

تجدید نظر یا نگاہی تازه به ماده ۲۲ قانون ثبت

خسرو عباسی داکانی*



ژرفشکاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی



پڙوېشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

پرتال جامع علوم انسانی

تجدید نظر یا نگاهی تازه به ماده ۲۲ قانون ثبت

پیش‌گفتار

از زمان تحصیل در دانشکده حقوق که سه واحد اختیاری حقوق ثبت اسناد و املاک را به عنوان بخشی از واحدهایی که باید بگذرانم انتخاب نمودم با ماده ۲۲ قانون ثبت و موضوع ثبت عمومی املاک و ثبت اسناد رسمی آشنا شدم. تعریفی که از نوشته‌های اساتید حقوق و آراء قضات و نظرات وکلای دادگستری و سایر صاحب نظران در تأیید تعریف مزبور ملاحظه کردم هیچ تردیدی برای اینجانب در صحت و درستی تعریف مذکور باقی نگذاشته بود. حتی چندین سال خدمت در نقش سردفتر اسناد رسمی نیز موجب نگردید تا برای یک بار هم که شده در باب صحت و درستی تعریف مذکور بیاندیشم. تا اینکه اخیراً یکی از اساتید محترم که از جمله قضات دانشمند و محترم دادگستری هستند سوآلی را در این مورد در دفتر مجله کانون مطرح نمودند که موجب شد تا اینجانب و سایر اعضاء محترم هیأت تحریریه مجله به فکر فرورفته و در پی راه حل آن باشیم و همین امر موجب شد تا درباره ماده ۲۲ قانون ثبت و مفاد و مفهوم آن مجدداً و به دقت و بررسی نموده و در دانسته‌ها و پذیرفته‌های خود درباره ماده مزبور تجدیدنظر نماییم. همچنین موجب شد تا دانسته‌های خود را محک بزنیم و بزودی مشخص گردید که در شناخت عمومی از مفاد و منطوق و مفهوم ماده مزبور اشتباه وجود دارد و ناگزیر اندیشه و شناخت خود را از ماده مزبور و سایر مقررات مرتبط در قانون ثبت اصلاح نمودیم. بنابراین موضوع

این مقاله را به بحث و بررسی پیرامون ماده ۲۲ قانون ثبت و تجزیه و تحلیل صحیح مفاد آن ماده و مقررات مندرج در آن اختصاص دادیم تا بدین طریق یافته‌های خویش را در اختیار سایر همکاران محترم نیز قرار دهیم تا ایشان نیز دقیقاً به موضوع توجه نموده و با تحقیق و تفحص آراء خویش را مطرح سازند بلکه از طریق تضارب آراء جایگاه واقعی و تعریف صحیح و کامل ماده ۲۲ قانون ثبت بر همگان آشکار شود.



مقدمه - بررسی اجمالی قانون ثبت اسناد و املاک

همان طور که از عنوان قانون ثبت اسناد و املاک پیداست قانون مزبور به دو بخش بزرگ تقسیم می‌شود: ۱- بخش ثبت اسناد ۲- بخش ثبت املاک

قانون ثبت که مقررات آن از لحاظ ماهیت حقوقی جزء قواعد شکلی محسوب می‌شود از جمله قواعد و مقررات آمره می‌باشد که رعایت مقررات آن برای کلیه اشخاص اجباری بوده و اشخاص نمی‌توانند بر خلاف مقررات قانون مزبور تراضی نموده و ترتیب دیگری در پیش بگیرند و در صورت تخلف ضمانت اجراهای بسیار شدیدی نیز برای متخلفین از مقررات قانون مزبور در بخشهای مختلف پیش بینی و مقرر گردیده است. مقررات و قواعد شکلی به ماهیت اعمال حقوقی و روابط حقوقی اشخاص نمی‌پردازد بلکه تشریفات که جهت انجام اعمال و روابط حقوقی لازم و ضروری است را بیان می‌کند ولی باید دانست که رعایت و یا عدم رعایت مقررات مزبور نیز ممکن است موجب حق و یا مانع از ایجاد حق و یا موجب زوال حق شود.

همانطور که از ظاهر عنوان قانون ثبت اسناد و املاک بر می‌آید قانون مزبور عهده دار تنظیم امور و تشریفات اداری و قانونی دو بخش مختلف اسناد و املاک می‌باشد. بخش بزرگی از مقررات قانون ثبت به بیان چگونگی و نحوه ثبت املاک و تشریفات قانونی آن اختصاص دارد و بخش بزرگتری از قانون مزبور نیز به بیان مقررات مربوط به ثبت اسناد و شرایط و تشریفات و آثار قانونی اسناد می‌پردازد. مسائل مربوط به ثبت اسناد و ثبت املاک با توجه به مقررات قانون ثبت ماهیت حقوقی متفاوتی دارند و موضوعات مختلفی را در بر می‌گیرند. باب دوم قانون ثبت (از ماده ۹ تا ۴۵) به بیان

مقررات راجع به ثبت املاک می پردازد. ولی باب سوم قانون (از ماده ۴۶ تا ۹۹) اختصاص به بیان تشریفات مربوط به ثبت اسناد دارد. از ماده ۹ تا ۲۲ به بیان تشریفات اداری مربوط به ثبت عمومی املاک می پردازد که در اصطلاح ثبتی بدان عملیات مقدماتی ثبت اطلاق می شود. البته نهایتاً نحوه ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت بر اساس مندرجات ثبت دفتر املاک و مقررات مربوطه پیش بینی و مقرر شده است.

ثبت عمومی و ثبت عادی

مسئله ثبت املاک و ثبت اسناد از ابتدای تصویب قانون ثبت و تأسیس اداره ثبت تحولات زیادی را شاهد بوده است قبل از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک کنونی در تاریخ ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ و به موجب قوانین قبلی ثبتی در رابطه با ثبت املاک رویه اداره ثبت در ابتدا بدان صورت بوده که در صورت تقاضای اشخاص اداره ثبت مبادرت به ثبت املاک ایشان می کرده و قبل از آن هیچ اقدامی نمی نموده است ولیکن اداره ثبت بعداً به موجب قوانین بعدی رأساً مکلف گردیده تا نسبت به ثبت املاک مناطق و نواحی مختلف کشور به ترتیب اقدام نماید ولو آنکه اشخاص تقاضا ننموده باشند. نوع اول در قانون، ثبت عادی و نوع دوم ثبت عمومی نامیده شده است. در اینجا به اختصار تفاوت‌های ثبت عادی و ثبت عمومی بیان می شود:

۱ - ثبت عادی موضوع قوانین ثبتی قبلی می باشد در حالی که در قانون اخیر تنها ثبت عمومی مورد توجه قانونگذار می باشد به عبارت دیگر به موجب قانون ثبت کنونی ثبت عادی منسوخ گردیده است و مواد ۱۴ و ۱۵ و ۱۶ و ۴۶ آیین نامه و ماده ۱۴۰ قانون ثبت نیز بر همین معنی دلالت دارد.

۲ - ثبت عادی با تقاضای متقاضی به جریان می افتاد و انجام می شد یعنی انجام آن منوط به تقاضای متصرف و مدعی مالکیت بود. به همین دلیل می توان ثبت عادی را ثبت اختصاصی نامید. لیکن ثبت عمومی به موجب ماده ۹ قانون ثبت کنونی وظیفه دولت است و رأساً باید نسبت به انجام آن مبادرت نماید ولو آنکه متصرفین تقاضای ثبت ملک خود را نکرده باشند.

۳ - ثبت عادی به موجب قوانین ثبتی قبلی گاه اجباری و گاهی دیگر اختیاری بوده

است ولیکن ثبت عمومی اجباری نبوده است اما به موجب قانون ثبت کنونی، ثبت عمومی اجباری می‌باشد. در قانون ثبت مصوب سال ۱۳۰۲ تقاضای ثبت اختیاری است ولی در قانون ثبت مصوب سال ۱۳۰۶ تقاضای ثبت املاک اجباری است. در قانون ثبت مصوب سال ۱۳۰۸ هر دو طریق پیش‌بینی و مقرر گردیده است. از ماده ۲۱ تا ماده ۱۰۰ به ثبت عادی و از ماده ۱۰۲ تا ۱۲۱ به بیان مقررات مربوط به ثبت عمومی اختصاص دارد.

۴- ثبت عادی ایجاب می‌نمود که برای هر ملک تشریفات مقرر قانونی جهت ثبت ملک از قبیل نشر آگهی‌ها و تحدید حدود و غیره مستقلاً و به طور جداگانه صورت گیرد که این امر مانع سرعت جریان ثبت املاک می‌باشد ولیکن در ثبت عمومی تشریفات مزبور به صورت عمومی و توأم صورت می‌گیرد و ماده ۶۱ آیین‌نامه قانون ثبت کنونی نیز بر همین امر تأکید دارد

۵- ثبت عادی به موجب تقاضانامه بعمل می‌آمد ولیکن ثبت عمومی به وسیله اظهارنامه بعمل می‌آید. در ماده ۱۱۰ قانون ثبت آمده است که اظهارنامه‌ای که در مورد ثبت عمومی املاک داده می‌شود به منزله تقاضانامه است.

در مورد ثبت اسناد نیز باید گفت که در ابتدا اولین قانون ثبت که در تاریخ ۱۲ جمادی الاول ۱۳۲۹ هجری قمری به تصویب مجلس رسید تنها به موضوع ثبت اسناد توجه داشته و اساساً هیچ برنامه و دستوری برای ثبت املاک در بر نداشته است یعنی درجه اهمیت اسناد موجب گردیده تا قانونگذار ابتدا مسائل مربوط به آن را سروسامان بخشد و سپس در قوانین بعدی است که قانونگذار به مسئله ثبت املاک نیز توجه نموده و مقررات لازم را تدوین و تصویب نموده است. قابل توجه آنکه ثبت اسناد در اولین قوانین ثبتی که به تصویب مجلس رسیده اجباری بوده ولیکن در قانون فعلی به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ تنها در برخی موارد خاص ثبت اسناد اجباری می‌باشد.

فصل اول - بررسی ماده ۲۱ قانون ثبت

مبحث اول - ثبت ملک در دفتر املاک

در ماده ۲۱ مقرر شده است که «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود» و این در صورتی است که

مطابق مواد ۹ تا ۴۵ قانون ثبت به تقاضای ثبت متقاضی رسیدگی و تشریفات مربوطه رعایت شده و معارضی وجود نداشته و یا به اعتراضات رسیدگی و حق مالکیت بلا معارض متقاضی احراز شده باشد. شناخت صحیح از مفاد این ماده مستلزم تجزیه و تحلیل عناصر متشکله آن می‌باشد. در این ماده به چند عنصر اشاره شده است که عبارتند از:

الف - اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ب - ثبت ملک در دفتر املاک، ج - صدور سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک، که به ترتیب مورد بحث و بررسی قرار می‌دهیم.

همچنین نکته دیگری که در ماده مرقوم مستتر است و از ارکان ماده مزبور محسوب می‌شود و باید مورد بررسی و توجه قرار گیرد، آن است که تقاضای ثبت از چه کسانی پذیرفته می‌شود و طریقه آن به چه صورت می‌باشد؟

گفتار اول - اتمام عملیات مقدماتی ثبت

عملیات مقدماتی ثبت عبارت است از:

۱ - اعلان ثبت عمومی املاک ناحیه‌ای معین از سوی اداره ثبت محل در جراید سه مرتبه ظرف ۳۰ روز (طبق ماده ۱۰ قانون ثبت)

۲ - قبول درخواست ثبت املاک از متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون به وسیله اظهارنامه ظرف ۶۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ که در این مورد نماینده ثبت نسبت به پلاک کوبی و تعیین شماره ثبتی برای املاک محل مورد ثبت عمومی و توزیع اظهارنامه اقدام و شماره و نوع املاک و اسامی مالکین را در دفتر توزیع اظهارنامه ثبت نموده و در روی اظهارنامه نیز که به مالکین و در صورت غیبت آنها به مستأجر یا کدخدای محل تسلیم و در دفتر توزیع اظهارنامه رسید داده می‌شود شماره ملک و مشخصات آن را یادداشت و به نمونه امضاء خود می‌رساند. (موضوع مواد ۱۱ قانون ثبت و ماده ۶ آیین نامه قانون ثبت).

اظهارنامه باید شامل نکات مندرج در ماده ۲۲ آیین نامه قانون ثبت باشد. پس از ارائه مدارک از طرف متقاضی ثبت و معرفی ملک باید نقشه آن توسط نقشه بردار ثبت ترسیم و صورت مجلس مبنی بر تصرف مالکانه درخواست کننده ثبت بوسیله نماینده و

نقشه بردار تهیه شود. (ماده ۲۴ آیین نامه) در موقعی که اظهارنامه‌ها عودت داده می‌شود وصول آن مرتباً با قید تاریخ در دفتر توزیع اظهارنامه باید قید شود. (ماده ۵۰ آیین نامه)

۳- انتشار اسامی اشخاصی که اظهارنامه داده‌اند و نوع ملک و شماره معینه آن دو نوبت ظرف ۶۰ روز از سوی اداره ثبت ظرف مدت ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی موضوع ماده ۱۰ تا چنانچه کسانی نسبت به تقاضای ثبت املاک مزبور معترض بوده و یا صاحب حقی باشند مطلع گردیده و اقدام قانونی معمول دارند (طبق ماده ۱۱ قانون)

۴- انتشار یک نوبت آگهی مربوط به دعوت از تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای انجام تحدید حدود حداقل ۲۰ روز قبل از آن و سپس انجام تحدید حدود املاک بترتیب شماره البته صورت مجلس تحدید حدود باید حاوی مطالب مندرج در ماده ۷۲ آیین نامه باشد از قبیل تاریخ انجام تحدید حدود و نام و نشانی حاضرین و معترضین و ذکر حقوق ارتفاقی دیگران در ملک مزبور و یا ملک دیگران در ملک مزبور و ذکر حدود و مشخصات ملک با ذکر طول ابعاد و مساحت و علامات و عده و نوع فواصل آنها و شماره‌های مجاورین بعلاوه باید نقشه کامل ملک نیز به وسیله نقشه بردار ثبت ترسیم شود. مستدعی ثبت یا نماینده او حدود ملکی را که می‌خواهد ثبت کند به طور مشخص معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت‌کنندگان چنانچه ایراد و اعتراضی دارند، بیان می‌کنند. اگر تقاضاکننده در موقع تحدید حدود خود یا نماینده‌اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد. هرگاه حدود مجاورین نیز از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین شده باشد، تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد. (مطابق مواد ۱۴ و ۱۵ و تبصره ماده ۱۵ قانون ثبت و مواد ۷۰ الی ۷۵ آیین نامه قانون ثبت)

۵- قبول اعتراض بر ملک مورد ثبت ظرف ۹۰ روز از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی در صورت اقامه دعوی و ارسال آن به دفتر دادگاه صالحه جهت رسیدگی، البته به موجب ماده ۷۴ اصلاحی آیین نامه مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۸ معترضین باید اعتراض خود را کتبا به اداره ثبت تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یکماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی دادخواست خود را به مراجع ذی صلاح قضایی تقدیم نمایند. (طبق ماده ۱۶

قانون) و الامتقاضی ثبت می‌تواند از دادگاه ذی صلاح گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به ثبت محل تسلیم نماید اداره ثبت نیز بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را ادامه خواهد داد. مبدأ اعتراض به اصل ملک تاریخ انتشار روزنامه مربوط به درج اولین آگهی نوبتی است. (ماده ۸۶ آیین نامه) اعتراض اعم از اینکه در فرجه قانونی به عمل آمده یا خارج از آن باید اخذ شود و تاریخ رسید با تمام حروف در رسید اعتراض درج و به معترض داده شود. (مواد ۸۹ و ۹۰ آیین نامه)

۶- ارائه گواهی از دادگاه به اداره ثبت مشعر بر جریان دعوی بین متقاضی ثبت و معترض بر ثبت قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی ظرف مدت ۹۰ روز از انتشار آگهی مزبور و الا حق معترض ساقط خواهد شد. (طبق ماده ۱۷ قانون) البته قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهی نامه جریان دعوی بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد. (ماده ۸۷ آیین نامه) از سوی دیگر گواهینامه جریان دعوی اعم از اینکه در فرجه قانونی یا خارج از آن به اداره ثبت تقدیم شود باید اخذ شده و در رسید آن نیز تاریخ رسید باید با تمام حروف قید شود (مواد ۸۹ و ۹۰ آیین نامه)

۷- در مواد ۱۸ تا ۱۹ مکرر قانون و ۸۶ تا ۹۷ آیین نامه ترتیب و نحوه اقدام دادگاه درباره رسیدگی به اعتراض و دعوی معترض بر ثبت مقرر گردیده است.

۸- قبول اعتراض بر تحدید حدود یا ادعای حقوق ارتفاقی از مجاورین و متقاضی ثبت که هنگام تحدید حدود غایب بوده ظرف ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود و رعایت مقررات مواد ۱۶ تا ۱۹ قانون به استثناء مدت اعتراض و رد اعتراض غیر مجاورین (طبق ماده ۲۰ قانون)

گفتار دوم - ثبت ملک در دفتر املاک

پس از آنکه بر اساس مقررات مرقوم با حضور متقاضی ثبت و مجاورین و صاحبان حقوق عملیات مربوط به تحدید حدود ملک توسط نماینده و نقشه بردار ثبت انجام شد و صورت مجلس تحدید حدود به اداره ثبت تسلیم گردید مطابق ماده ۸۳ آیین نامه قانون ثبت مسوول اداره کتباً در ذیل آن دستور ثبت ملک مزبور را در دفتر املاک می‌دهد.

همچنین به موجب ماده ۸۴ آیین نامه نمایندگان محدد پس از خاتمه عملیات تحدیدی و ثبت صورت مجلس تعیین حدود، صورت مجلس مزبور را با پرونده‌های مجاورین تطبیق نموده و پس از تکمیل آن پیش‌نویس سند مالکیت را تهیه و ضمیمه پرونده به شعبه بایگانی تسلیم می‌کنند. چنانچه معلوم شود که پرونده ناقص تحویل شده نماینده مسؤول مورد تعقیب اداری واقع خواهد شد.

مطابق ماده ۱۰۳ آیین نامه پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، مسؤول دفتر، ثبت ملک را با مشخصات زیر در دفتر املاک وارد نموده و به نمونه امضاء مدیر ثبت یا کارمندی که از طرف وزارت دادگستری برای نمونه کردن دفتر و برگهای مالکیت مجاز است می‌رساند:

۱- شماره ملک ۲- تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک ۳- مشخصات کامل و تابعیت و نشانی مالک ۴- نوع و مشخصات ملک و محل وقوع و اجزاء و متعلقات آن ۵- حدود ملک ۶- بهای ملک ۷- حقوق عینی که اشخاص در آن ملک دارند با اسامی صاحبان حقوق و حقوق ارتفاقی ملک مورد ثبت در املاک مجاور و یا حقوق ارتفاقی املاک مجاور در ملک مورد ثبت.

گفتار سوم - صدور سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک

به موجب مفاد ذیل ماده ۲۱ قانون ثبت سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می‌شود به عبارت دیگر مندرجات سند مالکیت رونوشت مندرجات ثبت دفتر املاک است. به همین دلیل چنانچه اختلاف و تعارضی در مندرجات سند مالکیت و ثبت دفتر رخ داده و مشاهده شود (در موارد موضوع صدر بند ۳ و بندهای ۴ و ۶ ماده ۲۵ قانون ثبت) با جلب نظر هیأت نظارت سند مالکیت بر اساس مندرجات ثبت دفتر اصلاح خواهد شد. مطابق ماده ۱۱۳ آیین نامه برای هر شخص از هر شماره ملک باید یک جلد سند مالکیت جداگانه صادر شود و برابر ماده ۱۱۵ آیین نامه در املاک مشاع برای هر یک از شرکاء نسبت به سهم او یک جلد سند مالکیت صادر خواهد شد.

گفتار چهارم - تقاضای ثبت از چه کسانی پذیرفته می‌شود؟

الف - مطابق مواد ۹ تا ۲۵ قانون ثبت و مواد ۲۳ و ۲۵ و ۳۳ و ۳۵ و ۳۲ و ۳۶ و برخی مواد دیگر آیین‌نامه قانون ثبت تقاضای ثبت از اشخاص ذیل پذیرفته می‌شود:

۱ - از متصرفین به عنوان مالکیت که تصرف مالکانه فعلی نسبت به مورد تقاضای ثبت داشته باشند. (تبصره ماده ۱۱ قانون) که در این صورت باید ادله و نشانی‌های تصرف فعلی خود را کتبا به اداره ثبت تسلیم کند و در هر حال باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می‌دارد معلوم کند (ماده ۲۳ آیین‌نامه).

۲ - از دارندگان اسناد و مدارک و قبالجات و بنچاق دال بر مالکیت بر ملک مورد ثبت در صورت عدم وجود آثار تصرف مالکانه فعلی (ماده ۲۳ آیین‌نامه)

۳ - از دارندگان مدارک دال بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت در صورت عدم وجود آثار تصرف مالکانه فعلی (تبصره مرقوم)

۴ - از دارندگان مدارک دال بر تصرف سابق خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی او در صورت فقدان آثار تصرف مالکانه فعلی (تبصره مرقوم)

۵ - از متولیان موقوفات عام المنفعه و خاص در اجرای مواد ۲۷ قانون و ۲۵ و ۳۵ آیین‌نامه و نماینده اوقاف محل در مورد موقوفات فاقد متولی خاص در اجرای ماده ۳۳ آیین‌نامه و موقوف علیه در موقوفات خاص در اجرای ماده ۳۵ آیین‌نامه

۶ - از متصدی امور حبس نسبت به املاکی که بفتح عمومی و یا اشخاص معین حبس شده است در اجرای مواد ۳۴ و ۳۵ آیین‌نامه و محبوس لهم در مورد حبس خاص و معین در اجرای ماده ۳۵ آیین‌نامه.

