

« لغات مصطلح در مقررات »

« ثبت اسناد و املاک »

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

رتال جامع علوم انسانی

تعارض

برای تعارض اقسام مختلفه‌ای میتوان بیان نمود و قدر جامع این اقسام این است که یک ملک دو بار تقاضای ثبت یا تحدید و یا مورد معامله و یا ثبت دفتر املاک گردد، و بعبارة آخری دو تقاضای ثبت یا دو تحدید حدود یا دو تفکیک و دو سند و یا دو ثبت دفتر املاک عارض هر یک موضوع (یک ملک) بشود .
تعارض ممکن است نسبت بکل یا جزء یا حدود و یا حقوق یک ملک باشد .

صور مختلفه تعارض باین شرح است :

۱- يك ملك كلاً یا بعضاً تحت دو پلاک دو بار تقاضای ثبت شده باشد ، بنظر ما در این قبیل موارد پس از رسیدگی های مقدماتی وسیله ثبت محل هیئت نظارت مجاز بر رسیدگی و اظهار نظر و صدور رأی در ماهیت تعارض است ، و در اینصورت چون نتیجه رأی هیئت نظارت ابطال یکی از دو درخواست ثبت خواهد بود رأی هیئت نظارت بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدید نظر و رسیدگی در شوری عالی ثبت است .

۲- يك ملك كلاً یا بعضاً دو بار تجدید حدود شده باشد ، رسیدگی باین مورد هم در صلاحیت هیئت نظارت است ، چون در این قبیل موارد هیئت نظارت باستناد فراز ۲ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت رسیدگی ورأی خواهد داد رأی هیئت نظارت در این موارد قطعی است .

۳- يك ملك دو مرتبه بدو خریدار از طرف مالك منتقل بشود بطوریکه در زمان واحد ملك دو مالك پیدا کند که اثبات حق برای یکی مستلزم نفی حق دیگری باشد ، گرچه هیئت نظارت باستناد فراز هفت ماده ۲۵ میتواند در این مورد هم رسیدگی و از جهت رفع اشکال اظهار نظر کند ولی ابطال یکی از دو سند رسمی مستلزم صدور حکم از دادگاه صالحه است .

۴- بارزترین و بلکه مصداق حقیقی تعارض این است که يك ملك كلاً یا بعضاً یا از جهت حقوق و حدود دو مرتبه و بنام دو (یا بیشتر) مالك در دفتر املاك ثبت شود بطوریکه هر يك از ثبت ها که مورد قبول واقع شود از اثر وضعی ثبت های دیگر ولو بطور موقت جلوگیری نماید .

ماده ۳ اصلاحی سال ۵۱ لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت

معارض در این مورد چنین مقرر میدارد :

(ماده ۳- هر موقع در هیئت نظارت تشخیص شود نسبت به ملک کلا یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت باصل ملک خواه نسبت بحدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب زیر عمل خواهد شد :

۱- سند مالکیت ثبت مقدمه تا موقعی که بموجب حکم نهائی دادگاه ابطال نشده معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهائی از دادگاه بصحت آن صادر نشده باشد نسبت بمورد تعارض سند معارض تلقی میشود.

۲- ادارات ثبت مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و هم چنین سند مالکیت ثبت مقدم را بدفتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیئت نظارت ارسال دارند ، در صورتیکه هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بدانند ثبت محل مراتب را کتباً بدارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ مینمایند، چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اختطاری که طبق مقررات آئین دادرسی مدنی باو ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ بدادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را بداداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت بمسود تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را بدارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود) .

ماده ۱ آئین نامه مربوط باسناد مالکیت معارض چنین مقرر میدارد :

ماده ۱- (واحدهای ثبتی مکلفند به محض اطلاع از صدور اسناد مالکیت معارض اعم از اینکه نسبت باصل یا حدود و یا حقوق ارتفاقی باشد) فوراً به موضوع رسیدگی و مراتب را بدفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ نموده گزارش کار را به نحویکه هیچگونه ابهامی باقی نباشد به هیئت نظارت ارسال دارند .

دفاتر اسناد رسمی باید به محض وصول اطلاعیه ثبت محل مواد ۴ و ۵ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض عمل نمایند، هرگاه بموجب رأی هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت موضوع تعارض منتهی و یا در میزان آن تغییری داده شود باید مراتب را پیرو بخشنامه قبلی بدفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد.

در مواد ۴ الی ۶ لایحه قانونی مربوط با اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دیماه سال ۳۳ مقرراتی راجع به اسناد مالکیت معارض مقدم و مؤخر التاریخ و دارندگان این اسناد مالکیت و دفاتر اسناد رسمی آمده که چون تغییری در این مواد داده نشده بخاطر جلوگیری از تطویل کلام از نقل آنها خودداری میشود.

تذکر

اگرین سند رسمی تنظیم شده در دفتر اسناد رسمی و ثبت دفتر املاک تعارض واقع شود با توجه بماده ۲۲ قانون ثبت بنظر این جانب ثبت دفتر املاک لازم الاتباع است و ذینفع در سند رسمی محضری اعم از اینکه مقدم التاریخ یا مؤخر باشد بایستی به مراجع قضائی رجوع نماید.

طبق ماده ۷ لایحه قانونی فوق الذکر کارمندان اداره ثبت که عمل مخالف مقررات آنها موجب صدور اسناد مالکیت معارض یا معاملات معارض متعدد شود در دادگاه اداری مورد تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال ابد به تناسب موضوع محکوم میشوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

در بعضی از مجموعه‌های قوانین ثبتی در مورد این ماده تذکر داده شده که طبق ماده ۵۹ قانون استخدام کشوری مصوب خردادماه ۱۳۴۵ مدت انفصال موقت بیش از یکسال نمیتواند باشد، در صورتیکه این تذکر بنظر ما صحیح نیست زیرا ماده ۵۹ قانون استخدام عام است و لایحه قانونی مربوط با اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض خاص و عام ناسخ خاص نمیشود مگر آنکه در متن آن تصریح

شده باشد و لذا باید گفت رسیدگی به تخلفات اداری که منجر بصدور سند مالکیت معارض شده از جهت مدت محکومیت بانفصال موقت و هم چنین از حیث مرور زمان تابع ماده ۵۹ قانون استخدام و ماده ۷ آئین نامه دادرسی اداری نخواهد بود.

اگر گفته شود عدم شمول مرور زمان نسبت به خطائی که مستخدم از جهت دخالت در صدور سند مالکیت معارض و یا انجام معامله معارض داشته در عین حال که کاشف اهمیت موضوع تعارض است باین علت می باشد که دعاوی مطروحه در محاکم قضائی که برای ابطال اسناد معارض داده شده تا صدور حکم قطعی مدتی بطول می انجامد و نباید خطای بدون مجازات بماند باید گفت در این صورت در مواردی که دادخواست برای ابطال سند معارض داده شده دادگاه اداری باید محاکمه را متوقف نماید و بعد از صدور حکم قطعی کسانی را که مداخله داشته اند محاکمه و مجازات نماید و حال آنکه عملا اینطور نیست و دادگاه اداری به محض اعلام و صدور رأی هیئت کارمندی را که در صدور و تنظیم اسناد مؤخرالتاریخ مداخله داشته اند محاکمه میکند، و در هر صورت ما ضمن اعتراف با اهمیت مسئله تعارض ناگزیر باید بگوئیم که عدم شمول مرور زمان، نسبت به خطاهای اداری منجر بصدور و تنظیم سند معارض منصفانه نیست، زیرا برای کلیه خطاهای اداری و جرائم حتی جرائم جنائی در قوانین مربوطه مرور زمان پیش بینی شده و اعمال میشود، مثلا با آنکه قتل نفس از نظر انسانی بدترین جرائم است مشمول مرور زمان جرائم جنائی است و قاتل را قانون پس از گذشت زمان معین از تعقیب و مجازات معاف کرده است ولی دادگاه اداری بایگانی را که پیش نویس پاسخ استعلام تهیه کرده و این پاسخ استعلام منجر به تنظیم سند معارض شده و یا محرر دفتر املاکی را که ثبت معارض را وارد دفتر املاک نموده برای همیشه تعقیب مینماید، در این جا این سؤال پیص می آید که آیا خطای آن بایگان و محرر دفتر املاک از قتل نفس بدتر و اثرات سوء آن در جامعه بیشتر است؟