

ترجیح دلیل مناسب در تعارض ادله مالکیت

نوشته: فریدون نهرینی

وکیل دادگستری و دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

این مقاله به اجمال و اختصار به بررسی تعارض دلیل اقرار با سند رسمی اماره تصرف بعنوان مالکیت میپردازد. فی الواقع میخواهیم ببینیم که اصولاً در دعوی مطروح در محاکم، اماره تصرف و بعضاً سند رسمی در مقابل دلیل اقرار که آن نیز حکایت از مالکیت طرف مقابل میکند، تا چه اندازه ارجحیت و برتری دارد. افزون بر آن رسیدگی و بررسی این تعارض و انتخاب یکی از این دو دلیل قانونی با توجه به ضوابط ناظر بر تأثیرگذاری قانونی آنها، زمینه ای است که دلیل مناسب اثبات و احراز مالکیت را بر ما نمایان خواهد ساخت. البته از آنجا که مطابق مقررات جاری کشور، دلیل عمومی اثبات مالکیت بر اموال منقول و غیر منقول و مادی و غیر مادی، اماره تصرف معرفی و اتخاذ شده، لهذا در این مقال برآنیم تا معارضه دلیل قانونی اقرار را با اماره تصرف مورد تحلیل و بررسی قرار دهیم.

اماره تصرف به حکایت مادتهای ۳۵ و ۱۳۲۲ قانون مدنی، در زمره امارات قانونی قرار داشته و فی الواقع اماره ای است که قانون آنرا دلیل بر امری (مالکیت) قرار داده است.

دلیل اماره تصرف در اثبات مالکیت به حدی است که به ندرت می توان خلاف آنرا به اثبات رساند. مهمترین دلیلی که بطور قاطع این اماره را از هستی ساقط میکند، اقرار شخص متصرف یا قائم مقام قانونی اوست. فی الواقع اقرار در اکثریت قریب به اتفاق دعوی، واجد همین اثر است زیرا مطابق ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی عبارت از اخبار به حقی است برای غیر بر ضرر خود. وقتی متصرف به مالکیت و ذیحقی مدعی مالکیت، اقرار و اخبار به حق نماید، بی تردید دیگر قصد استفاده از اماره تصرف به نفع خود را ندارد به همین جهت با چنین اقراری، اماره تصرف به نفع متصرف و مقرر وجود داشته زائل گشته و دلیلیت خود را از دست می دهد. اما نکته مهمی را باید مد نظر داشت: و آن اینکه گاهی متصرف اقرار به مالکیت فعلی مدعی مالکیت میکند و گاهی نیز اقرار به مالکیت سابق مدعی دارد. حکم موضوع اخیر را ماده ۳۷ قانون مدنی بدین نحو بیان داشته که: "اگر متصرف فعلی اقرار کند که ملک سابقاً مال مدعی او بوده است در این صورت مشارالیه نمیتواند برای رد ادعای مالکیت شخص مزبور به تصرف خود استناد کند مگر اینکه ثابت نماید که ملک به ناقل صحیح به او منتقل شده است".

در اینجا مفاد اقرار صرفاً حکایت از مالکیت سابق مدعی دارد نه مالکیت فعلی او. در چنین فرضی مقسّن ظاهراً اماره تصرف را زائل تلقی و استناد متصرف به اماره تصرف را در رد ادعای مالکیت مدعی، مردود می شمارد بنحوی که از





عبارات ماده ۳۷ قانون مدنی اینگونه استنباط می گردد که انقلاب دعوی رخ داده است چه آنکه متصرف مقرر را در جایگاه مدعی علیه قرار داده و تکلیف اثبات انتقال صحیح ملک به او را بر عهده مقرر واگذار مینماید. و این نتیجه (انقلاب دعوی) همان چیزی است که ماده ۲۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی جدید نیز صریحاً آن را در دادرسی ماده ۲۷۵ قانون آیین دادرسی مدنی میگوید: "هر گاه خواننده در پاسخ خواهان ادعایی مبنی بر برائت ذمه از سوی خواهان یا دریافت مال مورد ادعا یا صلح و هبه نسبت به آن یا تملیک مال به موجب یکی از عقود ناقله نماید، دعوا منقلب شده، خواهان، خواننده و خوانده، خواهان تلقی میشود و حسب مورد با آنان رفتار خواهد شد.

در فرض بالا، متصرف مقرر باید یکی از اسباب تملک موضوع ماده ۱۴۰ قانون مدنی را ثابت کند تا بتواند اقرار خود بر مالکیت سابق مدعی را از اثر

انداخته و مالکیت خود را به اثبات برساند.

در مورد موضوع اول که اقرار متصرف بر مالکیت فعلی مدعی حکایت دارد اگر چه حکم خاصی دیده نمیشود اما به دو دلیل بسیار مهم می توان اماره تصرف را منتفی دانست:

۱- فرض اولیه و عمومی مقنن در مبحث اقرار، ناظر بر اقرار فعلی است و بسی تردید هر گاه در هر دعوایی، مقرر به ضرر خود و به نفع غیر، اخبار به حقی فعلی نماید، این اقرار به زیان او نافذ و مؤثر است. فی الواقع مقرر همواره در اقرار خود نظر به حال داشته و اخبار به حق را در وضعیت فعلی و زمان اقرار، به زیان خود و بنفع غیر، اشعار و اعلام میدارد هر چند که موضوع اقرار، علی الاصول ناظر بر گذشته است به همین جهت نیز ماده ۲۰۲ قانون آیین دادرسی مدنی جدید مصوب ۲۱/۱/۷۹ عنوان میکند: "هر گاه کسی اقرار به امری نماید که دلیل ذیحق بودن طرف او باشد، دلیل دیگری برای ثبوت آن لازم نیست."

با لحاظ ماده ۲۰۲ قانون یاد شده، پس از اقرار متصرف به ذیحقی فعلی طرف دعوی و مالکیت او، اماره تصرف دیگر بکار متصرف نمیآید چه مطابق نص فوق اثبات خلاف اقرار امکانپذیر نبوده مگر اینکه وفق ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی دلیلی بر فساد اقرار ابراز گردد. لیکن اثبات خلاف اقرار در موضوع ماده ۳۷ قانون مدنی ممکن است زیرا مقرر به مالکیت فعلی مدعی، اقرار نمیکند بلکه به مالکیت سابق او بر مال نظر دارد. به همین جهت با توجه به اینکه میان سبق مالکیت مدعی تا هنگام تصرف فعلی و زمان اقرار، فاصله زمانی وجود دارد و مفاد اقرار نیز ناظر به زمان گذشته بوده و زمان حال را در بر میگیرد، لهذا امکان انتقال مال به ناقل صحیح به متصرف وجود داشته و به همین لحاظ متصرف مقرر میتواند با اثبات یکی از اسباب تملک، انتقال مال به مالکیت خود را مدت زمانی پس از مالکیت سابق مدعی

(که مورد اقرار متصرف قرار گرفته) محرز و مدلل نماید.

۲- دلیل دوم، رعایت و جریان قیاس اولویت است؛ بدین معنی که وقتی برابر ماده ۳۷ قانون مدنی، اقرار متصرف بر مالکیت سابق مدعی، اماره تصرف او را زائل ساخته و به نیستی میکشاند بطریق اولی اقرار متصرف



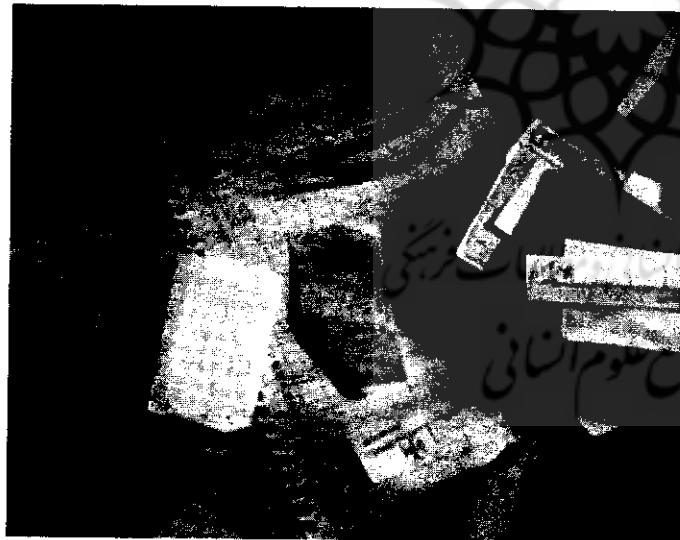
بر مالکیت فعلی مدعی چنین اثری را بوضوح و بنحو قاطع خواهد داشت.

علی‌الخصوص آنکه حتی خلاف مفاد اقرار را نمی‌توان ثابت کرد. زیرا وفق ماده ۱۲۷۵ و ۱۲۷۷ قانون مدنی (۱)، هر کس اقرار به حقی برای غیر کند ملزم به اقرار خود بوده و انکار بعد از اقرار نیز به هیچ وجه مسموع نخواهد بود. باید توجه داشت که مواردی که در ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی بعنوان مصادیق مضر به اقرار قید شده، بعنوان موارد استثنایی تلقی نمیشود فی الواقع ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی را نباید اینگونه تفسیر کرد که اصولاً انکار بعد از اقرار مسموع نیست مگر اینکه استثنائاً یکی از موارد مندرج در ماده ۱۲۷۷ اثبات گردد. زیرا مواردی که ظاهراً بعنوان دعوی مضر به اقرار ذکر شده، ماهیتاً از جهات استثنایی تلقی نمیگردند بلکه در حقیقت حسب دلالت ماده ۱۲۷۷ و ماهیت آن موارد، ثابت میگردد که اظهارات مقرر اساساً اقرار تلقی نمیشود؛ مطابق قواعد مندرج در اصول استنباط، موضوع مستثنی و مستثنی منه باید ماهیتاً یکی باشد در این صورت است که با ورود استثناء چیزی غیر از مفاد اصل باشد، اطلاق استثناء به آن بی وجه و خارج از ضوابط اصولی است.

در ماده ۱۲۷۷ انکار بعد از اقرار غیر قابل استماع اعلام شده و به هیچ وجه نمی‌توان پس از اقرار، آنرا انکار کرده و اثر اقرار را از بین برد مگر اینکه اظهارات مقرر اساساً و ماهیتاً اقرار نباشد مثلاً در جاییکه مقرر بالغ نبوده یا دیوانه باشد و یا قصد اخبار نداشته باشد (ماده ۱۲۶۲ قانون مدنی)، اظهارات و اخبار او بعلت فساد اقرار اصلاً اقرار تلقی نمیشود تا اینکه بتوان اثری بر آن مترتب نمود و یا کسی که به اشتباه حکمی یا موضوعی اخبار به حق غیر مینماید یا به غلط اظهاراتی را به زیان خود و برای غیر بیان میدارد، اظهارات او ماهیت اقرار را ندارد زیرا قصد اخبار او را که یکی از ارکان اقرار است مخدوش میسازد. به همین جهت اثبات خلاف اقرار یا انکار آن اساساً امکان پذیر نبوده و تنها در مواردی میتوان آن اظهارات را از اثر انداخت که ثابت شود مفاد اظهارات

شخص، اساساً و ماهیتاً ارکان اقرار را تشکیل نمیدهد. در این صورت دیگر نمی‌گوییم که اقرار مورد انکار قرار گرفته بلکه میگوییم که چون اظهارات شخص واجد شرایط و ارکان اقرار نیست لهذا اظهارات مزبور را نمیتوان اقرار تلقی تا از آثار آن برخوردار گردید. به یک نکته باید توجه داشت و آن اینکه اثر اقرار، نسبی است و اقرار مزبور تنها میان مقرر و مقرر له موثر است و به هیچ وجه آثار اقرار، حقوق اشخاص ثالث را نمیتواند تحت تاثیر قرار دهد. مواد ۱۲۶۴ و ۱۲۶۵ و ۱۲۷۸ قانون مدنی صراحتاً به این امر تاکید ورزیده و هر جا که

اقرار، دامن گیر افراد ثالث گردد، آن را مؤثر در حقوق آنها نمیداند. مثالی در این زمینه لازم است؛ ما همواره از اقرار بعنوان سید ادله یا ملکه دلایل نام میبریم و تاثیر آن را بقدری نافذ و قاطع میدانیم که همواره با وجود اقرار، ادامه رسیدگی را جایز نشموده و دلیل دیگری را برای اثبات دعوی لازم نمیبینیم (ماده ۲۰۲ آیین دادرسی مدنی جدید) اما در برخی از دعاوی اگر چه ظاهراً اقرار تاثیر بسزایی میگذارد اما باید دقت نمود که اقرار، حقوق اشخاص ثالث را متأثر نسازد.





فی المثل در دعوی خلع بد که توسط خواهان و یا ابراز سند عادی خرید ملک غیر منقول ثبت شده طرح میگردد، چنانچه خوانده غاصب در پرونده مزبور اقرار به صحت دعوی خواهان و مالکیت او بر ملک مابه النزاع نماید، دادگاه نمیتواند به اقرار مزبور بها داده و آن را بپذیرد زیرا چنین اقراری اولاً اگر چه بنفع خواهان و در جهت مالکیت او بیان شده ولی مطابق ماده ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، دلیل متناسب و قانونی اثبات و احراز مالکیت خواهان تلقی نمیگردد. ثانیاً تردیدی نیست که اقرار مزبور ممکن است حقوق اشخاص ثالث (مثلاً دارنده سند رسمی مالکیت) را تضییع و مخدوش نماید چه آنکه صدور حکم خلع بد مستلزم تصمیم در وضع بد خواهان است و با آن ملازمه دارد بنابراین حتی اگر به واقع خوانده غاصب باشد و اقرار به غاصبیت خود و مالکیت خواهان کند، دادگاه نمیتواند با صدور حکم خلع بد خوانده و وضع بد خواهان، ملک را به تصرف

خواهان دهد زیرا خواهان مزبور مطابق مقررات قانون ثبت، مالک شناخته نمیشود تا ملک تسلیم او گردد. در نتیجه از آنجا که بی توجهی به مقررات ثبتی و پذیرش سند عادی خرید ملک بعنوان دلیل مالکیت خواهان حتی بر فرض اقرار خوانده، حقوق اشخاص ثالث (مالک رسمی) را ضایع خواهد ساخت بنابراین دادگاه نباید چنین دعوی را با شرایط و مدارک فوق بپذیرد. چه بسا طرفین چنین دعوی اساساً با تبانی یکدیگر وارد دعوا شده و با ابراز ادله ناکافی (سند عادی) و اقرار و اخبار به حق نداشتن، در صدد ذیحق معرفی کردن خود بنحو صوری بوده و بخواهند از طریق و با حکم دادگاه، اموال و املاک دیگری را به یغما برند. (۲) مضافاً اینکه احراز ذیبنفعی و ذیحق خواهان، از تکالیف دادگاه بشمار میروند و عدم ایراد خوانده، دادگاه را از این وظیفه قانونی مستغنی نخواهد ساخت.

اما سؤالی در اینجا قابل طرح است و آن اینکه هر گاه شخصی با سند عادی خرید، ملکی به واسطه یا بطور مستقیم از مالک رسمی خریداری نموده باشد و پس از تسلیم و تسلیم، ملک توسط مالک رسمی غصب شود، آیا در صورت طرح دعوی خلع بد از سوی خریدار عادی بر علیه غاصب (مالک رسمی) و اقرار خوانده مزبور به صحت دعوی خواهان و مالکیت وی بر ملک، دادگاه میتواند با استناد سند عادی و اقرار مالک رسمی، دعوی خلع بد خوانده و وضع بد خواهان در ملک را بپذیرد یا خیر؟

در این مورد یک نظر مشورتی از اداره حقوقی قوه قضائیه وجود دارد که بد نیست ابتدا آن را مطرح کنیم:

سؤال: شخصی با استناد سند عادی بیع نامه دادخواست خلع بد علیه متصرف مبیع داده است آیا دادگاه با احراز تصرفات خوانده در ملک مذکور میتواند به استناد سند عادی بیع نامه علیه فروشنده متصرف دادخواست خلع بد تقدیم نماید و چنین دادخواستی قابل پذیرش خواهد بود یا خیر؟

نظریه کل اداره حقوقی و تدوین قوانین به شماره ۱۵۴۵/۷ مورخ ۱۳۷۹/۲/۲۹: در نقاطی که ثبت اسناد عقود و معاملات راجعه به عین و منافع اموال غیر منقوله مطابق قانون ثبت اسناد و املاک اجباری باشد طبق ماده ۴۸



قانون مزبور سندی که باید به ثبت برسد و ثبت نرسیده باشد در هیچ یک از ادارات و اماکن پذیرفته نخواهد شد بنابراین در فرض سؤال دعوی خلع ید قابل پذیرش نیست. اما اگر خواننده به وقوع معامله در دادگاه اقرار کند از شمول ماده ۴۸ قانون ثبت خارج خواهد شد و ماخوذ به اقرار خود خواهد بود (۳) و (۴) قسمت اخیر نظریه مشورتی با اصول حاکم بر قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین اصول حاکم بر دادرسی موافقت ندارد. چه آنکه اقرار در مادتين ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مورد توجه نبوده تا بتوان آن را موضوع ماده ۴۸ قرار داد.

بنظر نگارنده می رسد که در این وضعیت و فرض سوال نیز پاسخ منفی است زیرا اگر چه خرید ملک با سند عادی بلاواسطه یا مع الواسطه از مالک رسمی صورت گرفته و مالک رسمی (قانونی) نیز اقرار به وقوع معامله و صحت دعوی و مالکیت خواهان دارد اما این امر موجب نمیگردد که دادگاه بدون توجه به مقررات قانون ثبت و احتمال وجود ذیحقی اشخاص ثالث، چنین دعوی را بپذیرد؛ زیرا اولاً پذیرش دعوی خلع ید از ملک غیر منقول ثبت شده مستلزم و موقوف به ابراز سند رسمی مالکیت است و بدون ارائه چنین سندی حتی با وجود اقرار خواننده (مالک رسمی)، مالکیت خواهان را نمیتوان احراز نمود؛ ماده ۲۲ قانون ثبت مالک ملک را کسی می شناسد که نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و با اقرار حتی مالک رسمی نیز نمیتوان چنین مالکیتی را برای خواهان دعوی که سند عادی خرید ملک غیر منقول را ابراز داشته، در نظر گرفت ثانیاً موضوع دعوی حاضر، دعوی خلع ید است و نه رسیدگی به صحت معامله خرید و احراز اصالت سند عادی معامله. بعبارت دیگر طرح دعوی خلع ید، متفرع بر مالکیت مسلم و قانونی خواهان است و در چنین دعوی، مالکیت خواهان باید نزد دادگاه مسلم باشد تا بتواند به موضوع اصلی دعوی که احراز غاصب خواننده و خلع ید او از ملک است، بپردازد. در نتیجه اقرار خواننده دعوی که مالک رسمی ملک نیز میباشد نمیتواند موثر در اثبات و احراز مالکیت خواهان در دعوی خلع ید گردد (۵)، هر چند که بتوان اقرار به مالکیت خواهان در پرونده خلع ید را در دعوی مربوط به احراز و اعلام صحت معامله و الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت مالک رسمی مورد استناد قرار داد.

ثالثاً چه بسا ملک متنازع فیه قبل از تاریخ سند عادی مورد استناد خواهان به ثالثی فروخته و تسلیم شده باشد و خواهانی که سند عادی خرید را در دست دارد با ثبانی با خواننده (مالک رسمی) در مقام طرح دعوی خلع ید برآید تا بتواند با استفاده از اقرار مالک رسمی بر مالکیت خواهان و همچنین غاصبیت خود (خواننده)، حق خریدار مقدم را تضييع سازد. زیرا مطابق ماده ۴۴ قانون اجرای احکام مدنی مصوب سال ۱۳۵۶ حکم خلع ید نسبت به اشخاص ثالث نیز موثر بوده و علاوه بر محکوم علیه، علیه هر متصرفی هم اجراء خواهد شد حتی اگر آن متصرف مدعی خرید عادی ملک به تاریخ مقدم باشد.

نتیجه دیگری که از این بحث گرفته میشود آنست که در دعاوی خلع ید، صرف اقرار خواننده به غاصبیت خود نمیتواند مجوزی برای دادگاه بر ختم دادرسی بدون معاینه و تحقیق محلی گردد. زیرا اثر حکم خلع ید، اجرای آن بر علیه هر متصرفی است و اگر خواننده به واقع متصرف ملک نباشد و شخص دیگری که احیاناً ذیحق در ملک بوده، آن را در تصرف خود داشته باشد، دادگاه نمیتواند حکم به خلع ید صادر کند. زیرا خواننده از طرفی واقعا غاصب و متصرف نبوده و از طرف دیگر متصرف واقعی طرف دعوی قرار نگرفته است در نتیجه محاکم میباید در طرح دعوی خلع ید حتما احراز نمایند که خواننده متصرف غاصب ملک است و این امر محقق نمیگردد مگر با صدور و اجرای قرار تحقیق و معاینه محل و در صورت لزوم کارشناسی در پیاده نمودن پلاک ثبتی مندرج در سند رسمی مورد ادعا.

دعوی خلع ید و فی الواقع حکم خلع ید از جمله احکامی است که اجرای آن نسبی نبوده و تنها نسبت به طرفین دعوی و حکم اجراء نمیگردد بلکه مطابق ماده ۲۴ قانون مدنی دامن گیر اشخاص ثالث متصرف نیز خواهد شد.