۷ - از وصی در مورد ثلث مؤبد و باقی در اجرای ماده ۳۶ آیین‌نامه

۸ - از اداره اوقاف در مورد نذریا وصیت یا حبس دائم یا به مدت هیجده سال به بالا و برای مصارف عامه در اجرای ماده ۳۷ آیین‌نامه

۹ - از دارندگان مدارک دال بر عنوانهای مذکور در بندهای ۵ تا ۸ و یا بر تصرف سابق خود به عناوین مذکور و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود (تبصره ماده ۱۱ قانون)

۱۰- از اداره اوقاف یا متولی در مورد ثبت مساجد و اماکن متبرکه و مدارس قدیمه و تکایا و آب انبارهای عمومی (در اجرای ماده ۳۰ قانون)

۱۱- از اداره دارایی و مالیه محل نسبت به املاک دولت (در اجرای ماده ۳۲ قانون)

۱۲- از رئیس موسسات بلدی (شهری) و خیریه نسبت به املاک و مؤسسات مزبور (در اجرای ماده ۳۲ قانون)

۱۳- از مدیر شرکتها در مورد املاک شرکتها (در اجرای ماده ۳۲ قانون)

۱۴- از ولی قهری یا قیم محجورین نسبت به املاک آنها (در اجرای ماده ۳۲ قانون)

۱۵- از انتقال دهنده نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای قانون ثبت کنونی (از تاریخ ۱۳۱۱/۱/۱) انتقال داده شده است اعم از اینکه مدت خیار یا عمل بشرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از اینکه ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده (در اجرای ماده ۳۳ قانون) مگر در موارد موضوع بندهای ۱ تا ۳ ماده ۳۳ قانون ثبت که در آن موارد اظہارنامه فقط از منتقل الیه پذیرفته می شود.

۱۶- از انتقال گیرنده چنانچه در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضا کننده ثبت مورد

تقاضا را به غیر منتقل کند و موضوع منطبق با مفاد ذیل ماده ۴۳ قانون ثبت باشد ملک به نام انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید. (در اجرای مواد ۴۱ تا ۴۳ قانون و ماده ۱۰۴ آیین نامه)

۱۷- از وراث متقاضی ثبت در صورتی که پس از تقاضای ثبت و یا خاتمه جریان

ثبتي و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک فوت نماید ملک مزبور به نسبت سهم هر یک از وراث مطابق مقررات به طوریکه در گواهی انحصار وراثت معین شده یا بین وراث در تصدیق انحصار وراثت توافق حاصل شده باشد با قید انتقال از مورث متوفی در دفتر املاک به نام وراث به ثبت می رسد و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث متوفی ضرورت

نخواهد داشت. (ماده ۱۰۵ آیین نامه اصلاحی ۱۳۸۰/۱۱/۸)

۱۸ - از موصی له در صورتی که نسبت به ملک ثبت نشده متقاضی ثبت وصیت تملیکی نموده و سپس فوت نماید که در این صورت تقاضای ثبت نسبت به ملک مورد وصیت از موصی له پذیرفته خواهد شد. (در اجرای ماده ۱۲۲ آیین نامه)

۱۹ - از معترض بر ثبت در مواردی که متقاضی ثبت به اعتراض معترض تمکین کند یا در دادگاه محکوم شود معترض محکوم له جانشین درخواست کننده ثبت شناخته شده و چنانچه مانع دیگری نباشد ملک به موجب حکم نهایی دادگاه به نام معترض ثبت خواهد شد و نیاز به انتشار آگهی مجدد به نام معترض محکوم له نخواهد بود. (در اجرای ماده ۱۰۱ آیین نامه)

۲۰ - از مالک واقعی در صورتی که قبل از اعتراض پس از خاتمه مدت قانونی اعتراض، متقاضی ثبت بدون اینکه مطابق مقررات انتقالی واقع شود گواهی کند که تمام یا قسمتی از ملک مورد تقاضای او در موقع تقاضا متعلق به غیر بوده آن مقدار از مورد تقاضای او خارج و مجدداً از مالک واقعی آن تقاضای ثبت پذیرفته می شود (در اجرای ماده ۱۰۲ آیین نامه)

۲۱ - از مالک اعیانی در صورتی که پس از ثبت ملک در دفتر املاک مالک عرصه قراردادی با شخصی منعقد نماید که او مجاز باشد تا در ملک مزبور اعیان احداث نماید و در نتیجه اعیان مزبور متعلق به او بوده و در مالکیت او مستقر شود خلاصه سند قرارداد مزبور را باید در ستون انتقالات سند مالکیت و ذیل ثبت ملک قید نمود و مالک اعیانی پس از انجام عمل مزبور می تواند سند مالکیت آن را از اداره ثبت بخواند. اداره ثبت وقت معاینه محل و تحدید حدود و حقوق ارتفاقی اعیانی را به مالک عرصه و مجاورین اخطار می نماید و در وقت مقرر صورت مجلس معاینه محل را تنظیم و چنانچه اختلافی نباشد با دریافت حق الثبت انتقال سند مالکیت اعیانی را صادر خواهد نمود و الا تا صدور حکم از دادگاه صالحه سند مالکیت صادر نخواهد شد. (در اجرای ماده ۱۰۴ مکرر آیین نامه)

۲۲ - از زوجه در صورتی که ملک ثبت نشده یا در جریان ثبت به موجب سند نکاحیه صداق او قرارداد شده باشد هرگاه سند مزبور را ارائه و درخواست ثبت آن را به نام خود نموده باشد زیرا به موجب ماده ۱۰۸۲ قانون مدنی به مجرد عقد زن مالک مهر می شود و

می‌تواند هر نوع تصرفی که بخواهد در آن بنماید. (در اجرای ماده ۱۲۳ آیین‌نامه)
 ۲۳- از اتباع خارجه و کنسولگریها و سفارتخانه‌ها در اوراق مخصوص تقاضای ثبت
 تنظیم و یک نسخه برای سازمان ثبت ارسال می‌شود تا پس از صدور اجازه به جریان
 ثبت اقدام شود. (در اجرای ماده ۲۶ آیین‌نامه)

۲۴- از شهرداری یا مالک در مورد اراضی که قبلاً جزء شارع عام یا میدان عمومی و
 یا نهر بوده و بعداً تبدیل به ملک می‌شود. (در اجرای ماده ۲۲ آیین‌نامه)

۲۵- از متصالح در صلح محاباتی که برای مصالح حق فسخ قید شده درخواست
 ثبت با قید حق فسخ برای مصالح پذیرفته می‌شود. (در اجرای ماده ۳۰ آیین‌نامه)

ب- املاکی که نسبت به آنها تقاضای ثبت از اشخاص پذیرفته نمی‌شود.

۱- نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و جبال
 موات و مباحه نیزارها و بیشه و مراتع و جنگل‌ها و گورستانهای عمومی و بستر مسیله‌ها و آب
 رودخانه‌ها و نهرهای منشعب از آنها و انهار طبیعی و سفر مسیر طبیعی دیگر اعم از
 سطحی و زیرزمینی و چشمه سارها از افراد درخواست ثبت پذیرفته نخواهد شد. (در
 اجرای ماده ۴۱ آیین‌نامه)

۲- دسترنج کشاورزی و حق اولویت و گاوبندی و غیره که در املاک معمول و بین
 رعایا خرید و فروش می‌شود از جمله حقوق راجعه به عین املاک نبوده و قابل درخواست
 ثبت و اعتراض ثبت نیست و صدور سند مالکیت به نام مالک هم تغییری در وضع حقوق
 مزبور در هر جا معمول است نمی‌دهد. (در اجرای ماده ۳۱ آیین‌نامه)

ج- املاک مجهول‌المالک

مطابق ماده ۱۳۹ قانون ثبت در هر نقطه که اعلان ثبت عمرمی شده و موعد مقرر برای
 تقدیم اظهارنامه‌ها منقضی شده و اعلان نوبتی منتشر شده، اداره ثبت نسبت به املاکی
 که اظهارنامه‌های مربوط به آنها عودت داده نشده است اعلانی منتشر نموده و به کسانی
 که حق تقاضای ثبت دارند ۶۰ روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت کنند. در مورد

اظهارنامه‌هایی که در ظرف مدت مزبور داده می‌شود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است، مطابق ماده ۱۲ قانون عمل خواهد شد. املاکی که نسبت به آنها در مدت مذکور تقاضا نامه داده نشود به عنوان مجهول المالک اعلان و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود ولو آنکه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود به اسم اشخاصی اعلان کرده باشد.

مطابق ماده ۱۲ قانون ثبت نسبت به املاکی که مجهول المالک اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می‌توانند در ظرف دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت کنند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع به آن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی‌شود و صدی بیست و پنج از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آن منتشر نشده از تاریخ انتشار آگهی نوبتی مذکور در ماده ۱۱ معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یک سال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی بیست و پنج از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد.

مبحث دوم - آثار حقوقی ثبت ملک در دفتر املاک

پس از آنکه ملک در دفتر املاک به ثبت رسید و سند مالکیت صادر شد صدور سند مالکیت به نام متقاضی و ثبت ملک در دفتر املاک برای مالک و اشخاص ثالث معتبر بوده و دارای آثار حقوقی و قانونی است که به شرح ذیل می‌باشد:

۱ - از تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به اسم او ثبت شده است (ماده ۲۲ قانون ثبت).

۲ - سند مالکیت تنها وقتی از سوی اداره ثبت صادر خواهد شد که ملک در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد. (ماده ۲۱ قانون)

۳ - پس از ثبت ملک در دفتر املاک دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر خواه

حقوقی باشد یا جزایی (ماده ۲۴ قانون)

۴- ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت نشانه خاتمه جریان ثبتی می باشد و لذا ملک ثبت نشده را ملک جاری یا ملک مورد تقاضای ثبت نامیده و ملک ثبت شده در دفتر املاک را که سند مالکیت آن نیز صادر شده می توان ملک ثبت شده نامید.

۵- ثبت ملک به حقوق کسانی که در آن ملک حق ارتفاق دارند به هیچ عنوان و در هیچ صورت خللی وارد نمی سازد (ماده ۲۳ قانون)

۶- پس از ثبت ملک در دفتر املاک کلیه اسناد مربوط به معاملات راجع به ملک ثبت شده و حقوق ثبت شده در دفتر املاک باید به ثبت رسمی برسد (ماده ۴۶ قانون)

۷- اسناد رسمی راجع به معاملات مربوط به املاک ثبت شده نسبت به کلیه اشخاص (متعاملین و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث) دارای رسمیت و اعتبار می باشد لیکن اسناد رسمی مربوط به معاملات راجع به املاک ثبت نشده فقط نسبت به متعاملین و قائم مقام قانونی آنها دارای ارزش و اعتبار سییاشد (مواد ۷۲ و ۸۸ قانون).

۸- اسناد عادی راجع به معاملات املاک ثبت شده که باید به ثبت رسمی برسد چنانچه به ثبت رسمی نرسد فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و در هیچ یک از ادارات و محاکم قابل پذیرش نخواهد بود و مراجع مذکور حق ندارند بدان ترتیب اثر دهند (ماده ۴۸ قانون).

۹- ترتیب انجام معامله و تنظیم سند رسمی معامله نسبت به املاک ثبت شده به موجب مواد ۲۶ قانون و ۱۰۴ و ۱۰۴ مکرر آیین نامه معین و مقرر گردیده که با ترتیب مقرر برای املاک ثبت نشده تفاوت دارد زیرا مستفاد از ماده ۴۷ قانون ثبت آن است که در مناطقی که ثبت اسناد مربوط به معاملات راجع به املاک ثبت نشده از سوی دولت اجباری اعلام نشده اشخاص می توانند نسبت به املاک مزبور هرگونه معامله ای را به موجب اسناد عادی یا رسمی بانجام برسانند و اسناد مزبور در بین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها معتبر و لازم الاتباع می باشد و در موقع ثبت عمومی می توانند به استناد اسناد مزبور تقاضای ثبت املاک مورد تصرف و مالکیت خرد را بنمایند این امر در تبصره ماده ۱۱ و مواد ۲۲ و ۲۳ و ۴۱ و ۴۳ و ۴۷ قانون ثبت و مواد ۲۳ و ۱۱۴ و ۱۲۲ و ۱۶۱ آیین نامه قانون ثبت مورد توجه قرار گرفته و مقرر گردیدد چنانچه نسبت به املاک ثبت نشده

معامله رسمی انجام یا وصیت نامه رسمی نسبت به املاک مزبور تنظیم شود خلاصه آن نیز همانند خلاصه معامله راجع به املاک ثبت شده باید به اداره ثبت ارسال شود ولیکن خلاصه مزبور در دفتر املاک به ثبت نخواهد رسید زیرا هنوز ملک مزبور در دفتر املاک به ثبت نرسیده تا در ذیل ثبت مزبور نقل و انتقالات راجع بدان نیز به ثبت برسد بلکه خلاصه مزبور به بایگانی اداره ثبت محل ارسال می شود تا در پرونده ثبتی ملک مزبور مضبوط گردیده و در هنگام ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت مورد توجه و عمل واقع شود.

فصل دوم - بررسی ماده ۲۲ قانون ثبت

مبحث اول - تعریف ماده ۲۲

گفتار اول - منظور قانون گذار از حکم مندرج در ماده ۲۲ چیست؟

اکنون پس از ذکر مقدمه فوق الاشعار به بحث و بررسی در مندرجات ماده ۲۲ قانون ثبت می پردازیم در ابتدا متن ماده ۲۲ جهت شفافیت موضوع و اذهان عیناً درج می شود:

«همین که ملکی مطابق 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 شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وارث ثبت می شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد». حال باید بررسی نمود که منظور قانونگذار از عبارات مندرج در ماده ۲۲ چه می باشد؟ و کدام انتقال مورد نظر او بوده که باید در دفتر املاک به ثبت برسد و در غیر این صورت مثبت مالکیت نخواهد بود؟ و انتقال ارادی یا قهری مندرج در آن ماده به کدام مرحله زمانی مربوط می شود؟ آیا مربوط به مرحله زمانی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می باشد و یا آنکه به انتقالات پس از ثبت ملک در دفتر املاک نظر دارد؟ و بالاخره مفهوم حصر قانونی موضوع ماده مزبور در باب مالکیت چیست؟ آیا چنانچه انتقال ملک به موجب سند رسمی در دفترخانه به عمل آید

اعتبار آن منوط به ثبت مندرجات آن در دفتر املاک می‌باشد؟ به عبارت دیگر اگر ملکی به موجب سند رسمی به شخصی منتقل شود آیا تا زمانی که خلاصه معامله مزبور در دفتر املاک به ثبت نرسیده با توجه به حصر موضوع ماده مرقوم دولت خریدار ملک مزبور را مالک نمی‌شناسد؟ و آیا ثبت خلاصه معامله در دفتر املاک عملی اداری و تشریفاتی است و یا آنکه باندازه خود سند رسمی نقل و انتقال دارای ارزش و اعتبار و اهمیت قانونی است؟ پاسخ به این سؤال موضوع اصلی این مقاله می‌باشد که برای توضیح آن به ناچار ناگزیر از توضیح مقدمات فوق الاشعار گردیدم. پاسخ به سؤال مذکور همچنین منوط به ذکر مطالبی است که در ادامه بدانها می‌پردازد.

گفتار دوم - آثار حقوقی و جایگاه قانونی ثبت ملک

ابتدا باید گفت که از لحاظ تقسیمات مربوط به ثبت اسناد و املاک مسئله ثبت ملک در دفتر املاک مسئله‌ای است که به حوزه ثبت املاک مربوط می‌شود. زیرا همان طور که در بررسی ماده ۲۱ قانون ثبت ملاحظه شد پس از انجام کلیه مراحل و عملیات مقدماتی ثبت املاک مندرج در مواد ۹ تا ۲۱ ملک در دفتر املاک به نام متقاضی به ثبت می‌رسد و پس از آن سند مالکیت بر اساس و مطابق ثبت دفتر املاک و به عنوان رونوشت ثبت دفتر مزبور به مالک داده می‌شود. نتیجه آنکه ثبت ملک در دفتر املاک تنها نشانه پایان یافتن جریان ثبتی یک ملک می‌باشد به عبارت دیگر تا زمانی که ملکی در دفتر املاک به ثبت نرسیده ملک مزبور جاری محسوب و موضوع مالکیت آن نیز قطعیت نیافته و در پرده ابهام قرار دارد. یعنی هر چند ممکن است ملک در تصرف شخصی بوده و او نیز در ثبت عمومی تقاضای ثبت ملک مزبور را به نام خود نموده باشد ولیکن به لحاظ آنکه رسیدگی به تقاضای مزبور و احراز مالکیت و صحت ادعای متقاضی منوط به رعایت مفاد مواد ۹ تا ۲۲ قانون ثبت می‌باشد و تنها در صورتی که تقاضای ثبت متقاضی منطبق با موازین قانونی و مقررات مندرج در مواد ۹ تا ۴۵ قانون ثبت باشد ملک مزبور در دفتر املاک به نام متقاضی به ثبت خواهد رسید و در غیر این صورت تقاضای نامبرده رد خواهد شد.

بنابراین ثبت ملک در دفتر املاک واقعه‌ای است که از نظر ثبت املاک دارای

اهمیت می‌باشد زیرا ثمره آن صدور سند مالکیت می‌باشد. سندی که رسمی است و مستظهر به قدرت دولت می‌باشد و برای دارنده آن امتیازات بسیاری را به ارمغان می‌آورد که از جمله آنها ارزش و اعتبار و رسمیت و پذیرش و مقبولیت عامه آن نزد کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی و مراجع دولتی و غیر دولتی و محاکم می‌باشد زیرا دولت به موجب ماده ۲۲ مرقوم تنها کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده باشد. بنابراین از منظر حقوق ثبت املاک سند مالکیت اماره قطعی و گواهی و تصدیق رسمی و قانونی بر مالکیت اشخاص می‌باشد که مطابق با ثبت دفتر املاک صادر و تسلیم می‌شود.

گفتار سوم - آیا بین مواد ۲۲، ۷۲ و ۷۰ قانون ثبت تعارضی وجود دارد؟

بر همین اساس بسیاری از اشخاص گمان می‌برند که حکم مندرج در ماده ۲۲ قانون ثبت در مورد احراز و شناسایی انحصاری مالکیت اشخاص بر املاک از سوی دولت بر اساس مقررات ماده ۲۲ مرقوم حاکم بر مندرجات مواد قانون ثبت در باب ثبت اسناد بخصوص مواد ۷۰ و ۷۲ قانون ثبت می‌باشد و سند رسمی مربوط به معامله راجع به املاک ثبت شده تنها در صورتی نسبت به اشخاص ثالث دارای اعتبار خواهد بود که در دفتر املاک به ثبت برسد در غیر این صورت نزد اشخاص ثالث دارای ارزش و اعتبار و رسمیت نخواهد بود و دولت خریدار مزبور را به عنوان مالک به رسمیت نخواهد شناخت. بدین ترتیب در صورتی که اختلافی بین خریدار مزبور و اشخاص ثالث رخ دهد که منجر به اقامه دعوی از سوی خریدار بر علیه شخص ثالث شود در صورتی که رسیدگی دادگاه منوط به احراز مالکیت خواهان باشد چنانچه به هر دلیل انتقال مزبور در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد دادگاه قرار رد دعوی خواهان را صادر خواهد نمود زیرا مطابق ماده ۲۲ مرقوم دولت فقط کسی را که نام او در دفتر املاک به ثبت رسیده مالک می‌شناسد.

این در حالی است که سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده به موجب ماده ۷۰ قانون ثبت سند رسمی محسوب و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر می‌باشد مگر آنکه مجعولیت آن سند ثابت شود. همچنین انکار و تردید نسبت به

مندرجات سند رسمی در امور مندرج در ماده مزبور مسموع نیست و مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به شش ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد. همچنین به موجب ماده ۷۱ قانون ثبت اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت. از همه مهمتر آنکه بر اساس ماده ۷۲ همان قانون کلیه معاملات راجع به املاک ثبت شده نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود و هیچ‌گونه قید و شرطی برای اعتبار اسناد مزبور به جز ثبت سند مطابق قوانین قائل نشده است. به علاوه در ماده ۷۳ قانون مزبور مقرر شده است که قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف ورزند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین سبب ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

گفتار چهارم - طریقه حل تعارض

ظاهراً تعارض آشکاری بین مقررات مواد ۲۲ و ۷۲ قانون ثبت وجود دارد. نمی‌توان گفت که هم مفاد ماده ۲۲ حاکم بر ماده ۷۲ قانون ثبت بوده و هم مفاد ماده ۷۲ بر مقررات ماده ۲۲ حاکم می‌باشد به عبارت دیگر نمی‌توان از یک سو قائل بود که دولت فقط کسی را مالک می‌شناسد که ملک به اسم او در دفتر املاک ثبت شده و یا به اسم او منتقل شده و انتقال مزبور نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد و از سوی دیگر معتقد بود که صرف تنظیم سند رسمی معامله در دفتر اسناد رسمی کافی برای انتقال مالکیت می‌باشد و نیازی به ثبت مفاد معامله مزبور در دفتر املاک جهت اثبات مالکیت اشخاص نیست زیرا چنین قضیه‌ای از لحاظ منطقی دارای تناقض می‌باشد بنابراین بر اساس قواعد منطقی و

با تجزیه و تحلیل حقوقی باید روشن ساخت که آیا اساساً تعارض و تناقضی بین قواعد مذکور وجود دارد یا خیر؟ و در صورت وجود تعارض کدام یک از دو قاعده در مقام معارضه حاکم و وارد بر دیگری می‌باشد؟ چرا که در غیر این صورت مخاطبین قانون در ترجیح و اختیار یکی از مواد به زیان دیگری در شک و تردید جدی قرار می‌گیرند و ناگزیر یا باید هر دو قاعده را کنار بگذارند و یا آنکه بالاتکلیف و سردرگم باقی خواهند ماند.

پاسخ این سؤال آن است که اساساً هیچ‌گونه تعارضی بین مواد مرقوم وجود ندارد زیرا مقررات موضوع ماده ۲۲ قانون ثبت مربوط به املاک ثبت نشده می‌باشد و حال آنکه مقررات ماده ۷۲ مربوط به املاک ثبت شده می‌باشد. توضیح آنکه نقل و انتقال موضوع ماده ۲۲ مربوط به مرحله‌ای است که ملک در جریان ثبت می‌باشد و هنوز در دفتر املاک به ثبت نرسیده و عملیات مقدماتی ثبت خاتمه نیافته است و یا آنکه عملیات مزبور خاتمه یافته ولیکن ملک هنوز در دفتر املاک به نام متقاضی به ثبت نرسیده است. پس در ابتدا باید دید آیا اساساً انجام معامله نسبت به ملک ثبت نشده میسر است؟ و اگر معامله مزبور بلامانع می‌باشد تکلیف جریان ثبتی ملک چه می‌شود؟

پاسخ آن است که با توجه به مفاد تبصره ماده ۱۱ و مواد ۲۲ و ۳۳ و ۴۱ و ۴۳ و ۴۷ و ۸۸ قانون ثبت و مواد ۲۳ و ۱۱۴ و ۱۲۲ و ۱۶۱ آیین نامه قانون ثبت انجام معامله نسبت به املاک ثبت نشده بلامانع می‌باشد به عنوان مثال در مواد ۴۱ و ۴۳ قانون ثبت مقرر گردیده است در صورتی که در اثناء مدت عملیات مقدماتی تقاضا کننده ثبت مورد تقاضا را کلاً یا بعضاً به دیگری منتقل نماید هرگاه انتقال به موجب سند عادی بوده و انتقال دهنده مطابق ماده ۴۱ در اداره ثبت حاضر و معامله خود را کتباً اطلاع دهد و یا انتقال به موجب سند رسمی باشد اگر آگهی‌های نوبتی منتشر نشده ملک به اسم انتقال گیرنده آگهی می‌شود و اگر آگهی‌ها در جریان باشد بقیه آگهی‌ها به نام انتقال گیرنده با قید انتقال منتشر می‌شود و اگر مراجعه به اداره ثبت پس از اتمام آگهی‌ها باشد ملک به اسم انتقال گیرنده به ثبت خواهد رسید. همچنین در ماده ۱۶۱ آیین نامه مقرر گردیده در مورد املاکی که به ثبت نرسیده ولی شماره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند که مطابق ماده ۱۰۴ این آیین نامه خلاصه معامله را تهیه و

به طوری که در ماده مزبور مقرر است به اداره ثبت بفرستند که در پرونده مربوطه بایگانی و در موقع ثبت ملک منظور گردد. بنابراین مقدمه و به همین دلیل در ماده ۲۲ مورد نظر پیش بینی و مقرر گردیده است که در این مرحله چنانچه متقاضی ثبت، ملک مورد تقاضا را به غیر انتقال دهد دیگر ادامه جریان ثبتی به نام متقاضی اولیه دنبال نخواهد شد و ملک به نام او در دفتر املاک به ثبت نخواهد رسید بلکه نام منتقل الیه در دفتر املاک به ثبت خواهد رسید و دولت نیز او را مالک خواهد شناخت.

بنابراین نقل و انتقال موضوع ماده ۲۲ تنها نقل و انتقال دوره قبل از ثبت ملک در دفتر املاک را شامل می‌شود و به نقل و انتقال املاک ثبت شده تسری نداشته و منصرف از آن می‌باشد زیرا نقل و انتقال املاک ثبت شده بر اساس مواد ۲۶ و ۴۶ قانون ثبت فقط باید در دفاتر اسناد رسمی به موجب سند رسمی انجام شود و در غیر این صورت به موجب ماده ۴۸ قانون ثبت در هیچ مرجعی پذیرفته نخواهد شد و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک قید می‌شود و مطابق ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت تشریفات مفصلی برای اینکار پیش بینی و مقرر گردیده است. در حالی که نقل و انتقال موضوع ماده ۲۲ ممکن است ضمن سند عادی به عمل آید و یا به موجب سند رسمی صورت گیرد ولی در هر صورت سند مزبور به موجب مفاد ماده ۸۸ قانون ثبت تنها بین متعاملین و قائم مقام قانونی آنها ارزش و اعتبار دارد و نسبت به اشخاص ثالث فاقد اعتبار می‌باشد بنابراین هرگاه مواعد اعتراض بر ثبت سپری شود و مالکیت متقاضی مصون از تعرض باقی بماند ملک در دفتر املاک به نام منتقل الیه ثبت خواهد شد و این امر درست برخلاف اعتبار حقوقی اسناد راجع به معاملات املاک ثبت شده بر اساس ماده ۷۲ قانون ثبت می‌باشد زیرا سند مزبور نه تنها نسبت به متعاملین و قائم مقام قانونی آنها معتبر بوده و لازم الاتباع می‌باشد بلکه همان اثر را نسبت به سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و دولتی و غیر دولتی نیز دارا می‌باشد. همچنین خلاصه معامله سند رسمی نسبت به ملک ثبت نشده در پرونده مربوطه در اداره ثبت بایگانی می‌شود ولیکن خلاصه معامله سند رسمی راجع به ملک ثبت شده در دفتر املاک در ذیل ثبت ملک در دفتر مزبور به ثبت می‌رسد. همین طور به موجب ماده ۱۰۲ آیین نامه اصلاً ممکن است هیچ گونه سند و یا مدرکی ولو

عادی در مورد نقل و انتقال ارائه نشود بلکه صرف گواهی متقاضی ثبت بر این قضیه کافی باشد و یا آنکه در صورت انجام نقل و انتقال با سند عادی دیگر ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت منتفی خواهد بود، زیرا تکلیف ارسال خلاصه معامله تنها در صورتی تحقق می‌یابد که معامله در دفتر اسناد رسمی انجام شود در غیر این صورت ارسال خلاصه معامله بی معنی خواهد بود.

مبحث دوم - بررسی تعابیر مندرج در ماده ۲۲

گفتار اول - یک تقسیم بندی دیگر

نکته دیگری که در همین رابطه و در تأیید نظریه ابرازی باید توضیح داده شود آن است که مقررات ماده ۲۲ مزبور را می‌توان به سه بخش عمده تقسیم نمود که عبارتند از:

الف - شخصی تقاضای ثبت ملک را به نام خود نموده و تمام عملیات مقدماتی به نام ایشان انجام شده و به اجرا درآمده و در پایان ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده است در این صورت دولت فقط او را مالک می‌شناسد.

