

## تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۳)

---

نویسنده: عبدالرزاق السنهوری

ترجمه: بهمن رازانی



شپوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

اشاره:

پیش از این، در شماره‌های دوم و سوم «مجله‌ی قانون» بخشی از مبحث ثبت املاک غیر منقول در حقوق «مصر» از نظر تان گذشت. در آن بخش، وضع نقل و انتقال مالکیت و حقوق عینی غیر منقول طی تحولات قرن اخیر و در محدوده‌ی اجرای قانون مدنی سابق و پیش از آن مورد بررسی و ثبت عینی و شخصی از یکدیگر باز نمایانده شد و عیوب ثبت معاملات دوره‌ی موصوف مذکور افتاد. سپس نظام ثبت ناشی از قانون مصوب ۱۹۲۳ بررسی گردید و احکام با اهمیتش تذکر داده شد و آن دسته از نقایص مقررات قبلی که طی مقررات جدید پیراسته شد مذکور افتاد و به نقایصی که همچنان بر جای مانده نیز اشاره گردید. و اینک بخش پایانی مبحث.

همچنین، با وجود اهمیت تنصیص در زمینه‌ی ضرورت ثبت دعوی اعلام صحت معامله، آن را تنصیص نکرده است هر چند دیوان عالی کشور، این‌گونه دعوی را نیز - با مسامحه - در عداد دعوی استحقاق بر شمرده است.

دو - قانون ثبت منظور، ثبت قیود را نیز در کنار ثبت حقوق عینی منظور نداشته و با تفاوت قائل شدن در میان آن‌ها، خود به نظام ثبت حقوق عینی اصلی پرداخته و ثبت حقوق عینی تبعی (قیود) را همچنان بر عهده قانون مدنی سابق واگذار کرده است.

این عیب، محصول همین قانون است چه چنین وضعی در قانون مدنی سابق به چشم نمی‌خورد و قانون یاد شده با آن که نصوص مربوط به این دو مسأله را در جای جای خود دور از هم، گرد کرده بود، اما به هر دو امر پرداخته بود. صحیح‌تر آن است که احکام ثبت حقوق عینی اصلی و حقوق تبعی در نظام واحدی گنجانده شود و نصوص گوناگونی که به این دو امر می‌پردازد، با یکدیگر جفت و جور گردد. در صورتی که قانون ثبت اخیر چنین می‌کرد، ممکن بود از افتادن در همان ورطه که قانون مدنی پیش در آن فرو افتاده بود، دوری کند؛ این ورطه که برخی از حقوق عینی تبعی، یعنی رهن تصرف غیر منقول و امتیاز بایع غیر منقول در تعقیب آن - را که حق آن است محکوم به احکام راجع به حقوق عینی تبعی شود - محکوم به احکام ویژه‌ی نظام ثبت حقوق اصلی کرده بود.

مرحله چهارم؛ نظام ثبت قانون ثبت املاک غیر منقول

شرایط و اوضاع هم زمان با تصویب قانون

شرایط اجتماعی، سرانجام باعث شد که نظام ثبت املاک، پا به مرحله‌ی چهارم بگذارد؛ چه نقایصی که پیش از این بدان پرداختیم و قانون ثبت ۱۹۲۳ بدان‌ها نپرداخته بود، نقایصی

جدی و مهم به شمار می‌آمد که خود مانع پیشرفت و تحولات نظام ثبت غیر منقول در دفتر املاک می‌گردید. از سوی دیگر، نظام امتیازات بیگانگان، که آن هنگام به کشور ما وارد گردیده بود، همان گونه که ملاحظه کردیم، مانع وحدت مراکز ثبت می‌گردید. از این رو، همزمان با پدیداری بارقه‌های الغای آن نظام و به موازات دوره انتقالی دوازده ساله مصر - از ۱۹۳۷ تا ۱۹۴۹ - که طی آن برای لغو کامل آن نظام آماده می‌گردید، و همگام با الغایش، شرایط و اوضاع و احوال برای تمایل به وحدت مراکز ثبت مناسب و آماده بود.

