

تحولات ثبت املاک در حقوق معاصر مصر (۲)

از: عبدالرزاق السنهوری
ترجمه‌ی: بهمن رازانی



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی
اشاره:

پیش از این، در شماره دوم ماهنامه، بخشی از مبحث ثبت املاک غیر منقول در حقوق «مصر» از نظر تان گذشت؛ در آن بخش، وضع نقل و انتقال مالکیت و حقوق عینی غیر منقول طی تحولات قرن اخیر و در محدوده اجرای قانون مدنی سابق و پیش از آن مورد بررسی واقع شد و ثبت عینی و شخصی از یکدیگر باز نمایانده شد و عیوب ثبت معاملات دوره‌ی موصوف مذکور افتاد. در این شماره به نظام ثبت در دوره‌ی اجرای قانون مصوب ۱۹۲۳ میلادی و پس از آن پرداخته می‌شود.



شروېشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

مرحله سوم؛ نظام ثبت قانون مورخ ۱۹۲۳

کوشش‌های اصلاحی پیش از صدور قانون ثبت

عیوبی که در آنچه گذشت، راجع بدانها به تفصیل سخن گفتیم، باعث شد که نظام ثبت غیر منقول حسب قانون مدنی سابق، مناسب نبُود. تا آن جا که همگان، یک صدا از ضرورت ورود نظام ثبت حقوق عینی یا ثبت دفتر املاک به کشور مصر، برای ترمیم آن نقائص و پیرایش آن عیوب سخن به میان آوردند.

این حرکت اصلاحی با تقدیم دو طرح که حکومت وقت به سال ۱۹۰۲ آنها را به کمیسیون قانون گذاری دولتی تقدیم نمود، آغاز شد. هدف طرح اول، وحدت بخشیدن به مراکز گوناگون ثبت بود. و هدف طرح دوم، داخل کردن نظام ثبت دفتر املاک در کشور مصر به شمار می‌رفت. کمیسیون قانون گذاری دولتی، سرانجام از بررسی این دو طرح فراغت یافت و هر دو طرح را به سال ۱۹۰۴ با هم مقرر داشت. این کوشش اما، اجرایی را در پی خود نداشت و ناگزیر، وضع امور منظور ما، به همان گونه که بود بماند. و نیز دو طرح مقرر شده از سوی کمیسیون قانون گذاری دولتی، تا سال ۱۹۲۰ به حال خویش ماند. چه کمیسیون ویژه‌ای برای بررسی موضوع داخل ساختن ثبت دفتر املاک در کشور مصر تشکیل شد که مجدداً به بررسی دو طرح یاد شده پرداخت و سرانجام بار دیگر به برقراری آن دو نظر داد. هیأت وزیران، در بیست و پنجم آوریل سال ۱۹۲۲، با گزارش این کمیسیون که حاوی تصمیم به برقراری دو طرح یاد شده بود، موافقت کرد و کمیسیون

تازه‌ای را تأسیس نمود که بررسی وسایل اجرایی و تعیین راه‌های مناسب برای وصول به اصلاحات منظور نظر، به عهده‌اش محول شد.

کمیسیون اخیر، پس از بررسی عملی، بر آن شد که ورود نظام ثبت دفتر املاک غیر منقول، تا زمانی که اصلاحات مقدماتی آن انجام نشده است، به تعویق افتد. و در همین جهت طرح قانونی را در زمینه اصلاحات اساسی نظام ثبت غیر منقول در راستای آماده کردن وضعیت برای ورود نظام ثبت دفتر املاک غیر منقول پیشنهاد نمود. این طرح قانون به مجمع مختلط قانون‌گذاری پیشنهاد شد تا پس از تصویب در مورد غیر مصریان نیز قدرت اجرایی داشته باشد. مجمع مذکور نیز در ۳۰ مارس ۱۹۲۳ با آن موافقت نمود. و بدین گونه، مقررات ثبت در ۲۳ ژوئیه سال ۱۹۲۳ به صورت دو قانون به مرحله صدور رسید. یکی قانون شماره‌ای ۱۸ سال ۱۹۲۳ که در دادگاه‌های ملی اجرا می‌شد. و دیگری قانون شماره‌ی ۱۹ سال ۱۹۲۳ که در دادگاه‌های مختلط اجرا می‌گردید. آغاز اجرای مقررات ثبت از ابتدای ژانویه‌ی سال ۱۹۲۴ تعیین گردید ولی اسنادی که ثابت می‌شد پیش از تاریخ فوق رقمی شده‌است، از حیث ثبت - همان گونه که پیش‌تر اشاره کردیم - مشمول نصوص قانون مدنی سابق می‌گردید. در حال حاضر نیز، احکام قانون مذکور ثبت، در مورد اسنادی که ثبت آنها پیش از ژانویه‌ی سال ۱۹۴۷ به پایان رسیده‌است - یعنی تاریخ اجرای قانون تنظیم ثبت غیر منقول که پس از قانون ثبت به تصویب رسید - همچنان مجری و معمول است. چه ماده‌ی ۵۶ قانون اخیر می‌گوید: «تمام اسنادی که ثبت آن‌ها در یکی از مراکز ویژه‌ی ثبت مطابق مقررات جاری پیش از این قانون به پایان رسیده‌است، از زمان اجرای این قانون نیز، در قبال عموم سندیت دارد». از این رو، در این جا نیز بایستی مهم‌ترین نصوص موضوع قانون ثبت مورخ ۱۹۲۳ را ذکر کنیم و سپس به آن دسته از عیوب نظام ثبت در قانون مدنی سابق که طی این قانون پیراسته شده پردازیم و سپس بدانچه باقی مانده اشاره کنیم.

مهم‌ترین نصوص قانون ۱۹۲۳

قانون ثبت موصوف همه‌ی اسنادی را که ثبت آنها ضرورت دارد، برگرفته و سپس به ذکر آنچه که بهر دقت در آن اسناد، مطلوب است پرداخته است؛

۱- اسنادی که ثبتشان ضروری است: برخی از اسنادی که ثبتشان ضروری است، مشمول مقررات ضبط قید است از جمله اسناد متعلق به رهن رسمی و حقوق اختصاص و حقوق امتیاز. این اسناد را، قانون منظور، در محدوده‌ی احکام قانون مدنی سابق رها کرده است که پیش‌تر بدان معنی اشاره کردیم. اما اسنادی که مشمول مقررات این نظام ثبت است، بشرح ذیل موضوع این قانون قرار گرفته است:

۱- مواد اول و دوم قانون، عقود موجد حقوق عینی غیر منقول - انتقال دهنده، دگرگون‌کننده یا زایل‌کننده - و احکام مثبت این عقود را در بردارد. و همین‌گونه عقود و احکام کاشف از حقوق عینی غیر منقول و عقد اجاره و خالصه‌ی معوض را.

مواد یاد شده، عقود دسته‌ی اول را در صورت عدم ثبت، فاقد اثر نسبت به متعاملین و اشخاص ثالث دانسته ولی عقود دسته دوم را در صورت عدم ثبت، نسبت به اشخاص ثالث فقط فاقد اثر شناخته است.

ماده‌ی اول منظور می‌گوید: «کلیه عقود که بین اشخاص زنده - خواه معوض خواه بدون عوض - منعقد می‌گردد، و شأن آنها انشاء حق مالکیت یا حق عینی غیر منقول دیگر و یا تغییر آن حقوق یا زوال آنها است، و همین‌گونه احکامی نهایی که چیزی از جمله‌ی فوق بر آنها مترتب باشد، بایستی از طریق ضبط آنها در دفتر محکمه‌ی ابتدایی که آن غیر منقول در حوزه‌ی آن واقع است، یا محکمه‌ی شرع، به ثبت برسد. این تکلیف با رعایت نصوص معمول در مورد امتیاز و رهن غیر منقول و تخصیصات غیر منقول انجام می‌شود و عدم ثبت و ضبط حقوق یاد شده باعث می‌شود که حقوق موصوف نسبت به متعاقبین و اشخاص ثالث پدید نیاید، انتقال نیابد، دگرگون نگردد و زایل نشود. و تنها اثر عقد ثبت نشده‌ی منظور ایجاد التزامات خصوصی بین متعاقبین است. احکام این ماده با لحاظ نصوص ویژه به انتقال ملکیت و حقوق عینی غیر منقول دیگر، به مجرد اجرای ایجاب و قبول بین متعاقبین، در مورد آن عقود، مجری است.»

ماده‌ی دوم قانون یاد شده چنین تنصیص کرده است: «ثبت امور ذیل الزامی است؛ یک - کلیه‌ی عقود و احکام نهایی مقرر برای حقوق ملکی یا حقوق عینی غیر منقول دیگر که در ماده‌ی قبل بدان‌ها اشاره شده است به انضمام تقسیم غیر منقول. دو - عقد اجاره‌ای که مدت‌ش از نه سال بیش‌تر باشد و نیز عقد معوض منافع خالصه‌ای که بیش‌از اجرت سه سال آن پیشاپیش تسلیم می‌شود.

و هرگاه این احکام و اسناد به ثبت نرسد، در مقابل اشخاص ثالث مؤثر نیست. و همین‌گونه است هرگاه نیز ثبت شده ولی موضوع تدلیس واقع شده باشد. جز آن که در مورد عقود مورد اشاره‌ی فقره‌ی دوم این ماده، شخص ثالث را حقی جز تعدیل مدت اجاره‌ی بیش از نه سال به نه سال نیست و همین‌گونه بی‌اعتباری آنچه بیش از اجرت سه ساله پیش‌پرداخت شده نسبت به وی.

۲- مواد هفت و ده و دوازده‌ی قانون: به دعاوی بطلان، فسخ، الغاء و رجوع نسبت به عقودی که ثبتشان الزامی است - یعنی همان عقود که در مواد اول و دوم ذکرشان گذشت - پرداخته. چه شأن دعاوی یاد شده ازالهی آثار آن عقود است و از این رو ثبت آنها - چه به صورت ضبط در هاشم ثبت عقد ثبت شده و چه بصورت ثبت صورت دعوای مربوط به عقد ثبت نشده - الزامی است.

همین‌گونه مواد موصوف، دعوای استحقاق هر یک از حقوق عینی را نیز مشمول خود داشته است. چه نتیجه‌ی این گونه دعاوی، ممکن است کشف این معنی باشد که صاحب حق عینی معینی، شخصی غیر از کسی است که مردم می‌شناسند. و از این رو، این ادعا نیز، بایستی به صورت ضبط در هاشم ثبت سندی که مثبت حقی مدعی علیه است - هرگاه آن سند موجود است و پیش‌تر به ثبت رسیده - و یا به صورت ضبط صورت ادعای استحقاق مدعی در صورت فقدان سند، چنان که در تصرف چنین است، یا در صورتی که موجود است ولی پیش‌تر به ثبت نرسیده، انجام می‌شود.

این مواد همچنین به لزوم ثبت منطوق احکامی که در دعاوی بطلان، فسخ، الغاء، رجوع و استحقاق صادر می‌شود، با توجه به مراتبشان اشاره دارد؛ در صورتی که شروع دعوا در حاشیه‌ی سند تذکر شده باشد، در پی آن حاشیه و چنانچه صورت دعوی به

شکلی که اشاره کردیم، ثبت شده باشد، در حاشیه ثبت همان ادعا. سرانجام این که موادیاد شده به تأثیر ضبط صورت دعوی یا حاشیه نویسی آن در دعوی مذکور و نیز حاشیه نویسی حکم صادر شده در این دعوی اشاره کرده و حق عینی را از تاریخ ثبت دعوا یا حاشیه نویسی آن در حق ثالث مؤثر دانسته است نه از تاریخ حاشیه نویسی حکم.

ماده هفت قانون ثبت چنین تنصیص داشته که: «دعاوی بطلان، فسخ، الغاء و رجوعی که متضاد با اسنادی که ثبت آنها ضرورت دارد، اقامه می شود، بایستی در حاشیه ی ثبت آن اسناد تذکر شود. و چنانچه سند اصلی منظور پیش تر ثبت نشده باشد، آن دعاوی خود، ثبت می شود. همین گونه کلیه دعاوی به خواسته ی حقی از حقوق غیر منقول، چنان که گفتیم بایستی ثبت شود».

ماده ی ده قانون ثبت نیز می گوید: «منطوق حکمی که در مورد دعاوی مذکور در ماده ی هفت صادر می شود، در ذیل ملاحظات راجع به آن دعوا یا در هاشم ثبت خود آن دعوا تذکر می گردد.» و ماده ی ۱۲ همان قانون می گوید: «بر ثبت دعوای یاد شده در ماده هفت یا تذکر آنها در هاشم ثبت معاملات مربوط، این اثر مترتب است که حق موضوع ادعا در صورتی که به موجب قانون موضوع حکم قرار گرفت، از تاریخ ثبت دعوا یا تذکر آن در هاشم ثبت در مقابل ذوی الحقوق و دیان حجت است در صورتی که حقوق غیر مکتسبه پیش از ثبت یا تذکر در هاشم موصوف، مشمول قواعد و مبادی معتبر هنگام کسب خود است.

۳- قانون ثبت موصوف، تنها به تنظیم ضبط حقوق عینی و در کنارشان اجارات و خالصه ها اکتفا ننموده است. بلکه به تنظیم حقوق شخصی نیز در صورتی که با تأمینات عینی غیر منقولی از قبیل رهن یا حق ممتاز مضمون بود، دست زده است. چرا که انتقال حق شخصی در این حال از داینی به داین دیگر، مقتضی انتقال تأمین عینی غیر منقول نیز هست و از این رو برای آن که بتوان در قبال ثالث بدان دست یازید، بایستی انتقال آن تأمین عینی ثبت شده باشد. و این ثبت از طریق تذکر این معنی در حاشیه ی قید اصلی تأمین تمام می شود. و این همان چیزی است که ماده ی ۱۳ قانون ثبت بدان پرداخته

است. چه ماده‌ی مذکور می‌گوید: «دست یازیدن به نقل و انتقال دین مضمون به رهنی غیر منقول یا امتیازی همان‌گونه، در مقابل اشخاص ثالث درست نیست مگر زمانی که در هاشم ثبت اصلی به آن نقل و انتقال تذکر شده باشد.»

همین‌گونه است حکم جابجا شدن قانونی یا قراردادی شخصی دیگر بجای داین و نیز صرف‌نظر کردن مرتهن داین از حق رهنش.

تذکر منظور، بنا به درخواست ذی‌نفع در هر یک از موارد فوق انجام می‌شود و بایستی شامل این مطالب باشد: اول - تاریخ سند و وصف آن. دوم - نام طرفین، لقبشان، شغل و اقامتگاه ایشان. سوم - شرح ثبت اصلی، شماره‌ی مسلسل آن و تاریخ و شماره صفحه‌ی دفتر املاکش.

دوم - آنچه که برای دقت در اسنادی که ثبتشان الزامی است ضرورت دارد:

قانون ثبت دقت بسیاری را در جهت زدودن اسنادی که ثبتشان ضرورت دارد، از عیب و نقص، پیش از ضبط، در حدود امکان، منظور نظر دارد. و ماده‌ی ۳ قانون یاد شده می‌گوید: «اسناد و نوشته‌هایی که برای ثبت و ضبط تسلیم می‌شود - بر خلاف اظهارات راجع به موضوع آنها - بایستی حاوی تمام اظهارات لازم یا مفید دلالت بر شخصیت طرفین و تعیین عین غیر منقول مورد نظر، و بویژه الف) نام متعاملین، نام پدران و اجداد پدریشان و اقامتگاه ایشان، ب) ناحیه و نام و شماره‌ی سرچشمه قطعات در صورتی که در فهرست فک آمده باشد و نیز حدود و مساحات قطعه‌ها با دقیق‌ترین شیوه‌ی ممکن باشد. و نیز بایستی در عقود بیع و مبادله، اصل ملکیت و نام مالک سابق مذکور شود و نیز تاریخ و شماره‌ی ثبت عقد موجب مالکیت وی در صورتی که ثبت شده باشد.»

ماده‌ی ۴ این قانون می‌گوید: «اسناد عادی که حاوی اطلاعات مذکور فوق نیست جز پس از صدور مجوز از سوی دادرس ثبت نمی‌شود. و در هر حالت، بدین مکتوبات در دفتر درخواست‌ها شماره‌ای اختصاص می‌یابد که نوبه‌اش حفظ شود تا دادرس به صدور مجوز دست زند. با این توضیح که درخواست مجوز فوق نیز در فاصله‌ی نمره خوردن درخواست ثبت تا سی روز باید تسلیم شود.»

ماده‌ی ۵ قانون مذکور می‌گوید: «برای تسهیل اجرای دستورات مذکور در ماده‌ی ۳،

دولت نمونه‌های چاپی مهم‌ترین عقود را که ثبتشان الزامی است، در اختیار ذی‌نفعان قرار می‌دهد.»

و ماده‌ی شش قانون ثبت منظور می‌گوید: «بایستی امضاها و مهرهای اشخاصی که ذیل اسناد عادی را امضا و مهر کرده‌اند، ذیل آن اسناد زمانی که برای ثبت تسلیم می‌شود، گواهی گردد. این گواهی با اطلاع یکی از کارمندان یا مأموران قوای عمومی مسؤول در زمینه تصمیمات موضوع ماده‌ی ۱۷ انجام می‌شود.» از مطالبی که مذکور افتاد، چنین حاصل می‌شود که در مورد اسنادی که ثبت آن‌ها الزامی است، این دقت‌ها بایستی مراعات شود:

- ۱- دقت نظر در ذکر و بیان مشخصات متعاقدين.
- ۲- دقت نظر در تعیین اصل غیر منقول و ریشه‌ی مالکیت بایع آن.
- ۳- گواهی امضاها و مهرهای متعاقدين آنها.

نقایص پیراسته‌ی قانون قدیم به وسیله قانون ثبت جدید

از آنچه که گفتیم، چنین حاصل است که قانون ثبت اخیر الذکر، برخی از نقایص چشمگیر نظام ثبت را در محدوده‌ی اعتبار قانون قبل، زدوده است. اهم این نقایص به شرح زیر است:

یک - این که ثبت و ضبط حقوق عینی را نه فقط نسبت به اشخاص ثالث که نسبت به متعاقدين نیز لازم و ضروری دانسته است. بدین ترتیب، مردم، تشویق شده‌اند که بیش از گذشته به ثبت و ضبط معاملات خود بپردازند. زیرا در دوره اعتبار قانون سابق، معامله حق عینی غیر منقول، در صورتی که ثبت نیز نمی‌شد، موجب انتقال آن حتی بین متعاقدين می‌گردید و همین امر باعث می‌شد که متعاقدين به صرف معامله اکتفا کنند. هر چند که علیرغم معنی فوق، پدیده‌ی اهمال در ثبت معاملات مذکور، و آثارش از چشم قانون گذار مخفی نمانده بود. چه ثبت و ضبط معامله را حتی در مورد متبہی که عقد منظورش را پیش از ثبت و ضبط عقد معاوضه‌ی معارض ثبت کرده بود، پاداش مناسب می‌داد و بدان ترتیب اثر می‌بخشید. در حالی که پیش‌تر در قانون مدنی سابق،

خریدار معامله‌ی ثبت نشده را بر متَّهَب هبه‌ی ثبت شده اولویت داده بودند.
 دو- این قانون ثبت به وضوح عقود و احکام کاشف از انتقال حقوق عینی غیر منقول را مانند تقسیم، صلح و جز آن‌ها برشمرده و ثبت آن‌ها را در جهت امکان استناد بدان‌ها در مقابل ثالث، ضروری دانسته است.

۳- این قانون، دعاوی بطلان، فسخ، الغاء و رجوع در عقد و دعاوی استحقاق را نیز ذکر کرده و ثبت آن‌ها را ضروری دانسته است و تکلیف کرده که احکام محصول آن‌ها در مقابل اشخاص ثالث، - پس از صدور حکم- از تاریخ ثبت صورت دعوا اجرا می‌گردد نه از تاریخ ثبت حکم مذکور.

چهار- این قانون، ثبت و ضبط حقوق شخصی مضمون با وثیقه‌ی غیر منقول را تذکر داده و حواله، رهن و جای‌گزینی دائن جدیدی را به جای دائن قبلی در حق یا مرتبه‌اش بین دِیَان در این گونه دیون ضرورت بخشیده است تا بتوان در مقابل اشخاص ثالث به آن‌ها استناد کرد.

