

ابطال سند مالکیت

سند مالکیت از نظر ارزش حقوقی یا موجد حق است و یا مثبت حق
سند مالکیت راموقعی (موجد حق) گویند که قانوناً هیچ گونه اعتراضی
بردارنده آن نتوان کرد بعبارت اخری همین که ملك بنام کسی در دفتر املاك
به ثبت رسید او مالك است لاغیر اگر چه سند برخلاف قانون صادر شده باشد و در
حقیقت آن شخص مالك نبوده باشد - در این صورت مالك واقعی فقط حق مطالبه
خسارت را خواهد داشت نه حق مطالبه عین ملك را کشورهایی که سند مالکیت را
« موجد حق » میدانند مراتب را در قوانین مربوطه تصریح نموده و بعلاوه رعایت
تشریفات زیادی را در ثبت ملك و صدور سند لازم می شمارند - از جمله اینکه صدور سند
مالکیت در شایسته گی قاضی است که در واقع حکم بمالکیت صاحب سند صادر
میکند صادر کننده سند موظف است تضمینی بسپارد تا اگر سند برخلاف قانون صادر
نمود ضرر وارد بر ذیحق را جبران کند .

سند مالکیت راموقعی (مثبت حق) گویند که قانونگذار آنرا دلیل مالکیت
تلقی نموده و لذا اثبات خلاف آن ممکن باشد در این صورت مالك واقعی میتواند از
اداره ثبت املاك و یا ازداد گاه تصحیح و یا ابطال سند مالکیت صادر برخلاف قانون
را تقاضا کند .

بنابراین چون عین ملك قابل استرداد است دعوای ضرروزیان با بقاء ملك
موردی نخواهد داشت .

۲- در صورتیکه سند مالکیت (موجد حق) باشد آثار مالکیت از تاریخ ثبت

ملك بنام ذینفع حاصل خواهد شد ولی اگر سند مالکیت (مثبت حق) باشد کاشفیت دارد یعنی آثار مالکیت از تاریخ وجود منشاء حق بنفع صاحب سند حاصل میشود . مثلاً فرض کنیم کسی فوت شود و ورثه او به موجب گواهی حصر وراثت ملك مورث را بنام خود به ثبت برساند ولی بعداً معلوم شود که آن گواهی نامه قانونی نبوده و لذا ابطال آن اعلام و گواهی نامه دیگری صادر گردد . حال اگر سند مالکیت موجود حق باشد هر وارثی از تاریخ صدور سند مالکیت بنام خود مالک بلا معارض شناخته خواهد شد زیرا سندی که موجود حق است از تاریخی میتواند بنفع کسی ایجاد حق کند که پابعرضه وجود گذاشته سندی که امروز موجود میشود میتواند از دیروز منشأ آثار باشد و در هر حال ابطال چنین سندی هم ممکن نیست و فقط میتوان مطالبه خسارت نمود .

در مثال بالا اگر سند مالکیت (مثبت حق) بدانیم ورثه از تاریخ فوت مورث خود مالک شناخته میشوند اینک که گواهی نامه انحصار وراثت اولی ابطال شده میتواند ابطال اسناد مالکیت صادر با تکیه آنرا بخواهند و اسناد مالکیت جدیدی طبق گواهی نامه انحصار وراثت دوم صادر نمایند زیرا در این مورد سند مالکیت فقط کاشف است از اینکه ورثه هم حین الفوت مورث خود به میزان مرقوم در سند مالکیت صادره مشاعاً مالک تر که گردیده اند .

۲- آیا در قبال سند مالکیت اخذ شفعه و استفاده از اختیارات (خیار غبن مثلاً) ممکن است یا نه .

بدیهی است در صورتیکه سند مالکیت موجود حق باشد این امر ممکن نیست زیرا حق شفعه و اختیارات عبارت از حقوق حاصله از عقود و معاملات میباشد و حال اینکه اگر سند مالکیت موجود حق باشد فرض اینست که ارتباط این سند با معاملات سابقه منشاء حق قطع شده است و مالکیت صاحب سند ابداً ارتباطی با آنها ندارد اگر صاحب سند مالک است برای این نیست که خریدار یا متصالح و یا وارث میباشد بلکه فقط از جهت اینست که سند مالکیت بنام او صادر گردیده است پس استفاده از

حقوق ناشیه از اسباب تملك مقدم بر صدور سند مالکیت ممکن نیست ولی اگر سند مالکیت را مثبت حق بدانیم بدیهی است اشکالی در اخذ بشفعه و استفاده از خسارات نخواهد بود بلکه بهتر میتوان استفاده کرد زیرا بعلت وجود سند رسمی وقوع معاملات موجد خیار یا حق شفعه مسلم و بلا تردید میباشد .

حال میخواهیم ببینیم آیا قانونگذار یاسند مالکیت را موجد حق دانسته یا مثبت حق در قانون ایران بدلائل زیر سند مالکیت مثبت حق است .

۱ - اصل وقاعده اقتضا دارد که بگوئیم اسناد برای اثبات حق تنظیم میشوند نه ایجاد حق یعنی همین که تراضی شفاهی متعاملین حاصل گردید حق تازه ایجاد میشود و تنظیم سند که پس از ایجاب و قبول شفاهی بعمل میآید جز وسیله اثبات چیز دیگری نیست .

۲ - مقررات قانون مدنی مقتبس از فقه اسلام است - در فقه هیچ سندی را صرفاً از جهت اینکه سند است موجد حق ندانسته بلکه آنرا صرفاً بعنوان کاشف از وقوع معامله و وسیله اثبات قبول کرده اند - و بهمین جهت اثبات خلاف آنرا همیشه اجازه داده اند چون قانونگذار ایران ضمن هیچ يك از قوانین مدونه عدول خود را از قواعد و اصول مارالذکر تصریح ننموده اند پس مسلم است که ضمن تدوین قانون ثبت اسناد و املاک نیز نظری جز تحکیم مبانی و سائل اثبات نداشته است .

۳ - قانونگذار ایران سند مالکیتی را محترم شمرده که مطابق قانون صادر شده باشد هر گاه سند مالکیت در قانون ایران موجد حق بود هر آینه احترام آن سند واجب میگردد اگر چه برخلاف قانون صادر شده باشد زیرا سند موجد حق علی کل حال بنفع صاحب سند ایجاد حق مینماید چه قانونی باشد چه نباشد .

بنابرا تب فوق قانونگذار ایران سند مالکیتی را محترم میشمارد که مطابق قانون صادر شود پس اگر ثابت گردید که در صدور سند مالکیت اشتباهی رخ داد و یا اینکه مقررات قانونی رعایت نشده تصحیح یا ابطال آن بلا مانع است .

مطلب دیگری که میماند اینکه مقام صالح برای رسیدگی به قانونی بودن

اسناد مالکیت کدام است - اداره کل ثبت - یاداد گاه‌های عمومی جواب این سؤال بر حسب موارد فرق دارد .

هر گاه سند مالکیتی بدون رعایت تشریفات داخلی ثبت صادر شده باشد تصحیح چنین سندی بر عهده مأمورین ثبت خواهد بود یعنی اگر مأمورین ثبت مقرراتی را که قانوناً برای آنها لازم الاتباع است رعایت نکرده باشند رسیدگی بموضوع و تصحیح سند با خود آنها است مثلاً گواهی نامه انحصار وراثت ابراز شده که سهام ورثه در آن صریحاً تعیین نگردیده بموجب قانون امور حسبی تصدیق حصر وراثت باید مشتمل بر تعیین سهام هر يك از ورثه باشد والا قابل اجرا نیست ولی مأمورین ثبت در عوض اینکه تصریح سهم مشاع وراثت را بوسیله متقاضی ثبت از دادگاه بخواهند برخلاف قانون وارد رسیدگی شده بنظر خود تعیین سهم نموده و سند صادر میکنند بعداً بموجب گواهی نامه انحصار وراثت دیگری معلوم میشود که سهم مشاع ورثه بآن نسبتی که اداره ثبت در نظر گرفته بود نیست و مأمورین ثبت در تعیین و تشخیص سهم الارث راه خطا پیموده از تصدیق حصر وراثت تعبیر غلطی نموده اند در اینصورت اداره کل ثبت میتواند اسناد مالکیت را طبق گواهی- نامه حصر وراثت دوم تصحیح کند زیرا اصولاً شایستگی تعیین سهام را نداشته و بموجب قانون امور حسبی تعیین سهم الارث با دادگاه است نه با اداره کل ثبت مضافاً باینکه تصحیح مزبور تأثیری در اصل مالکیت ورثه ندارد زیرا هر يك از آنها در اثر فوت مورث خود در واقع مالك مشاع قسمتی از ترکه بوده و میباشند منتهی چون اداره کل ثبت در تعیین سهام اشتباه کرده و مداخله بی موردی نموده رفع آثار اشتباه با خود آن اداره خواهد بود .

حال فرض کنیم گواهی نامه انحصار وراثت قانونی صادر و طبق آن بورثه اسناد مالکیت داده شود بعداً معلوم گردد که متوفی در حیوة خویش قسمتی از دارائی خود را بدیگری صلح کرده است در اینجا صدور سند مالکیت از طرف اداره ثبت طبق قانون بوده زیرا وظیفه در تحقیق اینکه صلح نامه از طرف مورث تنظیم شده یا نه نداشته است بنابراین متصالح که می بیند تمام ترکه بدون رعایت حق او بین ورثه

تقسیم شده علیه آنها اقامه دعوی مینماید و پس از اثبات حق خود دادگاه اسناد مالکیت صادره را ابطال و پس از وضع مورد صلح ترتیبی برای تقسیم بقیه اموال بین ورثه خواهد داد - و سپس اداره ثبت طبق دادنامه صادر عمل مینماید.

نتیجه

قانون گذار ایران اسناد مالکیت را مثبت حق دانسته و در صورتی محترم می‌شمارد که طبق موازین قانون صادر شده باشد تشخیص این امر در صورت اشتباه (یعنی عدم رعایت قواعد مربوط بوظایف مأمورین ثبت) با اداره ثبت است که میتواند اسناد صادره را تصحیح کند ولی در صورت تخلف از قوانین غیر مربوط به تشریفات ثبتی و وظایف مأمورین ثبت رسیدگی بامر و ابطال سند مالکیت با دادگاه عمومی خواهد بود .

سر دفتر دفترخانه شماره ۲۱۶
سید مرتضی هاشمی وزیر



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی