

تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

شهاب اقبالی افشار

اشاره

ماده ۲۲ قانون ثبت بیان می‌دارد:

«همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده است». نویسنده در این مقاله به دنباله شرح و تفسیر این ماده می‌پردازد.



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی

مبحث سوم: آثار ثبت املاک

گفتار اول - آثار درخواست ثبت و صدور سند مالکیت

الف - آثار درخواست ثبت

تسلیم اظهارنامه ثبتی و دلایل مالکیت و متعاقباً انتشار آگهیهای نوبتی متضمن حقوقی برای متقاضی ثبت می‌باشد. متقاضی ثبت می‌تواند با تنظیم سند رسمی، ملکی را که در جریان عملیات مقدماتی ثبت است، به دیگری انتقال دهد ولو اینکه نسبت به تقاضای ثبت اعتراض شده باشد.^۱

تقاضای ثبت و انتشار آگهیهای نوبتی بویژه اگر نسبت به تقاضای ثبت اعتراض نشده باشد غالباً آثار مالکیت رسمی را داراست. متقاضی ثبت یا قائم مقام او می‌توانند با تهیه «گواهی ثبتی» از آن به عنوان دلیل مالکیت در مراجع دولتی استفاده نمایند.

ب - آثار صدور سند مالکیت

صدور سند مالکیت به منزله خاتمه عملیات مقدماتی ثبت و عدم وجود معارض در مالکیت می‌باشد. در فقد ادله دیگر، سند مالکیت اماره مالکیت دارنده آن است.

گفتار دوم - عناصر ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

ماده ۲۲ ق. ت اشعار می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتناً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.»

تبصره ذیل همین ماده اشعار می‌دارد: «حکم نهائی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوائی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.»
به نظر می‌رسد ماده ۲۲ ق. ت دارای ۷ عنصر یا مرکز ثقل است. تفسیر ماده ۲۲ ق. ت در حقیقت تفسیر این ۷ عنصر می‌باشد:

الف - عنصر اول «ملک»

منظور از «ملک» عرصه و اعیان اموال غیر منقول است. منافع قابل ثبت^۱ و حقوق ارتفاقی نیز از جمله حقوق عینی بوده و ملک محسوب می‌گردد. ثبت اعیان املاک در وهله اول مستلزم ثبت عرصه می‌باشد.

ب - عنصر دوم «رعایت قانون»

منظور از رعایت قانون، رعایت همه قوانین امری و بالخصوص قانون ثبت اسناد و املاک است. این عنصر ناظر بر جمله «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید...» در متن ماده ۲۲ ق. ت می‌باشد. به نظر می‌رسد این جمله متوجه تشریفات است که طی مواد ۱ تا ۲۲ ق. ت مقرر گشته و از آن به ثبت مقدماتی املاک

۱. مانند موضوع ماده ۲۶ ق. ت.

تعبیر می‌شود. عدم رعایت تشریفات مذکور موجب بی اعتباری دفتر املاک است و تشخیص آن تا جایی که با حقوق اشخاص ثالث در تضاد نباشد با هیأت‌های نظارت مستقر در ادارات ثبت اسناد و املاک مراکز استانها است.^۱

ج- عنصر سوم «دولت»

منظور از دولت، مجموعه وزارتخانه‌ها، سازمانها، نهادها و زیرمجموعه آنهاست که به یکی از قوای مجریه، مقننه یا قضائیه مربوط می‌شوند و مجری حقوق عمومی هستند. دولت در ارتباط با اموال غیر منقول دارای سه نقش حاکمیت، ولایت و نظارت است. اجرای وظایف دولت غالباً از طریق کمیسیونهایی اعمال می‌شود که اعضای آن ترکیبی از نمایندگان ادارات مختلف دولتی و قضات می‌باشند.^۲

د- عنصر چهارم «دفتر املاک»

دفتر املاک مهمترین مرجع برای تشخیص میزان مالکیت اشخاص است. دفتر املاک و دفتر ثبت قنوت در مرکز، یک نسخه و در ولایات نسخه‌های متعددی خواهد بود.^۳ تمام صفحات دفتر املاک توسط دادستان شهرستان یا نماینده او شماره گذاری شده و مهر و امضاء می‌شود.^۴ در صورت تعارض بین مندرجات دفتر املاک و سند مالکیت، مندرجات دفتر املاک منوط اعتبار است.^۵ به نظر می‌رسد به تعارض در نسخه‌های دفتر املاک طبق بند ۴ ماده ۲۵ ق. ت رسیدگی می‌شود. این عنصر ناظر بر فصل سوم این رساله (اسناد) و مباحث ثبت مقدماتی املاک و آثار ثبت املاک در فصل دوم است. سند مالکیت اموال غیر منقول منعکس کننده مندرجات دفتر املاک است و نقل و انتقال املاک ثبت شده موضوع اسناد رسمی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.

۱. ماده ۶ ق. ت.

۲. مراجع تصمیم گیرنده دولتی در خصوص اموال غیر منقول موضوع مبحث اول از فصل چهارم این مقاله است.

۳. تبصره ماده یک آ. ق. ت.

۴. ماده ۲ آ. ق. ت.

۵. محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد چهارم، ص ۲۷۴، شماره ۵.

هـ- عنصر پنجم «مالک»

مالک شخصی حقیقی یا حقوقی است. اشخاص حقوقی ممکن است از اشخاص موضوع حقوق عمومی یا خصوصی باشند. مالک، صفت شخصی است که تعلق مال غیر منقول به او از نظر دولت محرز است. به بیان دیگر دو عنصر حق عینی (مال غیر منقول و صاحب آن) می‌باید در دفتر املاک معلوم و معین باشد.

و- عنصر ششم «انتقال ارادی»

در انتقال ارادی اموال غیر منقول علاوه بر رعایت شرایط اساسی صحت معامله، تنظیم سند رسمی نیز الزامی است. به بیان دیگر توافق متعاملین در خصوص انتقال اموال غیر منقول را می‌توان نوعی عقد معلق فرض نمود که حصول معلق علیه، تنظیم سند رسمی است.

تنظیم سند رسمی کاشف از انتقال مالکیت در تاریخ توافق متعاملین خواهد بود، مگر آنکه طور دیگری توافق شده باشد. همچنین تنظیم سند رسمی به منزله عدم مغایرت توافق متعاملین با قوانین آمره و عدم مغایرت آن با حقوق اشخاص ثالث است. برای تنظیم سند رسمی از مراجع ذی ربط دولتی استعلام به عمل می‌آید. اعلام بلامانع بودن انتقال از طرف مراجع مورد استعلام مجوز تنظیم سند رسمی است.

اگر مراجع مورد استعلام انتقال مورد معامله را مغایر قانون اعلام نمایند، ممکن است توافق متعاملین باطل شود. به عنوان مثال اگر در پاسخ استعلام دفتر اسناد رسمی یکی از مراجع مورد استعلام مورد معامله را «زمین موات» اعلام نماید، تنظیم سند رسمی مقدور نبوده و در نتیجه توافق متعاملین باطل است. این فرض در صورتی است که فروشنده نسبت به «موات بودن زمین مورد معامله» جاهل بوده یا اعتراض او به «رای موات» به مرحله قطعیت نرسیده باشد،^۱ در غیر این صورت سوء نیت فروشنده

۱. مراجع صالح برای تشخیص نوع اراضی شهری و خارج از محدوده شهرها در مبحث اول فصل چهارم این مقاله بیان شده است.

محتمل خواهد بود.^۱

همچنین ممکن است ملکی برای اجرای طرحهای عمومی و عمرانی در نظر باشد. ثبت سند انتقال در چنین مواردی با ذکر موضوع و التزام خریدار به انتقال ملک به دولت بلا مانع است.^۲

اگر ثبت سند ممنوعیت موقت داشته باشد توافق متعاملین را نمی توان باطل دانست، زیرا می توان فروشنده را به رفع ممنوعیت و تنظیم سند انتقال ملزم نمود. برای توضیح مطلب دو مثال زیر ذکر می شود:

۱- اگر پاسخ شهرداری به استعلام دفتر اسناد رسمی به این صورت باشد که به علت احداث چند مترمربع بنای غیر مجاز، انتقال مورد معامله از نظر شهرداری ممنوع است مالک مکلف است با تخریب بنای غیر مجاز یا حل و فصل موضوع از طریق کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری به تعهد خود مبنی بر انتقال ملک عمل کند.^۳

۲- اگر ملک مورد معامله در رهن بوده یا به علت صدور قرار تأمین انتقال آن مقدور نشود، مالک مکلف است با فک رهن یا جلب رضایت مرتهن یا با تبدیل قرار تأمین به تعهد خود مبنی بر انتقال ملک به متعهدله (خریدار) عمل نماید.

ز- عنصر هفتم «انتقال قهری»

ملک ثبت شده ممکن است از طریق ارث، اخذ به شفعه، حکم دادگاه مبنی بر الزام مالک به انتقال و تنظیم سند رسمی یا وضع قانون مبنی بر سلب مالکیت منتقل شود. در این انتقالات اراده مالک نقشی ندارد، ولی ثبت انتقالات قهری نیز نباید با قوانین مغایرت داشته باشد. به عنوان مثال اگر مالک به حکم دادگاه به انتقال ملک و تنظیم

۱. اگر فروشنده با علم به موات بودن زمین و قطعیت رأی در این خصوص اقدام به معامله کند، عمل او قابل تطبیق با جرائم قابل کیفر نظیر کلاهبرداری است.

۲. ماده واحده مربوط به تعیین تکلیف املاک که در طرحهای عمومی و عمرانی دولت قرار گرفته اند، مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹.

۳. مطابق تبصره ۸ ماده ۱۰۰ قانون اصلاحی شهرداری مصوب ۵۸/۶/۲۷ عدم ارائه گواهی پایان کار ساختمان از مواردی است که دفاتر اسناد رسمی مجاز به ثبت سند نمی باشند.

سند رسمی محکوم شده ولی تنظیم سند انتقال با مانع قانونی مواجه شود و معلوم گردد که مورد معامله از اراضی ملی شده است، در این صورت انتقال و تنظیم سند رسمی مقدور نخواهد بود.

گفتار سوم - ارزش اثباتی مندرجات دفتر املاک

الف - دفتر املاک و امارات قانونی

با تصویب لایحه قانونی راجع به «اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض» مصوب ۱۳۳۳، ارزش اثباتی مندرجات دفتر املاک به اماره نسبی قانونی تنزل یافت.^۱ برخی امارات، وضعیت طبیعی موجود در خارج است که از نظر مقنن دلیل شناخته می‌شود ولی برخی دیگر از امارات را خود مقنن وضع و تدوین می‌نماید. مثال مورد اول، تصرف در اموال است که دلیل مالکیت می‌باشد. (ماده ۳۵ ق. م) و مثال مورد دوم ثبت دفتر املاک و صدور اسناد مالکیت اموال غیر منقول است که چگونگی ثبت در دفتر املاک و ترتیب صدور اسناد مالکیت را خود مقنن وضع کرده است.

ب - دفتر املاک و شهادت شهود

به نظر می‌رسد مفاد ماده ۱۳۰۹ ق. م که اماریت اسناد رسمی را بر شهادت شهود ترجیح داده بود، مبین همین طرز تفکر است که صدور و تنظیم اسناد رسمی تحت نظر و برطبق ترتیباتی است که مقنن وضع نموده، لذا مقتضی است که این اماره از اعتبار بیشتری برخوردار باشد. معذک بروز اشتباه در مندرجات دفتر املاک و اسناد رسمی نیز منتفی نیست.^۲

با حذف ماده ۱۳۰۹ ق. م، مندرجات دفتر املاک و اسناد رسمی نسبت به شهادت شهود رجحان ندارد. ترجیح دلایل اقامه شده توسط متداعیین با قاضی است.

۱. محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد سوم، ص ۵۶۳، شماره ۱۶ الی ۲۰.

۲. محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد دوم، ص ۸۰۷، شماره ۲.

گفتار چهارم - طرح یک مسئله

آیا مفاد ماده ۲۲ ق. ث از اسباب مالکیت است؟ پاسخ به این سوال به نظر منفی است هرچند نظر موافق وجود دارد.^۱ مالکیت موضوع قوانین ماهوی است. قوانین شکلی مانند قانون ثبت اسناد و املاک ممکن است موجد حق باشند، ولی این حقوق بین دولت و اشخاص موضوع حقوق خصوصی است. در دعاوی اختلاف در مالکیت که ممکن است بین اشخاص موضوع حقوق خصوصی مطرح شود، مندرجات دفتر املاک، اماره نسبی قانونی است. به بیان دیگر، قانون ثبت، شکل مالکیت معتبر اموال غیر منقول در مراجع رسمی و دولتی را معین کرده است.^۲

تصرف در اموال می‌تواند هم سبب مالکیت و هم اماره آن باشد، ولی ثبت دفتر املاک اماره مالکیت اموال غیر منقول است و تأیید و تنفیذ اراده مالک یا متعاملین توسط دولت.

گفتار پنجم - ثبت املاک و مرور زمان

مرور زمان عبارت است از گذشتن مدتی که پس از آن دعوی استماع نمی‌شود. عدم استماع دعوی در صورتی است که خوانده ایراد کرده باشد. ایراد مرور زمان ممکن است از طرف اشخاص ثالث مطرح شود. طبق ماده ۷۳۴ ق. آ. د. م: «اگر دعوی نسبت به ملکی اقامه شود اشخاص که در آن ملک ذی نفع هستند یا حقی دارند و متضرر می‌شوند می‌توانند وارد دعوی شده، به استناد مرور زمان ایراد نمایند، هرچند صاحب ملک ایراد نکرده باشد.»

مدت مرور زمان نسبت به اسباب تملک و دعاوی ناشی از اموال غیر منقول ده سال و در دعوی ملکیت یا وقفیت اعیان غیر منقول بیست سال است. (مواد ۷۳۷ و

۱. محمد جعفر جعفری لنگرودی، حقوق اموال، ص ۳۷۹، شماره ۵۲۶.

۲. سید حسن امامی، حقوق مدنی، جلد یک، ص ۱۷۴.

۷۳۸ ق.ا.د.م) شروع مرور زمان علیه مدعی مالکیت یا وقفیت اعیان غیر منقول از تاریخ تصرف مدعی علیه و در مورد حقوق ارتفَاعی از تاریخی شروع می‌شود که ممانعت از حق شده باشد. (ماده ۷۴۱ ق.ا.د.م)

حسب ماده ۷۵۷ ق.ا.د.م: «نسبت به املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده است مرور زمان جاری نمی‌شود.»

برای ثبت ملک، تصرف متقاضی احراز می‌شود. مع ذلک صدور سند مالکیت، اماره تصرف متصرف واقعی را مخدوش می‌نماید و امکان توسل به ایراد مرور زمان برای متصرف از بین می‌رود، ولو اینکه از تصرف مالکانه او بیشتر از بیست سال گذشته باشد. به بیان دیگر ثبت ملک در دفتر املاک، قاطع مرور زمان به ضرر مدعی مالکیت است.

پس از ثبت در دفتر املاک نیز هرگاه معلوم شود ثبت ملک به نحو متقلبانه (موضوع ماده ۱۰۹ ق.ث) صورت گرفته است، مرور زمان کیفری از تاریخ ثبت در دفتر املاک آغاز می‌شود.^۱

بر اساس نظر اکثریت فقهای شورای نگهبان قانون اساسی، مواد ۷۳۱ به بعد قانون آیین دادرسی مدنی در خصوص مرور زمان و عدم استماع دعوی پس از انقضای مهلت‌های مقرر، مخالف موازین شرع می‌باشد.^۲

پرتال جامع علوم انسانی

۱. غلامرضا شهری، حقوق ثبت اسناد و املاک، ص ۳۷۹.

۲. روزنامه رسمی شماره ۱۱۵۰۲ مورخ ۱۳۶۳/۶/۳ مندرج در مجموعه قوانین حقوقی سال ۱۳۶۹.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

الغنی فی الغربة وطن و الفقر فی الوطن غربة

توانگری در غربت چون در وطن ماندن است و درویشی
در وطن در غربت به سر بردن.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان د علومو او انساني مطالعاتو فریښی
پرتال جامع علومو انسانی