

در اطراف مقدمات ثبت ملک

چون بحث و تحلیل امور قضائی برای رفع ابهام و رسیدن بطریق ثواب با استفاده از دانش و بینش اهل فضل و بهترین طریقه آن طرح موضوع در مجله کانون وکلای داد گستری است تا در اطراف آن بحکم «العلم فی الصدور لا فی السطور» مورد بحث و فحص واقع گردد :

در ماده ۲۲ از قانون ثبت اسناد این جمله نوشته شده است : «همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک ثبت رسید ...» که از این جمله مطابق قانون معطوفاً به تبصره یک ذیل ماده ۱۱ همان قانون چنین استنباط میشود که اداره ثبت اسناد مکلف است قبول تقاضای ثبت را از متصرف بعنوان مالکیت قبول نماید تا ثبت ملک مطابق قانون بعمل آید.

حال فرض مسئله این است که کسی بدون اینکه در ملکی تصرفاتی داشته باشد خود را متصرف قلمداد و تقاضای ثبت میکند اداره ثبت هم قبول تقاضای ثبت مینماید و چنین عملی و تقاضای ثبتی در حقیقت و فی نفس الامر طبق قانون نبوده و نیست و بطلان چنین تقاضائی با احترام قانون مسلم است.

از طرفی در ماده ۲۴ همان قانون که از نظر حاکمیت وضع شده چنین مقرر داشته است :

« پس از مدت انقضاء اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تزییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان این نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی »

که این جملات بطور کلی راه رسیدن بحقی را که تزییع شده است مطلقاً مسدود کرده است ولی با توجه به ذیل ماده ۲۴ استثنائی قائل شده و اطلاق فراز اول ماده مزبور را در موارد مخصوص مخدوش نموده چنین نوشته است.

« در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۷ و ۱۰۸ و ۱۰۹ و ۱۱۶ و ۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد . »

که با توجه باین قسمت فرض مسئله با ماده ۱۰۹ از قانون ثبت اسناد و انطباق پیدا میکند یعنی اجازه داده است ذیحق از طریق کیفری مستنداً بماده ۱۰۹ و تجویز فراز اخیر ماده ۲۴ از مقامات صالحه حفظ حق خود را بخواهد.

حال چنانچه متقاضی متجاوزی تحت هیچ عنوانی در ملکی تصرف نداشته و خود را برخلاف حقیقت قلمداد کرده است پس از انقضاء مدت اعتراض از عدم اطلاع مالک اصلی

استفاده نموده ملك مورد تقاضای ثبت را مستنداً باستعلام از اداره بدیگری انتقال قطعی داده و سپس فوت کرده باشد تکلیف چه خواهد شد زیرا چنانچه مالک اصلی بخواهد از مقررات کیفری استفاده نماید و حق خود را ایفا کند باین محذور قانونی برخورد خواهد کرد که دعوی کیفری طبق اصول مقررات قانون وقتی مجاز است که مرتکب بجرم طرف دعوی واقع شده باشد در صورتیکه مجرم مرده است و از نظر کیفری تعقیب چنین کسی موضوعاً منتفی شده و بازپرس هم مکلف است قرار موقوفی تعقب را از نظر کیفری صادر نماید.

هرچند که بموجب ماده ۱۰ قانون اصول محاکمات جزائی که صریحاً مقرر داشته است

« اسقاط حقوق عمومی بجهتی از جهات قانونی موجب اسقاط حق خصوصی نمیشود » مالک حقیقی با فوت متقاضی مصنوعی حقوق خصوصی دارد که قانون آنرا محفوظ داشته ولی از هر طرفی چنین کسی که بخواهد حقوق خصوصی خود را محفوظ و زنده کند چون ملك مورد بحث در تصرف منتقل الیه ثالث است. و چون عین مزبور غیر منقول است و اقامه دعوی حقوقی درین زمینه تجویز نشده فقط ضمن تعقیب کیفری بالملازمه حقوق خصوصی قابل صیانت است.

و از طرف دیگر در صورت مجوز بنوت مجرم اقامه دعوی کیفری چگونه باید اقامه شود و بر فرض اقامه چنین دعوی دادستان و قاضی تحقیق چه وظیفه‌ای خواهند داشت آیا بدلائل جرم و اتهام متهم رسیدگی میکنند و بواسطه فوت مجرم قرار موقوفی را صادر مینمایند قضیه قابل بحث و امعان نظرست

با توجه بتمام جهات معروضه مسئله را در پیشگاه دانشمندان قضائی مطرح میکنم تا از طریق ثواب رفع ابهام و عقاید اهل ذوق و سلیقه راهنمای حق گردد.

فرض دیگر مسئله این است که گفته شود چون اصولاً تقاضای مصنوعی چنین کسی که تحت هیچ عنوانی تصرف مالکانه‌ای نداشته و خود را متصرف دروغی قلمداد کرده با توجه به این جمله در ماده ۲۲ قانون ثبت که « همینکه مالکی مطابق قانون » اساساً قبول تقاضای ثبت از غیر متصرف قانونی نبوده است و بنا بر این چه استفاده‌ای میتوان کرد و آیا این کیفیت مجوز این نخواهد بود که از طریق غیر کیفری و احترام قانون طرح دعوی را بطریق دیگری و نحوه دیگری در مقامات صالحه حقوقی عرضه داشت.