

نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی

تاریخ دریافت ۱۳۹۷/۱۱/۱۵، تاریخ تصویب ۱۳۹۸/۰۲/۲۰

مهدی ابراهیم زاده

دانش آموخته کارشناسی ارشد حقوق خصوصی

چکیده

از عمده ترین وظایف قانونی سازمان ثبت املاک و اسناد کشور، اشراف کامل بر حدود واقعی املاک، مستحذات و اراضی در کشور است تا بتواند پایه و اساس تثبیت و استقرار مالکیت مشروع صاحبان املاک را فراهم و میزان اراضی بایر، موات و موقوفات را تعیین نماید نیازمند به یک سیستم یا نظامی است که حاوی اطلاعات مهندسی جامع از محدوده کلیه املاک کشور همراه با ویژگی های ملک، مالک و حقوق مربوطه بوده و به طوری که امکان مدیریت پویای مجموعه اطلاعات مذکور را فراهم سازد تا بتواند وظایف خود را با کیفیت و سرعت و دقت انجام دهد، تا از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا اختلافات پایان داده می شود و این مهم به سهم خود عامل پدید آمدن امنیت قضایی در جامعه به شمار می رود. لذا علاوه بر داشتن امنیت قضایی و جهت مکانیزه شدن به برنامه ریزها و فعالیت های ثبتی نیاز به سیستم کاداستر می باشد. این تحقیق در پی این است که آیا ثبت املاک و اسناد در کاهش دعاوی قضایی مؤثر است یا نه؟ با بررسی از کتب و مقالات و سایت های اینترنتی محققین پیشین همگی به این امر باورند که ثبت املاک و اسناد در کاهش دعاوی قضایی و فضازایی نقش بسیار سهمی دارد.

واژگان کلیدی: ثبت املاک، اسناد، کاداستر، سردفتر و دفتریاران، امنیت قضایی، آثار

ثبت املاک و اسناد





بخش اول: کلیات

امروزه یکی از نگرانی‌های دستگاه قضایی حجم فزاینده و غیرمتناسب ورودی پرونده‌ها و طرح دعاوی در محاکم قضایی است که شناخت عوامل و ریشه‌ها و پیشگیری از تولید دعاوی و جرائم از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است.^۱ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یکی از نهادهای دولتی ایران است که وظیفه ثبت معاملات، شرکت‌ها، املاک و دارایی‌های شخصی اتباع ایران را به عهده دارد. این سازمان با وظایف حقوقی و ساختار عملکرد مستقل از نهادهای وابسته به قوه قضاییه جمهوری اسلامی ایران است.^۲ همان‌گونه که مستحضرید منشاء پیدایش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، قانون ثبت مصوب ۱۳۹۰/۰۲/۲۱ است که در دوره دوم تقنین پس از استقرار مشروطیت به تصویب رسید و در گذر زمان مواجه با تغییراتی بوده است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وظیفه تثبیت و حفظ حقوق و مالکیت مشروع افراد از طریق صدور اسناد مالکیت، ثبت شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری ثبت رسمی معاملات و وقایع ازدواج و طلاق ثبت علائم و اختراعات و حقوق مالکیت معنوی و نیز اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا را بر عهده دارد بی‌شک این وظایف نقش مهمی در نظم حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و امنیت روانی جامعه داشته و در کاهش ارجاعات به محاکم قضایی، قضازدایی و تشکیل پرونده در محاکم قضایی دارد. لذا جرائمی نظیر زمین‌خواری و فروش مال غیر و دعوای ناشی از معاملات عادی بخش عمده‌ای از پرونده‌های متشکله در دادگستری‌ها را به خود (گرچه اصلاح قوانین و اصالت دادن به اسناد رسمی در محاکم) اختصاص داده که بخشی از راهکارهای کاهش آنها را بایستی در سازمان ثبت جستجو کرد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور اشراف بر اطلاعات حاکم بر امور املاک در کشور، نیازمند سیستم یا نظامی است که حاوی اطلاعات هندسی جامعه از محدوده کلیه املاک کشور همراه با ویژگی‌های مالک، مالک (مالکین) و حقوق مربوطه بوده. به طوری که امکان مدیریت پویای مجموعه اطلاعات مذکور را فراهم سازد تا بتواند وظایف خود را با کیفیت و سرعت و دقت

