

وظیفہ مادر تنظیم سند املاک مجهول المالک، جاری و ثبت شدہ

نادر علیزادہ ثابت *



پژدہ شگاہ علوم انسانی و مطالعات فرہنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنچي
پرئال جامع علوم انساني

سران دفاتر اسناد رسمی که مسؤل ثبت اسناد و اقرار اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی اند، علی القاعده اسناد مورد ثبت آنان موضوعاً راجع به اموال منقول و غیر منقول است. البته موضوعات دیگری که جنبه مالی ندارند می‌توانند موضوع اسناد مورد ثبت باشند که در این مقال مجالی برای بحث درباره آنها نیست. آنچه به نظر نگارنده رسید و به یقین مورد توجه همکاران در دفاتر اسناد رسمی نیز هست، پرداختن به وضعیت املاک از منظر حقوق ثبت است. چون املاک در وضعیتهای ثبتی در هر مرتبه از مراتب اداری خود به گونه‌ای متمایز از هم می‌باید مورد عمل و اقدام قرار گیرند با ملاحظه قانون ثبت اسناد و املاک و آیین نامه‌های اجرایی آن - از بدو تاسیس تا کنون - سه نوع از املاک مورد توجه و تقنین قانونگذار قرار گرفته است که هر یک از آنها در حقوق ثبت جایگاه ویژه‌ای دارند و عمل و تنظیم سند نسبت به آنها می‌بایستی با مجوزهای خاص صورت گیرد.

همه املاک در ابتدا فاقد پیشینه ثبتی بودند که به تناسب و با طی تشریفات، در هر مرحله از مراحل ثبتی یکی از عناوین مجهول المالک، جاری و ثبت شده را به خود اختصاص داده‌اند. از این رو مناسب است نخست تعریفی از املاک مزبور از دیدگاه قانون ثبت به دست داده شود و پس از آن به نحوه اقدام و چگونگی تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی پرداخته شود.

مجهول المالک، ملکی است که به ثبت عمومی گذاشته شده ولی صاحب و متصرف آن اعم از اصیل یا وکیل، ولی، وصی، متولی و یا قائم مقام قانونی آنان به موقع خود و در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت اقدام به تقاضای ثبت ننموده و به عبارت دیگر، اظهار نامه توزیعی به هنگام ثبت عمومی را به حوزه ثبتی مربوطه برگشت نداده است، چنین ملکی

را علی الاطلاق مجهول المالک می‌گویند که با اموال مجهول المالک موضوع ماده ۲۸ قانون مدنی متفاوت است و مامورین ثبت و تنظیم‌کنندگان آگهیهای نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت موظف به ذکر شماره رقبات مجهول المالک در قسمت مؤخره آگهیهای نوبتی هستند کما اینکه با ملاحظه نسخ روزنامه‌های ناشر و حاوی آگهیهای نوبتی ثبت مناطق کشور به رقبات و پلاکهای زیادی برمی‌خوریم که علی‌رغم اینکه صاحبان و متصرفانی دارند، به عنوان مجهول المالک قلمداد و اعلان گردیده‌اند که مقنن در ماده ۱۲ قانون ثبت ممنوعیتی برای انجام معامله رسمی آنها مقرر داشته و اساساً صاحبان چنین املاکی نمی‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند تا معاملات خود را رسماً به ثبت برسانند.

اگرچه در ماده ۸۸ قانون ثبت مقرر گردیده که در مورد املاکی که مطابق این قانون (قانون ثبت) به ثبت نرسیده، دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوایر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقالاتی را راجع به عین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند، ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت. ماده مذکور در مقام توصیه بوده و آمریت قانونی نیز نداشته و عملاً و فعلاً در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی کاربرد نداشته و منسوخ عملی است. ولی این امر بدان معنا نیست که نتوان از متن و فحوای آن به عنوان یک ماده و قرینه و دلیل در جهت توجیه استثنائات مربوط به ثبت اسناد، املاک مجهول المالک به کار گرفته نشود که بدان اشاره خواهد شد.

