

## ثبت ملك غير

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

در عمل بسیار اتفاق افتاده که پاره اشخاص بی تقوی از غیبت یسا کمال جهل کسی استفاده کرده و در نتیجه ملك او را ثبت میدهند مخصوصاً در دهات و مراکزی که از شهرها دور بوده مردم دسترس بقانون شناسی برای حفظ حق خویش ندارند بیشتر مورد تجاوز واقع میشوند.

قانون ثبت اسناد و املاک تقریباً در همان اوان پیدایش و مخصوصاً وقتی که ثبت عمومی گردید این مطلب را پیش بینی نمود و برای جلوگیری از تبانی اشخاص که با منتهای مهارت عملیات ثبتی را بطور بسیار عادی و ساده جلوه گر ساخته صاحب

واقعی ملك را فریب میدادند موادی در نظر گرفت - هم چنین قانون راجع بانتهال مال غیر این مطلب را پیش بینی وقانون گذار وقت چنین اندیشید که توسل بوسائل متقلبانه برای تحصیل سند مالکیت (که حصار بسیار محکمی رادر دسترس درخواست کنندگان ثبت گذارده و همینقدر که این اشخاص بتوانند طوری بازی کنند که در ظرف مدت اعتراض مکرشان کشف نشود ملك دیگری را مالک میشدند) بیشتر از دو راه میسر میشود:

یکی آنکه برای تحصیل سند ومدرك انتقال و تصرف دونفر باهم تبانی کرده ملك غیر را اولی بدومی منتقل و شخص اخیر درخواست ثبت کرده و تمام هم خود را صرف مستور داشتن این عمل و مانع شدن مالك اصلی از فهمیدن تبانی نماید. و دیگری آنکه اگر وسایل کافی در تهیه اسناد انتقالی در دست نباشد طوری بازی کند که خود را متصرف ملك غیر معرفی و مخصوصاً در املاك مزروعی که بین ملك و صاحبش فاصله بسیار و حتی غالباً ملك بدست رعیت و اشخاص غیر بصیر بقانون است اثبات این تصرف صوری آسان و بنابراین کافی است درخواست کننده با تحصیل برك گواه خواهی و یا تهیه مقدماتی برگرفتن ملك بطور امانی در دست خود این منظور را تأمین کند.

پس برای رفع این مشکلات در قوانین ثبت و انتقال مال غیر کیفیهای متناسبی پیش بینی شد تا مگر ثبت دهندگان از راه ترس از مجازات تجاوز بحق دیگری (مخصوصاً بیچارگان و غیر آشنایان بقانون) را روا ندارند.

با اینحال و از آنجا که فکر بشر برای فرار از قانون و دفاع از آن همیشه حاضر بوده و راه تجاوز را بخوبی پیدا میکند دزدان حق وقانون اندیشه پرنیرنکی بخاطرشان رسید باین طریق که غالباً این اشخاص با توسل بهمان وسایل مصنوعی

و ظاهر آراء در تحصیل اسناد و مدارك تصرف منتهای کوشش بکار برده و طوری رفتار میکردند که مشروعیت عملشان از جنبه خارجی و قانونی محفوظ باشد و با زبردستی متناسبی در موقع تحدید حدود و یا انتشار اعلانات ثبتی منتهای سعی خود را در اغفال مالک اصلی بکار برده و همینکه این عمل انجام و فقط چهار پنج ماهی در اطراف آن نظارت و مراقبت کامل رعایت میکردند دیگر بکلی قضیه رامسکوت گذارده نه سراغ ملك میرفتند و نه ثبت آنرا تعقیب مینمودند تا آنکه عمل آنها مشمول مرور زمان گردیده از تاریخ درخواست ثبت شان مدت کافی برای عدم تعقیب امور جنحه بگذرد در تمام این مدت مالک نادان و بیچاره هم که در عین حال هم متصرف و بهره مند از ملك بوده و هم بصورت ظاهر بی معارض در جای خود خوابیده و از آنجائیکه سهل انگاری و بفردا انداختن کار امر روز شیوه بیشتر مردم است در ثبت ملك خویش هم غفلت نموده و یگانه راه برای نفتیش عمل متجاوزین را هم که از ثبت مالک و تعقیب آن برای خویش باز بود مسدود میکردند.

و چون اصولاً عادت و طبیعت مردم زشت خو و متجاوز حمله برضعفا و آنهائیستکه از حق خود خوب دفاع نمیکند غالباً این قبیل اشخاص بنوبه خود آندسته از ضعف را انتخاب میکردند که بخوبی از تنبلی و بی فکری و یا جهالت و کند فکری آنها باخبر بوده و خطر احتمالی در کشف عمل خویش را کمتر میدیدند بهمین جهت بکرات دیده شده ثبت کنندگان ملك غیر پس از سه الی چهار سال درخواست سند مالکیت را تعقیب و با تحصیل آن مالک غافل و از همه جا بیخبر را از حق خویش محروم و در پرتو مرور زمان نیز از تعقیب کیفری خود را مصون میساختند.

لکن اینراه در نظر بیشتر این متجاوزین بخطا رفت باین معنی که قانون ثبت

طوری نوشته شده بود که رویه قضائی توانست تا حدی در مقام تعبیر قانون حمایت این دسته را تا حدی که ممکن است تأمین کند.

ماده ۱۰۹ قانون ثبت املاک: هر کس نسبت بملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند، کلاه بردار محسوب میشود... پس هر متقاضی ثبت ملکی که در تصرف دیگری است بموجب این ماده قابل تعقیب است - و چون غالباً درخواست کنندگان مایل بودند هر چه زودتر از انتظار خویش بهره برده و بوضعیت غیر معلوم خود خاتمه و مالک ملک گردند همینکه سه سال از تاریخ درخواست ثبت میگذشت قضیه را تعقیب و مالک راهشیار میکردند مالک که از راه حقوقی دستش بجائی نمیرسد ناچار بود متجاوز را از راه کیفری تعقیب کند و چون عبارت قانون بطور خیلی روشن نوشته نشده بود در تعبیر آن اختلاف حاصل میگردد و موضوع بحث امروزه از حل همین اختلاف است بدین طریق: که قانونگذار در ماده ۱۰۹ اشاره بدرخواست ثبت راجع بملکی نموده که در تصرف غیر است.

دادرسان از اینجا چنین استفاده کردند که منظور قانونگذار از تقاضای ثبت نه تنها همان روز و ساعتی است که متقاضی این عمل را در اداره ثبت اسناد انجام میدهد بلکه مقصود انجام اصل عمل است که درخواست ثبت باشد و چون اصولاً برای درخواست ثبت تشریفات و مقدمات و بکرشته عملیاتی لازم است در هر موقع که این عملیات ولو بطور توالی انجام گیرد میتوان مراجعه کننده را بمنزله تعقیب کننده درخواست ثبت دانست بعضی از دادرسان در مقامات بالاتر نیز تا اندازه (بنظر نگارنده) راه مبالغه پیموده چنین عقیده دارند مادام که سند مالکیت صادر نگردیده شخص متقاضی ثبت محسوب است و دلایلشان هم تا اندازه ماده ۲۱ قانون ثبت است که میگوید: همینکه

## ۱. ثبت و ثبت‌نامه

ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملك با اسم او ثبت شده... مالك خواهد شناخت»<sup>۱</sup> کتابخانه مدرسه پهنایم

پس بنظر ایندسته تازمانی که ملك در دفتر املاک بنام متقاضی ثبت نشده شخص مزبور مالك نیست و درخواست کننده ثبت باو اطلاق میشود و در نتیجه میتوان آغاز مرور زمان را از نظر کیفری از تاریخ دانست که ثبت ملك در دفتر املاک بعمل آید. لکن اگر خوب بنگریم می بینیم که درخواست کننده ثبت از آغاز درخواست تا روزی که سند مالکیت میگیرد سمت های مختلفی از نظر قضائی پیدا میکند: در مرحله اول یعنی از روزی که درخواست ثبت نموده مشارالیه متقاضی است و این مرحله تا روزی ادامه دارد که راه اعتراض بر ملك و مالکیت او برای اشخاص ثالث باز است از این به بعد چون هیچکس را حق معارضه با مالکیت متقاضی نیست دیگر نمیتوان او را هنوز هم درخواست کننده ثبت دانست و بلکه مراجعات او از نظر تحصیل سند است پس عرفاً و عادتاً و نیز از نظر حقوقی مراجعات چنین شخصی (بعد از انقضاء مدت اعتراض) برای اخذ نتیجه ایست که مقدمات آن بانجام رسیده و بنابراین مرور زمان از روزی شروع میشود که هیچکس را بر ملك حق اعتراض نمانده باشد.

گرچه تفسیر اول بیشتر بنفع مردم جاهل بوده و مقصود قانونگذار هم در وضع چنین قانون منحصراً حمایت اشخاص جاهل و غیر آشنا بقانون است لکن در تفسیر قوانین کیفری دست دادرسان زیاد باز نیست و نمیتوانند منظور قانونگذار را جز با عبارات روشن و صریح بطور وسیع تعبیر کنند و باید با کمال تأسف مهلت مقرر را از روزی حساب کرد که دیگر هیچگونه اعتراضی بر مالکیت متقاضی پذیرفته نیست مگر آنکه بتوانیم متن قانون را تغییر دهیم.

اگر افکار و تذکرات خالصانه نویسند  
آنطور که باید انعکاساتی در روح خواننده  
پدید آید و او را به اندیشه وادارد آنچه میجوئیم  
یافته ایم، و اگر بتوانیم خوانندگان را  
به لشکر و حقیقت آشیاء واداشته آمان را  
از تعلیل ساده و قایع که منع کلیه خطای  
تاریخ است منصرف کنیم مستلماً توفیق  
خدمتی حاصل شده است.