فهرست مطالب

عنوان

مقدمه
فصل اول : دعاوی مربوط به ثبت املاك

بخش اول : اعتراض به ثبت اصل ملك
بند اول : کسانی که حق اعتراض دارند
بند دوم : مهلت اعتراض به ثبت
بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض
بند چهار م : شرایط دادخواست اعتراض
بند پنجم : ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض
بند ششم : اثر فوت و حجر معترض
بند هفتم : تجدید دادخواست اعتراض
بند هشتم : موارد سقوط دعوی اعتراض

بخش دوم : اعتراض به تحدید حدود
بند اول : کسانی که حق اعتراض به حدود دارند
بند دوم : مهلت اعتراض
بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض

بخش سوم : اعتراض به حقوق ارتفاقی

بخش چهارم : اعتراض به رای هیات حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی
بند اول : هیات حل اختلاف – ترکیب
بند دوم : صلاحیت هیات حل اختلاف
بند سوم : چگونگی ابلاغ آراء هیات
بند چهارم : مهلت اعتراض به رای هیات
بند پنجم : مرجع تقدیم اعتراض
بند ششم : مرجع رسیدگی به اعتراض
بند هفتم : شرایط دعوی اعتراض
بند هشتم : اعتراض بعد از انقضاء مدت و بعد از صدور سند مالکیت

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

بخش پنجم : اعتراض به رای هیات حل اختلاف موضوع ماده ۵ قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد آنها در ...

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

بند اول : صلاحیت هیات

بند دوم : نحوه رسیدگی هیات

بند سوم : نحوه ابلاغ تصمیمات هیات

بند چهارم : مهلت اعتراض به رای و مرجع تسلیم اعتراض

بند پنجم : تشریفات اعتراض

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

بخش اول : دعاوی مربوط به اسناد مالکیت معارض

بند اول : تعریف سند مالکیت معارض

بند دوم : مرجع تشخیص سند مالکیت معارض

بند سوم : تکلیف دارنده سند مالکیت معارض

بند چهارم : شرایط دعوی ابطال سند معارض

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

بخش سوم : دعوی ابطال سند مالکیت

بند اول : تعریف سند مالکیت

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

بند سوم : شرایط پذیرش دعوی ابطال سند مالکیت

بخش چهارم : دعوی اعتراض افرازی

فصل سوم : دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا

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

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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

بند اول : شرایط طرح دعوی
بند دوم : دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی
بند سوم : خواسته دعوی
فهرست منابع و ماخذ

* فصل اول « دعاوی مربوط به ثبت املاك »

«به نام خدا»

مقدمه :
از آنجائیکه موضوع بحث که از طرف کمیسیون محترم کار آموزی اعلام شده دعاوی ثبتی و اسناد رسمی لازم الاجرا می باشد ، و این عنوان تا حدی عنوانی مبهم می باشد ، لذا لازم است ابتدائاً موضوع بحث را منقح و مشخص نموده و تعیین نمائیم که منظور از دعاوی ثبتی چیست و کدام یك از این دعاوی موضوع و محور بحث امروز می باشد .

می دانیم که اختلافات و دعاوی ثبتی در دو مرجع با صلاحیت ذاتی جداگانه قانوناً قابل رسیدگی است ، یك دسته اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت ذاتی محاکم دادگستری می باشد و دسته دیگر اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت می باشد . موارد صلاحیت هیات نظارت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاك آمده است و دعاویی که رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم دادگستری است نیز اعم آن در مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و قوانین متفرقه دیگر که در جای خود از آنها بحث خواهیم کرد آمده است .

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

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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

دادگستری است می باشیم .
دعاوی و اختلافات مذکور را می توان به سه دسته تقسیم کرد :
۱-دعاوی مربوط به ثبت املاك و منظور دعاوی است که در جریان ثبت املاك و قبل از ثبت ملك در دفتر املاك حادث می گردد ، که بیشتر تحت عنوان اعتراض به ثبت در کتب حقوق ثبت مورد بررسی قرار می گیرد .
۲-دعاوی مربوط به ثبت اسناد و منظور دعاوی است که بعد از ثبت ملك در دفتر املاك حادث می گردد.
۳-دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و منظور دعاوی است که در جریان اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا ممکن است حادث گردد.
حال که تا حدی موضوع بحث و مسائلی که قرار است مورد بررسی قرار گیرد روشن گردیده به توضیح مطلب می پردازیم .

فصل اول

« دعاوی مربوط به ثبت املاك »

گفتیم که منظور از دعاوی مربوط به ثبت املاك آن دسته از دعاوی هستند که در جریان ثبت املاك و قبل از ثبت ملك در دفتر املاك حادث می گردد و حل و فصل آن نیز در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی است .
این دسته از دعاوی که عموماً تحت عنوان اعتراض به ثبت مورد بررسی قرار می گیرد با توجه به قانون ثبت اسناد و املاك و قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه از بین رفته اند و قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است و قانون برنامه سوم چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تحت شش عنوان ، مورد بررسی قرار داد .

بخش اول : اعتراض به ثبت اصل ملك

منظور از اعتراض به ثبت « نوعی دعوی است که کسی خود را در مورد تقاضای ثبت دیگری کلاً یا بعضاً و یا در ارتفاقی ذی حق می داند و به ترتیبی که قانون تعیین کرده است به تقاضای متقاضی اعتراض می کند . » (۱)
ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاك مقرر می دارد که « هر کس نسبت به ملك مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید .عرضحال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می شود ... »
بنابراین با توجه به ماده ۱۶ موقوم ، هر کس که تقاضای ثبت ملکی را از طرف متقاضی

———————————————————

(۱) دانشنامه حقوقی جلد ۱ ص۴۱۳

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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

مستدعی ثبت اعتراض نماید .

بند اول : کسانی که حق اعتراض دارند

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

بند دوم : مهلت اعتراض به ثبت

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

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

بدین ترتیب ، با توجه به نصوص قانونی ، اعتراض باید در مهلت قانونی به عمل آید، چنانچه اعتراض خارج از مهلت قانونی به عمل آمده باشد تکلیف مراجع قانونی یعنی اداره ثبت و دادگاه چیست ؟
بر اساس تبصره ماده ۸۶ آئین نامه اجرائی اصلاحی ۱۳۸۰ قانون ثبت ، دادگاهها در مورد دادخواست های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاك پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل در مدت می باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می نمایند .

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

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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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

لازم به ذکر است که براساس قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراضی آنها در مراجع قضایی از بین رفته است ، از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتین ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاك 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 مدارك لازم به دادگاه صالح تقدیم و گواهی لازم را در این خصوص اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملك تسلیم دارند اگر د راین مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه ننمایند معرض شناخته خواهند شد .

بند سوم :مرجع تقدیم اعتراض

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

قبل از سال ۷۳ و تصویب قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۲۵/۲/۷۳، که به موجب تبصره ۲ آن اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت)می باید توسط معترض ظرف مدت یك ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی صورت پذیرد . رویه چنین بود که معترض وقتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم می نمود دیگر تکلیفی نداشت و این اداره ثبت بود که موظف بود نسخه ای از اعتراض را به دادگاه محل ارسال نماید . از آنجائیکه اعتراض ممکن بود روی برگه های دادخواست و یا بطور عادی تسلیم اداره ثبت گردد در هر دو حالت قابل قبول بود ، بعد از وصول اعتراض به دادگاه ، چنانچه اعتراض با تقدیم دادخواست و بر روی برگه های مخصوص تنظیم شده بود و از حیث سایر تشریفات مانند هزینه دادرسی و تعداد نسخ و غیره نیز کامل بود ، که دادگاه اقدام به تعیین وقت رسیدگی می نمود ، اما در صورتی که اعتراض به روی برگه های دادخواست تنظیم نشده بود و یا اینکه روی برگه دادخواست تنظیم شده بود لکن از جهات دیگری ناقص بود ضمن ثبت آن اقدام به صدور برگ اخطار رفع نواقص می گردید .

بهر تقدیر معترض با تقدیم اعتراض خود به اداره ثبت دیگر تکلیفی نداشت .(۱)
از آنجائیکه که این شیوه در عمل موجب مشکلات عدیده ای شده بود و بعضاً اداره ثبت نسخه ای از اعتراض را به دادگاه ارسال ننموده و یا اینکه ارسال می نمود و در دادگاه به جهتی از جهات از بین می رفت و در نتیجه از یك طرف ادامه عملیات ثبتی متوقف می گردید و از طرف دیگر موجب تضییع حقوق متقاضی ثبتی می گردید ، به جهات
مذکور در سال ۷۳ قانون فوق الذکر ، متقاضی را مکلف نمود که ظرف یك ماه بعد از تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی دادخواست اعتراض به دادگاه تقدیم نماید .اما از

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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

در سال ۱۳۸۰ آئین نامه اجرائی قانون ثبت اصلاح گردید . به موجب ماده ۸۶ اصلاحی آئین نامه ضمن اینکه مقرر داشت که معترض باید ظرف مدت یك ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی ، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید و گواهی آن را به مرجع ثبتی تقدیم نماید . ضمانت اجرای عدم اقدام معترض را نیز مشخص نمود . به موجب ماده ۸۶ اصلاحی ، در صورتی که معترض ظرف مدت یك ماه از تاریخ
تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی ، اقدام به تقدیم دادخواست به دادگاه صالح نکند ، متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید . اداره ثبت با وصول گواهی مذکور بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد .

بنابراین در حال حاضر با توجه به ماده ۸۶ اصلاحی آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، معترض باید علاوه بر تسلیم اعتراض خود به اداره ثبت مربوطه ظرف یك ماه از تاریخ
تسلیم اعتراض دادخواست به دادگاه صالح نیز تقدیم و گواهی آنرا به اداره ثبت تسلیم
———————————————————————

(۱) ماده ۹۱ آئین نامه قانون ثبت قبل از اصلاح سال ۱۳۸۰ « یك نسخه فقط از دادخواست در پرونده بایگانی و بقیه که باید به تعداد مستدعیان ثبت به اضافه یك نسخه باشد به دادگاه مربوطه فرستاده شود ، هر گاه تعداد برگه های دادخواست کافی نباشد یك نسخه بایگانی و بقیه هر چه هست به دادگاه فرستاده می شود و چنانچه اتفاقاً منحصر به یك برگ باشد رو نوشتی از آن بایگانی و عین آن به دادگاه ارسال خواهد شد . »
ماده ۹۲ آئین نامه اداره ثبت قبل از اصلاح سال ۸۰ « اداره یا دایره ثبت باید بلافاصله دادخواست و پیوست های آنرا برای دادگاه صلاحیت دار در ضمن نامه بفرستد مگر دادخواست هایی که خارج از مدت داده شود ... »
نماید در غیر این صورت و با ارائه گواهی عدم طرح دعوی توسط مستدعی ثبت عملیات ثبتی ادامه خواهد یافت .بر اساس ماده ۸۹ آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، اعتراض اعم از اینکه در مهلت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهار نامه ملك مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود ، در صورتی که گواهی نامه جریان دعوی هم داده شود به همین طریق عمل می شود .

بند چهارم : شرایط دادخواست اعتراض

دادخواستی که معترض به دادگاه تقدیم می نماید ، همانند سایر دادخواست ها ، باید شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی در مورد آن رعایت گردد و از این حیث تفاوتی با سایر دعاوی وجود ندارد .
آیا دعوی اعتراض به ثبت مالی است یا غیر مالی و اگر مالی است بر چه اساسی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد .
با توجه به اینکه با قبول اعتراض خواهان (معترض) مالك ملکی که تقاضای ثبت آن شده می گردد و به عبارت دیگر نتیجه دعوی اعتراض به ثبت رسیدن خواهان به مال معینی است که ارزش مالی دارد . بنابراین دعوی اعتراض به ثبت یك دعوی مالی محسوب می گردد (۱) . و از آنجائیکه که دعوی مال غیر منقول می باشد بر اساس قانون وصول برخی از در آمدهای دولت و مصرف آن در موارد

معین مصوب ۷۳ به ماخذ قیمت منطقه بندی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد . و تمبر مالیاتی و سایر حقوق مربوط به کانون نیز بر اساس دعوی مالی باید محاسبه و اقدام گردد .

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

———————————————————————

(۱) مجموعه نشست های قضایی – مسائل آئین دادرسی مدنی (۲) ص۲۲۷
(۲) مجموعه نشست های قضایی – مسائل مدنی (۳) ص ۲۱

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

عده ای دیگر معتقدند که ، اعتراض بر ثبت باید فقط علیه متقاضی ثبت اقامه گردد و اداره ثبت ذی نفع در چنین دعوائی نیست تا به دادرسی فرا خوانده شود ، مواد ۱۱ و ۱۶ قانون ثبت ناظر به همین استنباط است .
بنظر می رسد نظر گروه اخیر صائب تر باشد چرا که ، همانطور که اشاره شد اداره ثبت اساساً ذی نفع در قضیه نمی باشد بنابراین خوانده دعوی اعتراض به ثبت متقاضی ثبت می باشد و بس .
موضوع دیگری که در اینجا قابل بحث و بررسی می باشد مسئله ورود و جلب ثالث در دعوی اعتراض به ثبت است ، سوال این است که آیا ثالث حق ورود به دعوی اعتراض به ثبت را دارد یا خیر ؟

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

بدین ترتیت قاعده کلی در دعاوی این است که شخص ثالث چنانچه برای خود حقی قائل باشد یا محق شدن یکی از طرفین به نفع وی باشد می تواند در دعوای اصلی وارد شده و اقدام به تقدیم دادخواست نماید . لکن در دعاوی اعتراض به ثبت اولاً به لحاظ طبع خاص آن و ثانیاً به لحاظ اینکه طرح دعوی خارج از مهلت های تعیین شده توسط قانون ، مسموع نمی باشد ، بنابراین در صورتی که دعوی وارد ثالث در مهلت مقرر در ماده ۱۶ و۲۰ قانون ثبت باشد در قانونی بودن آن تردیدی نیست ، چرا که ماده ۱۶ قانون ثبت برای اعتراض به ثبت موعد و مدت معین نموده و فرقی بین اشخاص و معترضین بر ثبت نگذاشته ، بنابراین معترض بر ثبت خواه مستقیماً و بدواً اعتراض نماید و خواه به عنوان ورود ثالث در دعوی ، باید مطابق ماده ۱۶ در مدت مقرر دادخواست به دادگاه تقدیم نماید و در خارج از مدت دعوی وی پذیرفته نیست و مقررات ماده ۱۶ در خصوص وارد ثالث نیز ساری و جاری است .

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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

نباشد و در محق شدن یکی از طرفین ذینفع باشد ، از آنجائیکه چنین وارد ثالثی مقصودش جز ثبت ملك بطوری که تقاضا شده نمی باشد ، عنوان معترض بر ثبت بر وی صادق نخواهد بود ، و بنابراین ورود چنین شخصی به دعوی اعتراض به ثبت مانع قانونی ندارد . (۱)
« رای شماره ۵-۲۹-۲۲/۱۱/۸۱ شعبه ۱ دیوان عالی کشور و حکم شماره ۱۶/۴/۱۳۱۹-۱۰۰۰۹ هیات عمومی دیوان عالی کشور» (۲).
سوال دیگر در رابطه با اعتراض ثالث به حکم است ، آیا اعتراض ثالث بر حکم نسبت به حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده است قابل پذیرش است ؟

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

اما اینکه با قبول تقاضای اعاده دادرسی تکلیف اداره ثبت چیست ؟ بند ۳۰۸ مجموعه بخش نامه های ثبتی تکلیف ادارات ثبت را روشن نموده است ، به موجب بند ۳۰۸ مذکور « ارائه رونوشت قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی قبل از ثبت ملك در دفتر املاك نسبت به احکامی که در جریات اعتراض به ثبت صادر شده تا حصول نتیجه نهایی رسیدگی برای خودداری از صدور سند مالکیت کافی بوده ولی چنانچه به جای رونوشت قرار مزبور گواهی تقدیم دادخواست تسلیم و پس از اخطار اداره ثبت هم ظرف
———————————————————————
(۱ و ۲) دانشنامه حقوقی – جلد یك صفحات ۴۲۰ و ۴۲۱

یك ماه رونوشت قرار مزبور از طرف ذی نفع داده نشود جریان ثبت تعقیب خواهد شد.»(۱)
بنابراین بر اساس بخشنامه موصوف ، با صدور قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی و
تسلیم رونوشت آن به اداره ثبت ، ادامه عملیات متوقف می گردد تا نتیجه دعوی
مشخص گردد و در صورتی که متقاضی اعاده دادرسی فقط گواهی مبنی بر تقدیم دادخواست اعاده دادرسی تقدیم نموده باشد ، در این صورت اداره ثبت به وی اخطار می کند که ظرف یك ماه از تاریخ رویت رونوشت قرار قبولی اعاده دادرسی را تسلیم نماید در صورتی که ظرف مدت مقرر نسبت به ارائه رونوشت قرار قبولی اعاده دادرسی اقدام ننماید ، اداره ثبت عملیات ثبتی را ادامه خواهد داد .

بند پنجم : ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض

ماده ۲۴ قانون ثبت مقرر می دارد که « پس از انقضاء مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت 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 انقضاء مدت اعتراض
منع شده اند ، و در این موضوع با توجه به صراحت ماده ۲۴ مذکور تردیدی نیست.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

اما سوال این است که آیا مراجع ثبتی و اداری مانند هیات نظارت و شورای عالی ثبت نیز نمی توانند با انقضاء مدت اعتراض به اعتراضات رسیدگی نمایند .
ماده ۲۴ قانون ثبت مربوط به دعوی و رسیدگی قضایی است و رسیدگی اداری هیات نظارت و شورای عالی ثبت با توجه به بند ۱ ماده ۲۵ و تبصره ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت، تا زمانی که ملك در دفتر املاك ثبت نشده ، جایز است هر چند که مواعد اعتراض گذشته باشد .(۲) بنابراین چنانچه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزاحم 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 ملك

———————————————————————

(۱) مجموعه بخشی از ، بخشنامه های ثبتی تا دی ماه سال ۱۳۸۰- حمید آذر پور- غلامرضا حجتی اشرفی ص۱۲۸
(۲) حقوق ثبت دکتر لنگرودی ص ۱۱۵ و ۱۱۶ -دانشنامه حقوقی جلد ۱ ص ۴۱۹

در دفتر املاك به ثبت نرسیده باشد .

بند ششم : اثر فوت و حجر معترض

بر اساس ماده ۱۰۵ قانون آئین دادرسی مدنی ، قاعده کلی در خصوص فوت و حجر یکی از اصحاب دعوی این است که ، هر گاه یکی از اصحاب دعوی فوت نماید یا محجور شود ، دادگاه رسیدگی را بطور موقت متوقف و مراتب را به طرف دیگر اعلام می دارد ، پس از تعیین جانشین و درخواست ذی نفع جریان دادرسی ادامه می یابد .
اما اجرای این قاعده در دعاوی ثبتی موجب وقفه در کار ثبت و بلاتکلیفی متقاضیان می باشد و چه بسا مدت زمانی طولانی بگذرد و مستدعی ثبت نتواند ورثه معترض را شناسائی و معرفی کند و در این مدت عملاً اداره ثبت و مستدعی ثبت بصورت بلاتکلیف باقی می مانند ، به همین جهت در سال ۱۳۵۱ با تصویب ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت قانونگذار راهکار دیگری را وضع نمود ، به موجب ماده ۱۸ مکرر ، در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هر گاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراث را معرفی نماید به تقاضای او به شرح زیر اقدام می شود :
۱-در صورتی که نتواند تمام ورثه را معرفی نماید ، دادگاه مراتب را به دادستان محل ابلاغ می کند که در صورت وجود وراث محجور نسبت به نصب قیم و تعقیب دعوی اقدام شود و به علاوه موضوع و جریان دعوی را سه دفعه متوالی در یکی از
روزنامه های کثیر الانتشار مرکز و یکی از روزنامه های محل یا نزدیك 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 یك عمل خواهد شد . »
ماده ۴۴ قانون ثبت نیز ناظر بر فوت یا حجر کسی است که نسبت به ملك مورد ثبت قبلاً اقامه دعوی کرده باشد .

بند هفتم : تجدید دادخواست اعتراض

بر اسا ماده ۹۵ قانون آئین دادرسی مدنی ، عدم حضور هر یك از اصحاب دعوی و یا وکیل آنان در جلسه دادرسی مانع رسیدگی و اتخاذ

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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 دعاوی ثبتی (اعتراض به ثبت) با سایر دعاوی متفاوت می باشد در این رابطه نیز قانون ثبت مقرراتی خاص وضع نموده است .
وفق ماده ۱۹ قانون ثبت ، در صورتی که در جلسه مقرر برای محاکمه معترض یا وکیل او حاضر نشود و مطابق قانون اصول محاکمات حقوقی (آئین دادرسی مدنی) به تقاضای مستدعی ثبت عرضحال او ابطال گردد . تجدید عرضحال فقط در ظرف ده روز پس از ابلاغ قرار ابطال برای یك 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 یك 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 دعوای اعتراض را صادر نماید ، از این قرار می توان استیناف داده رای استیناف قابل تمیز نیست .
لازم به ذکر است که به موجب آراء متعدد ، ضابطه 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 .

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

۳-۲، 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 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 ملك کتباً اطلاع داده و پس از معین شدن قائم مقام قانونی به او از طریق
———————————————————————

(۱) به موجب رای اصراری ۲۳/۶/۴۲ عرضحال بار سوم که قبل قبول نیست یا باید مسبوق به دو قرار ابطال دادخواست یا دو قرار رد دادخواست باشد و تلفیق قرار رد دادخواست و قرار ابطال دادخواست مانع پذیرش عرضحال به ثبت برای بار سوم نیست . دانشنامه حقوقی ج ۱ ص ۴۳۶
محکمه مربوطه اخطار نماید که مشار الیه در ظرف شصت روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دعوی را تعقیب کند هر گاه قائم مقام قانونی در مهلت مقرر دعوی را تعقیب نکرد محکمه قرار اسقاط دعوی را صادر می کند این قرار فقط قابل استیناف است .

بخش دوم : اعتراض به تجدید حدود

اعتراض به تحدید حدود یکی از دعاوی ثبتی است که قبل از ثبت ملك در دفتر املاك موضوعیت پیدا می کند . در دعوی اعتراض به تحدید حدود ، معترض نسبت به تقاضای ثبت ملك کلاً اعتراضی ندارد بلکه اعتراض او ناظر به این است که در جریان تحدید حدود قسمتی از ملك او جزء ملك 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 یا نماینده اش در موقع تحدید حدود حاضر نبوده و ملك مورد تقاضای او با حدود اظهار شده از طرف مجاورین مطابق ماده ۱۵ تحدید شده می تواند مطابق مقررات این ماده عرضحال بدهد .

بند اول : کسانی که حق اعتراض به حدود دارند

با توجه به ماده ۲۰ و ۲۷ قانون ثبت مواد ۹۹ و ۱۰۰ آئین نامه اجرائی قانون ثبت کسانی که حق اعتراض به حدود دارند عبارتند از :
الف: مجاورین ب: متقاضی ثبت ج:اداره اوقاف و متولی و ناظر موقوفات و موقوف علیهم و متصدی امور حبس و محبوس لهم و وصی یا ناظر .

الف : مجاورین :
بر اساس صدور ماده ۲ مجاوری که نسبت به حدود برای خود حقی قائل است می تواند به تحدید حدود اعتراض نماید . لازم به ذکر است که اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور پذیرفتنی نیست چرا که غیر مجاور در دعوی ذی نفع نمی باشد و مجاور نیز فقط در

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

حدی که مجاورت دارد ذی نفع محسوب می شود بنابراین چنانچه اعتراض مجاور نسبت به حدی باشد که باوی مجاورت ندارد این اعتراض مسموع نخواهد بود .
بر اساس قسمت دوم تبصره ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت چنانچه اعتراض به حدود از طرف غیر مجاور به عمل آمده باشد ، واحد ثبتی مربوطه نظر خود را در بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید معترض می تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیات نظارت شکایت نماید رای هیات نظارت قطعی است .

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

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

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

بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض

به موجب ماده ۲۰ قانون ثبت و ماده ۸۶ آئین نامه اجرائی قانون ثبت ، اعتراض به حدود نیز ابتدائاً باید به اداره ثبت تسلیم و ظرف یك ماه از تاریخ تسلیم اعتراض دادخواست به دادگاه تقدیم نموده و گواهی آنرا به اداره ثبت تسلیم نماید . بدین ترتیب نحوه اعتراض به تحدید حدود نیز مانند اعتراض به اصل ملك است و چون در اعتراض به اصل ملك توضیح کافی داده شد دیگر نیازی به تکرار نیست . فقط یادآوری می شود که دعوی اعتراض به حدود نیز باید با تقدیم دادخواست و رعایت مقررات ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی به عمل آید و از حیث مالی بودن و غیر مالی بودن نیز ، دعوی مالی محسوب می گردد .

بخش سوم : اعتراض به حقوق ارتفاقی

کسانیکه مدعی حق ارتفاقی در ملك مورد تقاضای ثبت می باشند یا اینکه به حق ارتفاقی که مستدعی ثبت در ملك آنان برای خود قائل شده است اعتراض داشته باشند و نیز خود متقاضی ثبت در صورتیکه در هنگام تحدید حدود حضور نداشته و تحدید حدود بر اساس اظهارات مجاورین به عمل آمده باشد در صورتی که مدعی حق ارتفاقی در املاك دیگر یا منکر حق ارتفاقی که مجاور در ملك او برای

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

خود قائل شده است باشد ، می توانند بر اساس ماده ۲۰ قانون ثبت ظرف سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بر آن اعتراض نمایند .
مطالبی که در دعوی اعتراض به ثبت و تحدید حدود گفته شد در مورد اعتراض به حقوق ارتفاقی نیز صادق است و بنابراین نیازی به تکرار نیست .

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

از آنجائیکه بحث در خصوص مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و تاریخچه و فلسفه وضع آن و صدور سند مالکیت بر اساس مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ، بحثی گسترده و نیاز به وقت کافی دارد و در اینجا امکان اینکه به طور کامل به تمامی موضوعات مرتبط با این مواد بپردازیم وجود ندارد ، لذا ضمن توجه دوستان عزیز به مقاله شرحی بر مواد ۱۴۷و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت نوشته همکاران محترم ، آقایان دکتر علی اصغر حاتمی و محمد جواد بهشتی و حبیب الله کرمی وکلای پایه یك دادگستری و عضو کانون وکلای دادگستری فارس ، مندرج در شماره ۹-۸ مجله کانون وکلای دادکستری مرکز ، که مقاله ای پر بار و مفید می باشد ، در اینجا به طور اختصار فقط به صلاحیت هیات های حل اختلاف موضوع مواد ۱۴۷و ۱۴۸ اصلاحی پرداخته و سپس به موضوع اعتراض به آراء هیات های مذکور می پردازیم :

بند اول : هیات حل اختلاف – ترکیب

بر اساس ماده ۲ قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد املاك مصوب ۳۱/۴/۶۵ و الحاق موادی به آن در هر حوزه ثبتی هیات یا هیاتهائی به عنوان هیئت حل اختلاف در ثبت تشکیل می شود . اعضای این هیات عبارتند از :
یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه و رئیس ثبت یا قائم مقام وی و یك نفر خبره ثبتی به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاك کشور . نحوه تشکیل و اختیارات هیات و سایر موارد اجرائی آن مطابق آئین نامه اجرائی این قانون خواهد بود.

بند دوم : صلاحیت هیات حل اختلاف

صلاحیت هیات حل اختلاف را با توجه به قانون اصلاحی و آئین نامه اصلاحی آن بشرح زیر می توان طبقه بندی نمود :
۱-هر گاه محل مورد تقاضا بصورت 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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

.

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 موکول 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 مالك مشاعی توافق باشد و مقدار تصرف هم از سهم فروشنده در کل ملك 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 موکول 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 موراد 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 مالك عرصه و اعیان جدا از هم بوده و مورد معامله اکثراً اعیان ملك 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 یك ماده ۲۱ آئین نامه اجرائی ابلاغ آراء و تصمیمات هیات ها در زمینه اجرای قانون تابع مقررات آئین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی است .
۲-طبق بند ۶ ماده ۱۴۷ اصلاحی و ماده ۳۴ اصلاحی آئین نامه اجرای قانون ، ابلاغ رای هیات از طریق انتشار آگهی است .
در موارد مذکور در بند های ۳ و ۴ صلاحیت های هیات حل احتلاف ، آراء هیات از طریق انتشار آگهی در روزنامه به عمل می آید و در سایر موراد از طریق اداره ثبت ابلاغ می گردد .

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

بند چهارم : مهلت اعتراض به رای هیات

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

بند پنجم : مرجع تقدیم اعتراض

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

بند ششم : مرجع رسیدگی به اعتراض

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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/