

ثبت اسناد و املاک

و همچنین است در موردیکه در موقع تقاضای ثبت مالك بوده ولی در نتیجه انتقال یا سلب مالکیت بنحوی از انحاء در موقع ثبت ملك در دفتر املاك مالك نباشد و نه هذا سند مالکیت بگیرد و باسند مالکیت نگیرد ولی پس از اخطار اداره ثبت حاضر برای تصدیق حق طرف نشود. مانند مورد مذکور در ماده ۴۳ قانون (ماده ۱۰۵ قانون ثبت) چون معاملات با حق استرداد چنانکه از ماده ۳۳ و ۳۴ قانون ثبت معلوم میگردد حقیقه و وثیقه است گرچه ظاهراً بصورت انتقال عین واقع میگردد لذا قانون که در ماده فوق آنرا استثناء نموده است و ماده ۱۱۶ را برای مورد معاملات با حق استرداد چنانکه ذکر خواهد شد وضع نموده است.

ب- موردیکه ملك بوسیله مورث انتقال داده شده و یا بنحوی از انحاء سلب مالکیت از او شده است و سپس یکی از ورثه و یا تمامی آنها با علم باین امر تقاضای ثبت ملك را بنمایند و یا بنام خود سند مالکیت بگیرند و یا مطابق قسمت اخیر ماده ۱۰۵ پس از اخطار اداره ثبت رفتار ننمایند.

در مورد فوق علم وارث را شرط مجرمیت او دانسته و طریقه اثبات آنرا فقط وجود امضاء یا مهر یا نوشته بخط او قرار داده است. (ماده ۱۰۶ قانون ثبت)

ج- مورد کسیکه ملكی را بعنوان اجاره یا عمری یا رقبی و یا سکنی و یا مباشرت و بطور کلی نسبت بان امین محسوب بوده و بعنوان مالکیت تقاضای ثبت آنرا بنمایند (ماده ۱۰۷ قانون ثبت)

د- مورد کسی که ملكی را بیکى از عناوین فوق متصرف بوده و شخصاً تقاضای ثبت ننموده ولی بواسطه تپانی او ملك بنام دیگری ثبت برسد در اینصورت بطریق

ذیل عدل خواهد شد

اگر کسی که ملك بنام او ثبت شده مشمول مقررات یکی از مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ باشد شخص او و امین هر دو بعنوان مجرم اصلی تعقیب و نسبت به خسارات مدعی خصوصی متضامناً مسئول خواهند بود

اگر کسی که ملك بنام او ثبت رسیده مشمول مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ نباشد (چنانکه ملك در تصرف امینی است و دیگری تقاضای ثبت نماید و شخص ثالثی بعنوان معترض بر ثبت او اعتراض کند و در جریان محاکمه متقاضی ثبت تسلیم با اعتراض شود و نتیجه ملك بنام شخص ملك ثبت برسد) فقط امین بعنوان مجرم اصلی تعقیب خواهد شد (ماده ۱۰۸ قانون ثبت)

ه- مورد کسی که نسبت به ملكی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت آن را بنماید اختلافات راجع بحدود را قانون صریحاً مشمول مورد فوق ندانسته است (ماده ۱۰۹ قانون ثبت)

و- مورد املاکیکه برهن یا بعنوان معامله با حق استرداد (یکی از عناوین مذکور در ماده ۳۳ قانون ثبت) انتقال داده شده است چون رهن و معامله با حق استرداد از حقوق عینی است که باید در ضمن ثبت اصل ملك در دفتر املاك قید گردد لذا رهن یا انتقال دهنده مکلف است در موقع تقاضای ثبت ملك حق طرف را (مرتبه یا انتقال گیرنده) در ضمن اظهار نامه خود قید نماید و در صورتی که متقاضی بتکلیف خود عمل ننمود مرتبه یا انتقال گیرنده در مدت ۹۰ روز از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی می تواند بر طبق ماده ۱۶ قانون ثبت اعتراض نماید والا حق عینی او که حق وثیقه است ساقط میگردد ولیکن حق دینی او باقی و مادام که مزور زمان منقول شامل طلب او

نشود حق مطالبه طلب خود را خواهد داشت و میتواند در محکمه حقوق اقامه دعوی نماید (۱) . (تبصره ماده ۱۱۶ قانون ثبت)

گرچه ثبت ملك مورد رهن یا معامله با حق استرداد بدون ذکر حق مرتهن یا انتقال گیرنده چنانچه گذشت موجب تضییع حق دینی او نمیگردد ولی قانون ثبت باین امر اکتفا ننموده و بوسیله ماده ۱۱۶ طریق جزائی را برای آنها نیز باز کرده تا بلکه بتوانند بحق وثیقه خود در نتیجه تعقیب جزائی رهن یا انتقال دهنده برسند .

در صورتیکه انتقال دهنده با رهن حق وثیقه انتقال گیرنده یا مرتهن را در اظهار نامه خود در موقع تقاضای ثبت قید ننمود آنها میتوانند تا یکسال از تاریخ انقضاء مدت حق استرداد یا رهن بوسیله اظهار نامه رسمی حق خود را مطالبه کنند - هر گاه در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهار نامه رهن یا انتقال گیرنده حق طرف را نداد کلاه بردار محسوب است . و چون موعد پرداخت دین گذشته تصدیق حق مرتهن یا انتقال گیرنده در اداره ثبت موجب عدم تعقیب نخواهد بود .

اگر اخطار اظهار نامه قبل از انقضاء مدت استرداد و یا رهن بعمل آمده باشد بطریق ذیل عمل میشود :

در صورتیکه ملك مورد معامله در ملکیت رهن یا انتقال دهنده باقی باشد وقتی مجرم محسوب خواهند شد که حق طرف را تا ده روز پس از ابلاغ اظهار نامه در اداره ثبت تصدیق نمایند .

و در صورتیکه ملك مورد معامله در ملکیت رهن یا انتقال دهنده باقی نباشد وقتی مجرم محسوب خواهند شد که تا ده روز پس از انقضاء مدت حق استرداد یا رهن حق طرف را تأدیه نمایند .

چون نظر اساسی در موارد جزائی فوق الذکر رسیدگی و جبران خسارات کسبستکه حقی در جریان ثبت

(۱) ذکر مورد معاملات با حق استرداد در ضمن موارد استثنائی ماد ۲۴ قانون از نظر جمع آوری مواد جزائی در يك قسمت بوده است

تضییع گردیده لذا برای رسیدگی باین امر و تعقیب متهم بجرم کلاهبرداری مقررات مخصوصی در قانون ثبت معین شده که ذیلا بیان میشود .

۱ - گرچه جرم کلاهبرداری بدون تعقیب مدعی خصوصی از جنبه عمومی قابل تعقیب است ولی در موارد دعاوی ثبت بر طبق ماده ۱۱۱ قانون تعقیب متهم موکول ب تعقیب مدعی خصوصی است جز در مورد موقوفات عام المنفعه و اموال مجبورین مذکور در ماده ۱۱۱ مکرر قانون ثبت مصوب ۷ - ۵ - ۱۲ که هر گاه در مورد ماده ۱۰۷ و ۱۰۸ متهم کسی باشد که املاک موقوفات عام المنفعه را بمنزله متولی یا متصدی و اموال مولی علیه را بمنزله ولایت یا قیمومت در تصرف دارد تعقیب جزائی موکول بشکایت مدعی خصوصی نیست .

۲ - گرچه تعقیب متهم در مورد کلاهبرداری با استرداد شکایت مدعی خصوصی متروک نخواهد ماند ولی در موارد دعاوی ثبت با استرداد شکایت مدعی خصوصی قبل از صدور حکم نهائی بر طبق ماده ۱۱۲ قانون تعقیب جزائی متروک مینماید و در مورد حکم نهائی چون مجرمیت متهم ثابت گردیده استرداد دعوی رفع اثرات حکم نهائی را نمی نماید .

پس از استرداد دعوی بر طبق ماده ۱۱۳ قانون ثبت تجدید شکایت از مدعی خصوصی پذیرفته نشود .

۳ - بر طبق ماده ۱۵ اصول محاکمات جزائی اگر کسی تا جلسه اول محاکمه جزائی ادعای خصوصی ننمود دیگر ادعای مزبوره در محکمه جزاء پذیرفته نمی شود ولی در مورد دعاوی ثبت بر طبق ماده ۱۱۴ قانون مزبور عرضحال خسارت از طرف مدعی خصوصی پس از صدور حکم جزائی نیز میتوان داد

۴ - بر طبق ماده ۱۷ اصول محاکمات جزائی هر گاه ثبوت تقصیر متهم منوط است بمسائلی که محاکمه و ثبوت آن از خصائص محاکم حقوقی است مثل حق مالکیت امر جزائی تعقیب نمیشود و اگر تعقیب شده معلق مینماید

محکوم علیه مادام که خسارات مورد حکم را جبران ننماید در توقیف خواهد ماند. ولی در مورد امین در صورتیکه ملک بنام کسی ثبت شده که مشمول مواد ۱۰۵ و ۱۰۶ و ۱۰۹ و ۱۰۸ باشد ماده ۱۰۸ قانون ثبت بوزیر عدلیه اجازه داده که هرگاه محکوم علیه نتواند در ظرف پنج سال با تأدیبه خسارات یا از طریق دیگری رضایت مدعی خصوصی را فراهم سازد از مقام سلطنت عفو او را استدعا نماید. دو امر است که باید مورد توجه واقع شود

۱ - در صورتیکه مدعی خصوصی نتواند در اثر موانع قانونی مانند مرور زمان جزائی یا فوت مجرم منتهم را تعقیب نماید آیا خسارات خود را میتواند از طریق محکمه حقوق مطالبه نماید؟

چنانکه از خصوصیت منظوره در طریق رسیدگی و تعقیب متهم معلوم میگردد مقصود اساسی از وضع مواد جزائی ثبت جبران خسارات متضرر بوده که در نتیجه ثبت ملکش دچار شده است بنا براین میتوان بر آن شد که چون از جنبه جزائی جبران خسارات ممکن نیست برای قائل شدن بمقصود اصلی از طریق محکمه حقوق خسارات قابل مطالبه باشد باین معنی که مدعی خصوصی بتواند مادام که مورد مشمول مرور زمان منقول نشده از متقاضی ثبت و در صورت فوت او از متصرف تر که مطالبه خسارات وارده را بنماید. و این امر مخالف با عموم منع اقامه دعوی مذکور در قسمت اول ماده ۲۴ قانون ثبت نخواهد بود زیرا مواد استثنائی دو امر را متذکر است یکی حق مطالبه خسارات ناشیه از ثبت در موارد معینه و دیگری طریق مطالبه آن که محکمه جزا است. و در صورتیکه طریق مطالبه بوسیله محکمه جزاء در اثر موانع قانونی مسدود باشد. امر اساسی که حق مطالبه خسارات است بحال خود باقی خواهد ماند. و از مواد استثنائی هم انحصار طریقه جزائی حتی در حال مسدود بودن آن استفاده نمیشود. بنابراین با توجه باینکه طرف دعوی خسارت کسی است که قانون در مواد استثنائی اجازه مطالبه خسارات را از او

ولی در موارد ثبتی چنانکه از مواد جزائی مزبور استفاده شده محکمه جزاء خود را نیز صالح برای رسیدگی به مالکیت میداند

۵ - بر طبق ماده ۱۱۴ اصول محاکمات جزائی محکمه جزاء هرگاه حکم دعوی خصوصی را صادر نکرد مدعی خصوصی میتواند بمحکمه جزاء مراجعه کند ولی در موارد ثبتی بر طبق ماده ۱۱۴ قانون ثبت تعیین میزان خسارت با محکمه ایست که بجنبه جزائی رسیدگی کرده است.

خساراتیکه مورد رسیدگی محکمه جزاء در موارد ثبتی میتواند واقع گردد بر دو نوع است: خسارات مستقیم و خسارات غیر مستقیم خسارات مستقیم عبارت است از قیمت ملک مورد ثبت در حین انقضاء مدت اعتراض که بوسیله خبره فنی تعیین میگردد.

تعیین قیمت حین انقضاء مدت اعتراض از نظر آنست که رابطه مالکیت مدعی خصوصی (مالک سابق) تا تاریخ مزبور از عین ملک قطع نگردیده و بوسیله عرض حال اعتراض میتواند نسبت بعین ملک اقامه دعوی و جلوگیری از ملک متقاضی ثبت بنماید ولی در اثر انقضاء مدت اعتراض رابطه مدعی خصوصی از عین ملک قطع و بقیمت آن مبدل میگردد چنانکه در مورد اتلاف مال غیر است. (۱)

خسارات غیر مستقیم چنانکه ماده ۱۱۴ قانون تفسیر نموده عبارت است از خسارات ناشیه از محاکمه مطابق اصول معموله مانند مخارج عرض حال و پول تمبر اوراق و حق الوکاله وغیره.

ماده ۱۱۴ قانون ثبت برای اتمام در وصول خسارات مدعی خصوصی در موارد جزائی ثبتی مقرر داشته که

(۱) اجرت اللیل زمان تصرف متقاضی ثبت را نمیتوان باستاد مواد جزائی ثبت از محکمه جزاء مطالبه نمود زیرا اجرت اللیل از خسارات مربوط بقضای ثبت نیست علاوه بر آنکه ماده ۱۱۴ قانون ثبت خسارات مستقیم را تعبیر بخساراتی نموده که بواسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت بمدعی خصوصی وارد آمده است

داده است اقامه دعوی حقوقی بدون مانع خواهد بود .
نظر قضائی با تفسیر حقوقی فوق موافقت ندارد و در
محکمه حقوق مطالبه خسارات ناشیه از ثبت پذیرفته
نمی شود .

۲ - در صورتیکه مدعی خصوصی قبلا عرضحال
اعتراض بر ثبت ملك داده و در اثر رد یا ابطال آن و یا
صدور قرار سقوط دعوی اعتراضی منتج بحکم نشده آیا
اقامه دعوی جزائی میتوان نمود ؟

با توجه باطلاق مواد جزائی ثبت مانعی برای اقامه
دعوی بعنوان جزائی در مواردیکه حق اعتراض نسبت به
اصل ملك بنحوی از انحاء ساقط گردیده (چنانکه
عرضحال برطبق ماده ۱۹ قانون ثبت در مرتبه دوم رد یا ابطال
شده و یا برطبق ماده ۱۸ قانون ثبت دعوی اعتراض ساقط
شده باشد) بنظر نمیرسد . و ماده ۱۵ قانون اصول
محاکمات جزائی که میگوید (کسیکه محکمه حقوق
را ابتداء مرجع دعوی خصوصی خود قرار داده دیگر
دعوی مزبور در محکمه جزاء پذیرفته نمیشود) شامل
مورد فوق نخواهد بود زیرا موضوع دعوی محکمه حقوق
و جزاء گرچه ناشی از يك منشاء است که ثبت ملك غیر
میباشد ولی مدعی به در محکمه حقوق عین ملك و در
محکمه جزاء قیمت آنست . و باین لحاظ دعوی اقامه
شده در محکمه حقوق غیر از دعوی اقامه شده در محکمه
جزا است .

دوم - دعاوی که منشاء آن در مدت جریان عملیات
مقدماتی ثبت پس از انقضاء مدت اعتراض میباشد دعاوی
مزبوره هر گاه قبل از ورود ملك در دفتر املاك اقامه
شود (چنانکه پس از انقضاء موعده اعتراض کسی که
تقاضای ثبت نموده ملك خود را بدیگری انتقال دهد و
سهس قبل از ورود ملك در دفتر املاك بین متعاملین در
بطلان و فسخ معامله اختلاف شود و در محکمه اقامه دعوی
گردد) چون دلیلی بر منع استماع اینگونه دعاوی موجود

نیست دعاوی مزبوره پذیرفته خواهد شد . ولی اقامه
دعوی مانع از ورود ملك در دفتر املاك نبوده و پس از
ختم عملیات مقدماتی ثبت ملك در دفتر ثبت خواهد شد .
ولی در صورتیکه نتیجه نهائی دعوی اقامه شده قبل از ورود
ملك در دفتر املاك بداره ثبت برسد ملك بنام کسی ثبت
خواهد شد که حکم نهائی آنملك را ازان او شناخته
است زیرا حکم مزبور نسبت باصحاب دعوی معتبر و دلیلی
بر رفع اثرات آن در این مورد موجود نیست . و در
صورتیکه نتیجه نهائی دعوی اقامه شده پس از ثبت ملك
بداره ثبت برسد چون برطبق ماده ۲۲ قانون ثبت دولت
کسی را مالك خواه شناخت که ملك بنام او در دفتر
املاك ثبت شده اثری بر حکم مزبور داده نخواهد شد :
دعاوی فوق هر گاه پس از ورود ملك در دفتر املاك
اقامه شود با توجه به مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت پذیرفته
نمی شود .

سوم - دعاوی که منشاء آن پس از ورود ملك در
دفتر املاك است .

چنانکه کسی که ملك بنام او در دفتر املاك ثبت
شده آنرا بدیگری انتقال دهد و سپس بین متعاملین در
بطلان و فسخ آن معامله اختلاف شود و بمحکمه مراجعه
نمایند : محکمه در جریان رسیدگی ممکن است یکی از
دو وضعیت ذیل مواجه شود .

۱ - انتقال وارد دفتر املاك نشده باشد . در این

صورت چون دلیلی بر منع استماع اینگونه دعاوی موجود
نیست دعاوی مزبوره پذیرفته خواهد شد گرچه اقامه
دعوی در محکمه مانع از ثبت انتقال در دفتر املاك نخواهد
برد ولی هر گاه نتیجه نهائی قبل از ثبت انتقال بداره
ثبت برسد اداره مزبوره باید بر طبق مفاد حکم عمل نماید
و اگر نتیجه نهائی پس از ثبت انتقال بداره ثبت برسد مانند
آنست که پس از ثبت انتقال اقامه دعوی شده باشد . بنابراین
اختصاص دادن اوراق مخصوصه برای معاملات غیر منقول بلا
اثر است .