

تفسیر و توضیح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کشور

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 باشد، مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراث ثبت می‌شود که وارث 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 آخرین بخش از شرح و تفسیر خود از این ماده می‌پردازد.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی

قطع رابطه مالکیت

مبحث اول: قطع ارادی رابطه مالکیت

گفتار اول: عقد و اقاله

عقد و اقاله توافق اراده اشخاص واجد اهلیت است که قانون برای آن آثار خاصی قائل شده است. وجه مشترک عقد و اقاله در عقود تملیکی ایجاد و قطع رابطه مالکیت است هر چند آثار عقد با اقاله متفاوت است. عقد موجب تعهد و اقاله مسقط آن است.

الف: عقد

عقدی که ناقل مالکیت باشد دو خصوصیت دارد:

۱ - تملیکی است، ۲ - منجز است

عقد تملیکی موجب قطع رابطه مالکیت برای انتقال دهنده و ایجاد مالکیت برای انتقال گیرنده است. عقد تملیکی از عقود لازم بوده و وجود یا جعل خیار مانع از انتقال

مالکیت نیست ولی برخی از فقها انتقال مالکیت را منوط به انقضاء خیار می‌دانند.^۱ برای انتقال مالکیت عقد باید منجز باشد، عقد معلق ناقل مالکیت نیست. (عقد منجز آن است که تاثیر آن بر حسب انشاء موقوف به امر دیگری نباشد والا معلق خواهد بود). (ماده ۱۸۹ ق. م)

ب: اقاله

اقاله عبارت است از توافق متعاقدين برای انحلال عقد. با انحلال عقد تمليکی مالکیت به صاحبان قبلی عوضین اعاده می‌شود. بدیهی است منافع عوضین در فاصله زمانی عقد تا اقاله متعلق به طرفی است که در نتیجه عقد مالک شده است. برای اقاله محدودیت زمانی وجود ندارد ولی اعلام اقاله پس از مدت طولانی ممکن است از موارد تقلب نسبت به قانون تلقی شود.^۲ عدم محدودیت زمانی به این معنا نیست که با فوت یکی از متعاقدين، امکان اقاله باقی باشد زیرا صاحبان دو اراده که عقد را پایه گذاری کرده‌اند می‌باید در مورد انحلال آن نیز توافق نمایند. فقد یکی از آنان اقاله را غیر ممکن می‌نماید.^۳

گفتار دوم: قطع رابطه مالکیت در نتیجه ایقاع مالک

ایقاع مالک برای قطع رابطه مالکیت موجب خروج ملک از مالکیت اوست ولی نتیجه خروج از ملکیت ایقاع کننده ممکن است مال را جزء مباحات و مشترکات عمومی قرار دهد و نیز ممکن است مال به مالکیت صاحب قبلی عودت نماید.

۱. شیخ طوسی (ره) از جمله فقهای است که معتقد به انتقال مالکیت پس از انقضای خیار بوده است، کتاب حقوق مدنی، جلد اول، ص ۴۴۵، تالیف دکتر سید حسن امامی
 ۲. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، دانشنامه حقوقی، جلد دوم، ص ۶۳۳، شماره ۴۴
 ۳. دکتر مهدی شهیدی، کتاب سقوط تعهدات، ص ۱۰۵

الف: اعراض از ملک

اعراض یا اخراج از مالکیت از حقوق مالکیت است.^۱ اموال اعراض شده در زمره اموال مباح قرار می‌گیرند ولی اعراض از اموال غیر منقول موجب می‌شود که مال غیر منقول جزء مشترکات عمومی باشد.^۲

برای تحقق اعراض سه شرط لازم است:

۱ - موجود بودن مال

اعراض از اشیاء مستهلک شونده زمانی تحقق می‌یابد که قسمتی از آن باقی باشد. استهلاک کامل موضوع اعراض را منتفی می‌نماید. استهلاک اموال غیر منقول در اغلب موارد متوجه اعیان آن است.

۲ - استقرار مالکیت

اعراض از مالی که قانوناً متعلق به متصرف نباشد یا مالکیت متصرف تثبیت نشده باشد از موجبات ضمان است.

۳ - اهلیت مالک

چنانچه مالک اهلیت قانونی نداشته یا ممنوع از تصرف باشد اعراض محقق نمی‌شود.

ب: مالکیت متزلزل

مالکیت متزلزل ممکن است در نتیجه عقود یا انتقال قهری (ارث) به وجود بیاید:

۱ - مالکیت متزلزل در نتیجه عقود

انواع عقود به حکم قانون دارای خیار فسخ هستند همچنین طرفین عقد می‌توانند ضمن عقد، جعل خیار نمایند. معامله خیاری موجب مالکیت متزلزل است. بیع مال مشاع

۱. دکتر سید مصطفی محقق داماد، کتاب قواعد فقه (بخش مدنی ۲)، ص ۲۴۰

۲. اصل ۴۵ قانون اساسی

غیر منقول موجب مالکیت متزلزل برای خریدار است زیرا شریک می‌تواند با اعمال حق شفعه حصه مبیعه را تملک نماید. اسقاط حق شفعه موجب تثبیت مالکیت خریدار است.

۲- مالکیت متزلزل وراثت

مالکیت وراثت بر ترکه مورث متزلزل است^۱ و با ادای دیون و حقوق مترتب بر ترکه مالکیت وراثت تثبیت می‌گردد. (ماده ۸۶۸ ق.م.)

گفتار سوم: زمان انتقال مالکیت

انتقال قهری مالکیت در زمان معین صورت می‌گیرد ولی تشخیص زمان انتقال ارادی نیاز به تحلیل اراده طرفین عقد یا اراده یک جانبه مالک دارد. این موضوع در عقود تشریفاتی از اهمیت بیشتری برخوردار است زیرا توافق طرفین عقد قبل از اجرای تشریفات ممکن است به منزله انتقال مالکیت و یا تعهد به انتقال مالکیت باشد.

الف: زمان انتقال مالکیت در عقود تملیکی

در عقود رضائی تحقق ایجاب و قبول موجب انتقال مالکیت است و در عقود عینی اقباض مورد معامله موجب انتقال مالکیت می‌شود.^۲

در عقود تشریفاتی مانند بیع اموال غیر منقول زمان انتقال مالکیت بسته به توافق طرفین عقد است اگر طرفین هنگام ایجاب و قبول قصد انعقاد بیع داشته باشند در همان زمان مالکیت مبیع به خریدار و مالکیت ثمن به فروشنده منتقل می‌شود. ولی چنانچه توافق طرفین مبتنی بر فراهم آمدن مقدمات تنظیم سند رسمی باشد ظاهر در این است که توافق اولیه تعهد به انجام بیع بوده است.

سوالی که ممکن است مطرح گردد این که تشریفات چه تاثیری در توافق متعاقدين

۱. مواد ۲۴۲ الی ۲۵۴ قانون امور حسبی

۲. دکتر محمد جعفر جعفری لنگرودی، کتاب حقوق اموال، ص ۱۸۳، شماره ۲۳۶

دارد؟ با توجه به اینکه ثبت اموال غیر منقول از مقررات آمره است تاثیر ثبت یا عدم ثبت سند انتقال نتایج زیر را در بر دارد:

۱ - ثبت سند به منزله عدم مغایرت توافق متعاملین با مقررات آمره است. بنابراین ثبت سند انتقال ممکن است جنبه کاشفیت داشته باشد یعنی اگر توافق اولیه عقد بیع باشد مالکیت از زمان ایجاب و قبول متعاملین منتقل شده است و ثبت سند در واقع مهر تأیید بر توافق اولیه است.

۲ - اگر ثبت سند انتقال موقتاً ممنوع باشد توافق طرفین غیر نافذ است. رفع ممنوعیت و ثبت سند انتقال ممکن است به توافق طرفین جنبه کاشفیت بدهد.

۳ - اگر ثبت سند انتقال ممنوعیت دایم داشته باشد توافق اولیه متعاملین باطل است.

۴ - تاریخ انتقال مالکیت نسبت به اشخاص ثالث و دولت، تاریخ ثبت سند رسمی است.^۱

سوال دیگری که به نظر می‌رسد این است که آیا طرفین معامله می‌توانند زمان انتقال مالکیت را مقدم یا مؤخر بر زمان ایجاب و قبول قرار دهند؟ بدیهی است بین طرفین معامله توافق آنان معتبر است. به نظر می‌رسد توافق طرفین معامله مبنی بر انتقال مالکیت در تاریخ مقدم بر ایجاب و قبول مخالفتی با قوانین آمره نداشته باشد ولی توافق مبنی بر انتقال مالکیت در آینده به گونه‌ای که تعلیق در انشاء باشد موجب بطلان عقد است.

ب: زمان قطع رابطه مالکیت به وسیله ایقاع

ایقاع مالک مبنی بر قطع رابطه مالکیت موجب اخراج مالک از مالکیت اوست. تاریخ قطع رابطه مالکیت زمان اعلام اراده ایقاع کننده است. اگر اراده ایقاع کننده اعلام نشده یا تاریخ آن نامعلوم باشد از قرائن موجود می‌توان به اراده مالک پی برد. مثلاً استرداد ثمن از طرف فروشنده قرینه در فسخ عقد تملیکی دارد.

مبحث دوم: قطع غیر ارادی رابطه مالکیت

گفتار اول: زوال ملکیت

زوال ملکیت عبارت است از گسستن رابطه اعتباری بین مالک و مملوک. به عبارت دیگر انتقال قهری در زمان حیات مالک یا مصادره اموال مبین زوال ملکیت است که از طریق وضع قانون یا حکم مراجع قضائی صورت می‌گیرد.

در نتیجه زوال ملکیت مال یا موضوع حق به مالک جدید ملحق می‌شود به عنوان مثال برخی از اموال از مالکیت خصوصی به مالکیت عمومی منتقل می‌شوند یا رابطه ملک با مالک قطع و مال مزبور استحقاق مالک دیگری را پیدا می‌کند. زوال ملکیت ممکن است با پرداخت بهاء یا خسارت و یا بدون آن اعمال شود.

گفتار دوم: زوال ملک

اموال غیر منقول از اموال بادوام و با ثبات است. مع ذلک این اموال نیز ممکن است بر اثر حوادث یا فرمایش دچار تحول شوند. عرصه املاک جز در مورد حوادث نادر طبیعی مانند رانش زمین (گسل) و پیشروی آب بدون تغییر باقی می‌ماند ولی اعیان غیر منقول ممکن است تلف یا اتلاف شود. اتلاف غیر منقول مانند اموال دیگر موجب ضمان قهری است.

زوال ملک از موجبات قطع رابطه مالکیت است. تجدید بنا یا تغییر در نوع اعیان هویت جدیدی به ملک می‌بخشد. اگر مالک اعیان غیر از مالک عرصه باشد، احداث اعیان جدید منوط به موافقت مالک عرصه است.

مطابق ماده ۱۳ قانون تملک آپارتمانها (اصلاحی ۱۳۷۶/۳/۱۱):

در صورتی که بنا به تشخیص سه نفر از کارشناسان رسمی دادگستری عمر مفید

ساختمان به پایان رسیده و یابه هر دلیل دیگری ساختمان دچار فرسودگی کلی شده باشد و بیم خطر یا ضرر مالی و جانی برود و اقلیت مالکان قسمتهای اختصاصی در تجدید بنای آن موافق نباشند، آن دسته از مالکان که قصد بازسازی مجموعه را دارند، می‌توانند بر اساس حکم دادگاه با تأمین مسکن استیجاری مناسب برای مالک یا مالکان که از همکاری خودداری می‌ورزند نسبت به تجدید بنای مجموعه اقدام نمایند و پس از اتمام عملیات بازسازی و تعیین سهم هر یک از مالکان از بنا و هزینه‌های انجام شده سهم مالک یا مالکان یاد شده را به اضافه اجوری که برای مسکن اجاری ایشان پرداخت شده است از اموال آنها از جمله همان واحد استیفا کنند. در صورت عدم توافق در انتخاب کارشناسان وزارت مسکن و شهرسازی با درخواست مدیر یا هیأت مدیره اقدام به انتخاب کارشناسان یاد شده خواهد کرد.

گفتار سوم: وفات مالک

با وفات حقیقی یا صدور حکم موت فرضی، اموال متوفی به وراثت انتقال قهری می‌یابد چنانچه وراثت ترکه را رد کرده یا اساساً وراثتی نباشد اموال متوفی به مثابه مشترکات عمومی است.^۱

مبحث سوم: اخذ به شفعه

اخذ به شفعه با مباحث قطع ارادی و قطع غیر ارادی مالکیت متفاوت است. ایقاع شفیع موجب سلب مالکیت خریدار ملک مشاع گردیده و در عین حال موجب مالکیت برای اوست. نفوذ اراده شفیع منوط به رعایت قوانین امری می‌باشد. در صورت امتناع خریدار ملک مشاع از انتقال ارادی حصه مبیعه صدور حکم دادگاه مبنی بر استحقاق شفیع یا الزام خریدار ملک مشاع به انتقال حصه مبیعه لازم است. به بیان دیگر اخذ به

شفعه ایقاع تشریفاتی است.

گفتار اول: اخذ به شفعه در مورد املاک ثبت شده

اخذ به شفعه در مورد املاکی که شش دانگ آن به ثبت رسیده باشد منوط به تنظیم سند انتقال قطعی بین شریک و خریدار ملک مشاع است. حسب ماده ۷۲ ق. ت (کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود).

تنظیم سند قطعی بین شریک و خریدار ملک مشاع باعث می‌شود اولاً شفیع بی‌نیاز از اثبات وقوع بیع باشد ثانیاً تنظیم این سند نسبت به اشخاص ثالث و از جمله شفیع نافذ است.

اخذ به شفعه در مورد املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته باشد موجب می‌شود که سند مالکیت شش‌دانگ ملک به نام شفیع صادر گردد.

گفتار دوم: اخذ به شفیع در مورد املاک ثبت نشده

الف: در نقاطی که مقررات ثبت اجباری اعمال نشده باشد، اخذ به شفعه تابع قانون مدنی و طرح دعوی مربوط به آن نیز با استفاده از ادله اثبات دعوی به جز اسناد رسمی صورت می‌گیرد.

ب: در نقاطی که مقررات ثبت اجباری اعمال شده مع ذلک ملکی به ثبت نرسیده و دارای متصرف به عنوان مالک باشد. اگر شرایط اخذ به شفعه برای یکی از شرکای ملک فراهم شود و خریدار از انتقال ارادی حصه مبیعه خودداری نماید به نظر می‌رسد طرح دعوی اخذ به شفعه در مورد ملک ثبت نشده با ماده ۴۸ ق. ت. مغایر بوده و قابلیت استماع نداشته باشد.

گفتار سوم: اخذ به شفعه در مورد املاکی که حصه یکی از شرکای مشاع ثبت شده است

الف: حصه مبیعه ثبت شده است

اگر سهم ناقل ملک مشاع ثبت شده ولی سهم شفیع ثبت نشده باشد، شفیع می‌باید در وهله اول مالکیت خود را به ثبت برساند تا در صورت نیاز به طرح دعوی با منع قانونی مواجه نشود. اگر خریدار از انتقال ارادی حصه مبیعه خودداری نماید، فوریت اخذ به شفعه ایجاب می‌کند که شفیع، ثمن حصه مبیعه را ایداع نماید.

ب: حصه مبیعه ثبت نشده است

اگر سهام متعلق به شفیع ثبت شده ولی سهام شریک ثبت نشده باشد و خریدار از انتقال ارادی خودداری نماید به نظر می‌رسد طرح دعوی اخذ به شفعه بلامانع است ولی در این حالت شفیع مجبور است علاوه بر اثبات استحقاق خود، وقوع بیع بین شریک و خریدار را نیز اثبات نماید.^۱

گفتار چهارم: طرح اصلاح ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

در ماده ۲۲ ق. ت. به موضوع اخذ به شفعه اشاره شده است. به نظر می‌رسد اخذ به شفعه نیز مانند عقود تملیکی مستلزم رعایت تشریفات مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک است. ماده ۲۲ ق. ت. مبین حکم کلی و عام الشمول است و از این لحاظ بین ایقاع اخذ به شفعه و عقود تملیکی تفاوتی وجود ندارد. مع ذلک در خصوص اخذ به شفعه این نظر وجود دارد که حق شفیع بر حصه مبیعه حق عینی است که با اراده شفیع برای او ملکیت حاصل می‌شود و تشریفات تنها در پرداخت یا ایداع ثمن محدود می‌شود. به بیان دیگر

۱. شهاب اقبالی افشار، روزنامه اطلاعات، صفحه حقوقی شماره ۲۰۶۶۴ مورخه ۷/۱۰/۷۴ و شماره ۲۰۷۱۵ مورخه ۱۰/۱۲/۷۴

حق شفعه نیمه عینی و نیمه تشریفاتی است^۱ و تملک قهری مال غیر در زمان حیات مالک از آثار خاص ایقاع اخذ به شفعه است که اراده مطلق شفیع بر آن حکومت ندارد.^۲ به نظر می‌رسد اصلاح ماده ۲۲ ق.ت. به شرح زیر موجب می‌شود اولاً توضیحات زائد در خصوص ارث و حکم نهائی (موضوع تبصره ذیل ماده ۲۲ ق.ت.) حذف گردیده ثانیاً انواع انتقالات قهری در شمول این ماده قرار بگیرد:

متقاضی ثبت که مال غیر منقول او طبق مقررات این قانون و سایر قوانین آمره در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد از نظر دولت مالک شناخته می‌شود. انتقال ملک ثبت شده اعم از قهری یا ارادی با رعایت موازین قانونی و ثبت موضوع انتقال موجب می‌شود منتقل الیه از نظر دولت مالک شناخته شود.

نتیجه

مالکیت اموال غیر منقول ماهیتی مانند سایر اموال مادی داشته و از اقسام حقوق عینی است. قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ این قانون، دولت و صاحبان اموال غیر منقول را به تعامل واداشته که نتیجه آن ایجاد اماره جدید است ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بدعتی در زمینه مالکیت اموال غیر منقول پدید نیاورده است، طبق این ماده و سایر مقررات مربوط به ثبت املاک، مالکیت اموال غیر منقول نیاز به اثبات دارد و اثبات مالکیت بدو^۳ در برابر دولت صورت می‌پذیرد، به بیان دیگر مالکین این اموال مکلفند که ملک خود را به ثبت برسانند.

مفاد این ماده مبین پایان عملیات مقدماتی ثبت و صدور سند مالکیت است و در فصل (آثار ثبت) جای دارد. تمایز این اماره با اماره تصرف در این است که تصرف ممکن است هم سبب مالکیت باشد و هم اماره آن ولی ثبت ملک در دفتر املاک یکی از امارات

۱. دکتر ناصر کاتوزیان، کتاب حقوق مدنی (ایقاع)، ص ۴۴

۲. همان منبع، ص ۸۴

مثبت مالکیت بوده و در عرض سایر ادله قرار دارد.

ارزیابی و ترجیح دلایل با قاضی است، به بیان دیگر حذف ماده ۱۳۰۹ قانون مدنی به طور ضمنی مواد ۲۲ و ۲۴ ق. ت. رانسخ کرده است. مع ذلک به نظر می‌رسد اماره موضوع ماده ۲۲ ق. ت. موثق‌تر از سایر امارات باشد و اقتضا دارد که در دعاوی اختلاف در مالکیت اموال غیرمنقول بار دلیل به عهده کسی باشد که فاقد سند مالکیت است.

نقل و انتقال املاک ثبت شده پس از ثبت در دفتر املاک نسبت به متعاملین و اشخاص ثالث نافذ است. بنابراین قراردادهای عادی در خصوص انتقال مالکیت اموال غیر منقول ماهیتی شبیه به عقد معلق دارد، ولو این که متعاملین در حین انعقاد قرارداد عادی قصد انتقال قطعی داشته باشند. معلق علیه تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر املاک است، به بیان دیگر تشریفات مقرر برای انتقال اموال غیرمنقول عمل زائد نبوده و دارای آثار حقوق مهمی است، و به عبارت دیگر تشکیل این اماره (صدور سند مالکیت یا ثبت انتقال در دفتر املاک) منوط به دو عامل است:

۱- مقتضی. مقتضی در این خصوص عبارت است از اراده مالک دایر بر ثبت مقدماتی و صدور سند مالکیت یا اراده متعاملین مبنی بر انتقال ملک ثبت شده و اجتماع شروط مقرر در ماده ۱۹۰ ق. م.

۲- نبودن مانع. نبودن مانع عبارت است از عدم مغایرت ثبت مقدماتی یا انتقال ملک ثبت شده با قوانین آمره و عدم تعارض آن با حقوق اشخاص ثالث.

اگر قرارداد عادی به مفهوم انتقال مالکیت از لحظه انعقاد باشد، تنظیم سند رسمی و ثبت در دفتر املاک کاشف از انتقال مالکیت در تاریخ توافق بین متعاملین خواهد بود و اگر متعاملین تعهد به انتقال نموده و تاریخ انتقال مالکیت را تاریخ تنظیم سند رسمی قرار داده باشند، از تاریخ تنظیم قرارداد عادی تا تاریخ تنظیم سند رسمی ملک و منافع آن به ناقل تعلق دارد.

اثبات مالکیت در برابر اشخاص ثالث و مراجع دولتی منوط به ثبت رسمی است، این

موضوع در اخذ به شفعه حائز اهمیت است. موضوع اخذ به شفعه در ماده ۲۲ ق. ت. مسکوت مانده است چنانچه خریدار ملک مشاع در قبال اخذ ثمن حاضر به انتقال حصه میبعه به شفیع نباشد، به حکم دادگاه ملزم به آن می شود به شرط آن که شفیع استحقاق خود مبنی بر تملک حصه میبعه را اثبات نماید. هر قسم سند ولو رسمی قابل درج در دفتر املاک نیست. اسناد انتقال قطعی دارای تشریفات خاص و استعلامهای متعدد از مراجع دولتی است. این سند مبین انتقال آزادی و رسمی بوده و در دفتر املاک درج می شود. انتقال مال غیر منقول ثبت شده از طریق ارث یا وصیت تملیکی پس از احراز انحصار وراثت و تنفیذ وصیت نامه عادی صورت می گیرد و مستقیماً در دفتر املاک ثبت می شود. موضوع دعوی الزام به تنظیم سند رسمی اثبات وقوع انتقال است و ارتباط مستقیم با ماده ۲۲ ق. ت. ندارد دادگاه در خصوص این دعاوی وقوع عقدی را که مستلزم انتقال مالکیت باشد بررسی می کند حکم دادگاه مبنی بر انتقال ملک به مفهوم بلامانع بودن انتقال نمی باشد، زیرا ممکن است ملک مورد دعوی به دلایل دیگری غیر قابل انتقال باشد. بنابراین اماره موضوع ماده ۲۲ ق. ت. مجوز استفاده از حقوق مالکیت است و شامل روابط قراردادی نمی شود. مالکیت مندرج در دفتر املاک ممکن است با وضع قانون یا حکم دادگاه به دیگری منتقل شود. همچنین دولت می تواند موقتاً از نقل و انتقال املاک جلوگیری نماید. هدف از ممنوعیت موقت، الزام متعاملین به رعایت قانون و حفظ حقوق اشخاص ثالث می باشد.

به نظر می رسد قانون ثبت اسناد و املاک و ماده ۲۲ آن عمدتاً قانون شکلی است که بر طبق این قانون دولت وظیفه نظارت و حاکمیت بر اموال غیر منقول را اعمال می نماید. تشخیص ماهیت عقود (مغایبه یا مسامحه ای بودن آن) به آسانی برای دولت میسر نیست. به همین علت به جای ثمن مقرر بین متعاملین، حداقل قیمت های منطقه ای (تقویم دولت) در اسناد رسمی درج می شود. بنابراین فرض این که بیع املاک در دفتر اسناد رسمی صورت می گیرد و ایجاب و قبول در حضور سر دفتر اعلام می شود با واقعیت

منطبق نمی‌باشد.

حکمت اجباری بودن ثبت املاک و نقل و انتقالات آن در نظارت بر نقل و انتقال سرزمین ملی، جلوگیری از وقوع معاملات معارض، جلوگیری از انتقال اراضی موات، جنگلها و مراتع است.

این حکم کلی و عام الشمول مواد ۲۲، ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ ق. ث. است و در استنباط از این احکام تفاوتی بین عقد مملک و ایقاع مملک وجود ندارد.

و بالاخره اینکه ماده ۲۲ ق. ث. نقطه تلاقی حقوق عمومی و حقوق خصوصی است که در این میان تفوق از آن حقوق عمومی است. می‌توان استنباط نمود که مالکیت دو وجه دارد در وجه عمومی دولت فقط کسی را مالک می‌داند که نام او در دفتر املاک درج است در وجه خصوصی مالکیت اموال غیر منقول و سایر انواع حق عینی ممکن است منشأ قراردادی داشته باشد و مالکیت اشخاص بین متعاملین و شهود معامله معتبر باشد.



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی