

ثبت اسناد و املاک

در موقع تحدید حدود متوجه غفلت خود شده اعتراض حدودی نموده و عرضحال اعتراض میدهد بعنوان اینکه مالک قریه مجرد آباد در تعیین حدود خود تجاوز نموده و اراضی معترض را داخل در حدود قریه مزبوره معرفی کرده است اداره ثبت عرضحال را در موعد تشخیص توسط محکمه پایه محقق ثبت میفرستد هر گاه حاکم محکمه یا محقق ثبت تشخیص دهند که عرضحال خارج از مدت داده شده قرار رد عرضحال را صادر مینمایند. نباید آنرا نزد رئیس محاکم ابتدائی بفرستد زیرا رسیدگی رئیس محکمه ابتدائی در حدود ماده ۱۶ قانون ثبت در موردیست که از طرف اداره ثبت عرضحال فرستاده شود گرچه عمل خلاف هم شده است.

رسیدگی باین امر منوط بایراد تقاضای ثبت نخواهد بود بلکه حق قانون و در هر موردی که حاکم یا محقق ثبت تشخیص دهد که در خارج از مدت اعتراض شده است عرضحال را رد خواهد نمود قرار مزبور در حدود مقررات اصول جنحاکمات قابل استیناف و تمیز است.

در مورد قصد نقاطی که مطابق ماده ۱۷ قانون ثبت راجع بحریان محاکمه در خصوص ملک مورد تقاضا بداره ثبت میرسد برطبق ماده ۱۶ قانون ثبت مقررات مواد ۳۸ و ۳۹ و ۴۲ نظامنامه راجع باخذ آن و زدن مهر اعتراض در اظهارنامه ثبتی و دادن رسید و ارسال نزد رئیس محکمه ابتدائی هر گاه تصدیق در خارج از موعد داده شده باید رعایت شود.

سقوط حق اعتراض

قانون برای جلوگیری از بسط جریان عملیات ثبتی همین قسم جنحاکمات راجعه به آن در موارد ذیل حق

اعتراض را ساقط مینماید:

۱- هر گاه کسی که خود را ذیحق در ملک مورد تقاضا میداند در مدت قانونی عرضحال اعتراض یا تصدیقی که بموجب ماده ۱۷ قانون حاکم از جریان دعوی در محکمه بوده بداره ثبت مربوط بدهد.

چنانکه ماده ۲۴ قانون تصریح باین امر مینماید دعوی آنکه حقی در ضمن جریان ثبت تصدیق شده است پذیرفته نخواهد شد.

۲- هر گاه معترض پس از تقدیم عرضحال در مدت ۶۰ روز دعوی خود را تعقیب ننماید و مسکوت گذارد - و محکمه یا محقق ثبت در اثر آن بتقاضای مستدعی ثبت برطبق ماده ۱۸ قانون ثبت قرار اسقاط دعوی اعتراض را صادر نماید - قرار مزبور فقط استیناف است.

منظور از مسکوت گذاردن دعوی در ماده ۱۸ قانون ثبت کود پرونده است در موردی که جریان آن فقط منوط بتعقیب معترض بوده است بنابراین هر گاه پرونده اعتراض در جریان مقدماتی یا تبادل لوایح باشد و یا آنکه در اثر غفلت متصدیان امور ثبت یا محکمه دعوی مسکوت بماند گرچه معترض نیز دعوی را تعقیب نموده است سقوط دعوی موردی نخواهد داشت.

و چنانچه از ماده فوق معلوم میگردد صرف مسکوت گذاردن دعوی از ناحیه معترض در مدت ۶۰ روز موجب اسقاط حق میگردد خواه آنکه معترض پس از گذشتن مدت مزبور دعوی را تعقیب کند یا تعقیب نکند تا آنکه مستدعی ثبت تقاضای اسقاط دعوی را بنماید و همچنین تأثیری نخواهد داشت که مسکوت گذاردن دعوی مستند بذکر موجه بوده یا در اثر اهمال و غفلت باشد بدینجهت میتوان گفت که برای رسیدگی و صدور قرار اسقاط دعوی

احتیاجی بتعیین جاسه و احضار طرفین نیست بلکه محقق ثبت یا محکمه پس از رسیدن تقاضا رسیدگی نموده و قرار مقتضی صادر می نماید. گرچه عمل برخلاف آنست.

تبصره - ماده ۱۸ قانون ثبت چنانکه ملاحظه می گردد دو قسمت است.

قسمت اول

تعیین تکلیف عرضحال اعتراض را پس از صدور قرار عدم صلاحیت می نماید بدین نحو پس از فرستادن عرضحال اعتراض بمحقق ثبت یا محکمه.

هر گاه رسیدگی بدعوی از صلاحیت محکمه یا محقق ثبت خارج بوده و در حدود مقررات قانون اصول محاکمات حقوقی قرار عدم صلاحیت خود را صادر نماید او مکلف است پس از قطعیت قرار مزبور بتقاضای مدعی (معرض به ثبت) با ابراز دلیل براین امر (از تأیید آن یا تصدیق دفتر محکمه صالحه حاکی از عدم تقدیم عرضحال استینافی) پرونده عمل را برای مرجع صلاحیت دار خواهم محاکم عدلیه باشند یا دیوان محاکمات مالیه بفرستد و در این مورد احتیاجی بتجدید عرضحال نخواهد بود بخلاف آنچه در مورد دعاوی غیر ثبتی مقرر است که تعقیب باید بوسیله عرضحال مجدد بعمل آید.

محتاج نبودن تقدیم عرضحال مجدد در مورد دعوی ثبتی پس از صدور قرار عدم صلاحیت فقط از نظر حفظ حقوق معترضین ثبت میباشد زیرا هر گاه تجدید عرضحال را قانون ایجاب مینمورد نوأعرضحال مجدد در خارج از مدت قانونی برای اعتراض داده میشد و موجب تضییع حق معترض میگشت.

قسمت دوم

راجع باسقاط دعوی اعتراض است در موردی که معترض ۶۰ روز دعوی خود را مسکوت گذارد. چنانکه شرح آن ذکر گردید چون قرار اسقاط دعوی اعتراض اختصاص بمورد صدور قرار عدم صلاحیت ندارد لذا بهتر آن بود که قسمت مزبور بصورت ماده جداگانه ذکر گردد.

بعضی از معترضین از نظر آنکه تقاضای ارسال پرونده را بمحکمه صالحه ماده قانون ۱۸ منوط بتقاضای آنها نموده است سوء استفاده کرده و دعوی خود را تعقیب نمی نمایند و برای آنکه مستدعی ثبت بلا تکلیف نماند او میتواند پس از انقضاء مدت مقتضی برای اسقاط دعوی اعتراض یا ابراز دلیل بر قطعیت قرار عدم صلاحیت تقاضای صدور قرار اسقاط را از محکمه صالحه بخواهد و محکمه مزبوره پرونده را خواسته اقدام مینماید گرچه طریقه مزبوره موجب آنست که محکمه بدون رسیدن عرضحالی پرونده را بخواهد ولیکن چون منع قانونی نشده مانعی نخواهد داشت. دادن تصدیق بر عدم تعقیب از طرف معترض با ابراز دلیل بر قطعیت قرار عدم صلاحیت با دار ثبت کافی برای اسقاط دعوی معترض نخواهد بود زیرا دعوی اقامه شده بخودی خود چنانکه از ماده ۱۸ قانون برمیآید اسقاط نمیگردد بلکه محتاج برآی محکمه است.

چنانکه از عبارت ماده ۱۸ قانون ثبت «اگر معترض پس از تقدیم عرضحال و قرار اسقاط فقط قابل استیناف است» معلوم میگردد که تقاضای اسقاط دعوی اعتراض از معترض فقط در مرحله بدوی پذیرفته است زیرا در مرحله استینافی عنوان معترض و مستدعی ثبت پیش صدق نمیکند و آندو مستأنف و مستأنف علیه شناخته میشوند بنابراین میتوان گفت که پس از صدور حکم غیابی هم در مرحله بدوی پیش که تقاضای اسقاط دعوی پذیرفته نخواهد بود.

اختصاص داشتن اسقاط دعوی اعتراض بمرحله بدوی از آن نظر است که با اصلی را که در اصول محاکمات حقوقی اتخاذ شده است که بتقاضای مدعی علیه محکمه نمیتواند رسیدگی بدعوی نماید هر گاه حق تقاضای اسقاط دعوی بمدعی داده نمیشد با عدم تقاضای رسیدگی از ناحیه معترض جریان دعوی را کد مانده و جریان ثبت ملک خاتمه پیدا نمیکرد و این امر مخالف با ثبت عمومی و موجب ضرر مستدعی ثبت است.