

تعریف سند مالکیت و تأثیر آن در دعاوی

قانون ثبت سند مالکیت را دلایل مالکیت دانسته ولی نباید تصور نمود که هر ورقه‌ای که روی آن قید سند مالکیت شده باشد دلیل مالکیت است بلکه بورقه‌ای سند مالکیت میتوان گفت که مطابق قانون صادر شده باشد پس بعبارت

ساده‌تر باید گفت ممکن است هر مالکی دارای سند مالکیت باشد ولی ممکن نیست هر ورقه بنام سند مالکیت دلیل مالکیت دارنده آن ورقه باشد

این تفاوت و اختلاف که ظاهراً خیلی جزئی است به نتایج بسیار مهم و زیان‌آوری منتهی گردیده که قسمت مهمی از قانون مدنی و سایر قوانین را از بین برده است و برای اینکه باعتبار قوانین لطمه‌ای وارد نشود از نظر قضائی و علمی موضوع حائز اهمیت و جا دارد که در اطراف آن بحث کلی بعمل آید تا رفع شبهه شده و موضوع روشن گردد

اکنون که معلوم شد ممکن است در تشخیص سند مالکیت اشتباهی رخ دهد از نظر دقیق بودن قضیه بهتر است سند مالکیت تعریف شود و برای تعریف سند مالکیت لازم است بخواهیم تصریح قانون ثبت استناد گردد ماده ۲۱ قانون ثبت مینویسد (پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود) پس بطوریکه ملاحظه میشود سند مالکیت در این ماده بخوبی تعریف شده و معلوم میشود قانون سند مالکیت را عبارت از آن قسمت از ثبت دفتر املاک دانسته که در نتیجه اجرای ماده ۱۱ (پذیرفتن تقاضای نام ثبت ملک و انتشار آگهی نوبتی بنام متقاضی) و ماده ۱۴ (تجدید حدود آن ملک) و ماده ۱۶ (گذشتن مدت ۹۰ روز موعده اعتراض) و بالاخره اجرای مواد ۱۷ الی ۲۱ قانون ثبت در دفتر املاک بنام آن متقاضی ثبت شده باشد و در تأیید این نظر در ماده ۲۲ قانون مزبور تصریح گردیده (همینکه ملک مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید ...) و منظور از ذکر جمله (مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید) در این ماده همان اجرای مواد مذکور است که وقتی اجرا شد و ملک بنام متقاضی ثبت در دفتر املاک گردید آن ثبت قانونی است و تعریف ماده ۲۱ و تصریح ماده ۲۲ از این حد تجاوز نمیکنند و چنین ثبتی است که ماده ۲۴ قانون نامبرده مقرر داشته است (پس از انقضای مدت اعتراض (اجرای ماده ۱۶) دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضمین حقی

از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین نه بعنوان قیمت نه بهیچ عنوان دیگر. خواه حقوقی باشد خواه جزائی ... پس اگر بعد از اجرای مواد مزبور کسی ادعائی نسبت بملك مورد ثبت کند ادعای او اعم از حقوقی و جزائی مردود است نه از این جهت که ملك بنام متقاضی در دفتر املاك ثبت شده بلکه بعنوان اینکه مدت حق اعتراض گذشته و در موعد مقرر مدعی حق اعتراض نکرده است زیرا با تعریف ماده ۲۴ اگر مدت اعتراض گذشته باشد و مدعی حق اعتراض نکرده باشد ولو اینکه هنوز ملك بنام او در دفتر املاك هم ثبت نشده باشد دعوی مدعی حق پذیرفته نمیشود و این محرومیت مدعی حق نتیجه مسامحه خود او است زیرا وقتی ملك بنام متقاضی آکهی میشود قانسون کلیه افراد را مطلع از انتشار آن میداند و ۹۰ روز هم حق داده شده که مدعی حق در این مدت اعتراض کند پس وقتی اعتراض نکرد مانند کسی است که با رؤیت داد نامه در مدت مقرر اعتراض نکرده یا پژوهش نخواستہ باشد همان طور که نتیجه مسامحه چنین کسی اجرای آن دادنامه در باره اش میباشد نتیجه مسامحه مدعی حق هم پس از انقضای مدت اعتراض محرومیت از طرح دعوا مقرر گردیده

با توجه بتوضیحات بالا تصور میکنم منظور مقنن را در تعریف سند مالکیت روشن نموده باشم ولی چون ممکن است جملات (کسی را که ملك بنام او ثبت شده) و (یا کسی را که ملك مزبور باو منتقل گردیده) و (یا اینکه ملك مزبور از مالک رسمی ارثا باو رسیده باشد) مندرج در ماده ۲۲ قانون ثبت ایجاد شبهه نماید لازم میدانم در اطراف جملات مزبور نیز با استناد ب مواد قانونی توضیحاتی داده شود

۱- (کسی را که ملك بنام او ثبت شده) در این قسمت در بالا بقدر کافی

توضیح داده شده و احتیاج به بحث زیاد تری ندارد

۲- (یا کسی را که ملك مزبور باو منتقل گردیده) باید کلمه منتقل از نظر قوانین تعریف شود تا مطلب روشن گردد بطور کلی باید توجه داشت که هیچ ملکی از مالک بدیگری نمیتواند منتقل شود مگر اینکه عقدی واقع شود و هیچ عقدی نمیتواند واقع شود مگر با رعایت مواد قانون مدنی و اصل ۱۵ متمم قانون اساسی نیز مؤید این نظر است پس هر گاه کسی که ملك با رعایت و اجرای مواد مذکور بنامش ثبت گردیده آن ملك را با انعقاد یکی از عقود بدیگری منتقل نماید این شخص آخر قائم مقام مالک اولی میشود و تبعاً کلیه حقوقی را که مالک اولی داشته است دارا میگردد از جمله اعتباری که ثبت ملك در باره اش داشته است و حقوقی که

قائمقام مالک اولی تحصیل میکنند نه از این حیث است که ملک بانکاء انتقال در دفتر املاک بنام او ثبت گردیده بلکه نتیجه و اثر انعقاد عقد است

۳ - (یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثا باو منتقل شده باشد) در این مورد نیز حق وراثت گرچه در نتیجه عقد ایجاد نشده ولی قهراً این حق برای وارث ایجاد میشود و در باب ارث در قانون مدنی در این مورد بحث مفصلی شده است و علاوه در قانون حصر وراثت هم مقرراتی وضع گردیده است که وراثت شناخته میشود و هرگاه مالکی که ملک بنامش در دفتر املاک طبق مواد مزبور ثبت شده فوت نماید حق مالکیت قهراً بورثه منتقل میشود و رسمیت ثبت ملک هم جزء حقوق منتقله است

با توضیحاتی که داده شده این نتیجه حاصل میشود که

اولاً وقتی مواد ۱۱ و ۱۴ و ۱۶ الی ۲۱ اجرا شد و ملک بنام متقاضی در دفتر املاک ثبت گردید چنین ثبتی سند مالکیت برای مالک است و هیچگونه دعوائی هم از حقوقی و جزائی نسبت بآن پذیرفته نخواهد شد باعتبار ماده ۲۴ و نه باعتبار مواد ۲۲ و ۲۱

ثانیاً انتقالاتی که یا در نتیجه عقدی از عقود و یا حق وراثت واقع میشود در این جا موضوع قابل بحث است و باید فائل به تفکیک شویم اول آن عقود و یا وراثتی که قابل انطباق با مواد قانونی است در چنین مواردی چون نفس انتقال قانونی و صحیح بوده خود قابل برگشت و اعاده نیست چه معامله در دفتر املاک ثبت شده باشد و چه نشده باشد

دوم عقود و یا وراثتی که قابل انطباق با قانون نمیشود در اینجا چون اساساً انتقالی از نظر قانون واقع نشده نفس انتقال قابل اعاده است و بدیهی است اگر با یک انتقال نامه غیر قانونی ملک بنام انتقال گردیده در دفتر املاک ثبت شده باشد چنین ثبتی با جمله (همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید ...) مندرج در ماده ۲۲ قانون ثبت قابل انطباق نیست و بطلان انتقال موجب بطلان ثبت دفتر هم میباشد و منعی هم در قانون ثبت در چنین مواردی وجود ندارد

بلکه مجوز آن در مواد قانون مدنی و قانون ثبت وجود است زیرا قانون مدنی در موارد مصرحه در باب عقود و معاملات معاملات را وقتی که مطابق قانون انجام نشده باشد باطل دانسته و بدیهی است در مورد ادعای بطلان باید موضوع در دادگاه طرح شود و اگر بنا باشد ثبت دفتر املاک با سند اسناد انتقال فاسد و باطل قابل ابطال

نباشد نتیجه آن خواهد بود که کلیه مواد قانون مدنی که مربوط به معاملات باطل است غیر قابل اجرا شود حال اینکه در قانون ثبت بهیچوجه این نظر نبوده و نیست معیناً در خود قانون ثبت هم تلویحاً اجازه ابطال سند مالکین که باستناد معاملات فاسد و باطل ثبت شده است داده شده ماده ۱۰۲ قانون ثبت مینویسد (هریک از اعضاء ثبت اسناد و املاک قبل از احراز هویت اشخاص و یا اهلیت اصحاب معامله و یا قابلیت موضوع معامله سندی را عمداً ثبت نماید بمجازات اداری فوق محکوم خواهد شد) و حال آنکه در ماده ۱۱۴ تصریح شده (در مورد مواد ۱۰۵ الی ۱۱۰ مجرم علاوه بر مجازات مقرر برای کلاهبرداری تاموقمیکه بوسیله تصدیق حق مدعی خصوصی در اداره ثبت املاک یا بوسائل دیگر خساراتی را که مستقیماً بواسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت بطرف وارد آورده ... جبران ننماید در توقیف خواهد ماند) با مقایسه دو ماده مزبور و ذکر جمله (بواسطه تقاضای ثبت و صدور سند مالکیت) در ماده ۱۱۴ معلوم میشود موارد مندرج در مواد ۱۰۵ الی ۱۱۰ را که مربوط به تقاضای ثبت و اجرای مواد ۱۱ و ۱۴ و ۱۶ الی ۲۰ قانون ثبت است و باستناد ماده ۲۴ قانون مزبور قابل طرح دعوی ثبت در ماده ۱۱۴ مقرر شده که مرتکب باید خسارت مدعی خصوصی را جبران نماید ولی اعمال مذکور در ماده ۱۰۲ چون موجب بطلان سند و بالتبیین سبب بطلان سند و ثبت دفتر املاک است و با ارتکاب یکی از اعمال مزبور مالکیت مالک اصلی قابل اعاده است برای مرتکب فقط کیفر اداری مقرر شده زیرا صدور سند مالکیت هم نمیتواند حق مالک اصلی را تضییع نموده خسارت وارد نماید پس بنا بر توضیحاتی که داده شد ابراز سند مالکیتی که پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت بنام آن متقاضی که نهایستی آنکهی ثبت منتشر شده طبق ماده ۲۴ قانون ثبت رافع هرگونه دعوائی اعم از حقوقی و کیفری است و بهنظور نقل و انتقالات قانونی باعتبار قانونی بودن در حکم سند مالکیت است نه خود سند مالکیت حال که سند مالکیت بخوبی تعریف گردید لازم میدانم در اطراف ماده ۲۲ قانون ثبت که مورد تفسیر و تعبیرات مختلفه قرار گرفته نیز توضیحاتی داده شود ماده ۲۲ قانون ثبت باین طریق (همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک بنام او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور با او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً با او رسیده باشد مالک خواهد شناخت ...) انشاء گردیده در اطراف قسمت مهم عبارت این ماده قبلاً بحث گردیده فقط آنچه باقی

مانده و در اطراف آن بحث نشده عبارت است از (همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت ... مالک خواهد شناخت) که این جمله نیز خود تولید اشکالات زیادی نموده است اغلب بانکاء جمله مزبور ابراز هر نوع سند مالکیتی را در دعوی راجع بآن ملک رافع دعوا میدانند و لو دعوی مربوط به بطلان سند انتقال باشد و بعضی باعتبار (همینکه ملک مطابق قانون به ثبت رسید) قائل به تفلیک شده اسناد مالکیت قانونی را رافع دعوا میدانند و اسناد مالکیت غیر قانونی را رافع دعوا نمیدانند ولی آنچه از عبارت ماده ۲۴ مفهوم است هیچک از این دو نظر درست نباشد زیرا

اولا در این ماده ذکر نشده است که با ابراز سند مالکیت دعوی نسبت بآن ملک رد شود و پذیرفته نگردد و در مواد دیگر هم غیر از ماده ۲۴ تصریح دیگری در قانون ثبت نیست که ماده ۲۴ شامل املاکی هم که سند مالکیتش نشده میباشد و انحصار بصور سند مالکیت ندارد

ثانیا در ماده ۲۲ نوشته شده است (دولت برسیت خواهد شناخت) و نوشته نشده است (دادگاهها برسیت خواهند شناخت) و چون دعوی همیشه در دادگاه اقامه میشود نه نزد دولت بنا براین تکالیف و وظایف ای برای دادگاه ها معین نشده است و دادگاهها هم با دولت طبق صریح اصل ۲۷ قانون متمم اساسی از حیث درجه و وظائف تفکیک شده اند اصل مزبور توای مملکت را سه درجه تقسیم کرد . درجه اول مجلسین و مقام سلطنت است بنام قوه مقننه درجه دوم دادگاهها هستند بنام قوه قضائیه درجه سوم دولت است بنام قوه مجریه و چون دولت از حیث درجه هم تحت اشباع قوه قضائیه است نمیتوان گفت اختیارات دولت برای درجه بالا تر هم لازم الرعایه است پس دادگاه هم نمیتواند باستناد ماده مزبور از رسیدگی امتناع نماید

پس سند مالکیت بجهت رافع دعوا نیست و بلکه طبق ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضای مدت اعتراض دعوی دیگر نسبت بآن ملک پذیرفته نمیشود اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد

نور محمد خانلری دادیار دادستانی دارائی