارتفاقي حقي براي خود قائل است مي تواند فقط تا سي روز از تاريخ تنظيم صورت مجلس تحديد حدود بوسيله اداره ثبت به مرجع صلاحيتدار عرضحال دهد . تقاضا کننده ثبتي که خود يا نماينده اش در موقع تحديد حدود حاضر نبوده و ملک مورد تقاضي او با حدود اظهار شده از طرف مجاورين مطابق ماده ۱۵ تحديد شده مي تواند مطابق مقررات اين ماده عرضحال بدهد .

بند اول : کساني که حق اعتراض به حدود دارند

با توجه به ماده ۲۰ و ۲۷ قانون ثبت مواد ۹۹ و ۱۰۰ آئين نامه اجرائي قانون ثبت کساني که حق اعتراض به حدود دارند عبارتند از :

الف: مجاورين ب: متقاضي ثبت ج: اداره اوقاف و متولي و ناظر موقوفات و موقوف عليهم و متصدي امور حبس و محبوس لهم و وصي يا ناظر .

الف : مجاورين :



بر اساس صدور ماده ۲ مجاوري که نسبت به حدود براي خود حقي قائل است مي تواند به تحديد حدود اعتراض نمايد . لازم به ذکر است که اعتراض به حدود از طرف غير مجاور پذيرفتني نيست چرا که غير مجاور در دعوي ذي نفع نمي باشد و مجاور نيز فقط در حدي که مجاورت دارد ذي نفع محسوب مي شود بنابر اين چنانچه اعتراض مجاور نسبت به حدي باشد که باوي مجاورت ندارد اين اعتراض مسموع نخواهد بود .

بر اساس قسمت دوم تبصره ذيل ماده ۲۰ قانون ثبت چنانچه اعتراض به حدود از طرف غير مجاور به عمل آمده باشد ، واحد ثبتي مربوطه نظر خود را در بي اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ مي نمايد معترض مي تواند ظرف ده روز از تاريخ ابلاغ نظر مزبور به هيأت نظارت شکايت نمايد راي هيأت نظارت قطعي است .

ب : متقاضي ثبت :

بر اساس قسمت دوم ماده ۲۰ ، در صورتي که متقاضي ثبت يا نماينده اش در موقع تحديد حدود حضور نداشته باشند و ملك با حدود اظهار شده از طرف مجاورين تحديد حدود شده باشد مي تواند به تحديد حدود اعتراض نموده و دادخواست به دادگاه صالح تقديم نمايد .

ج : اداره اوقاف و متولي و غيره :

وفق مواد ۹۹ و ۱۰۰ آئين نامه قانون ثبت ناظر به ماده ۲۷ قانون ثبت ، اداره اوقاف و متولي و متصدي امور حبس نيز در صورتي که اعتراض به تحديد حدود داشته باشند مي توانند اعتراض نمايند .

بند دوم : مهلت اعتراض

طبق ماده ۲۰ قانون ثبت مهلت اعتراض به حدود سي روز از تاريخ صورت مجلس تحديد حدود است .

بند سوم : مرجع تقديم اعتراض

به موجب ماده ۲۰ قانون ثبت و ماده ۸۶ آئين نامه اجرائي قانون ثبت ، اعتراض به حدود نيز ابتدائاً بايد به اداره ثبت تسليم و ظرف يك ماه از تاريخ تسليم اعتراض دادخواست به دادگاه تقديم نموده و گواهي آنرا به اداره ثبت تسليم نمايد . بدین ترتيب نحوه اعتراض به تحديد حدود نيز مانند اعتراض به اصل ملك است و چون در اعتراض به اصل ملك توضيح كافي داده شد ديگر نيازي به تکرار نيست . فقط يادآوري مي شود که دعوي اعتراض به حدود نيز بايد با تقديم دادخواست و رعايت مقررات ماده ۵۱ قانون آئين دادرسي مدني به عمل آيد و از حيث مالي بودن و غير مالي بودن نيز ، دعوي مالي محسوب مي گردد .

بخش سوم : اعتراض به حقوق ارتفاقي



کسانیکه مدعي حق ارتفاقي در ملك مورد تقاضاي ثبت مي باشند يا اينکه به حق ارتفاقي که مستدعي ثبت در ملك آنان براي خود قائل شده است اعتراض داشته باشند و نيز خود متقاضي ثبت در صورتیکه در هنگام تحديد حدود حضور نداشته و تحديد حدود بر اساس اظهارات مجاورين به عمل آمده باشد در صورتی که مدعي حق ارتفاقي در املاک ديگر يا منکر حق ارتفاقي که مجاور در ملك او براي خود قائل شده است باشد ، مي توانند بر اساس ماده ۲۰ قانون ثبت طرف سي روز از تاريخ تنظيم صورت مجلس تحديد حدود بر آن اعتراض نمايند .
مطالبی که در دعوی اعتراض به ثبت و تحديد حدود گفته شد در مورد اعتراض به حقوق ارتفاقي نيز صادق است و بنابرین نيازي به تکرار نيست .

بخش چهارم : اعتراض با رای هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحي

از آنجائیکه بحث در خصوص مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحي قانون ثبت و تاريخچه و فلسفه وضع آن و صدور سند مالکیت بر اساس مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحي ، بحثي گسترده و نياز به وقت کافي دارد و در اینجا امکان اینکه به طور کامل به تمامی موضوعات مرتبط با این مواد بپردازيم وجود ندارد ، لذا ضمن توجه دوستان عزيز به مقاله شرحي بر مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحي قانون ثبت نوشته همکاران محترم ، آقایان دکتر علي اصغر حاتمي و محمد جواد بهشتي و حبيب الله کرمي وکلای پایه يك دادگستري و عضو کانون وکلای دادگستري فارس ، مندرج در شماره ۸-۹ مجله کانون وکلای دادگستري مرکز ، که مقاله ای پر بار و مفيد مي باشد ، در اینجا به طور اختصار فقط به صلاحیت هیات های حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحي پرداخته و سپس به موضوع اعتراض به آراء هیات های مذکور مي پردازيم :

بند اول : هیات حل اختلاف - ترکیب

بر اساس ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادي از قانون ثبت اسناد املاک مصوب ۳۱/۴/۶۵ و الحاق موادي به آن در هر حوزه ثبتي هیات یا هیاتهای به عنوان هیئت حل اختلاف در ثبت تشکیل مي شود . اعضاي این هیات عبارتند از :

یکی از قضات دادگستري به انتخاب رئیس قوه قضائيه و رئیس ثبت یا قائم مقام وي و يك نفر خبره ثبتي به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور . نحوه تشکیل و اختیارات هیات و سایر موارد اجرائي آن مطابق آئين نامه اجرائي این قانون خواهد بود.

بند دوم : صلاحیت هیات حل اختلاف

صلاحیت هیات حل اختلاف را با توجه به قانون اصلاحي و آئين نامه اصلاحي آن بشرح زیر مي توان طبقه بندی نمود :



۱- هر گاه محل مورد تقاضا بصورت مفروز 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 هیات 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 مفروز 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 مفروزی 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 احداث 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 موارد 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 ۳ 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 ۳ 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 يك ماده ۲۱ آئين نامه اجرائی ابلاغ آراء و تصمیمات هیات ها در زمینه اجرای قانون تابع مقررات آئين نامه اجرائی مفاد اسناد رسمي است .

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

در موارد مذکور در بند های ۳ 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 آئين 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 آئين 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 ۳۴ آئين نامه اجرائی ، این است که اعتراض باید بدوآ به اداره ثبت محل تسلیم گردد ، بر اساس ماده ۳۴ آئين نامه چنانچه در موعد مقرر اعتراض واصل شود اداره ثبت باید به معترض اعلام نماید که ظرف يك ماه از تاریخ اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به مرجع ذي 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 ملك 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 ملك است يا شوراي عالي ثبت ، بين شعب ديوان عالي كشور اختلاف نظر ايجاد شده بود و يك شعبه با توجه به تبصره ۳ ماده ۲۰ آئين نامه اجرائي شوراي عالي ثبت را صالح به رسيدگي دانسته و شعبه ديگر دادگاه عمومي را صالح دانسته بود فلذا موضوع به هيات ديوان عالي كشور جهت صدور راي وحدت رويه ارجاع كه هيات عمومي ديوان طي راي وحدت رويه شماره ۶۲۳-۱۸/۱/۷۷ دادگاههاي دادگستري را صالح براي رسيدگي به اعتراض به آراء هيات عمومي حل اختلاف اعلام نمود .

بند هفتم : شرايط دعوي اعتراض

دعوي اعتراض به آراء هيات هاي حل اختلاف مانند ساير دعاوي بايد به موجب دادخواست بوده و واجد ساير شرايط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئين دادرسي مدني نيز باشد . از نظر مالي بودن يا غير مالي بودن نيز دعوي اعتراض به راي هيات حل اختلاف با توجه به آنچه قبلاً در بحث اعتراض به اصل ثبت ملك بعرض رسيد ، مالي محسوب مي گردد و بايد برابر هزينه دادرسي دعاوي مالي هزينه دادرسي و تمبر وكالتي و ساير حقوق مربوطه پرداخت شود .

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

بر خلاف ماده ۲۴ قانون ثبت كه ناظر به ثبت عمومي مي باشد ، و بعد از انقضاء مدت هاي مقرر همچگونه اعتراض را مسموع ندانسته است ، در مورد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحي به صراحت بند ۶ ماده ۱۴۷ و ماده ۳۴ آئين نامه اجرائي قانون ، صدور سند مالكي را مانع مراجعه متضرر به دادگاه ندانسته است . بنا بر اين معترض بعد از انقضاء مهلت و صدور سند مالكي نيز مي تواند جهت احقاق حق خود به دادگاه مراجعه نمايد . دليل اين امر نيز روشن است ، چرا كه به هر حال متضرر از حكم در جريان رسيدگي هيات كه في الواقع يك نوع رسيدگي قضايي مي باشد و هيات پس از رسيدگي و امعان نظر قضايي مبادرت به صدور راي مي نمايد ، نبوده و از تصميمات و اقدامات هيات بي اطلاع مي باشد و انتشار آگهي هم ايجاد علم و يقين براي اطلاع وي از تصميمات هيات نمي كند . (۱)

(۱) مجله كانون شماره ۹۸- ص ۲۱۳

بنابراين در اينكه متضرر بعد از صدور سند مالكي مي تواند به دادگاه مراجعه كند ترديد نيست اما بحث و ترديد در اين است كه آيا قسمت اخير بند ۶ ماده ۱۴۷ ناظر به مراجعه متضرر به دادگاه جهت مطالبه خسارات و ضرر و زيان است يا اعتراض به ثبت و صدور سند مالكي را نيز در بر مي گيرد . و به عبارت ديگر آيا معترض مي تواند تقاضي ابطال سند مالكي كه بر اساس راي هيات صادر شده نيز از دادگاه بخواهد يا خير ؟

در اين خصوص دو نظر ابراز شده است ، عده اي معتقدند كه معترض فقط مي تواند جهت مطالبه خسارت و ضرر



و زبان 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 مادتين ۲۴ و ۲۲ قانون ثبت صادر شده باشد اعتبار قانونی خود را دارد و دعوی مخالف آن مسموع نیست 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 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 رای هیات را نیز ذکر نماید . در غیر این صورت دادگاه باید قرار عدم استماع دعوی را صادر نماید .

(۱) نظریه شماره ۵۹-۵/۷-۱۱/۷/۷۸-۵ اداره حقوقی مجموعه نظر های مشورتی در مسائل مدنی - شهری - خراسی ص ۳۰۱

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. (۱)

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 بنابراین قانون اعتراض به رای هیات را حتی بعد از انقضای 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 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 ،

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

معتراض نمی تواند ابطال چنین سندی را تا زمانی که حکم دادگاه در مرجع قانونی بلااثر و ملفی 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 ملفی نماید و آنگاه 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 ۶۷۲-۸۳/۱۰/۱ اعلام داشته که دعاوی 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 درخواست 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 ، 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 ۱۳۷۰/۲/۱۷

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 اجرائی 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 تأیید 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 معارضي 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 ارتفاقي 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 ۴۸ 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 ذکر 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 بدو 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 ۴ 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 .