^۱ . <http://cadastre.ssaa.ir>

^۲ . <http://avmna.ir>



انجام دهد، برای این منظور نیازمند سیستم کاداستر است.^۱ لذا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز به عنوان یکی از سازمان‌های تابعه قوه قضاییه در زمره نهاد‌های مهم حاکمیتی است که بر پایه قانون مدون، ایفای وظایف و مأموریت‌های مهم و اساسی را در چارچوب نظام اداری کشور بر عهده دارد، به گونه‌ای که مهم‌ترین هدف حقوق ثبت و این سازمان، تثبیت حقوق مالکیت افراد در جامعه است و همواره می‌کوشد تا حقوق افراد در تعارض با حقوق دیگران قرار نگیرد، چرا که یکی از دغدغه‌های اصلی انسان‌ها در طول زندگی مدنی‌شان، بحث تعارض و تداخل و تعرض به مالکیت است. تردیدی وجود ندارد که با ثبت املاک و تثبیت مالکیت، از وقوع بسیاری از منازعات بومی و قومی و نیز معاملات معارض جلوگیری شده و یا به این اختلافات پایان داده می‌شود و این مهم به سهم خود عامل پدید آمدن امنیت قضایی در جامعه به شمار می‌رود.^۲

بخش دوم: کاداستر چیست؟

کاداستر دارای دو معنای لغوی و اصطلاحی است. از لحاظ لغوی کاداستر از ریشه یونانی واژه کاتاستکین به معنای راه لیست و دفترچه گرفته شده است که البته بی‌ارتباط با معنای اصطلاحی آن نیست. در اصطلاح کاداستر به آن دسته از نقشه‌برداری‌های ثبتی اطلاق می‌شود که دارای ارزش حقوقی بوده، به گونه‌ای که می‌توانند ۳ امر ارزش، موقعیت و مالکیت اراضی را برای مراجع اداری قضایی و نیز اشخاص خصوص معین کنند در اصطلاح اداری، کاداستر مجموعه‌ای از اطلاعات دقیق و طبقه‌بندی شده و به روز از اراضی موجود در یک کشور است که محدوده‌های مالکیت اشخاص را به همراه اطلاعات حقوق مرتبط با هر ملک را به ما می‌دهد. در واقع کاداستر ابزاری است که با ارائه اطلاعات دقیق و به روز در قالب کروکی‌های مشخص از عرصه و اعیان املاک به ما کمک خواهد کرد تا بتوانیم به وسیله آن قلمرو و موقعیت و نیز ارزش مالکیت افراد را مشخص کنیم که در حال حاضر یکی از بهترین ابزارهای

^۱ . <http://cadastre.ssa.ir>

^۲ . <http://www.eidgahilaw.com>



تعیین کننده حدود و مالکیت صاحبان ملک که از اداره ثبت و املاک و اسناد درخواست ثبت رسمی از ملک خود دارند استفاده می‌شود.^۱

بخش سوم: هدف ثبت املاک و ثبت اسناد

۱. ثبت املاک و ثبت اسناد که موضوع قانون ثبت است برای خودهدفی دارد مانند هر قانون دیگر از قبیل قانون مدنی و جزا و آیین دادرسی مدنی و کیفری که هر یک برای خود هدفی دارد هدف ثبت املاک عبارتند از:

اولاً) پس از اینکه ملکی با طی تشریفات مخصوص در دفاتر رسمی ویژه‌ای به ثبت رسید تنها همان کسی که ملک به نام او در آن دفتر به ثبت رسیده است مالک رسمی شناخته شده و دیگر دعوی و اعایی از کس دیگر نسبت به آن ملک شنیده نمی‌شود، خواه آن مدعی قوی باشد خواه ضعیف. بنابراین پس از ثبت ملک دیگر هیچ کس نمی‌تواند با صحنه‌سازی و صورت‌سازی به ملکی که به ثبت رسیده است تجاوز و تعدی کند. سابقاً مرسوم بود که اشخاص قوی چشم طمع به ملک ضعیفا می‌دوختند و در غیاب و یا حضور آنان ملک او را به قوت و نیروی خویش از چنگشان به در می‌آوردند و با چند شاهد دروغ‌گو بر حقانیت خود در محضر قاضی دلیل اقامه می‌کردند و به این ترتیب هیچ کس امنیتی از نظر ملک‌داری نداشت، یعنی صاحب ملک، مدعیان فراوان پیدا می‌کرد که زندگی او را بر باد می‌داند و ثبت املاک از طریق مقررات پیش‌بینی شده در قانون به مقدار بسیار این گونه ستم‌ها را برطرف می‌کند و در نتیجه عامل پدید آوردن امنیت قضایی به سهم خود در جامعه به شمار می‌آید.

ثانیاً) اشخاص عادی اگر دارای ملکی باشند که آن ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد و سایر معاملات مربوط به آن ملک از قبیل بیع شرط و رهن و غیره در آن دفتر رسمی

^۱. رثوفی‌راد، فاطمه؛ داورزنی، حسین، تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرایم ثبتی، مجله بین‌المللی پژوهش ملل، دوره چهارم، شماره ۳۷ دی ماه ۱۳۹۷، ص ۷۵. ^۲. علومی، محمدصادق، نقش کاداستر در اثبات و احراز مالکیت، پایان‌نامه دوره کارشناسی‌ارشد حقوق خصوصی، دانشکده آموزش‌های الکترونیکی دانشگاه قم، سال ۱۳۹۰، ص ۱۱.

^۳. کاداستر چیست؟ <http://gisacademy.ir>



منعکس نباشد به آسانی هوس می کنند که یک ملک را چندین بار نزد چندین شخص که آنها از یکدیگر آگاهی ندارند مورد معاملات معارض قرار دهند و خود در این میان بهره‌ها و سودها ببرند و جماعتی از مردم بی‌خبر از به خاک سیاه بنشانند، وقتی که املاک و معاملات مربوط به آنها در دفاتر رسمی به نام دفتر املاک ثبت شده و معامله‌کننده مکلف باشد که در مورد هر معامله از طریق دفترخانه‌ای که معامله را ثبت می‌کند از اداره‌ی ثبت که دارای دفتر املاک است استعلام و پرسش کند سابقه‌ی معاملات مربوط به ملک او در آنجا وجود دارد و آشکارا در پاسخ استعلام اعلان می‌شود و به این ترتیب جلوی معاملات معارض گرفته می‌شود این نتیجه به مراتب از نتیجه اول مهم‌تر است.

۲. ثبت اسناد نیز هدف‌های بسیار مهم دیگری هم دارد از جمله آن هدف‌ها این است که برای معاملات و اقرارها و برای امثال آنها دلیل بسیار محکم و استوار تهیه می‌شود و ما می‌دانیم که در روابط قضایی افراد تهیه‌ی دلیل چه‌قدر کار مشکل است تا جایی که مؤلفان حقوق وقتی که می‌خواهند بگویند یکی از طرفین باید اقامه‌ی دلیل کند به جای این عبارت می‌گویند: بار اثبات دعوی به عهده‌ی مدعی است. پس ارائه‌ی دلیل، بار سنگینی است که بر عهده‌ی مدعی است. لذا برای اینکه انسان در اعمال قضایی که در جامعه خواه ناخواه محتاج به انجام دادن آن است. بدون دلیل نباشد و قبل از بروز دعوی و اختلاف دارای دلیل محکمه‌پسند باشد هیچ راهی بهتر از تنظیم اسناد رسمی نبوده و نیست و هر کس که دارای سند رسمی است آسوده-خاطر زندگی می‌کند زیرا می‌داند در موقع بروز دعوی، سند رسمی خود را به عنوان دلیل به دادگاه و مراجع قانونی دیگر عرضه دارد و طرف نیز به پاس وجود سند رسمی جرأت به خود نمی‌دهد که باب دعاوی پوچ و بیهوده را بگشاید، پس تنظیم سند، موجب دفع بروز دعاوی باطل می‌شود و از نظر امنیتی که بین سایر ادله‌ی اثبات دعوی دارد مقامی بی‌شامخ را احراز کرده است به طوری که دیگر امروز به اقرار، ملکه‌ی دلایل نمی‌توان گفت بلکه به اسناد باید ملکه‌ی دلایل گفت، نظر به اهمیت اسناد رسمی است که در سطح کشور اداره کلی به نام اداره کل امور اسناد وجود دارد و حال آنکه بریا شهادت با معاینه‌ی محل با تحقیقات محلی یا



سوگند یا اقرار یا اماره‌ی قانونی و غیره اداره‌ای وجود ندارد زیرا شعاع عمل سایر ادله‌ی اثبات دعوی در برابر اسناد رسمی بسیار محدود است.

۳. ثبت املاک و ثبت اسناد در وصول منظم مالیات‌ها و ایجاد عوائد عمومی نقش بسیار مهم دارند به طوری که در بعضی از کشورها اداره‌ی ثبت املاک و ثبت اسناد جزئی از ادارات وزارت دارایی به شمار می‌آید، هم اکنون در کشور ما نیز سازمان ثبت اسناد و املاک یکی از مؤسسات عمومی منشأ در آمد قابل ملاحظه برای خزانه‌ی عمومی می‌باشد. از همین جهت است که قانون ۲۱ حمل ۱۳۰۲ شمسی در ماده اول خود می‌گوید دوائر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و ذوی‌الحقوق نسبت به آنها تعیین و محفوظ گردد.

۴. نظارت بر سرزمین ملی اگر تنها با سند رسمی ملک منتقل شود دولت قادر است بر نقل و انتقال سرزمین خود نظارت داشته باشد و مانع از این می‌شود که خارجیان بتوانند آن را تصاحب کنند. در قوانین مدنی پیش‌بینی شده است که خارجیان آزاد نیستند هر چه بخواهند ملک غیرمنقول داشته باشند این مصلحت را به سادگی می‌توان با قولنامه از بین برد برای رعایت مصلحت‌های یاد شده مقرر شد که املاک در دفتری به نام دفتر املاک ثبت شود. نظم و ترتیب پیدا کند و نقل و انتقالی که در نظر است صورت گیرد از طریق دفتر اسناد رسمی باشد تا از این راه به دفتر املاک منتقل شود.

۵. یکی دیگر از قواید مهم ثبت اسناد و املاک حمایت از منابع و منافع ملی است.

با قولنامه خیلی ساده می‌شود جنگلی را فروخت یا زمین کشاورزی را تقسیم کرد. مال وقفی را از بین برد. ولی با سند رسمی امکان ندارد نظارت مأمور مانع از تحقق چنین خلافی می‌شود. با قولنامه می‌توان سرزمین ملی را به بیگانگان فروخت، بدون اینکه دولت هیچ کنترل بر این نقل و انتقالات داشته باشد!

۱. جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت املاک، چاپ ششم، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۹۰ ص ۴. ۲. کاتوزیان، ناصر، سیاست قضایی و دفاتر اسناد رسمی، مجله‌ی دانشکده‌ی حقوق و علوم سیاسی، شماره ۶۷، تابستان ۱۳۸۴، ص ۲۸۵.



بخش چهارم: ضمانت اجراء تخلف از ثبت ملک

اکنون که سخن از الزامی و اجباری بودن ثبت املاک در میان است طبعاً این پرسش به میان می‌آید که اگر کسی از قواعد الزامی ثبت ملک، سرپیچی کند و در مواعد مقرر در قوانین ثبت، اقدام به تقاضای ثبت ملک خود نکند آیا قانون، ضمانت اجرایی علیه او پیش‌بینی کرده است و به اصطلاح حقوقدانان باید بدانیم آیا مقررات ثبت اجباری، ضمانت اجراء هم دارد یا نه؟ جواب، مثبت است زیرا در ماده‌ی ۱۲ ف.ث آشکارا می‌توان دید که قانون‌گذار متخلف از دستور اجباری ثبت ملک را:

اولاً) به ممنوعیت ثبت معاملات راجع به ملک وی محکوم کرده است یعنی سردفتران حق ندارند پیش از اینکه چنین شخصی ملک خود را مورد تقاضای ثبت قرار دهد معاملات وی را در دفاتر اسناد رسمی ثبت کنند. چنانکه می‌بینید این مضیقه و محدودیت نوعی بازتاب قانون-گذار به زبان متخلف از دستور قانون‌گذار مبنی بر ثبت املاک است.

ثانیاً) قانون‌گذار به این مقدار بسنده نکرده است بلکه در هنگام تقاضای ثبت چنین ملکی مالک را به پرداخت جریمه‌ی معینی محکوم کرده است^۱.

بند اول: نقش سردفتر و دفتریاران

با توجه به این که دفاتر اسناد رسمی زیرمجموعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشند به نوبه خود می‌تواند در نظم و امنیت قضایی سهم به‌سزایی داشته باشند. لذا سردفتر و دفتریاران در تنظیم اسناد رسمی باید به قدری با دقت، استحکام و مستدل صورت پذیرد تا به هیچ‌وجه ایرادی به آن وارد نشود. چون شغل‌شان برای تثبیت حقوق و مالکیت مردم است و این کار بسیار مهم و شاخه‌ای از امور قضایی است. اسناد و حقانیت مردم بر مالکیت توسط

۳. شعبانی، رضا، نقش توسعه رسمی اسناد و املاک در نظم عمومی، سردفتر اسناد رسمی ۳۸ ساری.

۴. <http://www.mazandnotaty.com>. کاتوزیان، ناصر، همان منبع، ص ۲۸۶.

۱. جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر، همان منبع، ص ۶.



