

حقوق کاربردی
راهنمای مراجعین به دادگستری و مراجع قضایی

آیین نگارش دادخواست‌ها و لوایح تخصصی مدرن

دعاوی ثبت املاک و اسناد، شرکت‌ها، ثبت علایم،
اموال منقول و غیرمنقول، عملیات اجرایی، دآوری

تدوین و تألیف

عباس بشیری، عبدالرحمن رسولی آستانی،

سعید خمسه، نوید نورمحمدی سیگارودی

لیلا رسولی آستانی، امیر شکوئی، قاسم بشیری

قضات سابق تجدیدنظر و عمومی، وکلا و کارشناسان رسمی دادگستری

انتشارات جاودانه

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
 عنوان و نام پدیدآور : آیین نگارش دادخواست‌ها و لوایح تخصصی مدرن: دعاوی ثبت املاک و اسناد، شرکت‌ها، ثبت علایم، اموال منقول و غیرمنقول، عملیات اجرایی، داور/ تدوین و تألیف: عباس بشیری... [و دیگران]
 مشخصات نشر : تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۴.
 مشخصات ظاهری : ۶۰۸ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۳۸۳-۴
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیبا
 یادداشت : تدوین و تألیف: عباس بشیری، عبدالرحمن رسولی آستانی، سعید خمسه، نوید نورمحمدی سیگارودی، لیلارَسُولی آستانی، امیر شکوئی، قاسم بشیری.
 یادداشت : بالای عنوان: حقوق کاربردی راهنمای مراجعین به دادگستری
 عنوان دیگر : حقوق کاربردی راهنمای مراجعین به دادگستری
 موضوع : دادخواست (آیین دادرسی مدنی) - ایران - - فرم‌ها
 موضوع : دادخواست (آیین دادرسی مدنی) - ایران
 شناسه افزوده : بشیری، عباس، ۱۳۴۷-
 رده‌بندی کنگره : KMH۱۷۱۰/ف۸۵۱۳۹۴
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۷/۵۵۰۵۵
 شماره کتابشناسی ملی : ۳۴۷۸۱۷۱



عنوان کتاب: آیین نگارش دادخواست‌ها و لوایح تخصصی مدرن (دعاوی ثبت املاک و اسناد، شرکت‌ها، ثبت علایم، اموال منقول و غیرمنقول، عملیات اجرایی، داور)
 تدوین و تألیف: عباس بشیری، عبدالرحمن رسولی آستانی، سعید خمسه، نوید نورمحمدی سیگارودی، لیلارَسُولی آستانی، امیر شکوئی، قاسم بشیری
 ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل
 ویراستار: علیرضا ارژندی
 ناظر فنی: امین لشکری
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۴
 قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه
 قیمت: ۲۶۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۳۸۳-۴

[http:// www.junglepub.org](http://www.junglepub.org)
[email:// Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰
 ۰۳۱-۳۳۲۰۵۰۶۷-۳۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

فهرست مطالب

مقدمه

فصل اول: دعاوی ثبتی املاک و اسناد.....	۱
۱- الزام به تنظیم سند رسمی حقوق اعیانی	۲
۲- صدور حکم به دستور فروش اموال مشاع غیرقابل افراز	۳
۳- اعتراض به تقاضای ثبت	۴
۴- تقاضای صدور حکم ابطال سند رسمی	۵
۵- منع نقل و انتقال پلاک‌های ثبتی	۷
۶- تقاضای صدور دستور فروش املاک مشاع غیرقابل افراز از طریق مزایده	۸
۷- صدور حکم به ابطال سند	۱۰
۸- اثبات مالکیت یک قطعه زمین و بنای اعیانی	۱۱
۹- اثبات مالکیت و تعیین حدود و ثغور	۱۲
۱۰- اعتراض به ثبت خوانده در مورد شش دانگ عرصه و اعیان	۱۳
۱۱- ابطال سند مالکیت به علت جعلی بودن	۱۴
۱۲- پلاک ثبتی به عنوان خانه و محوطه تعریف شده است.	۱۵
۱۳- تقاضای اعلام ذی نفع بودن در مطالبه قیمت عادلانه روز	۱۸
۱۴- تقاضای صدور قرار تأمین دلیل برای تعیین مساحت ملک موضوع قرارداد	۱۹
۱۵- تأمین دلیل حدود و مشخصات ملکی با ارجاع به کارشناس ثبتی	۲۰
۱۶- اثبات مالکیت یک قطعه زمین	۲۱
۱۷- تقاضای اعتراض بر ثبت ضمن صدور گواهی	۲۲
۱۸- تقاضای افراز پلاک ثبتی	۲۳
۱۹- تقاضای صدور حکم بر ابطال نظریه وزارتی	۲۴
۲۰- تقاضای صدور حکم ابطال سند و قلع و قمع بنای احدائی همراه با مطالبه اجرت‌المثل	۲۶
۲۱- تقاضای فروش مال مشاعی غیرقابل افراز	۲۷
۲۲- تقاضای صدور حکم مبنی بر ابطال رأی شماره هیئت حل اختلاف ثبت اسناد و املاک	۲۸
۲۳- صدور حکم مبنی بر ابطال رأی هیئت رسیدگی به ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت	۳۰
۲۴- تقاضای صدور حکم به فروش اموال مشاعی فی مابین ورثه و تقسیم وجه براساس میزان مالکیت	
قهری هر کدام از ورثه	۳۱

- ۲۵- تقاضای صدور دستور توقف عملیات اجرایی ثبت (ثبت ملک غیر ...) ۳۳
- ۲۶- اعتراض به قرار صادره در دادسرا و تقاضای رسیدگی مجدد ۳۴
- ۲۷- تقاضای بطلان دعوی به لحاظ عدم استماع آن (فسخ معامله ...) ۴۱
- ۲۸- مجوز تغییر کاربری ملک ثبتی پلاک ... از زراعی به مسکونی ۵۰
- ۲۹- غبن - تدلیس - غبن فاحش - غبن افحش در پلاک ثبتی ۵۹
- ۳۰- تقاضای صدور حکم بر بقای حق فسخ ۷۱
- ۳۱- تقاضای نقض دادنامه شماره و رسیدگی مجدد (به علت احیاء بودن اراضی ملی شده است) ۷۳
- ۳۲- رعایت غبطه موکل در خرید و فروش املاک ثبتی (بطلان معامله رفع تصرف، استرداد ملک) ۷۷
- ۳۳- اعتراض به تحدید حدود پلاک ثبتی معترض مجاور با حدود تعیین شده ... ۸۷
- ۳۴- فسخ - شرط فاسخ - شرط التزام در پیش فروش آپارتمان در پلاک ثبتی شماره ۱۰۲ ۱۰۲
- ۳۵- تقاضای صدور حکم بر تعیین تکلیف وضعیت ثبت اعیانی و مستحقات اشخاص در اراضی تصرفی ۱۱۲
- ۳۶- اثبات مالکیت، ابطال سند، خلع ید قلم و قمع بنا ۱۲۱
- ۳۷- اعتراض شرکا به نظریه و رای واحد ثبتی محل ۱۳۶
- ۳۸- اعتراض بر ثبت پلاک فرعی از اصلی به مساحت ۱۴۱
- ۳۹- نحوه تقسیم سهم انواع اراضی ملی، دولتی، اصلاحات ارضی و غیره ... ۱۴۵
- ۴۰- اعتراض به نظریه کارشناسی و صدور نظریه جدید توسط کارشناسان منتخب (۱۵ هکتار زمین در اراضی ساحلی دریای خزر) ۱۵۵
- ۴۱- تقاضای صدور حکم بر رد دعوی خواهان (تخلیه موقوفه به علت تعدی و تفریط ...) ۱۶۰
- ۴۲- تقاضای صدور حکم بر ابطال سند مشاعی با ادعای وقف ۱۶۴
- ۴۳- تقاضای صدور حکم بر نفی ادعای وقفیت ۱۶۵
- ۴۴- اعتراض به تصمیم واحد ثبتی و صدور حکم افراز پلاک ثبتی ... واقع در بخش ... ۱۷۰
- ۴۵- صدور حکم به پرداخت بهای عادلانه روز یک قطعه زمین ۱۷۱
- ۴۶- تقاضای صدور حکم بر خلع ید از یک قطعه مزروعی ۱۷۳
- ۴۷- صدور حکم بر بطلان سند رسمی ۱۷۵
- ۴۸- اثبات مالکیت نسبت به یک قطعه زمین ۱۷۷
- ۴۹- تقاضای صدور حکم بر اعتبار مالکیت مشاعی و خلع ید از زمین یا ملک مورد تصرف ۱۷۸
- ۵۰- تقاضای ابطال ستون انتقالات سند مالکیت شماره ۱۸۰
- ۵۱- اعتراض به ثبت قسمتی از پلاک ... فرعی از ... اصلی مزرعه ... و ابطال ثبت مزبور ۱۸۲

۵۲	مطالبه مابه‌التفاوت کسری مساحت موضوع قرارداد	۱۸۳
۵۳	تقاضای نقض دادنامه صادره شماره از دادگاه بدوی (مبنی بر آثار احیا و حیات)	۱۸۵
۵۴	تقاضای نقض دادنامه شماره در پلاک ثبتی (مبنی بر موات بودن اراضی)	۱۸۶
۵۵	اعتراض به رأی هیأت تعیین تکلیف اراضی (اختلافی ماده ۵۶ اراضی ملی)	۱۸۸
۵۶	تقاضای اعتراض و نقض دادنامه صادره (مبنی بر عدم تحویل و تخلیه موقوفه)	۱۹۰
۵۷	تقدیم لایحه دفاعیه مبنی بر اثبات مالکیت با یک بنچاق قدیمی	۱۹۴
۵۸	تقاضای ابطال قسمتی از صلح و سند صلح بلاعوض	۱۹۶
۵۹	تقاضای ابطال سند مالکیت پلاک ثبتی	۱۹۸
۶۰	صدور حکم به انزام خوانده به مشخص کردن حدود دقیق گذرهای موضوع قرارداد	۲۰۰
۶۱	تقدیم لایحه دفاعیه مبنی بر (اراضی و املاک واقع در مسیر خطوط لوله گاز)	۲۰۱
۶۲	تقدیم لایحه دفاعیه مبنی بر (تعرض به صحت و سقم اسناد و اثبات مالکیت)	۲۰۳
۶۳	تقدیم لایحه مبنی بر ... تملک و تصرف اراضی کشاورزی و قنات‌های ثبت شده	۲۰۶
۶۴	تقاضای اعتراض و نقض دادنامه صادره مبنی بر تصرف و تملک اراضی برای فرودگاه	۲۰۹
۶۵	تقاضای اعتراض و نقض دادنامه صادره به شماره و رسیدگی مجدد	۲۱۳
۶۶	مباحث حریم خطوط گازرسانی در پلاک ثبتی	۲۱۵
۶۷	تقاضای صدور حکم بر اجرای تعهدات قانونی لایحه تملک ۱۳۵۸ در پلاک ثبتی	۲۱۹
۶۸	موارد لایحه تملک و چالش‌های تملک اراضی ۱۳۵۸ در پلاک ثبتی	۲۲۱
۶۹	صدور حکم بر ابطال سند و تملیک سند رهنی	۲۲۷
۷۰	تقاضای صدور حکم بر اخذ جواز پلاک ثبتی	۲۳۲
۷۱	اعتراض به عملیات ثبتی و صدور حکم بر توقف عملیات اجرایی	۲۳۴
۷۲	صدور حکم بر ابطال سند	۲۳۵
۷۳	اثبات مالکیت یک قطعه زمین ساحلی شهری	۲۳۶
۷۴	صدور حکم بر توقف و ابطال عملیات اجرایی	۲۳۷
۷۵	بازگشایی نیمه دیگر جوی مشترک بین طرفین	۲۳۹
۷۶	تبادل لوایح (پاسخ به لایحه تجدیدنظرخواهی) در خصوص تولیت موقوفه	۲۴۰
۷۷	طرح‌های خدماتی عمرانی در پلاک ثبتی	۲۴۳
۷۸	اعتراض نسبت به دو قسمت از رأی پلاک ... کمیسیون ماده واحده	۲۴۵
۷۹	اعتراض نسبت به رأی هیأت تعیین تکلیف اراضی اختلاف ۵۶	۲۴۶
۸۰	پاسخ به لایحه تجدیدنظرخواهی با عنوان اثبات وجود حق و حقوق قانونی مالکیت	۲۴۷

- فصل دوم: شرکت‌ها - ثبت علایم شرکت‌ها و مؤسسات ۲۵۳
- ۱- تقاضای صدور قرار تأمین دلیل برای اثبات عدم ارائه صورت‌های مالی و ترازنامه شرکت ۲۵۴
- ۲- تقاضای صدور قرار تأمین دلیل مبنی بر دریافت مدارک و اسناد شرکت با مسئولیت محدود ۲۵۵
- ۳- تقاضای صدور قرار تأمین دلیل مبنی بر به نصاب رسیدن اسامی حاضرین در مجمع عمومی ... ۲۵۶
- ۴- صدور حکم به پرداخت سود معوقه شرکت ۲۵۷
- ۵- صدور حکم بر محکومیت خوانده به ثبت علامت تجاری ۲۵۹
- ۶- تقاضای رسیدگی و صدور حکم بر ابطال و لغو علامت تجاری ۲۶۰
- ۷- الزام به برقراری حقوقی مالی سهام تعاونی ۲۶۲
- ۸- صدور حکم بر ابطال علامت نقش طرح و تصویر تجاری ۲۶۳
- ۹- تقاضای صدور حکم بر ابطال تصمیم کمیسیون ۱۷۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اختراع و ابطال آگهی اضافه کالا ۲۶۴
- ۱۰- الزام به برقراری حقوق متعلق به سهام با نام شرکت ... ۲۶۸
- ۱۱- صدور حکم ورشکستگی ۲۶۹
- ۱۲- تقاضای صدور حکم بر اعلام توقف و اعلان ورشکستگی ۲۷۰
- ۱۳- الزام خوانندگان نسبت به انتقال رسمی ۱۰٪ سهم‌الشرکه ۲۷۱
- ۱۴- اخذ گزارش توجیهی هیئت مدیره مبنی بر لزوم افزایش سرمایه شرکت ۲۷۲
- ۱۵- تقاضای صدور قرار تأمین دلیل مبنی بر حضور وکیل یا موکل در جلسات مجامع عمومی و فوق‌العاده ۲۷۴
- ۱۶- تقاضای صدور قرار تأمین دلیل مبنی بر صورت‌مجلس نمودن فعالیت خارج از چارچوب موضوع شرکت ۲۷۶
- ۱۷- ابطال صورت‌جلسات شرکت ... و ابطال شرکت ۲۷۷
- ۱۸- دستور موقت منع اقدام شرکت از هرگونه فعالیت ... ۲۷۸
- ۱۹- استرداد اموال شرکت ۲۷۹
- ۲۰- استرداد پاداش شرکت از کارمند ۲۸۱
- ۲۱- پرداخت مطالبات شرکت موکل از خوانده در دوران تصدی‌گری وی در شرکت موکل و تصفیه حساب ۲۸۴
- ۲۲- تقاضای صدور حکم بر جبران خسارت وارده به شرکت ۲۸۶
- ۲۳- ابطال نقل و انتقال سهام شرکت و الزام به صدور سهام به نام خواهان ۲۸۸
- ۲۴- مطالبه مبالغ کارکرد بابت خدمات بیمه‌ای ۲۸۹

۲۵- ابطال صورت جلسات مجمع عمومی فوق العاده شرکت در کاهش و افزایش همزمان سرمایه شرکت سهامی خاص.....	۲۹۱
۲۶- مطالبه طلب مستند به ماده ۳۰ قانون بیمه.....	۳۳۴
۲۷- درخواست مطالبه سود حصه سهام به میزان ... درصد در شرکت سهامی خاص.....	۳۳۵
۲۸- ابطال نقل و انتقال تعداد ... سهم از سهام شرکت	۳۳۶
۲۹- پرداخت سود، تسلیم ترازنامه مالی دستور توقیف اموال شرکت.....	۳۳۷
۳۰- تقاضای صدور حکم ورشکستگی به استناد ماده ۴۱۲ و بند الف ماده ۴۱۵ قانون تجارت.....	۳۳۹
۳۱- صدور قرار تأمین دلیل مبنی بر اخذ گزارش توجیهی هیأت مدیره بر لزوم افزایش سرمایه شرکت.....	۳۴۱
۳۲- تشکیل مجمع عمومی عادی به طور فوق العاده.....	۳۴۳
۳۳- تقاضای انحلال شرکت با مسئولیت محدود به علت ضرر و زیان وارده.....	۳۴۴
۳۴- اعلام ورشکستگی.....	۳۴۵
۳۵- ابطال اوراق مشارکت مفقودی.....	۳۴۶
۳۶- ابلاغ قانونی دایر بر ابطال صورت جلسات مجعول.....	۳۴۷
۳۷- الزام به اجرای مفاد اساسنامه و مصوبات معرفی داور.....	۳۴۸
۳۸- درخواست سود سهام توسط شرکت تعاونی.....	۳۴۹
۳۹- درخواست سود سهام.....	۳۵۰
۴۰- اظهارنامه انحلال شرکت.....	۳۵۱
۴۱- اقدام شرکت در جهت دخالت بدون مجوز در عملیات بانکی بدون ربا.....	۳۵۲
۴۲- وجوه برداشت شده غیرقانونی و غیرمجاز از شرکت.....	۳۵۳
۴۳- مشکلات رها نمودن شرکت توسط مدیر اداری.....	۳۵۴
۴۴- ارسال اظهارنامه و ادعای وکالت داشتن از هیئت مدیره.....	۳۵۷
۴۵- اختطاریه پرداخت سود سهام به مدت ۱۰ روز از ابلاغ.....	۳۵۸
۴۶- پخش و توزیع گاز جراحی با علامت تجاری شرکت موکل به صورت غیرمجاز.....	۳۵۹
۴۷- توزیع کلوچه با علامت تجارت شرکت.....	۳۶۰
۴۸- دعوت به حضور در جلسه رسمی شرکت.....	۳۶۱
۴۹- دریافت وجه برای خرید سهم الشرکه.....	۳۶۲
۵۰- انتقال رسمی سهم الشرکه.....	۳۶۳
۵۱- الزام به تعهد انتقال سهام شرکت.....	۳۶۳

- ۵۲- اعلام دآوری برای شرکت ۳۶۶
- ۵۳- پذیرش صلاحیت مرکز حل اختلاف ناشی از سرمایه‌گذاری ۳۶۹
- ۵۴- احراز سمت مدیرعامل در شرکت باید صورت بگیرد ۳۷۲
- ۵۵- عدم ارسال اساسنامه شرکت به دادگاه ۳۷۳
- ۵۶- تقاضای رسیدگی و صدور حکم مبنی بر ابطال اسم تجاری (صنایع کاغذی) خوانده ... ۳۷۶
- فصل سوم: اموال منقول و غیرمنقول ۳۷۹**
- ۱- تقاضای صدور حکم مبنی بر تنظیم و انتقال سند رسمی یک قبضه اسلحه شکاری ۳۸۰
- ۲- تقاضای صدور حکم به فسخ معامله یک دستگاه ماشین چاپ صنعتی ۳۸۱
- ۳- مطالبه خسارت اتومبیل آسیب‌دیده در حریق ۳۸۲
- ۴- تحویل اسناد و مدارک مالکیت رسمی خودرو ۳۸۴
- ۵- درخواست صدور حکم بابت یک فقره فاکتور فروش لاستیک ۳۸۵
- ۶- اعلام بی‌اعتباری و بطلان سند رسمی الزام اداره راهنمایی و رانندگی به اصلاح شناسنامه مالکیت و فک پلاک و الصاق پلاک جدید راهنمایی و رانندگی ۳۸۶
- ۷- مطالبه خسارات وارده اعم از جریمه‌ها و خلافی، هزینه پارکینگ و هزینه کارشناسی ۳۸۸
- ۸- صدور حکم بر فسخ مبایعه‌نامه عادی اتومبیل ۳۸۹
- ۹- مطالبه ثمن موضوع قرارداد ۳۹۰
- ۱۰- الزام به اصلاح برگ رسید خودرو ۳۹۱
- ۱۱- مطالبه وجه بابت ۳۹۳
- ۱۲- تقاضای صدور رأی بر ابطال معامله و استرداد ثمن ۳۹۴
- ۱۳- تقاضای رسیدگی و صدور حکم مبنی بر تحویل اموال و اجناس امانی ۳۹۵
- ۱۴- صدور حکم مبنی بر پرداخت بهای کالا به انضمام خسارت تأخیر ۳۹۶
- ۱۵- درخواست تعلیق دستور ابطال سند تا تعیین تکلیف نهایی پرونده ۳۹۷
- ۱۶- الزام به انتقال و واگذاری خط تلفن همراه ۳۹۸
- ۱۷- مطالبه هزینه‌های افت ماشین و عدم کارکرد ماشین ۳۹۹
- ۱۸- تقاضای صدور حکم مبنی بر استرداد ثمن ۴۰۰
- ۱۹- استرداد مابه‌التفاوت خودرو به علت عدم استحقاق و دریافت غیرقانونی ۴۰۲
- ۲۰- مطالبه خسارت تأخیر، هزینه حق توقف، انبارداری و هزینه‌های استفاده از مشاور امور گمرکی ۴۰۳

۲۱- مطالبه دستمزد کرایه اتومبیل بابت پخش کالا	۴۰۴
۲۲- الزام خواننده به فک پلاک خودرو و بدواً دستور توقیف خودرو	۴۰۵
۲۳- مطالبه فاکتورهای فروش نرم افزار مدیریتی	۴۰۶
۲۴- مطالبه خسارت وارده به اتومبیل در اثر تصادف	۴۰۷
۲۵- مطالبه خسارت وارده به اتومبیل در اثر تصادف منتهی به خسارت و ارجاع پرونده به بیمه بدنه	۴۰۸
۲۶- صدور حکم به پرداخت مبلغ ... بابت گران فروشی اتومبیل و شرط فروش به سلامت	۴۰۹
۲۷- الزام خواننده به اجرای تعهد و پرداخت بدهی مالیات مشاغل	۴۱۰
۲۸- الزام به فک رهن یک دستگاه خودرو ۲۰۶	۴۱۱
۲۹- تقاضای استرداد اموال به استناد فاکتورهای موجود	۴۱۲
۳۰- تقاضای استرداد یک دستگاه خودرو ولوو	۴۱۳
۳۱- الزام بانک به استرداد طلاجات	۴۱۵
۳۲- صدور حکم به پرداخت قیمت مبنی بر فروش اتومبیل دارای نقص فنی	۴۱۶
۳۳- الزام به تنظیم سند رسمی خودرو و اجرای مفاد قرارداد فی مابین	۴۱۷
۳۴- فسخ معامله موضوع بیع نامه شماره ... مربوط به ...	۴۱۸
۳۵- مطالبه مابه التفاوت ثمن موضوع قرارداد شماره ... به علت پیدایش عیب در مورد معامله	۴۱۹
۳۶- صدور حکم به پرداخت خسارت خودرو طبق فاکتور شماره ... مورخ ...	۴۲۱
۳۷- ابطال اقرارنامه شماره ...	۴۲۲
۳۸- مطالبه وجه موضوع قرارداد ... مورخ ... بابت دریافت بهای کالای فروخته شده	۴۲۴
۳۹- تأمین دلیل از گواه تصادف	۴۲۵
۴۰- تقاضای تأمین دلیل از صورت اسامی پذیرفته شدن بیماران در مورخ ... از بیمارستان ...	۴۲۶
۴۱- تأمین دلیل جهت بررسی سلامت و صحت مزاج خواننده	۴۲۷
۴۲- فسخ بیع خودرو به دلیل نقض شروط صحیح قراردادی	۴۲۸
۴۳- تقاضای صدور حکم مبنی بر استرداد اتومبیل موضوع قرارداد شماره ... همراه با صدور دستور موقت	۴۲۹
۴۴- تقدیم لایحه دفاعی در جهت تحویل کالا و احتساب خواسته	۴۳۰
۴۵- الزام به تحویل یکصد و پنجاه تن کاغذ	۴۳۲
۴۶- مطالبه طلب همراه با خسارات قانونی و تأخیر تأدیه و صدور قرار تأمین خواسته	۴۳۴
۴۷- مطالبه طلب، مطالبه خسارات قانونی و تأخیر تأدیه، صدور قرار تأمین خواسته	۴۳۵

- ۴۸- صدور حکم بر محکومیت خواننده به پرداخت خسارات وارده به اتومبیل در اثر تصادف، صدور قرار تأمین دلیل، مطالبه خسارات دادرسی و تأخیر تأدیه ۴۳۶
- ۴۹- مطالبه طلب از بابت دستمزد کاری همراه با خسارات دادرسی ۴۳۸
- ۵۰- مطالبه خسارات ناشی از عیب مخفی اتومبیل موضوع قرارداد شماره و مطالبه هزینه های دادرسی ۴۳۹
- ۵۱- مطالبه وجه از بابت عدم اجرای مفاد قرارداد با احتساب هزینه دادرسی ۴۴۰
- ۵۲- مطالبه وجه - مطالبه خسارت تأخیر تأدیه و کلیه خسارت‌های قانونی ۴۴۱
- ۵۳- مطالبه وجه از بابت ارائه خدمات مهندسی ساختمان همراه با خسارات دادرسی و تأخیر دیه ۴۴۲
- ۵۴- اعلام بی‌اعتباری سند عادی ... به شرح متن به ارزیابی ... ریال ۴۴۳
- ۵۵- تقاضای بطلان و بی‌اعتباری سند عادی ۴۴۴
- ۵۶- مطالبه وجه موضوع فاکتورهای فروش کالا به انضمام هزینه‌های قانونی ۴۴۵
- ۵۷- مطالبه خسارات وارد شده به اتومبیل در نتیجه بی‌احتیاطی در رانندگی با احتساب کلیه خسارات قانونی ۴۴۶
- ۵۸- الزام خواننده به انجام کلیه تعهدات قرارداد همراه با مطالبه خسارات قانونی ۴۴۷
- ۵۹- مطالبه ثمن اولیه و خسارات وارده بر نرخ عادلانه روز موضوع قرارداد ۴۴۹
- ۶۰- مطالبه بهای عادلانه روز اتومبیل به دلیل عدم پرداخت آن توسط خواننده ۴۵۰
- ۶۱- اصالت قرارداد ۴۵۲
- ۶۲- ادعای جعل قرارداد ۴۵۴
- ۶۳- مطالبه وجه بابت حق سرویس دانش آموزان ۴۵۹
- ۶۴- استرداد اسناد سجلی گواهی فوت، سند ازدواج انحصار و وراثت و ۴۶۰
- ۶۵- تحویل کالا طبق بارنامه ۴۶۱
- ۶۶- استرداد کلید یدک بنز خریداری شده ۴۶۲
- ۶۷- اظهارنامه قانونی دایر بر استرداد اموال امانی (وسایل دندانپزشکی) ۴۶۳
- ۶۸- دریافت سهم اجاره‌بها و تحویل اسناد و مدارک مالکیت متوفی ۴۶۴
- ۶۹- تحویل دو دستگاه هنی‌پنی آمریکایی (دستگاه کتاکری مرغ) ۴۶۵
- ۷۰- تحویل اقلام مندرج در قرارداد در موعد زمانی ۴۶۶
- ۷۱- اجرای تعهد هزینه انبارداری ۴۶۷
- ۷۲- خرید پکیج زبان انگلیسی ۴۶۸
- ۷۳- تحویل اموال متوفی ۴۶۹

۴۷۰	۷۴- مطالبه باطری‌های خریداری شده
۴۷۱	۷۵- مطالبه طلب
۴۷۲	۷۶- استرداد مال امانی سیم الکتروود
۴۷۳	۷۷- مطالبه مال مورد امانت
۴۷۴	۷۸- نقض مفاد قرارداد و عدم اجرای صحیح مفاد آن
۴۷۵	۷۹- فروش جنس تقلبی
۴۷۶	۸۰- اثبات تقلبی بودن روغن در آزمایشگاه
۴۷۶	۸۱- مسترد نمودن فیلم عروسی و عکس‌های تحویلی
۴۷۷	۸۲- تحویل اجناس امانی
۴۷۸	۸۳- استرداد خودروی هیه شده و رجوع از آن
۴۷۹	۸۴- استرداد وثیقه وام
۴۸۰	۸۵- مطالبه وجه بابت چاپ مقاله در مطبوعات
۴۸۱	۸۶- الزام به تسلیم کلید انبار
۴۸۲	۸۷- مطالبه خسارت در نتیجه عیوب مخفی در خودروی فروخته شده
۴۸۳	۸۸- مطالبه وجه بابت خرابی خودروی موضوع قرارداد
۴۸۴	۸۹- تعیین تکلیف پرداخت وام
۴۸۵	فصل چهارم: عملیات اجرایی، داوری
۴۸۶	۱- ابطال اجراییه و استرداد لاشه چک
۴۸۸	۲- توقیف عملیات اجرایی و ابطال اجراییه
۴۸۹	۳- اعتراض به قرار تأمین خواسته
۴۹۰	۴- ابطال عملیات اجرای ثبت
۴۹۱	۵- مطالبه حق الوکاله
۴۹۲	۶- اعتراض ثالث به پرونده اجرایی
۴۹۵	۷- تقاضای ابلاغ رأی داور
۴۹۶	۸- تقاضای صدور اجراییه نسبت به رأی داور
۴۹۷	۹- توقف فوری عملیات اجرایی با صدور قرار قبولی و اخواهی
۴۹۸	۱۰- اعتراض ثالث نسبت به عملیات اجرایی
۴۹۹	۱۱- درخواست احتساب تغییر شاخص بها

- ۱۲- صدور حکم به ابطال مزایده پلاک ثبتی ۵۰۰
- ۱۳- ابطال اجرائیه رأی داوری به دلیل عدم رعایت ماده ۴۸۵ آ.د.م ۵۰۲
- ۱۴- تقاضای صدور دستور قانونی مبنی بر توقف عملیات اجرایی ۵۰۴
- ۱۵- تقاضای صدور اجرای رأی داوری ۵۰۵
- ۱۶- تقاضای ابلاغ رأی داوری شماره ۵۰۶
- ۱۷- ابطال عملیات اجرایی با درخواست توقیف عملیات اجرایی ۵۰۷
- ۱۸- تقاضای صدور دستور فوری به توقیف عملیات اجرایی ۵۰۸
- ۱۹- تقاضای تعیین داور سوم و سرداور ۵۰۹
- ۲۰- درخواست صدور اجرائیه کار و کارگری ۵۱۰
- ۲۱- تقاضای توقیف عملیات اجرایی نسبت به اجرائیه صادره از اجرای اسناد رسمی در خصوص چک ۵۱۱
- ۲۲- تقاضای تعیین داور شرکای مستتکف ۵۱۳
- ۲۳- تقاضای اجرای رأی داوری ۵۱۴
- ۲۴- تقاضای تعیین داور سوم ۵۱۵
- ۲۵- ابطال رأی داوری مورخ ... و صدور دستور توقف اجرای رأی داوری ۵۱۶
- ۲۶- تقاضای تعیین داور مقابل مستتکف ۵۱۸
- ۲۷- درخواست اجرای رأی داوری ۵۱۹
- ۲۸- تعیین داور از طرف خوانده ۵۲۰
- ۲۹- تقاضای ابطال اجرائیه نظریه داور ۵۲۲
- ۳۰- تقاضای ابطال عملیات اجرایی به علت تبدیل تعهد ۵۲۵
- ۳۱- ابطال رأی داور ۵۲۸
- ۳۲- تعیین داور مرضی‌الطرفین ۵۳۰
- ۳۳- تقاضای صدور حکم ابطال اجرائیه ... اجرای ثبت ۵۳۲
- ۳۴- تقاضای ابطال رأی داوری ۵۳۳
- ۳۵- ابطال نظریه داور، توقف اجرائیه داوری ۵۳۴
- ۳۶- داوری در قرارداد ۵۳۵
- ۳۷- بررسی داور در اختلاف مالی طرفین ۵۳۷
- ۳۸- تقاضای تعیین داور در قرارداد ۵۴۱
- ۳۹- دستور توقف عملیات اجرایی ثبت و ابطال سند رهنی ۵۴۲

۴۰- تقاضای صدور حکم مبنی بر ایفای تعهد از طرف خوانده و انتقال سند رسمی	۵۴۴
۴۱- ابطال عملیات اجرایی و توقف عملیات اجرایی	۵۴۶
۴۲- تقاضای تعیین داور موضوع قرارداد مشارکت عادی مورخ	۵۴۷
۴۳- تقاضای تعیین داور	۵۴۸
۴۴- تقاضای صدور دستور تأخیر در اجرای حکم و صدور سند مالکیت	۵۴۹
۴۵- درخواست داور در بخش تعاون	۵۵۱
۴۶- ابطال رأی واحد داور و تقاضای منع اجرای رأی داور	۵۵۵
۴۷- رأی داور مرضی الطرفین در مورد اختلاف مالی دو شرکت	۵۵۶
۴۸- الزامات ناشی از قرارداد و نظر داور	۵۶۱
۴۹- داور اتاق بازرگانی در مورد حل اختلاف مالی شرکت‌ها	۵۶۳
۵۰- تقاضای تعیین داور و ارجاع امر به داور کارشناسی براساس شرایط عمومی پیمان	۵۶۹
۵۱- تعیین داور اختصاصی مرضی الطرفین قرارداد پیمانکاری	۵۷۱
۵۲- تقاضای معرفی داور	۵۷۲
۵۳- اجرای شرایط عمومی پیمان و تعیین داور قرارداد پیمانکاری	۵۷۳
۵۴- تقاضای تعیین داور	۵۷۴
۵۵- تقاضای معرفی داور اختصاصی	۵۷۵
۵۶- پرداخت حق الزحمه داور	۵۷۵
۵۷- تقاضای صدور رأی داور	۵۷۶
۵۸- معرفی خود به عنوان داور برخلاف مفاد قرارداد فی مابین	۵۷۷
۵۹- اعلام نظر در خصوص داور انتخاب شده و یا معرفی داور مورد نظر	۵۷۸
۶۰- الزام به اجرای مفاد اساسنامه و مصوبات و معرفی داور	۵۷۹
۶۱- نامه داور به طرفین دعوی و درخواست مدارک	۵۸۱
۶۲- به موجب رأی داور چک‌ها باطل شده است	۵۸۲
منابع	۵۸۳

«یا کفیل»

تقدیم به مرحوم سیدمهدی میرشفیعیان (ره) (شب شهادت مولایم علی (ع))

سلام علیکم؛

برای خانواده صمیمی و فهیم حقوقیم، سلام و درود بر شماها که آرام دلم هستید، در جلسه‌ای ماندگار با استاد مبرز، انسانی پاک سرشت، حقوقدانی متبحر، قاضی نامدار و پاک تجدیدنظر (قبل) و وکیل فعلی دادگستری آقای عبدالرحمن رسولی آستانی و جنابان امیر شکوئی، سیدمصطفی حسینی، سعید خمسه و اینجانب با تکیه بر تحقیق و حقوق کاربردی و زحمات بزرگ مرحوم سیدمهدی در مسافرت و سمینارهای قضات محترم که تمامی آنها را ضبط و تحلیل و نگهداری و بعد به رشته تحریر درآورد که الگو و سرمشق ... ما شد.

برای قدردانی و بدلیتم که حقوق کاربردی ما رو در دفاع بسیار قوی ظاهر می‌نماید، جناب رسولی عزیز و بزرگ (از خطه شمال و سبز وطنم) که خود چند اثر به رشته تحریر در آورده‌اند و یار و وفادار و دوست مرحوم میرشفیعیان با نهایت سخاوت تمامی دفاعیات و تجربه ۵۰ ساله کار قضاوت و وکالت خود را در زمینه دعاوی ثبتی و غیره مرحمت نمودند که علاوه بر کمال سپاسگزاری برای علم و معرفت این مرز و بوم و درس عزت و کرامت نفس استاد رسولی به تأسی از مولایم علی (ع) و فاطمه (س) آنقدر جلسه ۱۳۹۳/۴/۱۴ روز قلم در دفتر استاد ... برایم شیفتگی و انرژی مثبت داشت که با قرابت به خاک بودنم، تمام جستگیم را از من ربود مرا راهبر و راهبردار شدند که به راهم، هدفم استمرار داشته، فاستقم کما امرت ...

با نهایت کوچکیم و ارادت به خانواده حقوقیم

عباس بشیری

www.vakilbashiri.com

مقدمه فصل اول

می‌دانیم که اختلافات و دعاوی ثبتی در دو مرجع با صلاحیت ذاتی جداگانه قانوناً قابل رسیدگی است. یک دسته اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت ذاتی محاکم دادگستری می‌باشد و دسته دیگر اختلافات و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت و شورای عالی ثبت می‌باشد. موارد صلاحیت هیأت نظارت در ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک آمده است و دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم دادگستری است نیز اعم آن در مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و قوانین متفرقه دیگر که در جای خود از آنها بحث خواهیم کرد؛ آمده است. موضوع بحث امروز ما، دسته اول یعنی دعاوی که رسیدگی به آن در صلاحیت محاکم دادگستری می‌باشد، است.

بنابراین منظور از دعاوی ثبتی، دعاوی است که در جریان ثبت املاک و اسناد و اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا موضوعیت پیدا کرده و پرونده در محاکم دادگستری مطرح و مورد رسیدگی قرار می‌گیرد. به عبارت دیگر منظور از دعاوی ثبتی، اختلافاتی است که در جریان ثبت املاک و تنظیم اسناد و اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا حادث گردیده و حل و فصل این اختلافات را نیز قانون در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی قرار داده است.

بدین ترتیب و با توجه با آنچه به عرض رسید مشخص گردید که در اینجا ما در مقام مرور کردن قسمتی از حقوق ثبت که ناظر به اختلافات و دعاوی است که حل و فصل آن در صلاحیت ذاتی محاکم دادگستری است می‌باشیم.

دعاوی و اختلافات مذکور را می‌توان به سه دسته تقسیم کرد:

۱- دعاوی مربوط به ثبت املاک و منظور دعاوی است که در جریان ثبت املاک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می‌گردد، که بیشتر تحت عنوان اعتراض به ثبت هر کتب حقوق ثبت مورد بررسی قرار می‌گیرد.

۲- دعاوی مربوط به ثبت اسناد و منظور دعاوی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می‌گردد.

۳- دعاوی مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا و منظور دعاوی است که در جریان اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا ممکن است حادث گردد.

حال که تا حدی موضوع بحث و مسایلی که قرار است مورد بررسی قرار گیرد روشن گردیده به توضیح مطلب می‌پردازیم.

دعاوی مربوط به ثبت املاک

گفتیم که منظور از دعاوی مربوط به ثبت املاک آن دسته از دعاوی هستند که در جریان ثبت املاک و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک حادث می‌گردد و حل و فصل آن نیز در صلاحیت ذاتی محاکم عمومی است.

این دسته از دعاوی که عموماً تحت عنوان اعتراض به ثبت، مورد بررسی قرار می‌گیرد با توجه به قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اصلاح مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه از بین رفته‌اند و قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است و قانون برنامه سوم و چهارم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تحت شش عنوان، مورد بررسی قرار داد.

منظور از اعتراض به ثبت «نوعی دعوی است که کسی خود را در مورد تقاضای ثبت دیگری کلاً یا بعضاً و یا در ارتباطی حق می‌داند و به ترتیبی که قانون تعیین کرده است به تقاضای متقاضی اعتراض می‌کند.»

ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد که «هرکس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراضی داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوی نماید. عرض حال مزبور مستقیماً به اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم می‌شود...»

بنابراین با توجه به ماده ۱۶ مرقوم، هرکس که تقاضای ثبت ملک را از طرف متقاضی ثبت به ضرر خود بداند و در ملک مورد تقاضای ثبت برای خود حق مالکیت متصور و قائل باشد می‌تواند بعد از تاریخ اولین آگهی نوبتی ظرف ۹۰ روز نسبت به تقاضای مستدعی ثبت اعتراض نماید.

بند اول: کسانی که حق اعتراض دارند

با توجه به اطلاق ماده ۱۶ قانون ثبت، هرکسی که ملک را مورد تقاضای ثبت و اموال خود می‌داند می‌تواند به درخواست متقاضی ثبت اعتراض کند و از این حیث محدودیتی وجود ندارد. یعنی اعتراض منحصر به فرد یا شخص خاصی نیست و هرکس که خود را مال عین یا منافع ملک مورد ثبت می‌داند می‌تواند به تقاضای ثبت متقاضی ثبت اعتراض کند.

بند دوم

مهلت اعتراض به ثبت باید ظرف نود روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت به عمل آید و اعتراض قبل از موعد به تصریح ماده ۸۷ آیین نامه اجرایی قانون ثبت که مقرر می دارد «قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض و یا گواهی نامه جریان دعوی بین معترض مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد.» مؤثر در مقام نمی باشد.

براساس تبصره ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت، در مواردی که در آگهی نوبتی اشتباه مؤثری واقع شده باشد و بنا به رأی هیأت نظارت آگهی نوبتی تجدید گردد، ظرف سی روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد که فقط یک نوبت خواهد بود، معترضین حق اعتراض خواهند داشت. براساس ماده ۱۷ قانون ثبت، در صورتی که قبل از انتشار آگهی نوبتی راجع به ملک مورد تقاضای ثبت بین تقاضاکننده و معترض اقامه دعوی شده باشد، معترض باید ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی گواهی دادگاه را مبنی بر جریان دعوی به اداره ثبت محل تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد. بدین ترتیب، با توجه به نصوص قانونی، اعتراض باید در مهلت قانونی به عمل آید، چنانچه اعتراض خارج از مهلت قانونی به عمل آمده باشد تکلیف مراجع قانونی یعنی اداره ثبت و دادگاه چیست؟

براساس تبصره ماده ۸۶ آیین نامه اجرایی اصلاحی ۱۳۸۰ قانون ثبت، دادگاه ها در مورد دادخواست های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز اینکه اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل در مدت می باشد به موضوع رسیدگی و الا قرار مقتضی صادر می نمایند.

بنابراین در صورتی که برای دادگاه محرز شود که اعتراض خارج از مهلت قانونی بوده با توجه به بند ۱۱ ماده ۸۴ و ماده ۸۹ قانون آیین دادرسی مدنی قرار رد دعوی را صادر خواهد نمود و در غیر این صورت وارد رسیدگی ماهوی شده و اتخاذ تصمیم خواهد کرد. باید توجه داشت از آنجایی که براساس مقررات ماده ۶۰ قانون و ماده ۸۷ آیین نامه اجرایی قانون ثبت، معترض باید اعتراض خود را مستقیماً به اداره ثبت تسلیم نماید بنابراین قانوناً مرجع اظهارنظر در خصوص اینکه اعتراض داخل در مهلت و خارج از مهلت قانونی بوده با اداره ثبت است و دادگاه باید اینکه اعتراض در موعد بوده یا خیر را از اداره ثبت استعلام نموده و آنگاه با توجه به نظر اداره ثبت اتخاذ تصمیم نماید و قانوناً خود حق ندارد در این خصوص رسیدگی و اظهارنظر نماید.

براساس ماده ۹۲ اصلاحی آیین نامه اجرایی قانون ثبت، مسئول اداره ثبت نسبت به اعتراض هایی که خارج از مدت داده می شود، نظر خود را در زیر برگ اعتراض نوشته و در نشست اداری طبق ماده ۱۶ قانون ثبت مطرح می نماید تا تکلیف قطعی آن معین گردد.

براساس ماده ۱۶ قانون ثبت، اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرض حال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و به حاکم محکمه ابتدایی محل (در حال حاضر رییس دادگاه عمومی محل) می‌دهد تا حاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده و رأی دهد. رأی حاکم محکمه ابتدای در این موضوع قاطع است.

لازم به ذکر است که براساس قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است، از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذی‌ربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد، معترضین یا قائم‌مقام قانونی آنان می‌توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم و گواهی لازم را در این خصوص اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه نمایند معرض شناخته خواهند شد.

بند سوم: مرجع تقدیم اعتراض

براساس مواد ۱۶ و ۱۷ قانون ثبت و ماده ۸۶ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، اعتراض باید به‌طور کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر کرده تسلیم شود.

قبل از سال ۷۳ و تصویب قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ...، که به موجب تبصره ۲ آن اعتراض به تقاضای ثبت و تحدید حدود (موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت) می‌باید توسط معترض ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی با تقدیم دادخواست به مرجع ذی‌صلاح قضایی صورت پذیرد. رویه چنین بود که معترض وقتی اعتراض خود را به اداره ثبت محل تسلیم می‌نمود دیگر تکلیفی نداشت و این اداره ثبت بود که موظف بود نسخه‌ای از اعتراض را به دادگاه محل ارسال نماید. از آنجایی که اعتراض ممکن بود روی برگه‌های دادخواست و یا به‌طور عادی تسلیم اداره ثبت گردد در هر دو حالت قابل قبول بود، بعد از وصول اعتراض به دادگاه، چنانچه اعتراض با تقدیم دادخواست و بر روی برگه‌های مخصوص تنظیم شده بود و از حیث سایر تشریفات مانند هزینه دادرسی و تعداد نسخ و غیره نیز کامل بود، دادگاه اقدام به تعیین وقت رسیدگی می‌نمود، اما در صورتی که اعتراض بر روی برگه‌های دادخواست تنظیم نشده بود و یا اینکه روی برگه دادخواست تنظیم شده بود لکن از جهات دیگری ناقص بود ضمن ثبت آن اقدام به صدور برگ اخطار رفع نواقص می‌گردید.

به هر تقدیر معترض با تقدیم اعتراض خود به اداره ثبت دیگر تکلیفی نداشت. از آنجایی که این شیوه در عمل موجب مشکلات عدیده‌ای شده بود و بعضاً اداره ثبت نسخه‌ای از اعتراض را به دادگاه ارسال ننموده و یا اینکه ارسال می‌نمود و در دادگاه به جهتی از جهات از بین می‌رفت و در نتیجه از یک طرف ادامه عملیات ثبتی متوقف می‌گردید و از طرف دیگر موجب تضییع حقوق متقاضی ثبتی می‌گردید، به جهات مذکور در سال ۷۳ قانون فوق‌الذکر، متقاضی را مکلف نمود که ظرف یک ماه بعد از تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی، دادخواست اعتراض به دادگاه تقدیم نماید. اما از آنجایی که قانونگذار ضمانت اجرای آن را تعیین ننموده بود مشخص نبود که بالاخره اگر معترض دادخواست به دادگاه تقدیم نمی‌کرد و تنها به تقدیم اعتراض به اداره ثبت اکتفا می‌کرد تکلیف چه بود؟

در سال ۱۳۸۰ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت اصلاح گردید. به موجب ماده ۸۶ اصلاحی آیین‌نامه ضمن اینکه مقرر داشت که معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم نماید و گواهی آن را به مرجع ثبتی ارائه کند. ضمانت اجرای عدم اقدام معترض را نیز مشخص نمود. به موجب ماده ۸۶ اصلاحی، در صورتی که ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض خود به مرجع ثبتی، اقدام به تقدیم دادخواست به دادگاه صالح نکند، متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت با وصول گواهی مذکور بدون توجه به اعتراض، عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد.

بنابراین در حال حاضر با توجه به ماده ۸۶ اصلاحی آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، معترض باید علاوه بر تسلیم اعتراض خود به اداره ثبت مربوطه ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، دادخواست به دادگاه صالح نیز تقدیم و گواهی آن را به اداره ثبت تسلیم نماید. ماده ۹۱ آیین‌نامه قانون ثبت قبل از اصلاح سال ۱۳۸۰ می‌گوید: «یک نسخه فقط از دادخواست در پرونده بایگانی و بقیه که باید به تعداد مستدعیان ثبت به اضافه یک نسخه باشد به دادگاه مربوطه فرستاده شود، هرگاه تعداد برگه‌های دادخواست کافی نباشد یک نسخه بایگانی و بقیه هر چه هست به دادگاه فرستاده می‌شود و چنانچه اتفاقاً منحصر به یک برگ باشد رونوشتی از آن بایگانی و عین آن به دادگاه ارسال خواهد شد.»

ماده ۹۲ آیین‌نامه اداره ثبت قبل از اصلاح سال ۸۰ «اداره یا دایره ثبت باید بلافاصله دادخواست و پیوست‌های آن را برای دادگاه صلاحیت‌دار در ضمن نامه بفرستد مگر دادخواست‌هایی که خارج از مدت داده شود ...»

در غیر این صورت و با ارائه گواهی عدم طرح دعوی توسط مستدعی ثبت عملیات ثبتی ادامه خواهد یافت. براساس ماده ۸۹ آیین‌نامه اجرایی قانون ثبت، اعتراض اعم از اینکه در مهلت قانونی داده شده باشد یا خارج از مدت باید گرفته و متصدی امر بلافاصله روی اظهارنامه ملک مورد اعتراض در مورد هر اعتراض، مهري که کلمه اعتراض روی آن نقش شده باشد زده و با قید تاریخ، رسید به ارائه‌دهنده آن داده شود، در صورتی که گواهی‌نامه جریان دعوی هم داده شود به همین طریق عمل می‌شود.

بند چهارم: شرایط دادخواست اعتراض

دادخواستی که معترض به دادگاه تقدیم می‌نماید، همانند سایر دادخواست‌ها، باید شرایط مقرر در ماده ۵۱ قانون آیین دادرسی مدنی در مورد آن رعایت گردد و از این حیث تفاوتی با سایر دعاوی وجود ندارد.

آیا دعوی اعتراض به ثبت مالی است یا غیرمالی و اگر مالی است بر چه اساسی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد.

با توجه به اینکه با قبول اعتراض خواهان (معترض) ملکی که تقاضای ثبت آن شده و به عبارت دیگر نتیجه دعوی اعتراض به ثبت رسیدن مال معینی است که ارزش مالی دارد. بنابراین دعوی اعتراض به ثبت یک دعوی مالی محسوب می‌گردد. و از آنجایی که دعوی مال غیر منقول می‌باشد براساس قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب ۷۳ به مأخذ قیمت منطقه‌بندی باید هزینه دادرسی پرداخت گردد. و تمبر مالیاتی و سایر حقوق مربوط به کانون نیز براساس دعوی مالی محاسبه و اقدام گردد.

در دعوی اعتراض به ثبت آیا لازم است که اداره ثبت هم طرف دعوی قرار گیرد؟

در این خصوص دو نظر ابراز شده است. عده‌ای عقیده دارند که:

«چون اداره ثبت متولی انجام عملیات ثبتی است و دعوای اعتراض و ابطال عملیات اجرایی فی‌الواقع ابطال عملیاتی است که اداره ثبت به عمل آورده که انجام آن منوط است بر اینکه عملیات خلاف قانون انجام شده باشد، دخالت نماینده اداره ثبت و تشریح چگونگی انجام عملیات ثبتی از قبیل رعایت یا عدم رعایت مهلت‌های مقرر قانون در خصوص آگهی تحدید حدود و آگهی نوبتی و غیره را می‌طلبد که نتیجتاً اعتراض (طرح دعوا) باید به طرفیت اداره ثبت و متقاضی هر دو به عمل آید.»

عده‌ای دیگر معتقدند که، اعتراض بر ثبت باید فقط علیه متقاضی ثبت اقامه گردد و اداره ثبت ذی‌نفع در چنین دعوی نیست تا به دادرسی فرا خوانده شود، مواد ۱۱ و ۱۶ قانون ثبت ناظر به همین استنباط است.

به نظر می‌رسد نظر گروه اخیر صائب‌تر باشد چرا که، همان‌طور که اشاره شد اداره ثبت اساساً ذی‌نفع در قضیه نمی‌باشد بنابراین خوانده دعوی اعتراض به ثبت متقاضی ثبت می‌باشد و بس. موضوع دیگری که در اینجا قابل بحث و بررسی می‌باشد مسأله ورود و جلب ثالث در دعوی اعتراض به ثبت است، سؤال این است که آیا ثالث حق ورود به دعوی اعتراض به ثبت را دارد یا خیر؟

می‌دانیم که براساس ماده ۱۳۰ قانون آیین دادرسی مدنی، هرگاه شخص ثالثی در موضوع دادرسی اصحاب دعوی اصلی برای خود مستقلاً حقی قائل باشد و یا خود را در محق شدن یکی از طرفین ذی‌نفع بداند، می‌تواند تا وقتی که ختم دادرسی اعلام نشده است، وارد دعوا گردد، چه اینکه رسیدگی در مرحله بدوی باشد یا در مرحله تجدیدنظر.

بدین ترتیب قاعده کلی در دعوی این است که شخص ثالث چنانچه برای خود حقی قائل باشد یا محق شدن یکی از طرفین به نفع وی باشد می‌تواند در دعوی اصلی وارد شده و اقدام به تقدیم دادخواست نماید. لکن در دعوی اعتراض به ثبت اولاً به لحاظ طبع خاص آن و ثانیاً به لحاظ اینکه طرح دعوی خارج از مهلت‌های تعیین شده توسط قانون، مسموع نمی‌باشد، بنابراین در صورتی که دعوی وارد ثالث در مهلت مقرر در مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت باشد در قانونی بودن آن تردیدی نیست، چرا که ماده ۱۶ قانون ثبت، برای اعتراض به ثبت موعده و مدت معین نموده و فرقی بین اشخاص و معترضین بر ثبت نگذاشته، بنابراین معترض بر ثبت خواه مستقیماً و بدواً اعتراض نماید و خواه به عنوان ورود ثالث در دعوی، باید مطابق ماده ۱۶ در مدت مقرر دادخواست به دادگاه تقدیم نماید و در خارج از مدت دعوی وی پذیرفته نیست و مقررات ماده ۱۶ در خصوص وارد ثالث نیز ساری و جاری است.

البته باید در نظر داشت که آنچه به عرض رسید، ناظر به زمانی است که ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل باشد، مثلاً مدعی باشد که ملک مورد تقاضای ثبت متعلق به وی می‌باشد و نه معترض و مستدعی ثبت. ولی در جایی که وارد ثالث برای خود مستقلاً حقی قائل نباشد و در محق شدن یکی از طرفین ذی‌نفع باشد، از آنجایی که چنین وارد ثالث مقصودش جز ثبت ملک به‌طوری که تقاضا شده نمی‌باشد، عنوان معترض بر ثبت بر وی صادق نخواهد بود، و بنابراین ورود چنین شخصی به دعوی اعتراض به ثبت مانع قانونی ندارد. «رای شماره ... شعبه ۱ دیوان عالی کشور و حکم شماره ... هیأت عمومی دیوان عالی کشور».

سؤال دیگر در رابطه با اعتراض ثالث به حکم است، آیا اعتراض ثالث بر حکم نسبت به حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده است قابل پذیرش است؟
با توجه به ماده ۲۴ قانون ثبت و آنچه در خصوص وارد ثالث گفته شده، به نظر می‌رسد که دعوی اعتراض ثالث بر حکمی که نسبت به اعتراض به ثبت صادر شده باشد مسموع نباشد و دادگاه باید براساس بند ۱۱ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب در امور مدنی قرار رد دعوی صادر نماید.

سؤال دیگر در رابطه با اعاده دادرسی است، آیا اعاده دادرسی از حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده است قابل اعمال است در صورتی که جواب مثبت باشد تکلیف اداره ثبت چیست؟ از آنجایی که اعاده دادرسی توسط یکی از اصحاب دعوی (خواهان یا خوانده) اعتراض به ثبت، فقط قابل تصور و امکان‌پذیر می‌باشد، بنابراین در اینکه اعاده دادرسی از حکمی که در نتیجه اعتراض به ثبت صادر شده باشد، امکان‌پذیر می‌باشد، تردیدی نباید نمود.

اما اینکه با قبول تقاضای اعاده دادرسی تکلیف اداره ثبت چیست؟ بند ۳۰۸ مجموعه بخش نامه‌های ثبتی تکلیف ادارات ثبت را روشن نموده است، به موجب بند ۳۰۸ مذکور «ارائه رونوشت قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک نسبت به احکامی که در جریان اعتراض به ثبت صادر شده تا حصول نتیجه نهایی رسیدگی برای خودداری از صدور سند مالکیت کافی بوده ولی چنانچه به جای رونوشت قرار مزبور گواهی تقدیم دادخواست تسلیم و پس از اخطار اداره ثبت هم ظرف یک ماه رونوشت قرار مزبور از طرف ذی‌نفع داده نشود جریان ثبت تعقیب خواهد شد.»

بنابراین براساس بخشنامه موصوف، با صدور قرار قبولی دادخواست اعاده دادرسی و تسلیم رونوشت آن به اداره ثبت، ادامه عملیات متوقف می‌گردد تا نتیجه دعوی مشخص گردد و در صورتی که متقاضی اعاده دادرسی فقط گواهی مبنی بر تقدیم دادخواست اعاده دادرسی تقدیم نموده باشد، در این صورت اداره ثبت به وی اخطار می‌کند که ظرف یک ماه از تاریخ رؤیت رونوشت قرار قبولی اعاده دادرسی را تسلیم نماید در صورتی که ظرف مدت مقرر نسبت به ارائه رونوشت قرار قبولی اعاده دادرسی اقدام ننماید، اداره ثبت عملیات ثبتی را ادامه خواهد داد.^۱