

قانون و نظامنامه ثبت

برای تعیین حدود تصرفات صاحب ملك و صاحب حق كه هر يك موجب تعطيل و يا تضييع حق ديگرى نشده و مزاحم يكديگر نشوند و استفاده آنها خارج از حدود مشارف و مقتضيات نباشد و براى تشويق بر احداث قنوات و آبادى و عمران آنها در تعقيب مواد مزبوره قانون مدنى و ماده ۵۹۴ از قانون مزبور قانونى با اسم قانون قنوات در ۱۳۰۹ ر. ۶ ر. ۶۱۳ بتصويب رسيده و غالب مواد قانون مزبور از نظر رعايت منافع عامه و آبادى كشور بصاحبان قنوات در ملك غير اجازه ميدهد تصرفاتى كه موجب تعمير و آبادى قنوات است بنمايند بدون اينكه صاحب ملك بعنوان سطله مالكانه بتواند جلوگيرى كند بلكه براى احداث مجراى قنات تصرف در ملك غير را بدون اجازه او اجازه داده است منتهى با دادن قيمت عادلانه يا جبران خسارت حاصله و در تكميل مواد نه گانه قانون مزبور ماده واحده بنمره ۱۰ در ۱۳۱۳ ر. ۶ ر. ۱۳۱۳ تصويب و اضافه شده است

چون قانون قنوات بر قانون ثبت حكومت ميكند دايه قوانين ثبت را محدود كرده است

زيرا اگر بالعكس باشد موردى براى اجراى مواد قانون قنوات با جريان ثبت املاك در تمام كشور باقى نخواهد بود بهمين جهت ماده ۲۳ تدوين و تصويب شده تا صاحب ملك ثبت شده نتواند صاحب قنوات را از تصرفات بعنوان اينكه در موقع جريان ثبت حق المجرا براى او تصديق نشده است مانع شود و بعضى مالكيين در اثر چنين تصويبي پس از ثبت ملك خود صاحبان قنوات را از تصرف

و تنقيه مجارى جلوگيرى نموده بوده اند براى توجه دادن باینكه حق المجراى قنات رچاه و امثال آن اگر چه از حقوق ارتفاقي است ولى هر گاه مثل ساير حقوق ارتفاقيه در موقع تحديد حدود ملك تعيين نشود و در صورت مجلس قيد نگردد خلتى بانوارد نشده و در وضعیت آن در هيچ صورت و بهيچ عنوان پس از ثبت ملك تغييرى حاصل نخواهد شد

درس هجدهم

ماده ۲۴ - پس از انقضای مدت اعتراض دعوى اينكه در ضمن جريان ثبت تضييع حقى از كسى شده پذيرفته نخواهد شد نه بعنوان عين نه بعنوان قيمت نه بهيچ عنوان ديگر خواه حقوقى باشد خواه جزائى ماده ۱۳۸ قانون سابق اين بود پس از ثبت ملك در غير موارد مذكور در مواد ۲۲۲ و ۲۲۳ و ۲۲۵ و ۲۲۶ و ۲۳۳ و ۲۳۴ و ۲۳۵ دعوى اينكه در ضمن ثبت تضييع حقى از كسى شده پذيرفته نخواهد شد

در ماده ۲۴ قانون فعلى انقضای مدت اعتراض را بجای ثبت ملك مقرر داشته جهت تغيير قانون سابق اين است كه ممكن بود باستناد مفهوم ماده ۱۳۸ سابق پس از انقضاء مدت اعتراض و قبل از ثبت ملك اشخاص به عناوين مختلفه در مقام طرح دعوى بر آمده و مدت مرور زمان و مدلول اعلان نوبتى بنام مستدعى ثبت مى اثر شود لذا در ماده ۲۴ قانون فعلى تصريح شده كه اثر مرور زمان مدت اعتراض و مهلتى كه طبق اعلانات نوبتى بمعرض داده شد سقوط دعوى معرض و ذيقق نسبت

بمورد ثبت بانقضاء مدت مزبور است

کسانی که در آن مدت از حق خود استفاده نکرده‌اند نمی‌توانند بعد از انقضای آن مدت ولو ملك در دفتر املاك ثبت نشده باشد طرح دعوی نمایند زیرا حقوق و دعاوی آنها نظر بمزور زمان مدت مذکوره در اعلان ساقط شده و بنیای سقوط حق مزبور انقضاء مدت ثبتی است.

قانون ثبت عمومی املاك با قانون مرور زمان نسبت بعین غیر منقول توأماً در يك تاريخ و زمان ۲۱/۱/۳۰۶ تصویب شده که ماده اول و دوم آن مربوط بثبت عمومی املاك و ماده ۳ تا ۵ راجع بمدت مرور زمان اعیان غیر منقوله است

در ماده ۵ قانون مزبور و ماده ۶ قانون مرور زمان امراض منقوله مصوب ۲/۴/۳۰۸ تصریح شده که املاکی که در دفتر املاك ثبت گردیده مشمول مرور زمان نیست و قانون مزبور نسبت باملاك ثبت شده جاری نمی‌شود این نکته هم یکی از مزایای مهم ثبت املاك است مقصود قانون گذار از قانون مرور زمان و ثبت عمومی املاك این بوده که از یکطرف دعاوی قدیمه را قطع و تقلیل نماید و از طرف دیگر از وقوع دعاوی جدید جلوگیری شده باشد و لذا هر دو عنوان در يك قانون گنجانیده شده و در يك تاريخ بتصویب رسیده است مرور زمان در ثبت عمومی املاك از حیث مدت باختلاف زمان مختلف شده از ششماه که در ماده ۴۸ قانون ثبت مصوب حمل ۳۰۲ و ماده اول قانون ثبت عمومی و مرور زمان مصوب ۳۰۶ به پنجاه و چهار ماه طبق قانون ۱۰/۵/۳۰۷ و ۱۱/۷/۳۰۸ و بنود روز مطابق قانون ثبت مصوب ۱۳۰۸ و ۱۳۱۰ تقلیل یافته و این مهلت و موعد از قلیل موعد هائی است که در اصول محاکمات حقوقی برای دادن جواب عرض حال بمدعی یا اعتراض بر حکم غیابی است یا موعد استیفاف و تمیز از قرارها و احکام محاکم معین شده است

همچنین در مورد مرور زمان جزائی که هر گاه

مجرم در مدت معین تعقیب نشد حق تعقیب از او ساقط می‌گردد.

اگرچه بین مواعد مزبوره با مرور زمان دعاوی و حق اعتراض بر ثبت ملك میتوان فرقی گذاشت ولی خصوصیات مواعد مزبوره اثر جوهری و اساسی ندارد و همه مبتنی بر این نظر است که حق دعوی یا تعقیب یا اعتراض بمواعد و ازمنه معین محدود شده و مرور مدت مزبوره مؤثر در ساقط حق است

آقای عدل در کتاب حقوق مدنی نوشته اند اصل مرور زمان در فقه اسلامی که منبع منحصر بفرد قانون مدنی ایران است عنوان خاصی ندارد و فقط از بعضی سقوط احتمالی حق بوسیله مرور مدت سه یا ده سال صحبت نموده اند

در نظر دارم که بعضی فقها از شیخ صدوق فتوای صریح نقل کرده اند که هر گاه شخص خانه یا زمینی را که در تصرف دیگری است ترك کند و مدت ده سال دعوی و مطالبه نکند دیگر حقی برای او نخواهد بود. بعضی روایات هم در کتب اخبار نقل شده که تقریباً برین مضمون است که هر کس که زمینی را بمدت سه سال بدون جهت معطل گذارد از او گرفته میشود و بدیگری واگذار میگردد و کسی که ترك نماید مطالبه حقی را در مدت ده سال دیگر حقی برای او نیست در روایت دیگر است که پس از انقطاع خبر از غائب مفقود الاثر در مدت ده سال میتوان ملك او را از وراثت خریداری نمود.

لیکن شیخ مفید و سایر محققین از فقهاء علاوه بر اظهار عدم اعتماد به گوینده این روایت روایت اولی را مخصوص اعیان اراضی موات و روایت دوم را مختص بمورد غائب مفقود الاثر دانسته و سکوت از مطالبه حق را هر چه بگذرد موجب سقوط آن نمیدانند زیرا پس از نبوت حق مادام که از طرف ذیحق اسقاط نشده بحال خود باقی است و یا شك در سقوط هم بدلیل استصحاب حکم ببقای آن میشود