

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک

جمشید مهرآسا / علیرضا حسنی / محمد روحانی مقدم

تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۱۲/۱۶

تاریخ دریافت: ۱۳۹۹/۰۹/۱۴

چکیده

امروزه ثبت نوین اسناد تک برگی در کشور ما بسیار رواج یافته و تبدیل به طرح جامعی شده است که در خصوص تمامی املاک واقع در حوزه جغرافیایی کشور در حال اجرایی شدن است. در این شیوه از ثبت، از اطلاعات مستخرج از طرح حدنگار یا کاداستر استفاده می شود که دارای دقت و کیفیت بسیار بالایی است. حدنگاری یا کاداستر مجموعه اقداماتی است که منجر به تهیه فهرست مرتب شده ای از اطلاعات مربوط به حدود و موقعیت املاک واقع در حوزه جغرافیایی کشور می شود. سؤال چالش برانگیزی که در این خصوص مطرح می گردد، آن است که «شیوه ثبتی مذکور چه تأثیری در افزایش اعتبار حقوقی اسناد رسمی و در نتیجه، بیع املاک دارد؟» در پژوهش حاضر با روش توصیفی - تحلیلی به ارائه پاسخ بدین سؤال پرداخته شده و مشخص گردیده که استفاده از شیوه حدنگار در ثبت اطلاعات املاک، تأثیرات بسزایی را در کاهش دعاوی مربوط به این حوزه داشته و در نتیجه، منجر به ایجاد سهولت در بیع املاک و جلوگیری از اختلافات و دعاوی ای می گردد که در حوزه مالکیت مربوط به این گروه از اموال اشخاص مطرح می شود.

کلیدواژه: ثبت نوین، اسناد تک برگی، حدنگار، کاداستر، اسناد رسمی، بیع املاک.

— دانشجوی آموخته دکتری حقوق خصوصی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

— استادیار گروه حقوق خصوصی، واحد دامغان، دانشگاه آزاد اسلامی، دامغان، ایران (نویسنده مسئول)

alirezahasani332@gmail.com

— استادیار گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، واحد سمنان، دانشگاه آزاد اسلامی، سمنان، ایران

مقدمه

از پیدایش نخستین اجتماعات بشری تاکنون، مالکیت به عنوان یکی از ابتدایی ترین، مهم ترین و اصلی ترین حقوق اشخاص محسوب گردیده که در عموم کشورهای مختلف دنیا به رسمیت شناخته است. این حق به عنوان یکی از مهم ترین جلوه های حقوق عینی و رابطه ای اعتباری میان شخص و مال است که موجب بهره مندی شخص از حق استفاده، حق انتفاع و حق انتقال نسبت به آن مال می شود (ماده ۲۹ ق.م. بهرامی، ۱۳۹۳: ۴۳-۴۴).

با توجه به اهمیت و جایگاه حق مالکیت در زندگی و روابط اجتماعی اشخاص، نظام های حقوقی مختلف دنیا تلاش کرده اند با تصویب قوانین و استفاده از ساز و کارهای پویا، کارآمد و به روز، ضمن حمایت از این حق و تضمین آن، شیوه های نوینی را در خصوص ثبت مالکیت مورد استفاده قرار دهند تا از طریق آنها، علاوه بر افزایش اعتبار اسناد رسمی، دعاوی ناشی از اختلاف اشخاص در حق مالکیت کاهش یافته و از تضییع حقوق افراد در این حوزه جلوگیری به عمل آید. در این میان، با توجه به اهمیت و جایگاه اموال غیر منقول، به خصوص املاک متعلق به اشخاص و دولت، عمده تمرکز قانونگذار در این مقوله به حفظ و صیانت از این گروه اموال با استفاده از شیوه های نوین ثبتی اختصاص یافته است. قوانین و مقررات وضع شده در خصوص استفاده از «طرح کاداستر» در تنظیم اسناد اموال غیر منقول که در ایران با عنوان «حدنگار» و یا «حدنگاری» از آن یاد می شود را می توان یکی از مهم ترین و جدی ترین تلاش های قانونگذاران کشورهای مختلف در این حوزه دانست.

یکی از سؤالات بسیار مهم و چالش بر انگیزی که در خصوص طرح حدنگار مطرح می گردد، سؤال پیرامون تأثیر عملی این شیوه از ثبت اطلاعات املاک بر افزایش اعتبار اسناد رسمی و کاهش دعاوی مربوط به املاک؛ و یا به عبارت بهتر، این سؤال است که «شیوه ثبتی مذکور چه تأثیری در افزایش اعتبار حقوقی اسناد

رسمی و در نتیجه، بیع املاک و نیز کاهش دعاوی حقوقی مربوط به این حوزه دارد؟» با توجه به آن که ارائه پاسخی جامع و کامل به سؤال مذکور مستلزم آگاهی از برخی مقدمات (از جمله مفهوم واژگان کلیدی بحث) و نیز تبیین ماهیت حدنگار، اسناد رسمی و مباحثی از این قبیل است، در این پژوهش ابتدا به تبیین مباحث مقدماتی پرداخته شده و سپس جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک مورد تبیین، بررسی و ارزیابی قرار گرفته است.

۱- حدنگار و جایگاه آن در تنظیم اسناد ثبتی نوین

علیرغم آن که اصطلاح «ثبت» در بسیاری از مقررات بکار برده شده، لکن تعریف دقیقی از سوی قانونگذار برای آن ارائه نشده است. «ثبت» نوشتن مطلبی از سوی مأمور رسمی سازمان ثبت بر طبق قانون یا به عبارت دقیق تر، تعیین و تعریف فرآیند و مجموعه اقداماتی است که با استفاده و بکارگیری آنها، اشخاص ذینفع بتوانند به وجود حقوق خود پی برده و توسط ضمانت اجرایی که در این خصوص تعریف شده، مورد حمایت دستگاه های اجرایی و نظارتی قرار گیرند (تفکریان، ۱۳۸۱: ۷۱؛ رازانی، ۱۳۷۶: ۱۰۱؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۱۸۵؛ اباذری فومشی، ۱۳۹۲: ۳/۲).

ثبت با توجه به جهات مختلف، به انواع گوناگونی تقسیم می گردد که یکی از مهم ترین این تقسیمات، دسته بندی حقوق ثبت از نظر موضوعی است که مورد ثبت واقع شده است؛ بر این اساس، صاحب نظران حقوق ثبت را به شش دسته کلی تقسیم نموده اند که شامل: «ثبت املاک»، «ثبت اسناد»، «ثبت شرکت ها»، «ثبت نام تجاری»، «ثبت احوال» و «ثبت اختراع و طرح های صنعتی» می شود (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۱۸۵).

ثبت در نظام فقه اسلامی نیز سابقه دیرینه داشته و در کنار سایر ادله اثبات دعوا به رسمیت شناخته شده است. به عنوان نمونه می توان به کتابت دین اشاره نمود که

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۴۲

بسیاری از فقها و مفسرین با استناد به آیات مختلف (از جمله آیه ۲۸۲ سوره مبارکه بقره، آیه ۲۹ سوره مبارکه نمل)، برخی روایات (روایت ابو خدیجه، روایت حسین بن سعید، صحیحہ عمر بن یزید و ...) قائل به حجیت و اعتبار کتابت دین شده اند (طبرسی، ۱۴۱۴: ۲/۲۱۹؛ کاظمی، ۱۳۶۵: ۳/۶۵؛ محقق اردبیلی، بی تا: ۴۴۵؛ سبزواری، ۱۴۱۴: ۴/۴۰۶). نکته ای که در این میان وجود دارد، آن است که ادله مزبور به صورت مطلق، به حجیت و قابل اتکاء بودن اسناد معتبر نزد شارع مقدس اشاره داشته و حکم مزبور صرفاً شامل کتابت دین نمی گردد (مسجدسرائی و نبی نیا، ۱۳۹۲: ۱۷۹-۱۸۱).

عملیات ثبت املاک که یکی از مهم ترین بخش های حقوق ثبتی محسوب می گردد، مشتمل بر مجموعه اقداماتی است که به طور همزمان و به منظور تعیین ارتباط مکانی هر ملک یا بنای احدائی با مجاورین خود و تثبیت حدود و مساحت و مشخصات آن صورت می پذیرد. در نظام حقوقی ایران، شاید بتوان نخستین قانونی که طی آن مقنن به ثبت املاک اشاره نموده را قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ هـ ش دانست که بر اساس ماده ۹ آن «در نقاطی که اداره ثبت موجود است، از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت، وزارت عدلیه مکلف است حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم نموده و نسبت به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام می کند.»

پیشرفت روزافزون تکنولوژی و نیز احتیاجات روز بشری، بسیاری از علوم و فنون را دستخوش تغییرات و تحولات جدی نمود؛ به گونه ای که بسیاری از مهارت هایی که روزگاری به صورت کاملاً ابتدایی و با تکیه بر خلاقیت های ذهن انسان، مراجع قضایی و اداری را یاری می رساندند، در این دوران هم خود تکامل یافته و هم به ابزار تکنولوژی مسلح شدند؛ به گونه ای که اقداماتی که در این دوران پیرامون آن علوم صورت می گیرد با دو یا سه دهه اخیر قابل مقایسه نیست (احمد پناهی، ۱۳۹۴: ۵۵).

حقوق ثبت نیز دستخوش این قبیل تغییرات و تحولات گردیده و تکنولوژی بکار رفته در آن، به قدری پیشرفته نموده که امروزه حقوقدانان از آن با عنوان حقوق ثبتی نوین یاد می کنند. به بیان دیگر، در نظام نوین ثبتی بر خلاف نظام سنتی، کلیه اقدامات مربوط به ثبت اسناد و املاک بر روی سند الکترونیکی صورت گرفته و ملاک در اظهار نظر پیرامون این مسائل، اسناد الکترونیکی موجود خواهد بود. بر این اساس، باید گفت مهم ترین تفاوت نظام نوین ثبتی با نظام سنتی ثبت در استفاده از ابزار الکترونیکی و فناوری های روز از جمله کلیه فنون و ابزارهای حوزه فناوری اطلاعات بوده و با استفاده از این ابزار، اصول و قواعد بنیادین ثبت اعمال می گردد (السان، ۱۳۸۵: ۱۲۳-۱۲۸).

امروزه در میان شیوه های نوین و مختلفی که به منظور ثبت اطلاعات املاک مورد استفاده قرار می گیرد، یکی از بهترین روش ها مجموعه اقداماتی است که به صورت کلی با عنوان حدنگار یا کاداستر در ادبیات حقوقی کشورمان معروف گردیده است. «حدنگار»، فهرست مرتب شده ای از اطلاعات مربوط به حدود و موقعیت املاک واقع در حوزه جغرافیایی کشور است که با نقشه برداری آغاز شده و منجر به ثبت کلیه اطلاعات مربوط به اراضی می گردد تا بدین ترتیب، ضمن تعیین وضعیت کلیه املاک کشور، دعاوی مربوط به اموال غیر منقول کاهش یابد (فرامرزی پور، ۱۳۸۹: ۲۸). به بیان دقیق تر، کاداستر مجموعه اقدامات ثبتی ای است که در خصوص املاک صورت می گیرد و مشتمل بر دو بخش موازی مهندسی و حقوقی است که به طور همزمان و در راستای تشخیص محدوده و موقعیت اراضی و املاکی صورت می پذیرد که اقدامات ثبتی آنها خاتمه یافته است. به وسیله کاداستر ارتباط مکانی هر ملک با املاک مجاور خود مشخص شده و مساحت و مشخصات هر ملک به صورت مستقل و با هدف تثبیت مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز تسهیل در امر

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۴۴

رسیدگی به دعاوی اداری و قضایی ملکی معین می گردد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۵۶۱؛ بهرامی، ۱۳۹۱: ۲۳۳).

با توجه به اهمیت و جایگاه طرح حدنگار در حقوق ثبتی کشور و تلاش دستگاه های ذیربط در خصوص ایجاد تحولات مثبت در حقوق ثبتی ایران از طریق صدور اسناد تک برگی برای تمامی املاک، قانونگذار ایران ذیل ماده نخست «قانون جامع حدنگار کشور» مصوب ۱۳۹۳ ش به تعریف کاداستر پرداخته است؛ چراکه صدور اسناد تک برگی بدون اجرای طرح حدنگار، غیر ممکن و بی فایده است. در ماده مذکور پیرامون مفهوم کاداستر آمده است: «حدنگار، فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.»

همچنین از نظر مقنن، مراد از حدنگاری یا عملیات کاداستر، «مجموعه فعالیت های مرتبط با حدنگار است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره ای، تبدیل رقومی عکس ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه برداری، ویرایش و تکمیل نقشه های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهایی و به روزرسانی آن می باشد (بند ۲ ماده ۱ قانون جامع حدنگار کشور)».

با توجه به متن مواد فوق می توان دریافت که از نظر قانونگذار، حدنگار، مجموعه اطلاعات دقیق و طبقه بندی شده از اراضی یک کشور است که در آن، با استفاده از شیوه علمی، موقعیت و محدوده و مالکیت اراضی از سوی یکی از نهاد های قضایی (به نام ثبت اسناد و املاک) مشخص گردیده و بدین ترتیب، منجر به حل و فصل دعاوی ملکی می گردد. به بیان دیگر، حدنگار، شیوه نوینی از نقشه برداری ثبتی است که در حقوق ثبتی نوین و تنظیم اسناد تک برگی مورد استفاده قرار می گیرد و دارای ارزش حقوقی بوده (رئوفی راد و داورزنی، ۱۳۹۷: ۷۵) و طی آن، سازمان ثبت املاک

کشور به عنوان نماینده قانونی مراجع ذیصلاح اقدام به تعیین وضعیت املاک کشور از پنج جهت «ارزش»، «موقعیت»، «مالکیت»، «مساحت» و «نوع کاربری» می نماید. بر این اساس، حدنگاری و کاداستر را می بایست نه به عنوان بخش اصلی نظام حقوق ثبتی نوین و بلکه به عنوان ابزاری کارآمد در جهت دستیابی به اطلاعات پویا و به روز در نظام حقوق ثبتی نوین مورد شناسایی قرار داد.

روش نقشه برداری ای که در استخراج اطلاعات حدنگاری مورد استفاده قرار می گیرد، مهم ترین بخش این شیوه نوین ثبتی محسوب شده و به واسطه آن که منجر به تعیین موقعیت و مساحت ملک می شود، به صورت مستقیم بر روی ارزش ملک تأثیر گذارده و سایر بخش های حدنگاری را تحت تأثیر خود قرار می دهد. به طور کلی، ممکن است از سه روش «تحریری»، «خطی» و «رقومی» در تهیه اطلاعات مربوط به حدود و ثغور یک ملک استفاده شود؛ زمانی که موقعیت و جهات اربعه ملک با استفاده از جملات و عبارات و از طریق پلاک های مجاور مشخص شود، از روش تحریری استفاده شده که ساده ترین و ابتدایی ترین روش نقشه برداری بوده و عموماً در حدنگاری کاربرد ندارد (برنجکار، ۱۳۷۷: ۲۴-۲۵). در صورتی که اطلاعات مربوط به ملک از طریق فتوگرامتری یا نقشه برداری مستقیم زمین و به صورت نقشه های خطی دارای اطلاعات توصیفی ثبتی تهیه شود و حدود و ثغور ملک از این طریق روشن گردد، از روش خطی استفاده شده است (ماده ۲ آیین نامه حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت).

در روش سوم یا روش رقومی که در ثبت املاک ایران مورد استفاده قرار می گیرد، مجموعه اطلاعات ملک در رایانه ضبط و گوشه های املاک به صورت نقاط دارای مختصات نمایانده می شود (ماده ۲ آیین نامه حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت). در این روش، علاوه بر مشخصه های هندسی، جغرافیایی و مکانی ملک، اطلاعات توصیفی نیز به صورت برخط اضافه می گردد

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگه و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۴۶
(طباطبائی حصارى، ۱۳۸۹: ۲۳۳-۲۳۴؛ افتخار، ۱۳۹۴: ۱۱۷) تا بدین ترتیب، ضمن
تعیین دقیق موقعت ملک، از بروز هرگونه دعوا در خصوص حدود و ثغور آن و
املاک مجاور جلوگیری به عمل آید.

۲- اسناد رسمی و بیع املاک

سند در لغت به معنای «آن چه که قابل اعتماد است» بوده (معین، ۱۳۶۹: ۱۹۲۹/۲) و حقوقدانان نیز با تکیه بر معنای لغوی این واژه، «هر چیزی را که بتواند اعتقاد دیگران را به صحت و درستی یک گزاره یا خبر جلب نماید» و «نوشته یا لفظی که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد» را سند دانسته اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۳۶۵-۳۶۶؛ همو، ۱۳۷۹: ۱۰۶۸؛ کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۲۷۵/۱؛ امامی، ۱۳۷۵: ۶۵/۶؛ ضعیف نیا، ۱۳۷۵: ۸۴). بر اساس تعاریف ارائه شده برای «سند»، این واژه دارای دو مفهوم عام (مطلق نوشته، لفظ و ...) و مفهوم خاص (صرف نوشته‌جات) بوده و زمانی که از این واژه در حقوق ثبت استفاده می‌شود، معنای خاص آن مدنظر است (مدنی، ۱۳۷۶: ۸۰؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۳۶۴).

با توجه به مفهوم ارائه شده برای سند، اسناد رسمی نوشته‌جاتی است که در اداره ثبت اسناد و املاک یا دفاتر اسناد رسمی و از طریق مأمورین رسمی و در حدود صلاحیت آنها و طبق مقررات قانونی تنظیم می‌شود (ماده ۱۲۸۷ ق.م؛ جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۳۶۵). بر اساس تعاریف مذکور، اسناد ثبت و تنظیم شده در اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و نیز اسناد موجود نزد سایر مأمورین رسمی مشروط بر آن که واحد ثبت کننده یا تنظیم کننده سند، صلاحیت چنین امری را داشته باشد و مقررات مربوط به تنظیم سند را رعایت نماید، جزو اسناد رسمی محسوب می‌گردد (حسینی نژاد، ۱۳۷۴: ۶۳). ناگفته نماند که سند رسمی از منظر قانون ثبت تنها شامل اسنادی می‌شود که طبق مقررات در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق ثبت و

یا تنظیم شده باشند و بر این اساس، مفهوم سند رسمی در قانون ثبت، اخصاً از مفهوم درنظر گرفته شده برای این اصطلاح در قانون مدنی است.

با درنظر گرفتن نحوه تهیه اطلاعات حدنگار، اسنادی که بر اساس این شیوه تهیه می گردد، اسناد رسمی محسوب می شود؛ چراکه بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی و آثار حقوقدانان «اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر رسمی یا در نزد مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد، رسمی است» (ر.ک: امامی، ۱۳۷۵: ۶/۶۷). به بیان دیگر، با توجه به آن که اولاً، مرکز تنظیم اطلاعات حدنگار، مراکز دولتی ذیصلاح بوده؛ ثانیاً، تنظیم اسناد به وسیله مأمورین رسمی صورت می گیرد؛ ثالثاً، اطلاعات کاداستر، طبق مقررات قانونی تنظیم می شود و رابعاً، ثبت این اطلاعات، مخالف قوانین نیست (ر.ک: کاتوزیان، ۱۳۹۰: ۷۸۴؛ حسینی نژاد، ۱۳۷۴: ۶۳)، اسنادی که بر پایه اطلاعات و مجموعه اقدامات حدنگار ثبت می گردد، اسناد رسمی محسوب می شود.

قرار گرفتن اسناد تک برگی تنظیم شده بر اساس اطلاعات کاداستر در گروه اسناد رسمی، آثار و نتایج قابل توجهی را با خود به همراه خواهد داشت که از میان این آثار می توان به موارد ذیل اشاره نمود:

- تمامی مفاد مندرج در یک سند رسمی اعتبار داشته و کلیه دستگاه های اجرایی و نظارتی ملزم به معتبر دانستن آن هستند. بر این اساس، هیچ انکار و یا تردیدی نسبت به مندرجات اسناد رسمی پذیرفته نبوده و تنها می توان با وجود شرایط خاص ادعای جعل این اسناد را مطرح نمود. به بیان دیگر، در اسناد رسمی وظیفه اثبات کذب بودن محتویات بر عهده مدعی است؛ بر خلاف اسناد عادی که وظیفه اثبات صحت آن بر عهده ارائه دهنده سند است (ر.ک: ماده ۷۰ قانون ثبت).

- سند رسمی ابتدائاً قابل اجراء بوده و به منظور عملی نمودن مفاد آن هیچ نیازی به اخذ حکم از مراجع قضایی نیست (مادتین ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت).

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۴۸

- در صورت بروز اختلاف یا اشتباه در اسناد رسمی، چنان چه این اختلاف پیش از صدور سند مذکور باشد، مرجع رسیدگی به اختلاف، اداره کل امور اسناد و سردفتران بوده و چنان چه پس از صدور سند باشد موضوع می بایست در هیأت نظارت ثبت استان مربوطه و در صورت اعتراض در شورای عالی ثبت بررسی گردد (بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت).

- در صورت صدور قرار تأمین خواسته به استناد سند رسمی، دارنده سند از تودیع خسارت احتمالی معاف می باشد (کاتوزیان، ۱۳۸۴: ۱/۳۱۵-۳۱۶).

- سند رسمی تا زمانی که از رسمیت نیفتاده باشد، نسبت به طرفین، قائم مقام قانونی ایشان و اشخاص ثالث معتبر است؛ برخلاف سند عادی که نسبت به اشخاص ثالث معتبر نیست (۱۳۰۵ ق.م).

اسناد مالکیت صادره برای املاک یکی از مهم ترین اسناد رسمی محسوب می گردد که از سوی اداره ثبت و پس از خاتمه عملیات مقدماتی ثبت و یا پس از درج نقل و انتقال ارادی یا قهری ملک صادر می شود. این اسناد در حقیقت، معرف حقوق مالکانه اشخاص در بخش معینی از محدوده جغرافیایی خاک یک کشور است. با ای حال، در خصوص جایگاه ثبت و صدور اسناد رسمی در بیع املاک نکته قابل تأملی وجود دارد؛ علیرغم آن که زمان قابل توجهی از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک گذشته است همچنان پیرامون وضعیت حقوقی بیع املاک ثبت شده اختلاف نظراتی وجود دارد که در دکترین حقوقی و رویه قضایی کاملاً مشهود است. منشأ این اختلاف نظرات را می بایست در عدم صراحت قانون ثبت اسناد و املاک جستجو نمود که منجر به تفسیر آن و در نتیجه صدور دو نظریه در این خصوص شده است؛ نظریه نخست که دلالت بر عدم وقوع بیع در صورت عدم ثبت رسمی آن و عنصر لازم بودن ثبت رسمی در بیع املاک یا به عبارت دیگر، تشریفاتی بودن بیع املاک دارد (کاتوزیان، ۱۳۸۰: ۹۴/۲) و نظریه دوم که دال بر رضایی بودن این قسم از معاملات

است و بر اساس آن، مقررات مربوط به ثبت و صدور سند رسمی برای بیع املاک صرفاً جنبه اثباتی داشته و نقشی در وقوع یا عدم وقوع بیع املاک ندارد (جعفری لنگرودی، ۱۳۷۲: ۶۴۵-۶۴۷؛ شهیدی، ۱۳۷۷: ۱۲۲-۱۲۴؛ صفایی، ۱۳۸۲: ۴۲/۲-۴۳؛ مدنی، ۱۳۸۳: ۲۵۹). در این میان، گروهی از پژوهشگران نیز بر این باور هستند که نظریه تشریفاتی بودن بیع املاک ناظر بر زمان ایجاد آثار بیع املاک بوده و نظریه دوم، ناظر بر اثبات بیع املاک است. بر این اساس، زمانی آثار مربوط به بیع مال غیر منقول جاری خواهد شد که بیع صدور گرفته به صورت رسمی مورد ثبت قرار گرفته باشد. همچنین در صورت اختلاف نظر میان مالکیت یک ملک، قول طرفی از دعوا نزد دادگاه مقبول است که ملک به صورت رسمی به نام وی منتقل شده باشد (ماده ۲۲ قانون ثبت؛ ملکی ابهری، ۱۳۸۵: ۳۶-۳۷).

۳- نقش ثبت نوین در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک

یکی از مباحث مهمی که عموماً در حوزه های مختلف رشته حقوق (بخصوص حقوق جزا و جرم‌شناسی) مورد توجه صاحب‌نظران و پژوهشگران قرار گرفته و حتی در اسناد بالادستی نیز (از جمله قانون اساسی) جزو یکی از وظایف دستگاه قضایی و مراکز زیر مجموعه آن دانسته شده، اقدامات پیشگیرانه ای است که در هر یک از شاخه های علم حقوق می توان به مرحله اجراء در آورد و از طریق آنها، از بروز هنجار شکنی یا به وجود آمدن اختلافات و دعاوی میان اشخاص و به طور کلی از برهم خوردن نظم عمومی موجود میان روابط اعضای جامعه جلوگیری نمود. به طور کلی، از این قبیل اقدامات با عناوین مختلفی یاد گردیده که یکی از مهم ترین و مرسوم ترین آنها «قضا زدایی» است.

مباحث مربوط به حقوق ثبت نیز از این موضوع مستثنی نیست؛ به گونه ای که می توان ادعا نمود در حال حاضر، بسیاری از فعالیت ها و اقداماتی که در حوزه ثبت نوین

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۵۰

صورت می گیرد، با دیدگاه کلی پیشگیری از برهم خوردن نظم عمومی، جلوگیری از به وجود آمدن اختلاف به خصوص در حوزه ثبت و معامله املاک (یا حداقل کاهش این موارد) و ممانعت از بروز جرائم مرتبط با این حوزه است. بر این اساس، اقدامات صورت گرفته در خصوص تنظیم و ثبت اسناد تک برگی که با استفاده از اطلاعات حاصله از حدنگاری یا کاداستر انجام می گردد را می توان اقدامات پیشگیرانه ای دانست که منجر به افزایش اعتبار اسناد رسمی و به تبع آن افزایش امنیت در بیع املاک و کاهش دعاوی مربوط به این گروه از اموال می شود. در ادامه به معرفی، تبیین و بررسی مهم ترین این موارد پرداخته شده است.

۱-۳- تضمین و تثبیت حق مالکیت اشخاص

حق مالکیت که طبق آن، تصرفات شخص در یک شیء یا مال خاص نسبت به سایر افراد جامعه به رسمیت شناخته می شود، جزو اصلی ترین و مهم ترین حقوق به رسمیت شناخته شده در نظام های حقوقی مختلف جهان است. در اهمیت به رسمیت شناخته شدن این حق و نقش آن در جامعه همین بس که نظام های کمونیستی نیز به خاطر تأثیر آن در میان اعضای جامعه، مجبور به پذیرش تلویحی یا دستکم بخش هایی از حق مالکیت اشخاص شده اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۲: ۲۲۶؛ بهرامی، ۱۳۹۱: ۴۳-۴۴). بر اساس حق مالکیت، شخص می تواند همه گونه تصرفی در شیء یا مال متعلق به خود نموده و به هر شکلی که صلاح بداند (مگر موارد استثناء شده در قانون)، از آن انتفاع ببرد (امامی، ۱۳۷۵: ۶۷/۱). بدیهی است که عدم تضمین این حق، منجر به هرج و مرج در انتفاع از اموال گردیده و ضمن برهم زدن نظم عمومی و ایجاد اختلافات گسترده در روابط اشخاص، امنیت اجتماعی یا به عبارت دیگر، آسایش و آرامش افراد جامعه از ترس، تهدید و اضطراب و مصون ماندن ارزش هایی نظیر جان و مال و آبرو را با خلل مواجه خواهد ساخت (محمد بیگی، ۱۳۹۲: ۳۹).

شکل‌گرایی در روش و قالب‌های نظام ثبتی و استفاده از ابزار به روز در جهت افزایش دقت و کیفیت ثبت و وضعیّت حقوقی اموال غیر منقول، ضمن شفاف‌سازی و تثبیت حدود و اطلاعات مالکیت‌ها و حمایت از حق مالکیت این گروه از اموال و افزایش ثبات و امنیت اجتماع، معامله و انتقال املاک را نیز سهولت بخشیده و با ایجاد اعتماد و اطمینان برای معامله‌کنندگان، ثبات را به بازار این معاملات باز خواهد گرداند. همچنین ثبت دقیق اطلاعات املاک در سامانه‌ای جامع قطعاً مانع وقوع جرائمی از قبیل زمین‌خواری یا تعدی به حقوق دولت و اشخاص خواهد گردید. بر این اساس است که برخی از پژوهشگران، وجود امنیت و نظم حقوقی در املاک را به عنوان فلسفه وجودی نظام ثبت املاک دانسته‌اند که با بکارگیری ابزار و فناوری‌های به روز، این امنیت افزایش یافته و در نتیجه، نظام ثبت املاک و حقوق ثبت کارآمدتر خواهد شد (طباطبائی حصارى، ۱۳۹۳: ۲۲). با توجه به نحوه و کیفیت اطلاعات ثبت شده املاک در جریان اجرای طرح حدنگارو نیز نقش و جایگاه استفاده و بکارگیری این اطلاعات در صدور اسناد تک‌برگی، به سادگی می‌توان از تأثیر نظام ثبتی نوین در اعتبار بخشی به اسناد و بیع املاک آگاهی یافت.

۲-۳- از بین رفتن معاملات معارض

در صورتی که مال مورد معامله با شخصی مجدداً با شخص ثالث مورد معامله قرار گیرد؛ به گونه‌ای که اجتماع حقوق دو متعامل ممکن نباشد، در این حالت، به اصطلاح حقوقی «معاملات معارض» صورت گرفته است. تعارض در معامله ممکن است در سه حالت اتفاق افتد؛ اول، تعارض نسبت به اصل ملک که در آن برای یک پلاک ثبتی دو سند با دو مالک متفاوت صادر گردیده است. عمده تعارض اسناد مالکیت مربوط به همین قسم است. دوم، تعارض نسبت به حدود املاک در آن حد فاصل یکی از اضلاع یک ملک با تعریف همان حد فاصل در سند ملک مجاور مطابقت ندارد. سوم، تعارض نسبت به حقوق ارتفاقی که در آن، قسمی از حقوق

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۵۲

ارتفاقی در سند مرتفق له به رسمیت شناخته شده، لکن در سند مالکیت مرتفق علیه چنین حقی مورد شناسایی قرار نگرفته است (احمدی، ۱۳۹۵: ۶۷-۷۱). در تمامی موارد مذکور، اداره ثبت اسناد و املاک منطقه مربوطه موظف است به منظور رسیدگی به موضوع مذکور و حلّ تعارض، پرونده را به هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک ارجاع دهد که مرگب از دو قاضی دادگاه تجدیدنظر و مدیر کلّ یا قائم مقام اداره ثبت استان می باشد (ماده ۲۵ قانون ثبت).

وقوع معاملات معارض عمدتاً در مواردی اتفاق می افتد که در خصوص یک ملک، اسناد عادی و یا اسناد رسمی دفترچه ای (و سنتی) وجود داشته باشد؛ فلذا با توجه به اجرای طرح جامع کاداستر در کشور (به خصوص در اراضی شهری) و صدور اسناد رسمی تک برگی برای عموم املاک شهری، بدیهی است که وقوع معاملات معارض برای املاک دارای این اسناد کمتر به وقوع پیوسته و حتی بر فرض وقوع، با استناد به مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت، حکم دادگاه به نفع شخصی صادر خواهد شد که سند رسمی به نام وی صادر شده باشد. بر این اساس، استفاده کامل از ظرفیت های حقوق ثبتی نوین، به افزایش اعتبار اسناد رسمی و به تبع آن، افزایش میزان امنیت در معاملات املاک منجر خواهد گردید.

شایان ذکر است که کاهش دعاوی ناشی از تعارض و تراحم در ثبت مالکیت و بیع املاک، منجر به تقلیل پرونده های مرتبط با حوزه ثبت و نیز معاملات در محاکم قضایی گردیده و بدین ترتیب، قضا زدایی را نیز در این حوزه با خود به همراه خواهد داشت.

۳-۳- جلوگیری از بروز تقلب در بیع املاک

یکی دیگر از مهم ترین آثار و نتایج حاصله از صدور اسناد تک برگی، جلوگیری از جعل یا هرگونه تغییر در اسناد رسمی است. در توضیح پیرامون این مسأله باید گفت که متأسفانه در سال های گذشته به واسطه قیمت قابل توجه اموال غیر منقول و پایین

بودن سطح امنیت اسناد رسمی کشور، جرائم مربوط به این حوزه به خصوص جعل و استفاده از سند مجعول در بیع املاک بسیار رواج داشته و علاوه بر ایجاد مشکلات جدی در حوزه معاملات ملک و کاهش اعتبار اسناد رسمی، همواره حجم و میزان قابل توجهی از دعاوی مطروحه در دستگاه قضایی را به خود اختصاص داده است. با اجرای طرح حدنگاری در کشور و ثبت کلیه اطلاعات مربوط به املاک در بانک اطلاعاتی مربوطه، ضمن افزایش چشمگیر دقت و سرعت و کیفیت در اقدامات و عملیات های مربوط به حوزه ثبت (از جمله ارائه آمار و اطلاعات به مراکز متقاضی و ذیصلاح، تسریع در امور مراجعین و تکرین ارباب رجوع، پاسخ به استعلامات قضایی و ...)، اسناد تک برگی (با ضریب امنیتی بالا) بر اساس اطلاعات حاصله از عملیات کاداستر صادر گردید و این امر منجر به کاهش میزان جرائم مربوط به جعل و استفاده از سند مجعول در حوزه بیع املاک و در نتیجه، افزایش ضریب امنیت معاملات صورت گرفته شد.

نتیجه گیری

از مجموع توضیحاتی که پیرامون جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک بیان گردید، می توان به نتایج ذیل اشاره کرد:

۱- به وسیله کاداستر، ارتباط مکانی هر ملک با املاک مجاور خود مشخص شده و مساحت و مشخصات هر ملک به صورت مستقل و با هدف تثبیت مالکیت مشروع و قانونی اشخاص حقیقی و حقوقی و نیز تسهیل در امر رسیدگی به دعاوی اداری و قضایی ملکی معین می گردد. بر همین اساس است که قانونگذار، در حقوق نوین ثبتی و صدور اسناد تک برگی برای املاک، سازمان ثبت اسناد و املاک را ملزم به استفاده از روش حدنگاری به عنوان مهم ترین ابزار در جهت تعیین حدود و ثغور ملک نموده است.

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۵۴

۲- با توجه به مرکز ثبت اطلاعات کاداستر، مأمورین ثبت و تنظیم کننده اسناد بر پایه این اطلاعات و قوانین و مقررات موجود پیرامون آنها، اسناد تک برگی ای که بر پایه اطلاعات و مجموعه اقدامات حدنگارمورد ثبت و تنظیم قرار می گیرد، اسناد رسمی محسوب می شود.

۳- در خصوص جایگاه ثبت رسمی معاملات در بیع املاک باید گفت زمانی آثار مربوط به بیع مال غیر منقول جاری خواهد شد که بیع صدور گرفته، به صورت رسمی مورد ثبت قرار گرفته باشد. همچنین در صورت اختلاف نظر میان مالکیت یک ملک، قول آن طرف از دعوا نزد دادگاه مقبول است که ملک به صورت رسمی به نام وی منتقل شده باشد.

۴- ثبت نوین اسناد تک برگی با استفاده از اطلاعات حاصله از حدنگاری، منجر به پیشگیری از بروز دعاوی و جرائم مرتبط با حوزه ثبت اسناد گردیده و در نتیجه، افزایش اعتبار اسناد رسمی، افزایش امنیت بیع املاک و کاهش دعاوی مربوط به این حوزه را با خود به همراه دارد.

منابع

- آئین نامه حدود و تشکیلات کاداستر موضوع تبصره ۳ ماده ۱۵۶ قانون ثبت مصوب ۱۳۷۹ ش.
- ابادری فومشی، منصور (۱۳۹۲)، *ترمینولوژی حقوق نوین*، ج ۲، تهران: خرسندی.
- احمدپناهی، سید عباس (۱۳۹۴)، *اثر نظام نوین ثبتی بر تضمین حق مالکیت*، استاد راهنما: روح الله مؤذنی، رشته حقوق عمومی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده علوم انسانی، دانشگاه سمنان.
- احمدی، سعادت الله (۱۳۹۵)، *بررسی چالش های تنظیم اسناد قطعی املاک در دفاتر اسناد رسمی*، استاد راهنما: سید مهدی جلالی، رشته علوم ثبتی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نراق.
- اردبیلی (محقق)، احمد بن محمد (بی تا)، *زبدۀ البیان فی احکام القرآن*، تهران: المکتبه المرتضویه.

- افتخار، محمدجعفر (۱۳۹۴)، **تحولات حقوقی ثبت ملک و صدور سند مالکیت در حقوق ایران**، استاد راهنما: حمیدرضا آبادی، رشته حقوق ثبت اسناد و املاک، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم قضایی و خدمات اداری.
- السان، مصطفی (۱۳۸۵)، **ثبت اسناد و فناوری ارتباطات؛ تلاقی سنت و نوآوری**، مجله خبری و تحلیلی کانون سردفتران و دفتر یاران، ۷۱، ۱۲۱-۱۴۲.
- امامی، سید حسن (۱۳۷۵)، **حقوق مدنی**، ج ۱ و ۶، چ ۷، تهران: اسلامیه.
- برنجکار، حمید (۱۳۷۷)، **ارزیابی اقتصادی طرح کاداستر کشور**، استاد راهنما: احمد جعفری صمیمی، رشته مهندسی سیستم های اقتصادی- اجتماعی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشگاه علوم و فنون مازندران.
- بهرامی، بهرام (۱۳۹۱)، **بایسته های ادله اثبات دعوا**، تهران: نگاه بینه.
- تفگریان، محمود (۱۳۸۱)، «**نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت**»، ماهنامه خبری و تحلیلی کانون سردفتران و دفتر یاران، ۳۴، ۱۹-۴۶.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۲)، **دانشنامه حقوقی**، ج ۲، تهران: امیرکبیر.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۷۹)، **محرشای قانون مدنی**، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲)، **ترمینولوژی حقوق**، چ ۲۵، تهران: کتابخانه گنج دانش.
- حسینی نژاد، حسین قلی (۱۳۷۴)، **ادله اثبات دعوا**، تهران: میزان.
- رازانی، بهمن (۱۳۷۶)، «**تحولات ثبت اسناد در حقوق مصر (۱)**»، مجله خبری و تحلیلی کانون سردفتران و دفتر یاران، ۲، ۹۷-۱۱۶.
- رهنما، معصومه (۱۳۹۰)، **کتاب جامع حقوق ثبت**، تهران: طرح نوین اندیشه.
- رئوفی راد، فاطمه؛ داورزنی، حسین (۱۳۹۷)، **تبیین نقش کاداستر در پیشگیری از جرایم ثبتی**، مجله بین المللی پژوهش ملل، ۳۷، ۷۱-۹۳.
- سبزواری، سید عبدالاعلی (۱۴۱۴ق)، **مواهب الرحمن فی تفسیر القرآن**، ج ۴، قم: المنار.
- سپاهی، امیر (۱۳۹۳)، **حقوق اسناد**، تهران: دادگستر.
- شهیدی، مهدی (۱۳۷۷)، **تشکیل قراردادها و تعهدات**، تهران: حقوقدان.
- صفایی، سید حسین (۱۳۸۲)، **دوره مقدماتی حقوق مدنی: قواعد عمومی قراردادها**، ج ۲، تهران: میزان.
- ضیفع نیا، امیر حسین (۱۳۷۵)، **ادله اثبات دعوا**، چ ۳، تهران: شرکت سهامی انتشار.

جایگاه ثبت نوین اسناد تک برگی و حدنگار در اعتبار بخشی به اسناد رسمی و بیع املاک ۴۵۶

- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۸۹)، **بررسی تطبیقی نظام های ثبت املاک (با تأکید بر نظام ثبت املاک در ایران)**، مطالعات حقوق خصوصی، ۲، ۲۱۹-۲۳۸.

- طباطبائی حصارى، نسرین (۱۳۹۳)، **مبانی و آثار نظام ثبت املاک**، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- طبرسى، فضل بن حسن (۱۴۱۴ق)، **مجمع البیان فی تفسیر القرآن**، ج ۲، بیروت: دار الفکر.
- فرامرزیپور، قادر (۱۳۸۹)، **آثار اجرایی شدن طرح کاداستر بر روابط حقوقی اشخاص**، ماهنامه خبری و تحلیلی کانون سردفتران و دفتریاران، ۱۰۷، ۲۶-۳۵.

- **قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۵۱ ش.**

- **قانون آیین دادرسی مدنی.**

- **قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۴ ش.**

- **قانون مدنی.**

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۰)، **حقوق مدنی، قواعد عمومی قراردادها**، ج ۲، چ ۵، تهران: شرکت سهامی انتشار.

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۸۴)، **اثبات و دلیل اثبات**، ج ۱، چ ۳، تهران: میزان.

- کاتوزیان، ناصر (۱۳۹۰)، **قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی**، چ ۳۱، تهران: میزان.

- کاظمی، محمدجواد (۱۳۶۵)، **مسائلک الافهام الی آیات الاحکام**، ج ۲، تهران: مرتضوی.

- محمد بیگی، علیرضا (۱۳۹۲)، **دادستان و امنیت اجتماعی**، تهران: میزان.

- مدنی، سید جلال الدین (۱۳۷۶)، **ادله اثبات دعوی**، چ ۴، تهران: کتابخانه گنج دانش.

- مدنی، سید جلال الدین (۱۳۸۳)، **اسباب تملک: عقود - ایقاعات - تعهدات**، تهران: پایدار.

- مسجدسراشی، حمید؛ نبی نیا، خالد (۱۳۹۲)، **نقد و بررسی فقهی ادله اعتبار کتابت دین**، آموزه های فقه مدنی، ۸، ۱۷۷-۱۹۸.

- معین، محمد (۱۳۶۹)، **فرهنگ لغت فارسی**، ج ۲، چ ۷، تهران: امیرکبیر.

- ملکی ابهری، فرزاد (۱۳۸۵)، **بیع املاک ثبت شده**، استاد راهنما: میر حسین عابدیان، رشته حقوق خصوصی، پایان نامه کارشناسی ارشد، دانشکده حقوق دانشگاه شهید بهشتی (ره).