آنان تثبیت و صادر می‌شود، اگر در احراز هویت، سلسله انتقالات اصالت اسناد و سایر امور مربوط دقت کافی به عمل نیاید. مشکلات بسیاری برای مردم و دستگاه قضایی حادث می‌شود لذا توصیه می‌شود که در تمام انتقالات به وضعیت و شرایط انتقال‌دهنده بسیار توجه و دقت نمایند.^۱ سردفتر به عنوان یک مقام رسمی در توسعه و تحول نظم حقوق کشورمان می‌تواند بر عهده گیرد. نظم حقوقی دارای دو مفهوم متفاوت است: یا به معنای مجموعه مقرراتی است که به عنوان مقررات زندگی اجتماعی بر اشخاص تحمیل می‌شود و یا به معنای امنیت حقوقی ناشی از به کارگیری قواعد حقوقی می‌باشد و به عنوان یکی از اهداف ایجاد قواعد حقوقی مطرح می‌شود. سردفتری اسناد رسمی به عنوان یکی از مهم‌ترین مشاغل حقوقی مطرح بوده و منزلت آن در بسیاری از موارد با قاضی دادگاه قابل قیاس می‌باشد، به نحوی که او را قاضی زمان صلح می‌توان لقب داد.^۲ لذا امید است که سردفتران در تنظیم اسناد و نقل انتقالات چنان دقت را به کار گیرند که باعث بروز مشکلات بعدی در دادگستری ایجاد نگردد و خود در کاهش دعاوی نقش بسزایی داشته باشند.

بند دوم: مسئولیت سردفتران و دفتریاران

قانون ثبت و قانون دفاتر اسناد رسمی برای سردفتران و دفتریاران مسئولیت‌هایی در جهت حفظ حقوق اشخاص و رعایت قوانین و مقررات پیش‌بینی نموده است. این مسئولیت‌ها سه نوع است:

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات حقوقی
رتال جامع علوم انسانی

۱. مسئولیت مدنی و حقوقی

۲. مسئولیت کیفری

۳. مسئولیت انتظامی

۱. ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دوم، فروردین ۱۳۸۹، ص ۱۴۷. ^۲ ماهنامه حقوقی، کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دهم اسفندماه ۱۳۸۸، صص ۱۲۴ تا ۱۲۶.

۲. کی‌سان‌دخت، گیلدا، نقش سردفتر در توسعه نظم حقوقی کشور، فصلنامه پژوهش حقوق خصوصی، سال اول، شماره ۲، زمستان ۱۳۹۱، صص ۱۳۷ و ۱۳۸.



همچنین سردفتران مسئولیت مشترک با دفترياران قایل شده است. ذیلاً شرح آنها خواهد آمد.

بند سوم: مسئولین مدنی سردفتران و دفترياران

ماده ی ۶۸ ق ت می گوید: «هرگاه سندی به واسطه ی تقصیر یا غفلت مسؤل دفتر از اعتبار افتاده باشد، مسؤل مذکور باید علاوه بر مجازات‌های مقرر از عهده ی کلیه ی خسارات وارده نیز بر آید.» ماده ی ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترياران می گوید: «سردفتران و دفتريارانی که در انجام وظایف خود مرتکب تخلفاتی بشوند در مقابل متعاملین و اشخاص ذی نفع مسؤل خواهند بود هرگاه سندی در اثر تقصیر یا تخلف آنها از قوانین و مقررات مربوط بعضاً یا کلاً از اعتبار افتد و در نتیجه ضرری متوجه آن اشخاص شود. علاوه بر مجازات‌های مقرر باید از عهده ی خسارت وارده بر آیند.» در همین ماده مرجع رسیدگی و صدور حکم بر پرداخت خسارات معین و تصریح شده است به اینکه: «دعاوی مربوط به خسارات ناشی از تخلفات سردفتران و دفترياران قوانین عمومی خواهد بود». یعنی متضرر و ذی نفع باید طبق مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به دادگاه صلاحیت‌دار حقوق دادخواست بدهد و دادگاه در صورت احراز صحت دعوی حکم به پرداخت خسارات صادر خواهد نمود.

بخش پنجم: مسئولیت کیفری

ماده ی ۱۰۰ ق.ت هفت نوع تخلف را جرم و از مصادیق جعل در اسناد رسمی دانسته و برای آنها مجازات جعل و تزویر در اسناد رسمی را مقرر کرده است. متن ماده ی ۱۰۰ ق.ت چنین است: «هر یک از مستخدمین و اجزاء ثبت اسناد و املاک و صاحبان دفاتر اسناد رسمی عامداً یکی از جرم‌های ذیل را مرتکب شود جاعل در اسناد رسمی محسوب و به مجازاتی که برای جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهد شد:

اولاً) اسناد مجعوله یا مزوره را ثبت کند.

ثانیاً) سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید.



ثالثاً) سندی را به اسم کسانی که آن معامله را نکرده‌اند ثبت کند.

رابعاً) تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کند.

خامساً) تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کند یا ورقی از آن دفاتر را بکند یا به وسایل متقالبانه‌ی دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بپندازد.

سادساً) اسناد انتقالی را با علم به عدم مالکیت انتقال‌دهنده ثبت کند.

سابعاً: سندی را که به طور وضوح سندیت نداشته و یا از سندیت افتاده ثبت کند.

مرجع رسیدگی به جرایم مذکور دادسرا و دادگاه صلاحیت‌دار کیفری است.

بند اول: مسئولیت انتظامی و اداری

در مواردی که تخلف سردفتر یا دفتریار حیثیت جزایی نداشته باشد دادسرا و دادگاه انتظامی سردفتران و دفتریاران رسیدگی و متخلف به مجازات‌های انتظامی که حسب مورد از توییح با درج در پرونده تا انفصال دائم از شغل سردفتری یا دفتریاری است محکوم گردد. رسیدگی مقدماتی به شکایات و گزارش‌های مربوط به تخلفات سردفتران و دفتریاران طبق ماده‌ی ۳۲ قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ در اداره‌ی امور اسناد سازمان ثبت و اسناد و املاک کشور انجام خواهد شد و اداره‌ی مزبور پس از رسیدگی موضوع را با اظهارنظر خود به دادسرای انتظامی سردفتران احاله می‌نماید. دادسرای انتظامی سردفتران برابر ماده‌ی ۳۳ قانون مذکور از دادستان و در صورت ضرورت به تعداد لازم دادیار و کارمند دفتری تشکیل خواهد شد.^۱

^۱. شهری، غلامرضا، حقوق ثبت و اسناد و املاک، چاپ ۴۲، انتشارات جهاددانشگاهی، بهار ۱۳۹۴، صص ۱۸۷ تا ۱۸۸.^۲
عابدینی، اسماعیل، حقوق ثبت اسناد و املاک، همان منبع، صص ۸۹ تا ۹۰.^۳ تفکریان، محمود، حقوق ثبت اسناد، چاپ هشتم، انتشارات نگاه بینه، سال ۱۳۹۴، صص ۱۴۶: ۱۴۸. ^۴. مرادی، امیر، کمک حافظه حقوق ثبت، چاپ هشتم، انتشارات دور اندیشان، بهار، ۱۳۹۵، صص ۲۴۵ تا ۲۴۷.



بند دوم: امنیت قضایی در سازمان ثبت اسناد و املاک

با توجه به اهمیت و جایگاه سازمان ثبت املاک و اسناد کشور، نیاز به امنیت و حفاظت از ظرف دولت و قوه قضاییه دارد یعنی آسیب‌پذیری سازمان در مقابل عوامل درونی و بیرونی که لازم است برخی از آنها را اشاره نمایم:

الف) عوامل درونی امنیت قضایی

۱. **مکانیزه نمودن امکانات:** مکانیزه نمودن، برنامه‌ریزی‌ها را تسریع می‌نماید. یکی از راه‌های مکانیزه نمودن فعالیت‌های ثبتی استفاده مؤثر و کارآمد از سیستم کاداستر می‌باشد که می‌تواند تحولی عظیم در ثبت کشور ایجاد نماید.

۲. **بازنگری در قوانین و مقررات:** قانون زنده و پویا نیازمند پالایش و گونه‌گونه شدن است. قانون می‌بایست قابلیت انعطاف دگرگونی داشته باشد.

۳. تلاش در جهت استحکام مالکیت؛

۴. اهتمام در جهت ایجاد وحدت رویه؛

۵. ایجاد مدیریت بهره‌ور؛

ب) عوامل بیرونی امنیت قضایی

۱. **ارزش‌های انسانی:** وجود ارزش، لازمه حیات انسانی است. بنابراین باید تلاش کنیم آن را حفظ نمایم.

۲. **توسعه قضایی:** توسعه قضایی و مراجع حل اختلاف، تأثیر به‌سزایی در امنیت قضایی دارند. این موضوعی است که در سازمان ثبت کمتر به آن پرداخته شده است. ماده هفدهم اعلامیه حقوق بشر نیز اذعان دارد به اینکه:

الف) هر شخص منفرداً یا به‌طور اجتماع حق مالکیت دارد.



ب) احدی را نمی‌توان خودسرانه از حق مالکیت محروم نمود.

۳. مشارکت همگانی: مشارکت دیدگاهی اجتماعی است که می‌بایست در ثبت حاکم گردد. مشارکت همگانی بدین‌معنی است که برای رسیدن به رویه‌ای نوین در ثبت و تحول در آن لازم است از همه توانایی‌ها و ظرفیت‌های اجتماع برای سامان دادن ثبت استفاده گردد.

۴. آموزش: آموزش می‌تواند به کارآمدی مراجع ثبتی بیفزاید. امروزه آموزش در تمام ابعاد مدنظر می‌باشد.

۵. حقوق عمومی: ثبت اسناد و املاک ارتباط نزدیکی با حقوق عمومی دارد. حتی به جرات می‌توان گفت که ثبت زیرمجموعه و ریشه‌ای از حقوق عمومی است. سازوکارهای تسهیل وصول مالیات از اموال غیرمنقول، برقراری نظم مالیاتی املاک و اموری از این قبیل همه در حقوق عمومی مطالبه می‌شود!

بند سوم: آثار ثبت املاک و اسناد

۱. براساس ماده‌ی ۲۱ ق. ثبت پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود.

۲. براساس ماده‌ی ۲۲ ق. ثبت:

اولاً) پس از طی تشریفات ثبتی و اتمام عملیات مقدماتی ثبت و پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیرصاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود و کسی نمی‌تواند به تصرف مالکانه‌ی خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید.

۱. مشهدی‌پور، مهدی؛ تشویق اعظم، کارهای ثبت نوین (۲) امنیت قضایی و عوامل مؤثر در آن، ماهنامه کانون، بی‌تا،



ثانیاً) ثبت ملک به نام هر کس در دفتر املاک سلب مالکیت از غیر می کند و دیگر از هیچ- کس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی شود.

ثالثاً) ثبت ملک مثبت مالکیت کسی است که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده و یا به ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل شده است و به همین دلیل هم دولت فقط او را مالک می شناسد.

۳. براساس ماده‌ی ۲۳ ق.ث، ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات (اعم از دائر و بائر) دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی آورد.

۴. مطابق ماده‌ی ۳۱ ق.ث «ثبت رقبه به عنوان وقفیت و حبس، مثبت تولید نیست به همین جهت ماده‌ی ۳۹ آیین‌نامه‌ی ق.ث املاک مقرر داشته است که «در مورد درخواست ثبت املاک موقوفه و حبس ثلث، در اظهارنامه عنوان درخواست کننده‌ی ثبت متصدی یا مدعی تولیت قید می‌شد»^۱.

۵. آثار حقوقی ثبت ملک در دفتر املاک نه تنها در روابط طرفین بلکه نسبت به اشخاص ثالث نیز تسری و جریان می‌یابد که از جمله آثار ثبت ملک در دفتر املاک می‌توان به موارد ذیل اشاره کرد:

الف) ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نشانه خاتمه جریان ثبتی می‌باشد و لذا ملک ثبت نشده را ملک جاری یا ملک مورد تقاضای ثبت می‌نامند.

ب) پس از ثبت ملک در دفتر املاک کلیه اسناد مربوطه به معاملات راجع به ملک ثبت شده و حقوق ثبت نشده در دفتر املاک باید به ثبت رسمی برسد (ماده‌ی ۴۶ ق.ث).

۱. عابدینی، اسماعیل، حقوق ثبت اسناد و املاک، همان منبع، صص ۸۹ تا ۹۰.



ج) اسناد عادی راجع به معاملات املاک ثبت شده که باید به ثبت برسد چنانچه به ثبت رسمی نرسد فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و در هیچ‌یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهد بود و مراجع مذکور حق ندارند بدان ترتیب اثر دهند (ماده ۴۸ ق.ث).

د) ترتیب انجام معامله و تنظیم سند رسمی معامله نسبت به املاک ثبت شده به موجب مواد ۲۴ ق.ث و ۱۰۴ و ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه تعیین و مقرر گردیده که با ترتیب مقرر برای املاک ثبت شده تفاوت دارد زیرا مستفاد از ماده ۴۷ ق.ث آن است که در مناطقی که ثبت اسناد مربوط به معاملات راجع به املاک ثبت نشده از سوی دولت اجباری اعلام نشده اشخاص می‌توانند نسبت به املاک مزبور هرگونه معامله‌ای را به موجب اسناد عادی یا رسمی به انجام برسانند و اسناد مزبور در بین متعاملین و قائم‌مقام قانونی آنها معتبر و لازم‌الاتباع می‌باشد^۱.

۶. با توجه به ق.آ.د.م نسبت به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است مرور زمان جاری نمی‌شود.

۷. طبق بند ۵ ماده ۴۸۹ ق.آ.د.م هرگاه رأی دارو مخالف مندرجات دفتر املاک یا سند مالکیت باشد باطل است و پذیرفته نمی‌شود.

۸. معتبر بودن تمام محتویات و امضاءات و همچنین مندرجات سند رسمی؛

۹. لازم‌الاجرا بودن سند رسمی؛^۲

نتیجه‌گیری

در این مقاله ابتدا با تعریفی از کاداستر و نقش آن در ثبت املاک و اسناد مورد بررسی قرار گرفت. سپس با بررسی از کتب و مقالات و سایت‌های اینترنتی تحقیق پیشین همگی منتج به

۱. میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، چاپ پنجم، انتشارات بهنامی، سال ۱۳۹۵.

۲. شهری، غلامرضا، همان منبع، ص ۹۶.



این امر شد که ثبت املاک و اسناد علاوه بر کاهش دعاوی قضایی نقش بسیار مهمی دارد، دارای آثاری از جمله به شرح ذیل می‌باشد:

۱. پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیرصاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی‌شود.
۲. ثبت ملک به نام هر کس در دفتر املاک سلب مالکیت از غیر می‌کند و دیگر از هیچ-کس در خصوص آن ملک دعوایی پذیرفته نمی‌شود.
۳. ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک مجرای آب یا چاه قنات دارند خللی وارد نمی‌کند.
۴. ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نشانه خاتمه جریان ثبتی می‌باشد، لذا ملک ثبت نشده را ملک جاری یا ملک مورد تقاضای ثبت می‌نامند.
۵. نسبت به املاکی که در دفتر املاک ثبت شده است مرور زمان جاری نمی‌شود.
۶. معتبر بودن تمام محتویات و امضاءات و همچنین مندرجات سند رسمی
۷. لازم الاجراء بودن سند رسمی

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



منابع و مآخذ

الف) کتاب

- تفکریان، محمود، حقوق ثبت اسناد، چاپ هشتم، انتشارات نگاه بینه، سال ۱۳۹۴، صص ۱۴۶ تا ۱۴۸.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت و ثبت املاک، چاپ ششم، انتشارات گنج دانش، سال ۱۳۹۰، ص ۴.
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت و اسناد و املاک، چاپ ۴۲، انتشارات جهاددانشگاهی، بهار ۱۳۹۴، صص ۱۸۷ تا ۱۸۸.
- عابدینی، اسماعیل، حقوق ثبت اسناد و املاک (کاربردی)، چاپ اول، انتشارات جنگل، جاودانه، سال ۱۳۹۴، صص ۱۷۹ تا ۱۸۱.
- مرادی، امیر، کمک حافظه حقوق ثبت، چاپ هشتم، انتشارات دوراندیشان، بهار ۱۳۹۵، صص ۲۴۵ تا ۲۴۷.
- میرزایی، علیرضا، حقوق ثبت کاربردی، چاپ پنجم، انتشارات بهنامی، سال ۱۳۹۵.

ب) مقالات

- رئوفی راد، فاطمه، داورزنی، حسین، تبیین کاداستر در پیشگیری از جرائم ثبتی، مجله بین-المللی پژوهش ملل، دوره چهارم، شماره ۳۷، دی ماه ۱۳۹۷.
- کاتوزیان، ناصر، سیاست قضایی و دفاتر اسناد رسمی، مجله‌ی دانشکده حقوق و علوم سیاسی، شماره ۶۸، تابستان ۱۳۸۴.
- کی‌سان دخت، گیلدا، نقش سردفتر در توسعه نظم حقوقی کشور، فصلنامه پژوهش خصوصی، سال اول، شماره ۲، زمستان ۱۳۹۱.



ج) ماهنامه

- مشهدی‌پور، مهدی؛ تشویق، اعظم، گام‌های ثبت نوین (۲) امنیت قضایی و عوامل مؤثر در آن، ماهنامه کانون، بی تا.

- ماهنامه حقوقی کانون سردفتران، دوره دوم، فروردین ۱۳۸۹.

- ماهنامه حقوقی کانون سردفتران و دفتریاران، دوره دهم، اسفندماه ۱۳۸۸.

د) پایان‌نامه

- علوی، محمدصادق، نقش کاداستر در اثبات و احراز مالکیت، پایان‌نامه دوره کارشناسی

ارشد حقوق خصوصی، دانشکده آموزش‌های الکترونیکی دانشگاه قم، فروردین ۱۳۹۰.





پروفیسر شگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی