

پرویز جوان

معارض یا مکرر؟

ممکن است تکرار صدور سند نسبت به يك ملك از لحاظ مالکیت آن تعارض پیدا کند و بنابراین سند مکرر را نیز می توان معارض تلقی کرد ولی در اصطلاح ثبت و قوانین و مقررات جاریه کلمات و عنوان «سند معارض» ناظر بموردی است که منطوق خودسند با یکدیگر بطوری معارضه و منافات داشته باشد که اگر آن دو را با اصطلاح روی زمین پیاده کند قسمتی از یکی از آنها روی دیگری قرار گیرد یا به تعبیر دیگر بقدر مساحت آن سند زمینی در محل وجود نداشته باشد یعنی زمین نسبت به مساحت دو سند کم بیاید .

در چنین موردی اینگونه معارضه اگر بمباشرت و عمل مهندس سند صادر گردد میتوان گفت که بیش ازهرکس مهندس مسؤلیت دارد زیرا اوست که باید ابعاد و مساحت اراضی را روی زمین پیاده کند . اوست که قدرت و صلاحیت تشخیص تداخل

و تعارض یا تنافی را دارد .

ولی اگر يك بار برای يك پلاك سندی بنام کسی صادرشود و بعد از چندی باز برای همان پلاك سند دیگری برای دیگری صادرگردد این فرض با فرض اول که سند معارض نامیده شد بکلی فرق و تباین دارد و از لحاظ تفاوت مفهوم و حکم اصطلاحاً باید نام دیگری داشته باشد یعنی باید اولی را « سند معارض » و دومی را « سند مکرر » نامید .

هندسه منطق مصوراست، زبان هندسی زبان بین المللی است، در تمام دنیا اگر ابعاد زمین مربعی ده متر باشد مساحت آن صد متر میشود و به هر مهندس اعداد و ارقامی برای جمع یا تفریق و ضرب یا تقسیم بدهید جواب و حاصل و نتیجه محاسبه صحیح بدون تفاوت خواهد بود و هیچ يك نمی تواند بعلت تفاوت شخصی یا عقیده فردی جواب دلخواه بدهد بلکه همه در يك چهارچوب معین محدود و محصورند و جواب همه آنها شکل واحد خواهد داشت .

پس اگر مهندسی در ده هزار متر زمین یازده متر پیاده کرد یا در ارقام و اعداد و ابعاد و مساحت عمداً یا سهواً خطا گرد مسؤل است زیرا این عمد یا اشتباه مربوط به عمل اختصاصی اوست و بددرا قبول و نفی و پذیرش او از لحاظ فنی ترتیب اثر داده میشود اما در صدور سند مالکیت مکرر نظر و دخالت مهندس هیچ تأثیری ندارد و مهندس ثبت حق یا وظیفه ندارد که در نفس مالکیت و در تشخیص مالک و در جلوگیری از صدور سند مکرر دخالت و توقع تصدی یا قبول مسؤلیت از مهندس ثبت در چنین مورد دخالت دادن شخص غیر صالح در کار دیگران است .

مسئله مالکیت و حصه شرکاء و خصوصیات حقوقی و قانونی تعلق ملک به عمر و یا زید کار ممیز است و در ثبت املاک با مسؤلیت مشترك و متضامن ممیز پیش نویس و سند مالکیت را امضا و صادر می کند .

فلسفه تأسیس ثبت املاک و علت وضع و وجود دفتر املاک همین است که هر پلاکی را ذیل شماره مخصوصی ثبت کنند تا از ارتکاب سهو و خطا احتراز گردد و چندین بار برای يك ملك شماره داده نشود و سند مکرر صادر نگردد یا شش دانگ يك ملك بصورت تعارض بنام چند نفر ثبت نگردد، کما اینکه هر انبار داری هم جنسی را که خارج کرد یادداشت میکند تا در محاسبه موجودی دچار خبط و خطا نگردد مجموع و متاع واحد را با افراد متعدد نفرشد.

مهندس نه ثبت میکند، نه تمیز میدهد و نه سند صادر میکند، مهندس مساحی میکند، حساب میکند و بر موجودیت یا عدم وجود و میزان و مقدار صحنه میگذارد، مهندس، برای این کار استخدام میشود و در تقسیم مسؤلیت کار ممیز بعهده مهندس و کارمهندس بعهده ممیز قرار ندارد و کار این دو از بایگان و رئیس منفک و جداست. در قواعد و ضوابط ثبت املاک جلوگیری از صدور سند معارض (تعارض از لحاظ تکرار و تعدد مالک) وظیفه مهندس نبوده و نیست.

در تقسیم وظائف اداری بعهده مهندس ثبت نیست که جواب استدلالی بدهد بعهده مهندس نیست که بدفاتر ثبت املاک مراجعه کند و صحت یا سقم و تکرار یا تعارض مالکیت را رسیدگی کند و بداند یا بگوید که برای فلان پلاک قبلا سند صادر شده است یا نه، اینگونه مطالب محتاج اطلاعات مخصوص و سوابق و تجارب فنی و حقوقی جداگانه و فارغ و منفک از کار و مسؤلیت مهندسین است.

در واقع سنگینی وظیفه مهندس ثبت روی زمین و روی نقشه زمین و روی محاسبه زمین، ابعاد زمین، مساحت ملك و تقسیم و تفکیک و مطابقت افراد و مجموع قطعات با حقیقت و واقعیت و سند مالکیت است نه روی نقل و انتقال و استحقاق و مالکیت و سهم و حصه نه روی آزادی یا بازداشتی بلکه این امور و مسائل مسؤلین

دیگری دارد که رئیس ثبت و مهندس بگفته و نوشته آنان تکیه می‌کند.
 بنابراین مهندس فقط راجع به حدود و ابعاد و محاسبه رسیدگی میکند نه
 تکرار و بازداشت و نقل انتقال و تشخیص حقوق و مالکیت.

ماده هفتم قانون اشتباهات ثبتی هم ناظر بکارمندی است که در انجام وظیفه‌اش
 تخلفی کرده باشد و سهواً یا عمداً موجب معارضه گردد و مهندسين ثبت در مورد تکرار
 سند مسؤولیتی ندارند، بالاخص اینکه مهندس اساساً در جریان صدور سند خط و
 امضائی نداشته باشد و غیر از تعیین ابعاد و مساحت و محل وقوع ملک اظهار عقیده
 نکند.

چون تا کنون در تاریخ ثبت محاکم اداری اراء مختلف و متضاد صادر کرده‌اند
 بمنظور تنویر اذهان قضاة و برای تسهیل تعیین و اتخاذ رویه واحد قضائی بررسی
 آراء محاکم بدوی و تجدید نظر اداری در اطراف قضیه بحث و فحص و تجزیه و
 تحلیل ضرورت خواهد داشت و صفحات مجله برای هدایت و حمایت و دفاع از حدود
 و حقوق کارمندان ثبت باید در اختیار ذوی الحقوق و صاحب نظران باشد.



هر کس چیزی را که احتیاج ندارد بخرد چیزی را
 خواهد فروخت که احتیاج دارد.