

## جزوه آموزشی دعاوی ثبتی و اسناد رسمی لازم الاجرا

تهیه و تدوین: پایگاه نشر مقالات حقوقی، حق گستر

[Www.HaghGostar.ir](http://www.HaghGostar.ir)

### فهرست مطالب

عنوان

مقدمه

فصل اول : دعاوی مربوط به ثبت املاک

بخش اول : اعتراض به ثبت اصل ملک

بند اول : کسانی که حق اعتراض دارند

بند دوم : مهلت اعتراض به ثبت

بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض

بند چهارم : شرایط دادخواست اعتراض

بند پنجم : ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض

بند ششم : اثر فوت و حجر معترض

بند هفتم : تجدید دادخواست اعتراض

بند هشتم : موارد سقوط دعوی اعتراض

بخش دوم : اعتراض به تحدید حدود

بند اول : کسانی که حق اعتراض به حدود دارند

بند دوم : مهلت اعتراض

بند سوم : مرجع تقدیم اعتراض

بخش سوم : اعتراض به حقوق ارتفاقی

بخش چهارم : اعتراض به رای هیات حل اختلاف موضوع مواد

۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی

بند اول : هیات حل اختلاف – ترکیب

بند دوم : صلاحیت هیات حل اختلاف

بند سوم : چگونگی ابلاغ آراء هیات

بند چهارم : مهلت اعتراض به رای هیات

بند پنجم : مرجع تقدیم اعتراض

بند ششم : مرجع رسیدگی به اعتراض

بند هفتم : شرایط دعوی اعتراض

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

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

صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد آنها در ...

بخش ششم : اعتراض به رای هیات موضوع بند ۲ ماده 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 افزای

فصل سوم : دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا

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

با معرفی جاعل

بخش دوم : شکایت از دستور اجراء سند با ادعای مجعول بودن بدون معرفی

جاعل و یا به ادعای مخالف بودن مدلول آن با قانون

بند اول : شرایط طرح دعوی

بند دوم : دادگاه صالح برای رسیدگی به دعوی

بند سوم : خواسته دعوی

فهرست منابع و مآخذ

## « فصل اول » دعاوی مربوط به ثبت املاک »

«به نام خدا»

مقدمه :

از آنجائیکه موضوع بحث که از طرف کمیسیون محترم کار آموزشی 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 یک از این دعاوی موضوع و محور بحث امروز می باشد .

می دانیم که اختلافات و دعاوی ثبتی در دو مرجع با صلاحیت ذاتی جداگانه قانوناً قابل رسیدگی است ، یک دسته اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت ذاتی محاکم دادگستری می باشد و دسته دیگر اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیات نظارت و شورای عالی ثبت می باشد . موارد صلاحیت هیات نظارت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است و 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 املاک و اسناد و اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا موضوعیت پیدا کرده و پرونده در محاکم دادگستری مطرح و مورد رسیدگی قرار می گیرد . به عبارت دیگر منظور از دعاوی ثبتی ، اختلافاتی است که در جریان ثبت املاک و تنظیم اسناد و اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا حادث گردیده و حل و فصل این اختلافات نیز قانون در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی قرار داده است .

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 دادگستری است می باشیم .

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

۱-دعاوی مربوط به ثبت املاک و منظور دعاوی است که در جریان ثبت املاک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می گردد ، که بیشتر تحت عنوان اعتراض به ثبت در کتب حقوق ثبت مورد بررسی قرار می گیرد .

۲-دعاوی مربوط به ثبت اسناد و منظور دعاوی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می گردد.

۳-دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و منظور دعاوی است که در جریان اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا ممکن است حادث گردد.

حال که تا حدی موضوع بحث و مسائلی که قرار است مورد بررسی قرار گیرد روشن گردیده به توضیح مطلب می پردازیم .

## فصل اول

« دعاوی مربوط به ثبت املاک »

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

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

بخش اول : اعتراض به ثبت اصل ملک

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

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

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

بند اول : کسانی که حق اعتراض دارند

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

بند دوم : مهلت اعتراض به ثبت

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

بر اساس تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت ، در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه موثری واقع شده باشد و بنا به رای هیات نظارت آگهی نوبتی تجدید گردد ، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود ، معترضین حق اعتراض خواهند داشت . بر اساس ماده ۱۷ قانون ثبت ، در صورتی که قبل از انتشار آگهی نوبتی راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و معترض اقامه دعوی شده باشد ، معترض باید ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی 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 املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل در مدت می باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می نمایند .

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

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

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

لازم به ذکر است که براساس قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراضی آنها در مراجع قضایی از بین رفته است ، از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتین 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 معروض 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 یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی صورت پذیرد . رویه چنین بود که معترض وقتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم می نمود دیگر تکلیفی نداشت و این اداره ثبت بود که موظف بود نسخه ای از اعتراض را به دادگاه محل ارسال نماید . از آنجائیکه اعتراض ممکن بود روی برگه های دادخواست و یا بطور عادی تسلیم اداره ثبت گردد در هر دو حالت قابل قبول بود ، بعد از وصول اعتراض به دادگاه ، چنانچه اعتراض با تقدیم دادخواست و بر روی برگه های مخصوص تنظیم شده بود و از حیث سایر تشریفات مانند هزینه دادرسی و تعداد نسخ و غیره نیز کامل بود ، که دادگاه اقدام به تعیین وقت رسیدگی می نمود ، اما در صورتی که اعتراض به روی برگه های دادخواست تنظیم نشده بود و یا اینکه روی برگه دادخواست تنظیم شده بود لکن از جهات دیگری ناقص بود ضمن ثبت آن اقدام به صدور برگ اخطار رفع نواقص می گردید .

بهر تقدیر معترض با تقدیم اعتراض خود به اداره ثبت دیگر تکلیفی نداشت .(۱)

از آنجائیکه که این شیوه در عمل موجب مشکلات عدیده ای شده بود و بعضاً اداره ثبت نسخه ای از اعتراض را به دادگاه ارسال ننموده و یا اینکه ارسال می نمود و در دادگاه به جهتی از جهات از بین می رفت و در نتیجه از یک



طرف ادامه عملیات ثبتی متوقف می گردید و از طرف دیگر موجب تزییع حقوق متقاضی ثبتی می گردید ، به جهات

مذکور در سال ۷۳ قانون فوق الذکر ، متقاضی را مکلف نمود که ظرف یک ماه بعد از تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی دادخواست اعتراض به دادگاه تقدیم نماید .اما از

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

در سال ۱۳۸۰ آئین نامه اجرائی قانون ثبت اصلاح گردید . به موجب ماده ۸۶ اصلاحی آئین نامه ضمن اینکه مقرر داشت که معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی ، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید و گواهی آن را به مرجع ثبتی تقدیم نماید . ضمانت اجرای عدم اقدام معترض را نیز مشخص نمود . به موجب ماده ۸۶ اصلاحی ، در صورتی که معترض ظرف مدت یک ماه از تاریخ

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

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

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

---

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

ماده ۹۲ آئین نامه اداره ثبت قبل از اصلاح سال ۸۰ « اداره یا دایره ثبت باید بلافاصله دادخواست و پیوست های آنرا برای دادگاه صلاحیت دار در ضمن نامه بفرستد مگر دادخواست هایی که خارج از مدت داده شود ... »

نماید در غیر این صورت و با ارائه گواهی عدم طرح دعوی توسط مستدعی ثبت عملیات ثبتی ادامه خواهد یافت. بر اساس ماده ۸۹ آئین نامه اجرائی قانون ثبت، اعتراض اعم از اینکه در مهلت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهار نامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض مهتری که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ رسید به دهنده آن داده شود، در صورتی که گواهی نامه جریان دعوی هم داده شود به همین طریق عمل می شود.

#### بند چهارم: شرایط دادخواست اعتراض

دادخواستی که معترض به دادگاه تقدیم می نماید، همانند سایر دادخواست ها، باید شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آئین دادرسی مدنی در مورد آن رعایت گردد و از این حیث تفاوتی با سایر دعاوی وجود ندارد. آیا دعوی اعتراض به ثبت مالی است یا غیر مالی و اگر مالی است بر چه اساسی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد.

با توجه به اینکه با قبول اعتراض خواهان (معترض) مالک ملکی که تقاضای ثبت آن شده می گردد و به عبارت دیگر نتیجه دعوی اعتراض به ثبت رسیدن خواهان به مال معینی است که ارزش مالی دارد. بنابراین دعوی اعتراض به ثبت یک دعوی مالی محسوب می گردد (۱). و از آنجائیکه که دعوی مال غیر منقول می باشد بر اساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب 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

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 از طرفین ذی نفع بداند ، می تواند تا وقتی که ختم دادرسی اعلام نشده است ، وارد دعوا گردد ، چه اینکه رسیدگی در مرحله بدوی باشد یا در مرحله تجدید نظر .

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

البته باید در نظر داشت که آنچه به عرض رسید، ناظر به زمانی است که ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل باشد، مثلاً مدعی باشد که ملک مورد تقاضای ثبت متعلق به وی می باشد و نه معترض و مستدعی ثبت. ولی در جایی که وارد ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل نباشد و در محق شدن یکی از طرفین ذینفع باشد، از آنجائیکه چنین وارد ثالثی مقصودش جز ثبت ملک بطوری که تقاضا شده نمی باشد، عنوان معترض بر ثبت بر وی صادق نخواهد بود، و بنابراین ورود چنین شخصی به دعوی اعتراض به ثبت مانع قانونی ندارد. (۱) «رای شماره ۲۹-۵-۲۲/۱۱/۸۱ 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 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 ملک در دفتر املاک 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 یک صفحات ۴۲۰ و ۴۲۱

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

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

تسلیم رونوشت آن به اداره ثبت ، ادامه عملیات متوقف می گردد تا نتیجه دعوی

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

بند پنجم : ادعای بعد از انقضاء مدت اعتراض

ماده ۲۴ قانون ثبت مقرر می دارد که « پس از انقضاء مدت اعتراض دعوی این که در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر ، خواه حقوقی باشد خواه جزائی...» بر اساس ماده موقوم دادگاههای دادگستری از پذیرش دعاوی اعتراض به ثبت بعد از انقضاء مدت اعتراض

منع شده اند ، و در این موضوع با توجه به صراحت ماده ۲۴ مذکور تردیدی نیست.

اما سوال این است که آیا مراجع ثبتی و اداری مانند هیات نظارت و شورای عالی ثبت نیز نمی توانند با انقضاء مدت اعتراض به اعتراضات رسیدگی نمایند .

ماده ۲۴ قانون ثبت مربوط به دعوی و رسیدگی قضایی است و رسیدگی اداری هیات نظارت و شورای عالی ثبت با توجه به بند ۱ ماده ۲۵ و تبصره ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت، تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده ، جایز است هر چند که مواعد اعتراض گذشته باشد . (۲) بنابراین چنانچه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزاخم و تعارض باشد رفع اختلافات و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح دادخواست ثبت با هیات نظارت است هر چند که موعد اعتراض نیز منقضی شده باشد . البته تا زمانی که ملک

---

(۱) مجموعه بخشی از ، بخشنامه های ثبتی تا دی ماه سال ۱۳۸۰- حمید آذر پور- غلامرضا حجثی اشرفی ص ۱۲۸

(۲) حقوق ثبت دکتر لنگرودی ص ۱۱۵ و ۱۱۶- دانشنامه حقوقی جلد ۱ ص ۴۱۹

در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد .

## بند ششم : اثر فوت و حجر معترض

بر اساس ماده ۱۰۵ قانون آئین دادرسی مدنی ، قاعده کلی در خصوص فوت و حجر یکی از اصحاب دعوی این است که ، هر گاه یکی از اصحاب دعوی فوت نماید یا محجور شود ، دادگاه رسیدگی را بطور موقت متوقف و مراتب را به طرف دیگر اعلام می دارد ، پس از تعیین جانشین و درخواست ذی نفع جریان دادرسی ادامه می یابد .

اما اجرای این قاعده در دعاوی ثبتی موجب وقفه در کار ثبت و بلا تکلیفی 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 بلا تکلیف باقی می ماند ، به همین جهت در سال ۱۳۵۱ با تصویب ماده ۱۸ مکرر قانون ثبت قانونگذار راهکار دیگری را وضع نمود ، به موجب ماده ۱۸ مکرر ، در صورت فوت معترض به ثبت اعم از اینکه تاریخ فوت قبل یا بعد از اجرای این قانون باشد هر گاه معترض علیه نتواند تمام یا بعضی از وراثت 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 وراثت 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 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 وراثت شناخته شده اخطار می شود در صورتی که در مقام تعقیب دعوی باشند ظرف پنج روز از تاریخ ابلاغ اخطار به تقدیم دادخواست تعقیب مبادرت کنند . در مورد وراثت شناخته نشده و نیز وراثت شناخته شده ای که با صدور ابلاغ اخطار به دعوی را مسکوت گذاشته باشد به طریق مذکور در بند یک عمل خواهد شد .

ماده ۴۴ قانون ثبت نیز ناظر بر فوت یا حجر کسی است که نسبت به ملک مورد ثبت قبلاً اقامه دعوی کرده باشد.