

سیر مالکیت در ایران و چگونگی

ثبت اسناد و املاک

سید جلیل محمدی*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پښتونستان کالچرل اکیډمی
پښتونستان کالچرل اکیډمی

صدور سند مالکیت

پس از اتمام جریان مقدماتی ثبت، مثل: قبول درخواست ثبت، انتشار آگهیهای نوبتی و تحدیدی، انجام عملیات تحدید حدود و نقشه برداری، (با ذکر طول ابعاد و تعیین مساحت) عدم وصول اعتراض به اصل و حدود و حقوق در مدتهای قانونی، ملک در دفتر املاک ثبت می‌شود و مطابق ثبت دفتر املاک به نام مالک سند مالکیت صادر می‌گردد.^۱

«همین که ملکی برابر قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده است و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده یا اینکه ملک مذکور از مالک به او به ارث رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد.»^۲

۱. ماده ۲۱ قانون ثبت و ماده ۷۵-۱۰۳ آئین نامه قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۷ و اصلاحات بعدی آن.

۲. ماده ۲۲ قانون ثبت.

هدف، وظایف و اثرات قانون ثبت اسناد و املاک

الف) هدف

تثبیت و استحکام و حفظ حقوق و مالکیت مشروع افراد و تضمین اعتبار رسمی برای اسناد از طریق اجرای قوانین و مقررات ذی ربط و ثبت شرکتهای تجاری و غیر تجاری و ثبت علائم و اختراعات و مالکیتهای صنعتی و (معنوی) و حمایتهای قانونی از آنها و اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا.^۱

ب) وظایف اساسی

۱- اجرای تمامی قوانین و مقررات و ضوابط مربوط به ثبت اسناد و املاک در سطح کشور و کلیه وظایفی که مطابق قوانین و مقررات سایر وزارتخانهها و سازمانهای دولتی در جهت همکاری با آنها بعهدده سازمان ثبت اسناد و املاک محول گردیده است.

۲- تنظیم روابط حقوقی افراد و ختم دعاوی و استقرار مالکیت و جلوگیری از دعاوی ناشی از روابط مالی و تأمین حقوق صاحبان اموال از طریق اجرای قوانین و مقررات مربوطه.

۳- صدور پروانه و اجازه اشتغال به کار سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و اجازه گواهی امضای سردفتران اسناد رسمی طبق مقررات مربوطه و اعمال نظارت در حُسن جریان امور دفاتر مذکور.

۴- ثبت شرکتهای تجاری و مؤسسات غیر تجاری داخلی و خارجی در ایران بر اساس مقررات موضوعه.

۵- ثبت علائم تجاری و اختراعات داخلی و خارجی در ایران طبق ضوابط قانونی.

۶- حمایت از اسناد رسمی تنظیمی در قالب اجرای مفاد اسناد رسمی با توجه به مقررات و آئین نامه‌های مربوطه و حل و فصل اختلافات افراد ناشی از روابط مالی آنها با یکدیگر و اعتبار بخشیدن به عقود و اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر.

۱. شرح وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جمهوری اسلامی ایران. تهیه شده به وسیله اداره کل بودجه و تشکیلات سازمان.

۷- فراهم نمودن موجبات اجرای کامل طرح تهیه نقشه‌های بزرگ مقیاس (کاداستر) و تطبیق و تکمیل نقشه‌های مذکور با مدارک ثبتی در سطح کشور به منظور افزایش دقت در تعیین صدور املاک و برقراری سیستم رقومی به جای سیستم دستی و توصیفی ثبت اسناد و املاک و نگهداری اطلاعات و پرونده‌های ثبتی به طریق مکانیزه با استفاده از امکانات رایانه‌ای در سطح کشور.

۸- جمع آوری و نگهداری آمار و اطلاعات مربوط به وصول و ایصال عواید و درآمدهای قانونی سازمان و فعالیتهای مربوط به ثبت اسناد و املاک و شرکتها در سطح کشور و تعداد و مبلغ معاملات و اسنادی که به مرحله صدور اجرائیه رسیده است با به کارگیری روشهای مناسب و پیشرفته.^۱

اضافه می‌نماید بعد از انقلاب اسلامی برای تعیین وضع ثبتی ساختمانهایی که بر روی زمینهایی احداث شده بود و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقه‌های زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره‌برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی خریداری کرده‌اند به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبود، قانونی در ۵ ماده تحت عنوان: «قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰» در تاریخ ۶۵/۴/۳۱ از تصویب مجلس شورای اسلامی گذشت و به موجب تبصره ۶ ذیل ماده ۱۴۷ مقرر شد از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون به وسیله درج آگهی در روزنامه متقاضیان ظرف مدت یکسال درخواست خود را به ادارات ثبت محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

با اجرای این قانون از سال ۱۳۶۶ و تمدید آن در چند نوبت متناوب به مدتهای یک سال و دو سال و پنج سال تا به حال صدها هزار درخواست صدور سند به ادارات ثبت اسناد و املاک سراسر کشور رسیده و پرونده تشکیل گردیده است.

این پرونده‌ها زیر نظر هیأت‌هایی به نام «حل اختلاف» که در هر واحد ثبتی تشکیل

می‌گردد به ترتیب نوبت و به تدریج مورد رسیدگی قرار می‌گیرد و دستور صدور اسناد مالکیت متقاضیان برابر مقررات صادر می‌شود.

با اینکه انجام این مهم و کار عظیم خود نیاز به یک سازمان و تشکیلات مفصل و وسایل و امکانات جداگانه‌ای دارد و مع ذلک سازمان ثبت با وجود کمبود نیروی انسانی و امکانات لازم کماکان علاوه بر سایر وظایف این کار بزرگ را هم سالهاست که انجام می‌دهد.

آثار قانون ثبت اسناد و املاک

قبل از تدوین و تصویب و اجرای قانون و مقررات ثبت و اجرای مفاد اسناد رسمی معاملات و داد و ستدها و قراردادهای به وسیله اشخاصی که سواد خواندن و نوشتن داشتند به طور عادی تنظیم می‌شد و کمتر نوشته یا سند عادی بود که بدون دردرس و اختلاف مفاد آن عمل می‌گردید.

اختلافات ناشی از این گونه اسناد عادی در محضر مجتهدین و ریش سفیدان محلی طرح و حل و فصل می‌گردید و گاهی باعث تضییع حقوق اشخاص می‌شد. اجرای قوانین در مقررات ثبت اسناد و املاک و آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و تأسیس دفاتر اسناد رسمی در سراسر کشور موجب شد که:

۱- وقتی نسبت به ملکی سند مالکیت صادر گردید و معاملات و تعهدات اشخاص در دفاتر اسناد رسمی ثبت شد دولت فقط کسی را که دارای سند مالکیت است یا مطابق قانون ملک به او منتقل گردیده مالک می‌شناسد. در خصوص دفاتر اسناد رسمی هم سندی که بر طبق قوانین و مقررات به ثبت برسد رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود و علاوه بر پذیرفته شدن در محاکم و ادارات نسبت به طرفین و قائم مقام قانونی آنها دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.^۱

بنا براین ملکی که ثبت می‌شود یا اسنادی که مطابق قانون در دفاتر اسناد رسمی

ثبت می‌شود مالک و صاحب آن مشخص می‌گردد و دیگر کسی نمی‌تواند با جعل و سند سازی ملک او را تصاحب نماید یا به حقوق و حدود آن تجاوز نماید.

۲- قُضات و مأمورین دولتی موظفند به اسناد ثبت شده اعتبار دهند و هرگاه از اعتبار دادن به اینگونه اسناد خودداری نمایند در دادگاه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قُضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مُسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، علاوه بر مُجازات اداری آنها به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد شد.^۱

۳- رونوشت و سوادى که مطابقت آن با ثبت دفتر گواهی شده است به منزله اصل سند خواهد بود مگر در صورت اثبات عدم مُطابقت رونوشت با ثبت دفتر.^۲

۴- مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج به حکمی از دادگاهها لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.^۳

۵- کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلا و بدون مراجعه به دادگاهها لازم الاجرا است.^۴

۶- عموم ضابطین قوه قضائیه و دادگستری و سایر قوای دولتی مکلف هستند که در مواقعی که از طرف مأمورین اجرا به آنها مراجعه می‌شود در اجراء مفاد ورقه اجرائیه اقدام کنند.^۵

۷- با اجرای قانون ثبت اسناد و املاک و با وجود گسترش و توسعه سریع شهرها و افزایش قیمت سرسام آور اراضی و املاک در سراسر کشور به ویژه در شهرهای بزرگ به همان نسبت که از طریق صدور سند مالکیت در ثبت املاک و ثبت کلیه عقود و معاملات در دفاتر اسناد رسمی و اجرای مفاد اسناد رسمی در ادارات اجرای ثبت وضع

۲. ماده ۷۴ قانون ثبت.

۴. ماده ۹۳ قانون ثبت.

۱. ماده ۷۳ قانون ثبت.

۳. ماده ۹۲ قانون ثبت.

۵. ماده ۹۵ قانون ثبت.

مالکیتها تثبیت و حقوق افراد ذینفع وصول می‌شود دعاوی و اختلافات حقوقی به نسبت به میزان قابل توجهی در محاکم دادگستری کاهش می‌یابد.

۸- هنگامی که ملکی ثبت شده‌گونه نقل و انتقال و اقدام نسبت به آن در پرونده ثبتی یا در دفتر املاک (در مورد املاکی که دارای سند مالکیت است) انعکاس می‌یابد و این امر از سوء استفاده اشخاص یا تنظیم اسناد معارض جلوگیری می‌کند.

۹- پرونده‌های ثبتی و اسناد و مدارک موجود در آنها و فعل و انفعالات بعدی در موقع بروز اختلاف بین مالکین و مجاورین املاک یا سایر اشخاص در جهت تشخیص حق از ناحق به دادگاهها کم مؤثری می‌کند.

۱۰- ثبت شرکتهای تجاری و غیر تجاری و مالکیتهای صنعتی و معنوی، علائم و اختراعات و اسامی تجارتهای در ادارات ثبت (ثبت شرکتهای) موجب امنیت مالکیت معنوی و مادی اشخاص و سرمایه‌گذاران و فعالیتهای (صنعتی، تجاری و بازرگانی، کشاورزی و غیره) می‌شود.

۱۱- ثبت اسناد و املاک نقش چشمگیری از نظر اقتصادی در تأمین قسمتی از بودجه کشور دارد بطوری که درآمد ثبت از سال ۱۳۶۸ تا پایان سال ۱۳۷۶ (مدت ۹ سال) بالغ بر مبلغ ۲/۱۶۱/۲۸۷/۴۰۹/۸۱۷ ریال بوده است.^۱

همچنین درآمد اداره کل ثبت استان تهران به تنهایی در سال ۱۳۷۹ قریب به چهارصد و شصت میلیارد ریال بوده است.

۱۲- علاوه بر تأمین مبلغ قابل توجهی از درآمد دولت بطور مستقیم مبالغ هنگفتی مالیات، عوارض، حق بیمه کارخانجات و شرکتهای، حقوق گمرکی، بدهیهای اشخاص بابت آب و برق و گاز و تلفن و جرائم رانندگی خودروها هنگام تنظیم و ثبت اسناد به طور غیر مستقیم به وسیله دفاتر اسناد رسمی ثبت وصول و به حساب درآمد دولت منظور می‌گردد.

۱. روزنامه کیهان مورخ هفتم مردادماه ۱۳۷۷، مصاحبه ریاست وقت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

امام علی بن ابیطالب علیه السلام

استنزلوا الرزق بالصدقه

روزی را با صدقه دادن فرود آرید.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙو، شڪاهه علوم انساني و مطالعات فرېنڊي
پرتال جامع علوم انساني