پنج- قانون ثبت منظور، برای اعمالِ دقتِ نظر در تنظیم اسنادی که ثبتشان الزامی است، نیز اجراءات قاطعی پیش‌بینی کرده است. و با اتخاذ چنین روشی، گامی استوار در جهت ورود نظام ثبت غیر منقول و استلزامات چنان نظامی به کشور ما برداشته است. و همان گونه که مشاهده کردیم، تشخیص و تعیین هویت متعاقدین و اصل غیر منقول و ریشه‌ی مالکیت بایعش را تکلیف کرده و نیز گواهی امضاها و مهرهایشان را - برای پیش‌گیری از هر گونه تقلب - ضروری دانسته است.

نقایصی که در این قانون نیز برجا مانده است

با آن که قانون ثبت منظور، مرحله‌ای از مراحل مقدماتی ورود نظام ثبت دفتر املاک غیر منقول را - در جهت تحقق بخشیدن به اهدافی که در آن جهت تقنین شده و در مقدمه‌اش بدان‌ها اشاره شده است - طی کرده است این راه را به پایان نرسانده است. و برخی از عیوب و نقایص نظام ثبت موضوع قانون مدنی پیش را به جای خود نهاده است. اهم این عیوب و نقایص که در این دوره نیز برجامانده است، از این قرار است:

یک - نظام ثبت همچنان نظام شخصی مانده و متناسب با نام مالکان مرتب شده نه متناسب با املاک. و پیش از این گفته‌ایم که این شیوه‌ی ثبت جز با اجرای نظام ثبت دفتر املاک به نظام ثبت عینی بدل نخواهد شد.

دو - ثبت به ذات خویش، خالی از حجیت مانده و هر عقد، با همه‌ی عیوب و ایراداتش به ثبت می‌رسد و در صورتی که باطل بود، باطل می‌ماند. و در صورتی که حق عینی را انتقال نبخشیده باشد، پس از ثبت نیز، همان‌گونه می‌ماند. و پیش از این گفته‌ایم که حجیت کامل، زمانی بر ذات ثبت مترتب می‌شود که نظام ثبت در دفتر املاک پذیرفته شود.

سه - مراکز گوناگون ثبت به جای خود مانده است. یعنی همانند دوره‌ی اعتبار مقررات قانون مدنی سابق، می‌شود نزد دادگاههای مختلط، دادگاههای ملی و محاکم شرع به ثبت دست زد.

عیوب سه‌گانه فوق، عیوبی اساسی است که قانون ثبت منظور بدان‌ها نپرداخته است. شاید هم، رفعشان، پیش از الغای امتیازات بیگانگان یا تخفیف پرداخت آنها دست کم در زمینه‌ی تعدد مراکز ثبت، و نیز پیش از ورود نظام ثبت دفتر املاک غیر منقول به جای نظام ثبت شخصی و نیز حجیت نسبی ثبت، ممکن نمی‌شده است.

بدین عیوب اساسی، دو عیب دیگر را نیز می‌توان افزود که قانون‌گذار در صورتی که عنایت بیشتری بذل می‌نمود، می‌توانست به رفعشان همت کند. این دو عیب از این قرار است:

یک - این که قانون ثبت اخیر، به استقصا و برشمردن تمامی سندهایی که بایستی ثبت شود، نپرداخته است. بر عکس از کلیه اعمال حقوقی، بر عقود منعقد بین زندگان اکتفا کرده است و اعمال حقوقی یک جانبه چون وقف را متعرض نشده است که ثبتش نزد محاکم شرع ممکن است. نیز به اعمال و وقایع حقوقی که موجب نقل ملک به سبب مرگ می‌شود، یعنی وصیت وارث نپرداخته است. در صورتیکه عدم ثبت این دو، در دوره نظام ثبت قانون مدنی پیشین عیب و نقصی چشمگیر بود که در دوره‌ی نظام ثبت قانون ثبت اخیرالذکر نیز برجای بمانده است.

همین گونه، تصمیمات اداری موجب انتقال املاک را از قبیل تصویب نامه‌ی سلب مالکیت و همچنین اجازه‌ی دولت در احیاء اراضی موات، و نیز مصوبه‌ی وزیر دارائی در زمینه تقسیم زمین‌های محصول پس روی آب دریا را نیز متعرض نشده است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی