

هرگاه امانتی نزد امین بوده و از مجرای حقوقی تعقیب و با طول مدت شیئی مورد امانت مأخوذ گردیده معذک امانت گذار امین را بعنوان خیانت در امانت نیز تعقیب جزائی نموده است و متهم از لحاظ عدم تعقیب در ظرف مدت بیش از سه سال ایراد مرور زمان نموده و شاکی با استناد آنکه قضیه در دادگاه حقوقی مورد تعقیب بوده قاطع مرور زمان دانسته است - در چنین موردی با آنکه قضیه مورد تعقیب حقوقی بوده است در صورتیکه از تاریخ وقوع بیش از سه سال گذشته باشد شامل مرور زمان خواهد بود زیرا ماده ۵۱ قانون مجازات صریحاً تکلیف قضیه را تعیین نموده است

خانمه این نکته نیز تذکر داده میشود - که در کتاه خیانت در امانت از جهة آنکه دارای جنبه عمومی است بر فرض که متضرر و صاحب حق شکایتی نکرده باشد معذک بصراف اعلام بزه قابل تعقیب خواهد بود ولو صاحب حق و متضرر از اقارب و بستگان نزدیک متهم بوده باشد لیکن در صورت تسلیم شیئی مورد امانت و صرف نظر نمودن صاحب حق مقتضی است که مراجع رسیدگی در تعیین مجازات تخفیفی قائل شوند

سیدعلی قاضی عسکر

## بحث در اطراف ماده ۱۳۰

### آیین نامه قانون ثبت

#### ۲- خلاصه بحث آقای ....

##### قسمت اول

در قسمت اول ماده ۵۸ آیین نامه سابق و ماده ۱۳۰ آیین نامه جدید را که متن هر دو نظیر هم می باشد باین مضمون «در مورد قنوات و چشمه سارها و املاک مشاعه هرگاه سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه سار باشد محقق ثبت بدرخواست اداره ثبت بدون رعایت حد نصاب مذکور در ماده ۵۸۰۰۰۰ رسیدگی کرده رأی خواهد داد کسانیکه در این مورد برای محقق ثبت تسلیم نباشند میتوانند تا ده روز پس از ابلاغ رأی بدادگاه بدایت شکایت استینافی کنند (ماده ۵۸ آیین نامه سابق به ماده ۵۶ ربط داده و ماده ۱۳۰ آیین نامه فعلی بماده ۱۲۷ و مواد مزبور راجع بحد نصاب بوده و تفاوتی ندارند) و تفسیر و توضیح فرمودند باین بیان که اگر صاحبان سهام املاک مشاع و چشمه سارها و قنوات بیشتر از میزان

#### ۱- مقدمه

در مجموعه حقوقی شماره ۲۳ سال سوم شماره ۸۸۲ الی ۸۸۶ مقاله از طرف آقای ..... (که همواره مقاله های سودمندی بقلم ایشان در مجموعه مشاهده میشود) در اطراف ماده ۱۳۰ آیین نامه فعلی قانون ثبت «ماده ۵۸ آیین نامه سابق» راجع بصلاحت و طرز رسیدگی محقق ثبت و رویه هایی که ممکن است مورد عمل واقع گردد بحث شده اینک بنده هم در صدد برآمده در اطراف ماده مزبور بنویسد البته نظر بنده این نیست و خود را قابل آن میدانم که در مقابل نگارنده محترم اظهار اطلاع و جسارتی کرده باشم بلکه میخواهم چیز را که بنظر من رسیده بمرض خوانندگان محترم برسانم . بدو خلاصه بحث آقای ..... سپس مواد مربوطه ۱۲۸-۱۲۹-۱۳۰ آیین نامه جدید و در خانمه عقیده خود را ذکر مینمایم .

واقعی در خواست ثبت نمایند اداره ثبت حوزه محل وقوع ملک وظیفه دارد برای تشخیص سهام حقیقی پرونده ها و سوابق امر را نزد محقق ثبت یا دادگاهی که وظیفه محقق ثبت را انجام میدهد ارسال دارد در اینصورت دادگاه یا محقق ثبت وظیفه دارد رسیدگی کرده و اظهار عقیده مبنی بر تشخیص سهام واقعی مورد تقاضای ثبت نموده که در صورت ابلاغ بدوخواست کنندگان اگر تسلیم بدان نباشند ظرف ده روز در دادگاه شهرستان حوزه محل وقوع ثبت شکایت استینافی کنند

### قسمت دوم

در این قسمت مرقوم فرمودند از مجموع قوانین و مقررات کاملاً روشن است که برای رسیدگی بدعای حقوقی اصحاب دعوی عهده دار انجام اموری میباشد از قبیل تقدیم عرضحال و تکمیل مدارک و دادن هزینه های لازمه و غیره و انجام اموری هم بعهده متصدی دادگاه و اگذار شده از قبیل ابلاغ عرضحال و لوایح بطرفین در محاکمات عادی اخطار و احضار و رفع نواقص و تعیین وقت رسیدگی و اعلام ختم محاکمه و غیره و با در نظر گرفتن بیان فوق الذکر قانون و نظامنامه ثبت رسیدگی و امور کتول به تقاضای متقاضیان ثبت نموده و مواد مزبور آئین نامه ثبت بصراحت بیان نموده که پس از ارسال سوابق پرونده ها محقق ثبت بدوخواست اداره ثبت باید رسیدگی کند بنا بر این مرجع صلاحیتدار وظیفه دارد بدون تقاضای درخواست کنندگان شروع بر رسیدگی نماید و هرگاه محقق ثبت یا دادگاهی بعد از عدم درخواست درخواست کنندگان ثبت جریات پرونده را راکد بگذارد (چنانچه دیده شد دادگاه ..... بعد از مزبور از رسیدگی خودداری و پرونده را ناداره ثبت ..... عودت داده) برخلاف وظیفه رفتار و تخلف تلقی و تعقیب شده اند

### قسمت سوم

این قسمت راجع بطرز رسیدگی و عمل محققین ثبت و قائم مقام آنان است و سه رویه مطرح و اشکالاتی پیش بینی و در ضمن مرقوم شده که طبق ماده ۱۶۰ آئین نامه فعلی

در موارد سکوت قانون و آئین نامه ثبت باید بر طبق اصول محاکمات حقوقی و آزمایش عمل شود و در اینکه آیا بحکم غیابی که طبق ماده ۱۳۰ صادر میشود میتوان اعتراض غیابی کرد یا نه بحث شده و بالاخره رسیدگی محقق را در اینمورد عمل اداری دانسته و نظر خود را برای طرز رسیدگی اینطور بیان فرمودند «همینکه پرونده از اداره ثبت واصل شود بدون اخطار و رفع نواقص فوق الذکر وقت رسیدگی تعیین و بمتقاضیان اعلام و در وقت مقرر فقط در صورتیکه تقاضای رسیدگی شود دادگاه رسیدگی کرده حکم حضوری و در صورت عدم حضور بعضی و حضور بعضی دیگر بتقاضای حاضرین رسیدگی غیابی نموده و حکم غیابی صادر و در این صورت عرضحال اعتراض نسبت بحکم غیابی از غائبین پذیرفته و از آن بعد نسبت بعرضحال اعتراض مثل سایر دعای طبق موازین رسیدگی کرد و در صورت عدم حضور هیچ یک از متقاضیان رسیدگی از نوبت خارج شود»

۳- مواد ۱۲۸ - ۱۲۹ - ۱۳۰ و

### آئین نامه فعلی ثبت

ماده ۹۴۸ - در موارد زیر رسیدگی بدعای بین معترضین و مستدعیان ثبت جز در حوزه که محقق ثبت برای آن تعیین نشده از خصایص محقق ثبت خواهد بود:

۱- در صورتی که میزان اختلاف از ده هزار ریال تجاوز نکند.

۲- در صورتیکه درخواست ثبت راجع بقنات یا چشمه سار مشاع و یا هر ملک مشاع دیگر بوده و سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه سار بشود و سهم هر یک از شرکاء ده هزار ریال یا کمتر باشد.

ماده ۱۳۹ - در مورد ماده بالا رأی محقق ثبت قابل استیناف بوده و شاکی میتواند تا ده روز پس از ابلاغ رأی به نزدیکترین دادگاه بدایت شکایت استینافی کند رأییکه از دادگاه مزبور استینافاً صادر میشود قابل تمیز است - محقق

ثبت باید در ضمن رأی خود حق استیناف را ذکر کرده و دادگاه را هم که باید استینافاً رسیدگی کند صریحاً معین نماید.

ماده ۱۳۰ - در مورد قنوت و چشمه سارها و املاک مشاعه هرگاه سهامی که درخواست ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملک یا قنات یا چشمه سار باشد محقق ثبت درخواست اداره ثبت بدون رعایت حد نصاب مذکور در ماده ۱۳۸ رسیدگی کرده رأی خواهد داد \* در مجله رسمی شماره ۲۹۴۴-۲۶ آبان ۱۳۱۷ بجای رقم ۱۲۸ اشباهاً ۱۲۷ چاپ شده \* کسانیکه در این مورد به رأی محقق ثبت تسلیم نباشند می توانند تا ده روز پس از ابلاغ رأی بدادگاه بدایت شکایت استینافی کنند \*

#### ۴- عقیده نویسنده

ماده ۱۳۸ صلاحیت محقق ثبت را معین کرده آنچه از شق اول ماده مزبور استنباط میشود این است که در مورد املاک غیر مشاع حد نصاب محقق ثبت تا ده هزار ریال میباشد و از شق دوم ماده مزبور استنباط میشود که در مورد قنوت یا چشمه سار مشاع و هر ملک مشاع دیگر حد نصاب محقق ثبت همان تاده هزار ریال میباشد منتها در این مورد سهم هر يك از شرکاء مأخذ قرار داده شده و اگر سهم یکی از شرکاء بیش از ده هزار ریال باشد (ولو اینکه سهم دیگری یا دیگران ده هزار ریال یا کمتر باشد) رسیدگی بدعوی (اعتراض ر ثبت) از صلاحیت محقق ثبت خارج و باید در دادگاه صلاحیت دار رسیدگی بعمل آید \*

ماده ۱۳۹ دنباله ماده ۱۳۸ میباشد و رأی محقق ثبت را قابل پژوهش دانسته (در صورتیکه پژوهش خواسته شود و حکم پژوهشی صادر گردد این حکم قابل تمیز بوده و تابع مقررات مربوطه خواهد بود) و مدت در خواست و مراجع رسیدگی پژوهشی را تعیین و محقق ثبت را موظف کرده حق پژوهش و دادگاه صالح برای رسیدگی پژوهشی را در حکم خود قید و تعیین نماید \*

ماده ۱۴۰ هم دنباله مواد فوق بوده و يك مورد دیگر بر صلاحیت محقق ثبت استثناء افزوده است و این معنی از طرق اثناء ماده مزبور بخوبی معلوم میشود و در بیان این است که در مورد قنوت و چشمه سارها و املاک مشاعه هرگاه

سهامی که درخواست ثبت شده مجموعاً بیش از سهام واقعی باشد اگر اداره ثبت درخواست رسیدگی و صدور حکم از محقق ثبت نماید مشارالیه بدون رعایت حد نصاب «اگر سهم هر يك بیش از ده هزار ریال هم باشد» صلاحیت رسیدگی خواهد داشت باین معنی که در این مورد درخواست رسیدگی «اعتراض» باید از طرف صاحبان سهام تسلیم اداره ثبت شود اداره مزبور عرضحال را برای محقق ثبت فرستاده در خواست رسیدگی و صدور حکم نماید محقق ثبت در این صورت صلاحیت و وظیفه دارد که مطابق معمول رسیدگی و صدور حکم مبادرت نماید و حکم صادره قابل استیناف و تمیز خواهد بود \*

بدیهی است اگر اداره ثبت صلاح نداند که محقق ثبت در این مورد رسیدگی نماید از محقق ثبت درخواست رسیدگی ننموده و عرضحال را بدادگاه صالح خواهد فرستاد \*

علت و فلسفه اعطاء صلاحیت استثنائی بمحقق ثبت در این مورد از نظر سرعت جریان کار و مصالح دیگر از قبیل عدم وجود دادگاه عمومی در محل وقوع اداره ثبتی که محقق ثبت در آنجا مأموریت دارد و غیره میباشد با در نظر گرفتن اینکه رسیدگی بدعاوی و اختلافات مذکوره اغلب محتاج بمعاينه محل و تحقیقات محلی میباشد و در محل بهتر میتوان رسیدگی و صدور حکم مبادرت نمود \*

از ماده مزبور جز يك صلاحیت استثنائی (افزایش حد نصاب محقق ثبت بشرط درخواست اداره ثبت) در مورد مذکور چیز دیگری نمیتوان استنباط نمود و صلاحیت استثنائی مزبور نظیر صلاحیت دادگاه بخش است که هرگاه در محل دادگاه شهرستان نباشد حد نصاب دادگاه بخش از ده هزار ریال بیست هزار ریال ترقی می نماید \*

بنا بر این اولا ماده ۱۳۰ فقط راجع است بصلاحیت استثنائی محقق ثبت و بهیچوجه شامل دادگاه شهرستان (همچنین دادگاه بخش) نمیشود یعنی اداره ثبت نباید از دادگاه شهرستان درخواست رسیدگی و صدور حکم کند بلکه دادگاه شهرستان بخودی خود صلاحیت رسیدگی را در کلیه مواردی که

(جز مواردیکه در صلاحیت محقق میباشد و آنهم بشرط وجود محقق ثبت در محل) میزان سهم هر يك از شرکاء بیشتر از ده هزار ریال باشد خواهد داشت و محتاج بدرخواست اداره ثبت نمیشد بعلل آنکه قسمت آخر ماده مزبور بر اینکه مرجع رسیدگی استینافی دادگاه شهرستان میباشد مؤید این نظریه است.

ثانیاً - قبل از انتشار آگهی نوبتی و یابیش از تقدیم عرضحال از طرف صاحبان سهام (متقاضیان ثبت) اداره ثبت بهیچوجه نمیتواند از محقق ثبت درخواست رسیدگی نماید زیرا قبل از انتشار آگهی نوبتی اساساً عرضحال پذیرفته نخواهد شد و بعد از انتشار آگهی نوبتی و تقدیم عرضحال هم اداره ثبت نه مدعی است نه مدعی علیه و حقی برای او موجود نبوده و نفعی در محقق شدن بعضی از صاحبان سهام و محکومیت بعضی دیگر ندارد تا بتواند بدون تقدیم عرضحال از طرف صاحبان سهام در خواست رسیدگی نماید. اگر منظور از تدوین ماده مزبور این بود که بدون تقدیم عرضحال بدرخواست اداره ثبت محقق رسیدگی نماید همانطوریکه در ماده مزبور قید شده محقق ثبت بدرخواست اداره ثبت بدون رعایت حد نصاب مذکور در ماده ۱۲۸ رسیدگی کرده رأی خواهد داد عدم لزوم تقدیم عرضحال هم تصریح میگردد یا اقلاً نوشته میشود «فقط بدرخواست اداره ثبت بدون حد نصاب...» رسیدگی کرده رأی خواهد داد.

ثالثاً طرق رسیدگی محقق ثبت در مورد ماده ۱۳۰ مثل سایر موارد است زیرا در این مورد فقط درخواست اداره ثبت اضافه شده و تفاوت دیگری در بین نمیشد بلکه در این مورد مدعا به (حد نصاب) زیادتر و اهمیت دعوی بیشتر میباشد بنابراین طرز رسیدگی آن مختصر تر از سایر دعاوی نخواهد بود (وگر نه راه سوء استفاده برای متقاضیان باز خواهد شد).

رابعاً - رسیدگی محقق ثبت رسیدگی قضایی بوده و با تمام تشریفات قانونی باید انجام شود و حکم صادره قابل استیناف است (قابل تمیز هم میباشد) عمل اداری دانستن رسیدگی

محقق ثبت در این مورد درست نبوده مخصوصاً با این ترتیب که رأی صادره را حکم رسمی و دارای آثار قانونی میدانیم و اهمیت موضوع را هم قبول داریم پس عمل اداری گفتن این رسیدگی و اتخاذ رویه دیگری غیر رویه معمولی فقط باعث عدم تأدیه پول نمبر و سوء استفاده صاحبان سهام و غیره میشود.

نمکن است اشکال شود که اگر صاحبان سهام پس از انتشار آگهی نوبتی شخصاً عرضحال اعتراض ندهند تکلیف چیست؟

۱- طبق مقررات جاریه بعد از انتشار آگهی نوبتی معترض یا معترضین باید در مدت ۹۰ روز مهلت مقرر عرضحال اعتراض خود را با اداره یا دائره ثبت تقدیم نمایند و اگر در مورد ماده ۱۳۰ قائل شویم تقدیم عرضحال اعتراض لزومی ندارد پس باید قبول کنیم که در مورد شق ۲ ماده ۱۲۸ هم بدون عرضحال اعتراض «فقط بدرخواست اداره ثبت» محقق ثبت میتواند رسیدگی کند و بطور کلی باید بگوئیم در مورد قنوات و چشمه سار های مشاع و هر ملك مشاع دیگر محقق ثبت میتواند بدرخواست اداره ثبت رسیدگی نماید و صاحبان سهام را از تقدیم عرضحال و پول نمبر و غیره معاف نمائیم و بعبارة دیگر باید معتقد باشیم که فقط اداره ثبت موظف بانجام تکالیف معترضین شده و شق ۳ ماده ۱۲۸ و مقررات مربوطه از تقبیل مدت مهلت اعتراض و غیره هم درباره صاحبان سهام املاک مشاعه اثری ندارد و این نظر صحیح نیست.

۲- بر فرض بعید که اداره ثبت بحکم اجبار (هرگاه مدت مهلت ۹۰ روزه از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی منقضی شده و عرضحال اعتراض از طرف صاحبان سهام نرسیده باشد وگر نه قبل از انقضاء مدت مزبور اداره ثبت نمیتواند بتهنائی درخواست رسیدگی نماید زیرا نمکن است صاحبان سهام خودشان عرضحال اعتراض بدهند) و از آنجائی که نمیتواند يك ملك را بیش از آنچه هبت در دفتر املاک ثبت نماید یعنی يك ملك شش دانگی را نمیتواند مثلاً هفت

در ماده ۱۳۰ نوشته شده « محقق ثبت بدخواست اداره ثبت بدون رعایت حد نصاب ... رسیدگی کرده رأی خواهد داد » و دادگاه عمومی را اسم نبرده است بعلاوه بطوریکه فوقاً گفته شد دادگاه شهرستان در این مورد مرجع رسیدگی پژوهشی میباشد بنا بر این هرگاه در محل اداره ثبت محقق ثبت تعیین نشده باشد اداره ثبت از دادگاه عمومی نمیتواند درخواست رسیدگی نماید و دادگاه هم فقط بدخواست اداره ثبت موظف برسیدگی نیست اصولاً دادگاهها بدخواست مدعی یا معترض و فقط پس از تقدیم عرضحال رسیدگی مینمایند پس در مورد بکه مدت مهلت ۹۰ روز منقضی و صاحبان سهام اعتراض ندادند با بودن محقق در محل تکلیف چیست؟ اینجاست که نظریه بنده بر اینکه ماده ۱۳۰ جز اعطای صلاحیت استثنائی (افزایش حد نصاب محقق ثبت در مورد قنوت و چشمه سار و املاک مشاعه) موکول بدخواست اداره ثبت [بدلایی که ذکر شده] چیز دیگر نمیباشد ثابت میکرد. در خاتمه عقیده مند است که اگر ماده ۱۳۰ اصلاح و بطرز واضح تری تدوین گردد بیمناسبت نخواهد بود.

ابوالقاسم حقیقی

دانك ثبت كند برای رفع این بلا تکلیفی بدون عرضحال صاحبان سهام بتواند از محقق ثبت در خواست رسیدگی کند شروع برسیدگی محتاج باخطار قبلی بصاحبان سهام و باخطار رفع نواقص خواهد بود. هرگاه باخطار رفع نواقص از طرف محقق ثبت شده و صاحبان سهام اقدامی بعمل نیارده و رفع نواقص ننموده و مدت مهلت معینه در باخطاریه منقضی شود محقق ثبت جلسه رسیدگی را تعیین بصاحبان سهام و الحاضر و پس از رسیدگی (مطابق معمول) حکم صادر و ابلاغ مینماید و پول تجبر در موقع صدور حکم از محکوم (کسیکه زاید بر سهم خود تقاضای ثبت داده) وصول میشود. در صورت عدم حضور بعضی از صاحبان سهام حکم غیابی صادر و اعتراض بر حکم غیابی و سایر امور طبق مقررات جاریه انجام خواهد گرفت بعلاوه باین ترتیب که میگوئیم رسیدگی محقق ثبت در این مورد برای رفع بلا تکلیفی اداره ثبت میباشد پس در صورت عدم حضور هیچیک از متقاضیان هم رسیدگی از نوبت خارج نشده بلکه رسیدگی غیابی بعمل آمده و حکم غیابی صادر و ابلاغ و ترتیب فوق الذکر باید عمل شود.

اشکال

بطوریکه ملاحظه میشود و سابقاً هم شرح داده شد

## آیادعوی جعل سند مستقیماً در مرحله پژوهشی (استینافی) پذیرفته میشود

دعوی جعل در مرحله نخست آنرا قابل رسیدگی در مرحله دوم نمی دانند - برای حل موضوع و تشخیص رجحان هر یک از عقاید فوق الاشعار لازم است قبلاً شقوق و فروض دعوی جعل در مرحله پژوهش را مورد دقت قرار داده سپس ادله و براین طرفداران امکان و عدم امکان دعوی نامبرده را بیان کنیم

موضوع دعوی جعل در مرحله پژوهش یکی از موضوعات نسبتاً مهم و قابل بحث اصول محاکمات مدنی را تشکیل داده و غالباً افکار علاقمندان بامور قضائی را بخود مشغول میدارد در عمل هم دیده شده است که نظریات مخالف اظهار شده بعضی معتقدند که دعوی جعل مستقیماً قابل طرح در مرحله پژوهش است و بعض دیگر با عدم