

بحثی راجع به دعاوی ثبتی

۱- دعاوی ناشیه از ثبت املاک :

دعاوی راجع به ثبت ملک دو صورت دارد ، یکی دعوی مربوط به زمان قبل از ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت دیگر دعاوی که ممکنست بعد از ثبت ملک در دفتر املاک اقامه شود :

نوع اول بصورت دعوی اعتراض به ثبت بوده بر طبق مادتهای ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت : هر کس به ملک مورد تقاضای ثبت یا حدود آن اعتراض داشته باشد ظرف مدت ۹۰ روز در مورد اعتراض به ثبت ملک و ۳۰ روز در مورد اعتراض به حدود با شرایط مقرر اعتراض با اداره ثبت مربوطه تسلیم نموده و پس از ارسال اعتراض بدادگاه ، معترض باید دادخواست قانونی در زمینه اعتراض خود تنظیم نموده با توجه به نصاب خواسته که دعوی مالی محسوبست بدادگاه صالح تسلیم نماید .

خصوصیات دعوی اعتراض به ثبت :

الف . قرار عدم صلاحیت : در دعاوی اعتراض هرگاه محکمه که مرجع تقدیم دادخواست است قرار عدم صلاحیت صادر نماید بنا بدستور ماده ۱۸ قانون ثبت باید پرونده راجعت رسیدگی بدادگاهی که صالح تشخیص میدهد ارسال نماید زیرا در غیر این صورت چون طرح دعوی اعتراض به ثبت مقید بوقت بوده تقدیم دادخواست مجدد امکان نداشته موجبات تضییع حق معترض فراهم میگردد .

ب . تجدید دادخواست : در دعاوی بطور کلی مادام که نسبت بموضوع دعوی ماهیناً رأی صادر نشده یا دعوی مدعی اسقاط نشده هرگاه قراری بررد یا ابطال دادخواست صادر گردد ، ذی نفع میتواند مجدداً دعوی خود را طرح نماید ولی در مورد دعوی اعتراض به ثبت

قانون تجدید دادخواست را در مورد رد آن فقط یکدفعه و ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قرار جایز دانسته است ،

ماده ۱۹ قانون ثبت و تبصره آن که در مورد ابطال دادخواست و رد دادخواست به موجب مواد ۱۶ و ۱۷ اصول محاکمات آزمایش تجدید دادخواست را اجازه داده توجه بمواد ۱۶ و ۱۸ قانون آزمایش داشته و قید ماده ۱۷ اشتباه قلمی بوده و این موضوع را هیئات عمومی دیوان عالی کشور بموجب رأی شماره $\frac{۲۵۵۹}{۱۶/۱۱/۲۵}$ تأیید نموده است و موارد منظره از لحاظ تطبیق با قانون آئین دادرسی مدنی همانست که ضمن مواد ۸۳ و ۸۴ و ۸۵ علت رد دادخواست شناخته شده است و اما در مورد ابطال دادخواست بلحاظ عدم حضور معترض و تقاضای مستدعی ثبت که بموجب ماده ۱۹ مقرر شده ناظر به ماده ۱۶۵ قانون آئین دادرسی مدنی بوده که قبل از اصلاح قانون آئین دادرسی مدنی چنین ترتیبی را مقرر داشته بود و با اصلاحی که در ماده مذکوره بعمل آمده در صورت ابطال دادخواست با استناد آن ماده نیز دادخواست قابل تجدید خواهد بود . البته تجویز تجدید دادخواست منحصر بموارد مذکوره ضمن ماده ۱۹ بوده و هر گاه بجهاتی دیگر دادخواست ابطال شود یا رد گردد قابل تجدید نخواهد بود .

ج . اسقاط دعوی : یکی از خصوصیات دعوی اعتراض بر ثبت اینست که معترض باید دعوی خود را تعقیب نموده اقداماتی را که برای جری پرونده لازم است معمول دارد والا مطابق ماده ۱۸ قانون ثبت چنانچه مدت (۶۰) روز دعوی را مسکوت نگذارد بتقاضای مستدعی ثبت (خوانده) دعوی معترض (خواهان) اسقاط میگردد .

در این مورد باید توجه داشت که مسکوت ماندن پرونده در صورتی موجب اسقاط دعوی میشود که ناشی از مسامحه و غفلت معترض باشد والا چنانچه رکود پرونده علل دیگر داشته باشد دادگاه نمیتواند مرتجعاً دعوی اعتراض بر ثبت را اسقاط نماید .

د . ورود ثالث و جلب ثالث در دعوی اعتراض بر ثبت :

هر چند ماده ۲۷۰ قانون آئین دادرسی مدنی علی الاطلاق برای هر ثالثی که خود را در دعوی ذی نفع تصور نماید حق ورود در دعوی را قائل شده ولی نظر باینکه ماده ۱۶ قانون ثبت اعتراض بر ثبت ملک را مقید بوقت نموده چنانچه منظور از ورود ثالث در دعوی ادعای مالکیت و بالتبلیغ اعتراض به ثبت مستدعی ثبت باشد قانوناً اشکال دارد لیکن اگر منظور وارد ثالث تأیید مراتب مطروحه در دادگاه باشد ، مثل اینکه بخواهد دلایل معترض را در عدم مالکیت متقاضی ثبت تأیید و تقویت نماید ، ورود او در دعوی مانع قانونی ندارد و این موضوع بر اثر

اختلاف نظر حاصله بین دادگاهها منتهی به رأی شماره $\frac{۱۰۰۹}{۱۹/۴/۱۶}$ هیئات عمومی دیوان عالی

کشور شده و رأی مذکور چنین است :

و مفاد ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد صریحاً ناظر بصورتی است که شخص نسبت بتقاضای ثبت ملکی اعتراض داشته و ثبت ملک را منافعی و مخل حقوق ادعائی خود بداند و اما نسبت بموردی که ثالث (اداره اوقات) محض شرکت باخوانده اصلی وارد شده و مقصودش جز ثبت ملک بطوری که تقاضا شده نباشد نظری نداشته بلکه عنوان معترض بر ثبت نسبت با و صادق نیست و قبول دعوی اداره مزبور مانع قانونی ندارد و طبق قواعد عمومی ورود و دخول شخص ثالث ، دادخواست او قابل پذیرفتن است .

و اما موضوع جلب ثالث نظر باطلاق ماده ۲۷۴ قانون آیین دادرسی مدنی در دعوی اعتراض بر ثبت منع قانونی نداشته و هر یک از طرفین دعوی میتوانند شخص ثالث را بدادرسی جلب نمایند و رأی شماره $\frac{۱۱۲۰}{۱۶/۵/۱۵}$ هیئات عمومی دیوان عالی کشور نیز موید این موضوع است.

مهر نامه و هشتمه نامه

درپاره ای از متون فارسی بجای نکاحنامه و طلاقنامه دو اصطلاح فوق بکار رفته است و درشمول و مفاد آنها تردید کرده اند:

زیرا نکاحنامه یا قبالة نکاحیه یا با اصطلاح معمول عقدنامه تنها شامل مهر (صداق) نیست بلکه مشتمل بر وقوع عقد ازدواج و تعیین زوج و زوجه و نوع عقد از دوام و انقطاع و ایجاب و قبول طرفین و شهود و معرف و شرایط ضمن العقد و بالاخره معلوم و مشخص بودن صداق و دین بودن آن برای زوج و طلب بودنش برای زوجه و سایر موازین شرعی و قانونی است و مهر نامه این معنی را نمیرساند.

همچنین هشتمه به ضبط فرهنگها بمعنی رها کرده و یله کرده و فرو هشتمه و فرو گذاشته است و حال آنکه اصولاً باید طلاق تصریح داشته باشد و لفظ آن طوری نباشد که ایجاد شبهه و تردید نماید.