



آیا دعوی اعتراض بر حدود غیرمالی است؟



«مقاله‌ای که به پیوست تقدیم میشود و تقاضای درج آنرا در مجله دارد مربوط بدعوای اعتراض بر تحدید حدود املاک ثبتی است که بنظر میرسد تاکنون توجه کامل بماهیت این موضوع نشده و دعوی مزبور مالی تلقی گردیده یعنی برحسب نصاب در دادگاه بخش و یا شهرستان مطرح رسیدگی قرار گرفته و حال آنکه بنظر اینجانب دعوی اعتراض برحد مابنه الاختلاف هر مقدار ارزش داشته باشد دعوائی است غیرمالی و معترض برحد ادعایش این است که از حدواقعی بطرف ملک او تجاوز شده و میخواهد که رفع تجاوز بشود و دادگاه هم جز این تکلیفی ندارد و حتی ممکن است فقط احد از شرکاء ملک مجاور نسبت به تحدید حدود اعتراض نماید و سایر شرکاء سکوت کرده باشند که چون دعوا غیرمالی و فقط رفع تجاوز مورد نظر است، تفاوتی ندارد که یکی از شرکاء این رفع تجاوز را بخواهد و یا تمام آنها در صورتیکه اگر دعوی مالی میبود هر صاحب حق مالی باید از دادگاه رسیدگی را بخواهد والا بنفع او رسیدگی نخواهد شد علی کل حال در مقاله مزبور بحث کافی شده و تصور میشود این بحث فوق‌العاده جالب و تازه باشد.»

طبق ماده ۲۰ قانون ثبت اسناد مجاوری که نسبت بحدود یا حقوق ارتقائی حقی برای خود قائل است میتواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس

تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بمرجع صلاحیتدار عرضحال دهد که برحسب همین مقررات هر صاحب حقی که مدعی باشد بملك او تجاوز شده اعتراض مینماید و رسیدگی باین ادعا در دادگاه بعمل خواهد آمد و لکن در عمل مشاهده میشود که معترض بحد اگر مدعی باشد که مثلاً حد غربی ملك مجاور بمقدار يك هكتار از زمین ویرا جزء ملك خود قلمداد نموده این يك هكتار را تقویم میکند و برحسب ارزش آن یا در دادگاه بخش و یا شهرستان اقامه دعوی مینماید و اگر نتوان ادعا کرد که روش تمام دادگستریها براین منوال است لااقل بسیاری از دادگاهها بهمین نحو عمل کرده‌اند و تعداد زیادی از پرونده‌های اعتراض برحد بدایتاً در دادگاههای شهرستان تحت رسیدگی است و حال آنکه دعوی اعتراض برحد بطور اطلاق در صلاحیت دادگاه بخش میباشد و دعوائی است غیرمالی و بالمآل فرجام‌پذیر که با تشریح موضوع این مسئله بنحوی روشن میشود.

فرض کنیم زید پلاك شماره صد را تقاضای ثبت نموده و آگهی نوبتی نمود روزه سپری شده و بعد آگهی حدود محدود منتشر و مأمور ثبت اسناد بمحل جهت تحدید حدود برود و هنگام تحدید حدود متصرف پلاك ۱۰۱ که در سمت غربی پلاك ۱۰۰ واقع گردیده مدعی شود که حد فاصل این دو ملك نهری است که در غرب پلاك ۱۰۰ و شرق ۱۰۱ واقع شده و زید بی‌جهت بطرف غرب از نهر گذشته و بمقدار دو هکتار اراضی پلاك ۱۰۱ را جزء پلاك ۱۰۰ معرفی مینماید این دعوی که بمنوان اعتراض برحد مطرح میگردد بهیچوجه مالی نیست بلکه دعوی این است که قلمرو پلاك ۱۰۰ از سمت غرب تا نهر فاصل با پلاك ۱۰۱ میباشد و معترض برحد با استناد بتصرفات خود و مستندات که راجع بحدود پلاك ۱۰۱ دارد و سایر ادله از قبیل اینکه اصولاً آبگیر این دو ملك از دو نهر جداگانه میباشد و همچنین ارائه دلائلی که حد غربی پلاك ۱۰۰ را ثابت بنماید حقایق خود را به ثبوت میرساند در اینصورت دادگاه ادعای معترض را وارد تشخیص و حکم به تعیین حد غربی پلاك ۱۰۰ یعنی محدود بودن به نهر فاصل با پلاك ۱۰۱ صادر مینماید و جریان ثبتی پلاك ۱۰۰ از لحاظ تحدید حدود پایان می‌پذیرد و اگر نسبت پلاك ۱۰۰ و اخواهی باصل ملك نشده باشد سند مالکیت هم صادر میگردد بنا بتوضیحی که داده شد موضوع حکم دادگاه تعیین حد غربی ملك شماره ۱۰۰ میباشد و ماوراء آن یعنی بطرف غرب و داخل پلاك ۱۰۱ حکومتی نداشته و حکمی هم نداده است و لذا اگر نسبت به پلاك ۱۰۱ هنوز تقاضای ثبت نشده و بعداً تقاضای ثبت بشود ظرف نود روز تمام مردم ایران و از جمله مالك پلاك ۱۰۰ حق دارد که بتقاضی ثبت پلاك ۱۰۱ اعتراض نماید و اگر در دعوی اعتراض بحد مالك پلاك ۱۰۰ بحکم دادگاه مجبور شد که بمقدار دو هکتار از پلاك ۱۰۱ عقب‌نشینی کند و حد ملك ۱۰۰ همان نهر شناخته شد دلیل این نیست که از مقررات ماده ۱۶ قانون ثبت نتواند استفاده نماید و یحتمل که پس از اعتراض باصل پلاك ۱۰۱ در دادگاه حاکم گردد و نه تنها مالك همان دو هکتار مورد اختلاف گردد بلکه کل پلاك ۱۰۱ شناخته شود.

و اما فرض دیگر در همین مثالی که ذکر شد ممکن است مالك پلاك ۱۰۱ باصل تقاضای پلاك ۱۰۰ اعتراض نموده باشد و چون از طرفی خود را مالك ۱۰۱ هم میدانند هنگام تحدید حدود بحدی که در بالا ذکر شد اعتراض بنماید و محکوم هم بشود یعنی در اعتراض بعد محکوم گردد و لکن سرانجام نسبت بواخواهی اصل ملك ۱۰۰ حاکم گردد بطوریکه ملاحظه میفرمائید در اعتراض بعد در حقیقت عمل دادگاه يك تحدید حدود قانونی است که در مورد ملکی که تحدید حدود آن باید بعمل آید انجام میدهد و پس از تعیین و تثبیت حد جریان ثبتی پلاك تکمیل میگردد و اصولاً در ماوراء ملکی که بعد آن اعتراض شده حکومتی ندارد و بعبارت روشن تر در مثال بالا حکومت دادگاه روی پلاك ۱۰۰ و تثبیت حد غربی آنست و به هیچوجه در مورد قسمتی از پلاك ۱۰۱ و مالك آن نباید حکمی صادر نماید چه بسا که پلاك ۱۰۱ مجهول المالك باشد و هنوز تقاضای ثبت آن نشده باشد در اینصورت چگونه دادگاه قسمتی از پلاك ۱۰۱ که هنوز تقاضای ثبت آن نشده بملکیت شخصی می شناسد بنا بتوضیحی که داده شد دعوی اعتراض بعد به هیچوجه مالی نیست بلکه اختلاف در این است که فلان حد در کجا باید باشد و اگر در مواردی اعتراض برحد مردود شناخته شود و بالنتیجه مابه الاختلاف در مثال بالا جزء پلاك ۱۰۰ قرار بگیرد و بملکیت متقاضی ثبت استقرار یابد این استقرار مالکیت نتیجه تقاضای ثبت متقاضی است که بنحو صحیح انجام گرفته و نود روز مدت اعتراض هم قبلاً گذشته و نباید تصور کرد که این قسمت مابه الاختلاف بحکم دادگاه عدم مالکیت معترض بعد و مالکیت معترض علیه ثابت گردیده بلکه همانطوریکه توضیح گردید استقرار مالکیت ثبت ناشی از تقاضای ثبت صحیح آن بوده که مجاور بی جهت بعد اعتراض کرده و دعوی مجاور رد شده است البته با ترسیم پلاکی بشماره ۱۰۰ فرض و پلاك مجاور به شماره ۱۰۱ فرضی و تعیین مابه الاختلاف موضوع بهتر روشن میشود نکته ظریف اعتراض برحد همین است که فرض کنیم مالك پلاك ۱۰۰ بر تقاضای ثبت پلاك ۱۰۱ معترض گردیده و مالك ۱۰۱ هم بر اصل تقاضای پلاك ۱۰۰ معترض باشد و باثبوت این دو فرض درحد هم اختلاف باشد که بخوبی روشن میشود که رسیدگی بملکیت دو ملك منوط به تعیین تکلیف وخواهی های مربوط میباشد و رسیدگی با اعتراض برحد هیچ ارتباطی باصل مالکیت پلاك ۱۰۰ و ۱۰۱ فرضی ندارد و استقرار مالکیت این دو پلاك تابع جریان تقاضای ثبت اصل ملك میباشد.