از جمله موارد استثنا است، وقتی دائن و بستانکاری با اراده آزاد خود و با قبول مسؤلیت و تالی فاسدهای احتمالی در قبال تأمین طلب خود، مال غیر منقول مدیون و بدهکار را که فاقد سابقه ثبتی و اصطلاحاً مجهول المالک است و فقط در دفتر توزیع اظهارنامه - که از عداد دفاتر موضوع ماده یک آیین‌نامه قانون ثبت و مورد عمل در ادارات ثبت است - تعرفه شده (با توجه به درخواست بستانکار و متن ماده ۳۴ و تبصره‌های آن و ماده ۸۸ قانون ثبت که از این ماده به عنوان شاهد و دلیل می‌توان بهره‌گرفت و بند یک

ماده ۹۵ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و ماده ۱۰۴ آیین نامه مذکور و بند ۲۵۶ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی تا اول مهر ماه سال ۱۳۶۵) بازداشت و توقیف نماید. و مأمور اجرای ثبت با احراز تصرفات مالکانه مدیون و پاسخ استعلامیه ثبت مشعر و دال بر قید نام مدیون به عنوان گیرنده و دریافت کننده اظهارنامه توزیعی به هنگام اجرای مقررات ثبت عمومی و انجام کلیه تشریفات اداری و قانونی مندرج در آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی از قبیل مزایده یا حراج، پیش نویس سند انتقال را تنظیم و جهت ثبت در دفتر به یکی از دفاتر اسناد رسمی ارسال می‌کند و دفاتر در این مورد خاص مجاز و مأذون به ثبت سند انتقال ملک مجهول المالک با مرعی و مجری داشتن سایر مقررات موضوعه مملکتی می‌باشند. البته منتقل الیه با ارایه سند به ثبت مربوطه می‌باید تقاضای ثبت مورد انتقال را تقدیم نماید و اداره ثبت، همان تمهیدات و مقررات و عموماً ناظر به پذیرش ثبت را نسبت به مورد درخواست اعمال می‌کند و پس از گذشت مهلت‌های مقرر در قانون و عدم وجود واخواهی به اصل و حدود و سایر تشریفات عنوان شده در قانون، سند مالکیت را صادر و تسلیم می‌دارد. بدیهی است که تقاضای مدیون به معرفی ملک مجهول المالک وی به عنوان قبول تمام یا قسمتی از دین و بازداشت آن قابل پذیرش نیست، چون با عنایت به مسلمات حقوقی، اظهار، اقرار به نفع اظهار کننده و مقر، قابلیت پذیرش و مبنای اصولی ندارد و به همین جهت درخواست بستانکار در مورد بازداشت ملک مجهول المالک که به نحوی به ضرر او می‌باشد پذیرفته می‌شود و نظر خلاف آن، که بعضاً دیده شده با پذیرش استدلال فوق قابل جرح و تعدیل است، با ملاحظه دقیق به موارد قانونی ثبت که بعد از ماده ۱۲ قانون مذکور تصویب گردیده تا حدودی به اصل مسلم عنوان شده در ماده ۱۲ قانون ثبت استثنائاتی وارد نموده که با اعتقاد به عمومیت ماده ۱۲ مزبور و خصوصیت موارد ثانویه بعدی هر یک در جای خود می‌باید مورد احترام و توجه قرار گیرند. چنانکه در ماده ۱۴۲ اصلاحی قانون ثبت مصوب مورخه ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ به روشنی از املاک مجهول المالک نام برده شده و مقرر گردیده نسبت به املاک مجهول المالک و املاکی که درباره آنها تقاضای ثبت نشده و به ثبت نرسیده باشد و در اجرای

قانون اصلاحات ارضی به زارعین واگذار شده یا شود احتیاج به تقاضای ثبت از طرف منتقل الیه ندارد، ثبت محل مکلف است بر طبق انتقالاتی که واقع شده و یا می‌شود، پرونده‌ای به نام هر یک از خریداران تشکیل دهد الخ...

به طوری که ملاحظه می‌شود حتی قبول و پذیرش ثبت هم در گردش ثبتی این گونه اسناد حذف گردیده است و هم اکنون ماده قانونی مزبور از قوت قانونی لازم برخوردار بوده و مورد عمل و اقدام ادارات ثبت است. یا حسب بند ۴ ذیل ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۳/۲۴ «در صورتی که وزارت مسکن و شهرسازی با سایر دستگاههای دولتی یا شهرداریها بر اساس ماده ۹ قانون (قانون زمین شهری) قصد تملک زمین غیر مواتی را دارند، یا قبلاً تملک نموده‌اند ولی اساساً سابقه درخواست ثبت ندارد و زمین مزبور از نظر مقررات ثبتی مجهول المالک است الخ...» و طی فرازهای ذیل بند مذکور قائل به تنظیم اظهارنامه شده که قبل از تنظیم اظهارنامه و صرفاً با تنظیم صورت مجلس موضوع ماده ۱۳ آیین نامه مذکور توسط ثبت محل که به منزله صورت مجلس احراز تصرفات مالکانه تلقی می‌شود، سند این گونه املاک که مجهول المالک می‌باشد به وسیله دفاتر اسناد رسمی تنظیم گردد و متعاقب آن اظهارنامه ثبتی از جهت ایداع ثمن معامله به ذی حق و ذی نفع تنظیم و تشریفات مربوط به آن ادامه می‌یابد که در مورد اراضی موات (به شرحی که در بند ۲ ماده ۱۹ آیین نامه قانون زمین شهری آمده) به علت سبق وجود اظهارنامه کلی جهت اراضی موات، تنظیم اظهارنامه مجدد هم موضوعاً منتفی است، و نیز هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده ۲ اصلاحی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۷۰/۶/۲۱ مربوط به مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت بر طبق تجویز قانونگذار و بر اساس متون مواد به ویژه تبصره ۴ ذیل ماده ۱۴۸ قانون یاد شده، به درخواستهای واصله نسبت به املاک فاقد پیشینه ثبتی یعنی مجهول المالک رسیدگی نموده با اعمال نظر قضایی و واریسی همه جانبه موضوع و احراز تصرفات مالکانه متصرفین به وسیله کارشناسان منتخب خود، به اصدار رأی بر تنظیم اظهارنامه ثبتی و ادامه عملیات و

تشریفات ثانویه و قانونی و ثبتی به ثبت محل اقدام می‌نماید، لذا با استفاده از قانون مذکور، املاک مجهول المالك مورد امعان نظر و آرای اعضای هیأت‌های حل اختلاف قرار می‌گیرد و به نحوی وظیفه اولیه ادارات ثبت در احراز تصرفات مالکانه و بررسی اوراق و مدارک ابرازی مستدعی ثبت توسط هیأت مذکور انجام می‌گیرد و ادارات ثبت از این حیث فارغ از رسیدگی خواهند بود.

شاید این گونه به نظر آید که نگارنده همه مساعی خود را در خدشه وارد نمودن به ماده ۱۲ قانون ثبت مصروف داشته، حال آن که توجیهات فوق و استثنائات یاد شده به تاسی از دو قاعده نفی افاده عموم می‌کند و استثنای قاعده را استوار می‌نماید و جملگی نظر بر استواری و پایداری رکن رکین ماده ۱۲ قانون ثبت (دائر بر الزام صاحبان املاک و مستغلات و باغات و مزارع به تقدیم تقاضای ثبت و اجرای تشریفات ثبتی) است و موارد اشاره شده فقط در حوزه عمل خود قابل اجرا و مخصص قاعده عام مذکور در ماده ۱۲ است که ماده ۱۲ و مواد دیگر در جای خود می‌بایستی مورد توجه و عنایت قرار گیرند و به عبارتی دیگر، هیچ فرد حقیقی و حقوقی، عمومی یا خصوصی تحت هیچ محملی نمی‌تواند ملک مجهول المالك خود را در دفتر اسناد رسمی یا تنظیم سند رسمی با غیر مورد معامله قرار دهد؛ مگر طبق نصوص قانونی.

به طوری که بند ۳۷۷ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی (تا اول مهرماه ۱۳۶۵) حکایت دارد «هرگاه نسبت به ملکی که قسمتی از آن مشاعاً درخواست ثبت شده و بقیه مجهول المالك باشد، رأی قطعی دادگاه بر افراز آن صادر شود چنانچه آگهی نوبتی قسمت تقاضای ثبت شده صادر نشده باشد، باید صدور آگهی نوبتی آن و نیز پذیرفتن درخواست ثبت سهام مجهول طبق حکم مزبور الخ...»؛ مقامات ثبتی با صدور بخشنامه مذکور، تاکید بر اجرای مقررات ثبت مشروح در ماده ۱۲ قانون ثبت داشته‌اند. اکنون، با گذر از بحث در مورد املاک مجهول المالك به نوعی دیگر از وضعیت ثبتی املاک که اصطلاحاً در ثبت «املاک جاری» یا «در جریان ثبت» نامیده می‌شوند بپردازیم و نیز این که دفاتر اسناد رسمی در تنظیم اسناد مربوط به املاک جاری به چه نکاتی باید عنایت داشته و آنها

را مطمئن نظر خود قرار دهند. ابتدا طبق رویه بحث، بجا است که ملک جاری یا در جریان ثبت تعریف گردد.

ملک در جریان ثبت، ملکی است که اظهارنامه ثبتی توزیعی به هنگام ثبت عمومی به ثبت محل برگشت داده شده و تقاضای ثبت رقبه و پلاک مورد نظر پذیرفته شده باشد، مادام که چنین ملکی در دفتر املاک که یکی از دفاتر رسمی و پلمپ شده و دارای امضای مرجع قضایی صالحه یا نماینده او است، ثبت نشده باشد - اعم از این که کلیه مراحل و مراتب گردش ثبتی آن بدون معارض خاتمه یافته یا دارای واخواه به اصل و حدود باشد و تحدید حدود شده یا نشده باشد و به هر وضعیت و حالتی که مسبوق به سابقه پذیرش تقاضای ثبت باشد و سند مالکیت آن صادر نگردیده باشد - ملک جاری یا در جریان ثبت گفته می‌شود. و در یک کلام، ملک دارای قبول سابقه ثبت و فاقد ثبت در دفتر املاک، جاری یا در جریان ثبت است که تنظیم سند نسبت به این گونه املاک حائز اهمیت خاص است و نیازمند توجه و دقت نظر بیشتری است که معمولاً رعایت می‌شود و تنظیم سند نسبت به این گونه املاک علی‌الاصول به این ترتیب است که بدو وضعیت و گردش ثبتی طی استعلامیه‌ای از ثبت محل پرسش می‌شود، ثبت مربوطه طبق محتویات و مندرجات پرونده ثبتی و با ملاحظه اوراق آن، گردش ثبتی را به دفترخانه استعلام کننده اعلام می‌نماید و دفتر پس از حصول اطمینان به ذی حق و ذی نفع بودن فروشنده که متقاضی تنظیم سند است، به عنوان مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی ثبت مجوزات دیگر را از مراجع ذی ربط و ناظر به معاملات محل وقوع ملک تحصیل نموده و علاوه بر وصول حق الثبت انتقال، ملزم به وصول و ایصال بقایای ثبتی که معمولاً و همواره توسط ثبتهای سوال شونده در آخر پاسخهای استعلامات متذکر می‌شوند خواهند بود.

نکته‌ای که در اینجا شایسته ذکر است، توجه و دقت نظر بیشتر همکاران و تنظیم کنندگان اسناد املاک جاری در مفاد پاسخ استعلام و تفهیم آن به اصحاب معامله به ویژه خریداران است، چون پذیرش ثبت به معنای آن نیست که متقاضی یا مستدعی ثبت واجد همه شرایط و مزایای قانونی یک مالک واقعی باشد، زیرا با قبول ثبت اقدامات

تأمینی دیگری می‌بایستی متعاقباً ادامه و طی شود، از جمله این که در چند نوبت - که در شرایط فعلی در ۲ نوبت به فاصله ۳۰ روز است - مطابق ماده ۵۹ آیین نامه قانون ثبت، نام و نوع ملک، متقاضی، محل و مشخصات دیگر آن به نحو موجز و مختصر در روزنامه ناشر آگهیهای ثبتی درج و نشر یابد. و قابلیت واخواهی بر اساس و اصل ملک وجود دارد. چه بسا معترضین و مدعیان با تقدیم دادخواست اعتراض و مراجعه به محاکم و با ارایه مدارک و بیان ادله مثبت و مدافعات خود موفق به اخذ حکم به ابطال یا تصحیح مقدار یا میزان مورد تقاضای ثبت شوند و موارد مشابه آن... ادارات ثبت بنا به تکلیف و وظایف اداری خود فقط حسب اوراق و محتویات پرونده‌های ثبتی گردش کار را اعلام و از کم و کیف و چند و چون ملک به نحوی که در محل موجود است آگاهی کامل ندارند و نباید هم چنین اطلاعی داشته باشند چون از حیثه اقتدار اداری آنها خارج است. اغلب املاک که در گذشته اقدام به قبول ثبت شده فاقد طول ابعاد و مساحت و مشخصات واضح بوده و فقط به ذکر شماره پلاک مجاور و یا اسامی مجاورین، آن هم به طور ناقص اشاره شده که مسؤلیت انجام دادن این گونه معاملات از حیث مساحت و ابعاد و حدود و این که آنچه در ذهن متعاملین و رضا و قصد انشای آنها بوده، به عهده اصحاب معامله یعنی فروشنده و خریدار است. نمونه بارزی که نگارنده اخیراً با آن مواجه بوده چنین است: فروشنده‌ای به دفترخانه مراجعه کرد و درخواست تنظیم سند انتقال ملک خود را که در جریان ثبت بود (با پلاک مشخصی که داشت) نمود، مجوزهای لازم از مراجع ذی صلاح از جمله پاسخ استعمال که حاوی گردش ثبتی بود تحصیل گردید. خریدار نیز مراجعه کرد و چگونگی و وضعیت ملک اعلام شده، به وی تفهیم گردید که با مذاقه در وضعیت ثبتی و آنچه در محل به رؤیت خریدار رسیده بود به کلی مغایر است. چون متقاضی ثبت، ملک مجهول المالك پدرش را که در مجاورت جنوبی ملک وی قرار داشته به محدوده ملک دارای سابقه ثبتی خویش الحاق و از حد دیگری از ملک خود و نیز قسمتی از ملک مجاور را در حد دیگر به عنوان بهبود وضع ملک خود و مجاور تبادل و تهاتر کرده بود، اگرچه با نظر گذرا و سطحی به موضوع حدودی که ثبت اعلام نموده بود با حدودی که در محل موجود

بود مشابهت داشت ولی با دقت نظر و بصیرت، خریدار به کشف موضوع نائل آمد و هرچند فروشنده این موضوع را یک عمل عادی می‌پنداشت که در عرف محل هم نمونه‌های فوق بعید به نظر نمی‌رسد و در واقع سوء نیتی هم در کار نبود اما روشن است که اقدامات انجام شده مبنای حقوقی و ثبتي ندارد و اشکالات آتی را در پی خواهد داشت که موجب باز شدن باب دعاوی و مرافعات می‌گردد، بدین دلیل وظیفه خطیر و مسؤولیت سنگین سران محترم دفاتر اسناد رسمی بار دیگر رخ می‌نمایاند که چگونه باید با مشکلات و موضوعات پیچیده و عدیده، سازگاری و برخورد نمایند و اهمیت شغل سردفتری و جایگاه عظیم آن در کلیه شوون جامعه و حیات و اقتصاد آشکار است.

پس از انجام تشریفات از قبیل پذیرش ثبت و تحدید حدود و عدم وصول واخواهی به اصل و حدود و تطبیق حدود با مجاورین یا حل و فصل دعاوی واصله که منجر به حاکمیت مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی وی شده باشد، مشخصات ملک، نوع آن، نام مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی وی و حدود ملک در دفتر املاک اداره ثبت مربوطه با رعایت مقررات و مطابق ماده ۲۱ قانون ثبت توسط متصدیان امر ثبت شده و سند مالکیت آن صادر و تسلیم می‌گردد. ماده ۲۲ قانون ثبت چنین ملکی را به عنوان ملک ثبت شده تلقی و صاحب آن را مالک قانونی می‌شناسد که تنظیم سند نسبت به این املاک با اطمینان بیشتری انجام می‌شود و حدود و ثغور مندرج در سند مالکیت نسبت به صاحب آن و قائم مقام قانونی وی و اشخاص ثالث، لازم الرعایه است. ماده ۷۲ قانون ثبت نیز ناظر به این موضوع بوده و می‌گوید: «کلیه معاملات راجعه به اموال غیر منقوله که طبق مقررات راجعه به ثبت املاک، ثبت شده است نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود»، اشخاص ثالث که دخالتی در ثبت و عملیات آن نداشته‌اند به موجب قانون و به جهت نظم عمومی به مندرجات آن گردن می‌نهند، بدیهی است که تنظیم سند نسبت به املاک ثبت شده، حسب محل وقوع ملک از این که داخل محدوده شهر یا خارج آن باشد، با اخذ مجوزات لازم و پاسخ استعلام و با وصول و ایصال حق الثبت انتقال، اقدام به تنظیم سند می‌شود.