تمامی این شرایط و احوال، فضای مناسب و ملایمی برای تصویب مقررات جدیدی را فراهم آورده بود که بتواند عیوب و نقایص نظام ثبت را مورد نظر قرار دهد و خصوصاً به وحدت مراکز ثبت دست زند و به بدی‌های ناشی از تعدد مراکز ثبت پایان بخشد. قانون مدنی جدید مصر، آن هنگام در شرف تصویب بود و می‌توانست این مقررات تازه را نیز متضمن شود؛ چنان که طرح نهایی قانون مدنی جدید نیز متضمن این مقررات بود. جز این که کمیسیون قانونگذاری مجلس نمایندگان بر آن شد که نظام ثبت غیر منقول در قانون ویژه‌ای جدا از قانون مدنی تشریح گردد. چرا که به هر حال قانون موصوف، قانونی موقت به شمار می‌آمد که غرض از آن فراهم ساختن مقدمات ورود نظام ثبت دفتر املاک در مصر بود و طبعاً پس از حصول نتیجه، خود باید زوال می‌پذیرفت.

و این شد که قانون تنظیم ثبت غیر منقول - یعنی قانون شماره ۱۱۴ سال ۱۹۴۶ در یازدهم اگوست سال ۱۹۴۶ تشریح شد و مقرر شد که از آغاز ژانویه ۱۹۴۷ اجرا گردد. این همان قانونی است که تاکنون معمول است و احکامش شامل همه‌ی اسنادی می‌گردد که از زمان نفوذ و اعتبار آن قانون تنظیم شده است؛ ولی اسنادی که ثابت باشد که پیش از ژانویه ۱۹۴۷ تنظیم شده، مشمول مقررات قانون ثبت غیر منقول است. نیز همان‌گونه اسنادی که ثابت است قبل از ژانویه‌ی ۱۹۲۴ تنظیم شده، مشمول همان مقررات قانون مدنی سابق است که پیش‌تر مورد اشاره قرار گرفت.

## نصوص مهم قانون تنظیم ثبت غیر منقول

نصوص گوناگون قانون تنظیم ثبت غیر منقول، وحدت مراکز ثبت و نیز اسنادی که ثبت و نشرشان الزامی است و همین گونه اجراءات ثبت را در خود به شرح زیر دارد:

### یک - وحدت مراکز ثبت

قانون تنظیم ثبت غیر منقول، تمامی مراکز ثبت غیر منقول را به مرکزی واحد - یعنی ادارات ثبت املاک - بدل ساخت و مراکز گوناگونی را که به کار ثبت املاک می پرداختند، با الغای دفاتر ثبت وابسته به دادگاه های ملی، مختلط و شرعی از میان برد. این معنا را در نصوص آتی می بینیم:

ماده ی یک این قانون می گوید: «در مراکز فرمانداری ها و استانداری ها، اداراتی امر ثبت اسنادی که قوانین ثبت آن ها را اصولاً یا تبعاً تکلیف می کند، بر عهده می گیرد. این ادارات تابع وزارت دادگستری است و محل تأسیس هر یک از آن ها و محدوده ی صلاحیتش به موجب فرمان رسمی تعیین می گردد. و به هر یک از آن ادارات، مأمورانی ملحق می گردد که الحاق آن ها و حدود صلاحیتشان به موجب حکم وزارتی تعیین می گردد.»

ماده ۲ قانون منظور می گوید: «مقر سازمان اصلی ثبت، شهر قاهره خواهد بود و ریاست آن را دبیر کلی بر عهده دارد که به موجب فرمان وزارتی تعیین می شود. این سازمان، مدیریت ادارات ثبت املاک و بازرسی آن ها و نیز ضبط نسخه ای از هر یک از اسناد ضبط شده در آن و فهرست های لازمش را بر عهده دارد». و ماده ۱/۵ می گوید: «هر یک از ادارات ثبت املاک، منحصرأ به ثبت اسناد مربوط به املاک غیر منقول مستقر در محدوده ی صلاحیت خود خواهد پرداخت». و ماده ی ۴ همین قانون می گوید: «دفاتر ثبت املاک وابسته به دادگاه های ملی و مختلط و شرعی تعطیل شده و ادارات ثبت املاک غیر منقول جایگزین آن ها خواهد شد و تمامی اموال این دفاتر و ادارات مساحی از قبیل دفاتر املاک، فهرست ها و غیره به ادارات ثبت تحویل می شود.»

## دو- اسنادی که ثبتشان الزامی است

قانون موصوف، طی مقررات خود و تحت عنوان اسنادی که باید به ثبت برسد، اسنادی را که باید مشمول مقررات ثبت املاک گردد و اسنادی را که باید مشمول مقررات ثبت حقوق تبعی در هاشم ثبت‌ها شود، در بر گرفته است:

**الف) اسناد مشمول نظام ثبت املاک غیر منقول:** قانون این گونه اسناد را چه در مورد اعمال حقوقی - خواه کاشف باشد خواه موجد - و چه در مورد ارث و دعاوی بر شمرده است. مثلاً مواد ۹ تا ۱۱ به تصرفات کاشف و موجد پرداخته است. نص قانون، عام بوده و همه‌ی اعمال موجد را در بر گرفته است و شامل همه‌ی اعمال حقوقی دو جانبه - چون عقود - و یک جانبه - چون وقف - خواه بین زندگان باشد چون بیع و خواه مربوط به دوران پس از مرگ باشد - چون وصیت - گردیده است. بدین ترتیب، وقف و وصیت نیز در جزء آن دسته از اعمال حقوقی که ثبتشان الزامی است، به صراحت آمده است. در حالی که چنان که گفتیم، مقررات ثبت غیر منقول قبلی، این دو را در بر نمی‌گرفت. همچنین قانون به عنوان ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد یاد شده مقرر داشته بود که اعمال موجد حق عینی، در صورت عدم ثبت نه نسبت به اشخاص ثالث مؤثر باشند و نه نسبت به متعاقبین خود. اما بر عدم ثبت اعمال حقوقی کاشف این معنا مترتب می‌شد که حق عینی موضوع آن در مقابل اشخاص ثالث، حجیت نمی‌یافت. اجاره اسناد راجع به منافع غیر منقول زاید بر نه سال و نیز خالصه و حواله مأجور زاید بر سه سال و همچنین احکام نهایی مثبت آموز فوق، از دید قانون منظور، به اعمال حقوقی موجد و کاشف ملحق می‌گردید. از جمله آنچه در نصوص یاد شده آمده بود امور ذیل است:

ماده ۹ قانون تنظیم ثبت غیر منقول: تمامی اعمالی که شأنشان ایجاد حقی از حقوق اصلی عینی غیر منقول است یا نقل آن حق یا تغییر و ازاله‌ی آن، و همچنین احکام نهایی مثبت حقی از حقوق یاد شده و همچنین وقف و وصیت باید از طریق ثبت در دفتر املاک به ثبت رسند و بر عدم ثبت حقوق یاد شده این تأثیر منبعث است که حقوق مورد بحث چه نسبت به متعاقدان و چه نسبت بر اشخاص ثالث نه پدید می‌آید، نه انتقال می‌یابد و نه دگرگون می‌گردد و نه زوال

می پذیرد. و اعمال حقوقی ثبت نشده فقط از حیث ایجاد تعهدات دو طرفشان قابل اعتنا است.

ماده ۱۰ قانون یاد شده می گوید: «تمامی اعمال حقوقی و احکام نهایی که در زمینه‌ی حقی از حقوق اصلی غیر منقول پدید می آید نیز، باید همچنان به ثبت رسد و بر عدم ثبت این حقوق، این اثر مترتب است که در قبال اشخاص ثالث حجیت ندارند. این حکم در زمینه‌ی تقسیم اموال غیر منقول - ولو که موضوعش اموال موروثی باشد - نیز جاری است.

همین گونه ماده ۱۱ منصوص داشته است: اجاره‌ها و سندهایی که در زمینه‌ی منافع غیر منقول زاید بر مدت نه ماه نوشته می شود و همچنین خالصه و حواله‌ای که بیش از سه سال اجرتش ابتدا تسلیم شود، و احکام نهایی مثبت هر یک از حقوق فوق، باید به ثبت برسند و در صورتی که به ثبت نرسند، نسبت به اشخاص ثالث در مورد مازاد بر نه سال (اجاره و اسناد) و مازاد بر سه سال (حواله و خالصه) حجیت ندارند.

ماده ۱۳ قانون تنظیم ثبت غیر منقول، واقعه‌ای حقوقی - ارث - را در برگرفته است و نه عملی حقوقی را و مقرر داشته است که به سبب اهمیت بیش از حد میراث، باید به ثبت رسد؛ چه همچنان که قبلاً گفتیم توارث، بیش تر از دیگر اسباب ناقل مالکیت شایع است. از این رو ماده‌ی یاد شده می گوید: «حقوق ارثی، با ثبت اشهاد شرعی بر وراثت یا احکام نهایی مثبت حق ارث و دیگر مستندات ثابت کننده‌ی حق یاد شده، همراه با سیاهه ماترک در صورتی که حاوی حقوق عینی غیر منقول باشد، بدون پرداخت وجهی باید ثبت شود و تا زمانی که این ثبت به پایان نرسد، نمی توان به ثبت هیچ یک از اعمال حقوقی و ارث در این زمینه‌ها دست زد. همین طور ممکن است که ثبت حقوق ارثی فقط در مورد جزئی از غیر منقول زیر مجموعه ترکه انجام شود و در این صورت تبعاً اعمال حقوقی ورثه فقط نسبت به همین جزء مبتنی خواهد بود». مواد ۴۸ تا ۵۳ قانون به اجراءات نشر حقوق ارثی راجع می شود و ماده ۱۴ دیون بستانکاران عادی ترکه را نیز محکوم به ثبت دانسته مقرر می دارد: «اسناد مثبت دیون عادی علیه مورث متوفی باید در هامش ثبت اشهادات یا احکام یا مستندات دیگر توارث و

سیاهه اموال ثبت گردد و تاریخ این ثبت حجت است. با این وصف طلبکار محق است علیه هر کسی که طی یک سال قبل از این تاریخ، از طریق یکی از وراث منتقل الیه حقی عینی بر غیر منقول جری ترکه یافته است، اعتراض کند.

مواد ۱۵ تا ۱۷ قانون نیز ویژه‌ی آن دعاوی است که باید ثبت شود، یعنی آن دسته از دعاوی که هدف از رفعشان، جرح یکی از اعمال حقوقی است که مضمون سندی است که باید برای اثبات وجود یا صحت نفوذش ثبت گردد. گفتنی است که نص این ماده نسبت به آن چه در قانون ثبت املاک قبل آمده بود عام‌تر است و از این رو در این ماده دعاوی بطلان، فسخ، الغا و رجوع بر سبیل حصر شمرده نشده، بلکه بر سبیل تمثیل مذکور شده است و همین گونه دعاوی ورشکستگی هم در جزء آن دعاوی آمده است که باید ثبت شود تا بتوانند علیه کسی که با بدهکار به معامله دست زده است، مستند قرار گیرند. چه این دعوا، دعاوی عدم نفوذ خواهد بود، نه بطلان. همین گونه نصوص منظور، دعاوی استحقاق را نیز در بر دارد.<sup>۱</sup> نیز علی رغم آن که دعاوی «اعلام صحت عقد» را دیوان عالی کشور ضمن دعاوی استحقاق بر شمرده است. قانون منظور این دعوا را نیز منصوص کرده و موضوع ثبت در هاشم دانسته است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

۱. منظور آن گونه دعاوی است که مالک واقعی علیه وارث ظاهری اقامه می‌کند.