ب - شخصی تقاضای ثبت ملک را به نام خود نموده و تمام عملیات مقدماتی به نام ایشان انجام شده و یا در حال اجرا می‌باشد. در همین حال او ملک مزبور را به دیگری منتقل می‌نماید بنابراین از این لحظه به بعد بقیه عملیات به نام منتقل الیه تداوم می‌یابد و در دفتر املاک ملک به نام او به ثبت می‌رسد در این صورت دولت فقط منتقل الیه مزبور را مالک می‌شناسد.

ج - شخصی تقاضای ثبت ملک را به نام خود نموده و تمام عملیات مقدماتی به نام ایشان انجام شده و یا در حال اجرا می‌باشد. در همین حال او فوت می‌کند و ملک مزبور قهراً به وراثت او منتقل می‌شود در صورتی که وراثت وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد بر اساس مفاد قسمت اخیر ماده ۲۲ قانون ثبت و قسمت اخیر ماده ۱۰۵ آیین نامه ملک در دفتر املاک به اسم وراثت با قید انتقال از مورث متوفی بر اساس حصه قانونی مقرر در گواهی

انحصار وراثت به ثبت خواهد رسید و دیگر ثبت ملک مستقلاً به نام مورث لازم نخواهد بود. همچنین در مورد ثمن اعیانی که ضمن درخواست ثبت ملک یا مستقیماً به عنوان ثمن اعیانی درخواست ثبت و آگهی شده باشد براساس ماده ۱۲۳ آیین نامه سند مالکیت به نام زوجه صادر خواهد شد. در این صورت دولت فقط وراثت مزبور را مالک می‌شناسد.

گفتار دوم - تفسیر شکلی مواد مورد تعارض

نکته دیگر آنکه از نقطه نظر اصول تفسیر شکلی قوانین نیز ماده ۷۲ از نظر ترتیب زمانی قانونگذاری پس از ماده ۲۲ به تصویب رسیده و در ترتیب شمارش مواد نیز مؤخر بر ماده ۲۲ می‌باشد. به همین سبب در صورت تعارض ماده ۷۲ حاکم و وارد بر ماده ۲۲ خواهد بود. از سوی دیگر نیز ماده ۲۲ همان گونه که قبلاً نیز بیان شد متعلق به سلسله مواد مربوط به باب ثبت املاک می‌باشد ولیکن ماده ۷۲ به سلسله مواد مربوط به باب ثبت اسناد تعلق دارد که وضعاً و موضوعاً با یکدیگر تفاوت دارند، بنابراین از این دیدگاه نیز امکان تعارض بین مواد مزبور منتفی می‌باشد.

گفتار سوم - رابطه مواد ۴۶ و ۷۲ قانون ثبت

همچنین ماده ۷۲ در رابطه تنگاتنگ با ماده ۴۶ قانون ثبت می‌باشد زیرا به موضوع نقل و انتقال املاک ثبت شده مربوط می‌شود که به موجب ماده ۴۶، ثبت اسناد مربوط به معاملات املاک مزبور در دفاتر اسناد رسمی اجباری است. بنابراین مفاد اسناد رسمی راجع به معاملات املاک مزبور نسبت به متعاملین و قائم مقام قانونی آنها و کلیه اشخاص ثالث اعم از دولت و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی و محاکم دادگستری دارای اعتبار کامل و رسمیت می‌باشد و وجود سند مزبور در دست خریدار و ثبت خلاصه آن در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت چایی مربوطه برای احراز مالکیت اشخاص نسبت به املاک کافی است و عدم ثبت خلاصه معامله مزبور در دفتر املاک در ذیل ثبت ملک مزبور که ممکن است به دلیل اشتباه دفتر خانه در عدم ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت و یا فقدان آن در اداره پست و یا اداره ثبت و یا سهل انگاری مأمورین و نمایندگان دفتر املاک

در وارد نمودن به موقع خلاصه معامله در دفتر املاک و یا عدم ثبت آن در دفتر املاک در اثر سوء نیت کارکنان دفتر املاک خللی به مالکیت خریدار وارد نمی‌سازد زیرا عمل مزبور عملی اداری است که از ارکان معامله نسبت به ملک مزبور محسوب نمی‌شود و از جمله اسباب تملک نیز نمی‌باشد.

گفتار چهارم - وظیفه دفتر املاک در موقع استعمال مراجع قضایی

نکته دیگر آنکه در هنگام استعمال از اداره ثبت جهت انجام معامله از سوی دفاتر اسناد رسمی سابقه آن در پرونده ثبتی مربوطه بایگانی می‌شود. بر فرض آنکه خلاصه معامله به هر دلیل در دفتر املاک به ثبت نرسد در صورت استعمال آخرین وضعیت ثبتی املاک از سوی دادگاهها مسؤول دفتر املاک مکلف است تا با بررسی پرونده ثبتی ملک مورد استعمال ولو آنکه خلاصه معامله آخرین نقل و انتقال ملک مزبور که در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت درج شده است به هر دلیل به دفتر املاک نرسیده و یا در دفتر املاک ثبت نشده باشد بر اساس سابقه استعمال موجود در پرونده ثبتی و یا بر اساس مندرجات ستون نقل و انتقالات سند مالکیت ملک مزبور و یا سند رسمی انتقال موجود در دست خریدار از دفترخانه مربوطه در مورد انجام معامله و تنظیم سند نسبت به ملک مزبور استعمال نموده و در صورتی که پاسخ مثبت باشد نسبت به تکمیل دفتر املاک اقدام نموده و سپس پاسخ دادگاه را به طور صحیح و کامل اعلام و ارسال نمایند در غیر این صورت عمل ایشان به عنوان صدور گواهی خلاف واقع می‌تواند مستوجب تعقیب و مجازات باشد.

گفتار پنجم - منظور از اصطلاح مالک رسمی در ذیل ماده ۲۲ چیست؟

همان طور که می‌دانیم به موجب ماده ۱۴۰ قانون مدنی اسباب تملک چهار چیز می‌باشد:

- ۱- احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباح ۲- عقود و تعهدات ۳- اخذ به شفعه

۴- ارث

در نتیجه می‌توان گفت اسباب مزبور همان اسبابی هستند که برای قبول تقاضای

ثبت ملک ثبت نشده از اشخاص هم احراز یکی از آنها ضروری می‌باشد. به عبارت دیگر وجود یکی از اسباب مزبور مقدمه واجب برای احراز مالکیت هر شخص نسبت به املاک و قبول تقاضای او برای ثبت ملک مزبور در دفتر املاک به نام متقاضی و صدور سند مالکیت به نام او می‌باشد. بنابراین اسباب تملک تنها منحصر به عقود و تعهدات نمی‌باشد یعنی مالکیت تنها از راه انجام معامله و تنظیم سند حاصل نمی‌شود بلکه طرق دیگری نیز دارد که در ماده ۱۴۰ قانون مدنی مقرر شده است. از سوی دیگر باید گفت که مسائل مربوط به طرق ایجاد و انتقال مالکیت به قوانین ماهوی همچون قانون مدنی مربوط می‌شود زیرا مسائل مزبور نوعاً جزء مسائل ماهوی حقوقی محسوب می‌شوند ولی اثبات مالکیت که یکی از طرق آن ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام مالک می‌باشد از جمله موضوعاتی است که به قوانین و مقررات شکلی از قبیل قانون ثبت و کتاب ادله اثبات دعوی قانون مدنی مربوط می‌شود چرا که موضوع آنها طرق و روشهای اثبات دعاوی از جمله اثبات دعوی مالکیت و ثبت املاک و سایر دعاوی مرتبط با آن می‌باشد. نکته مهم در این مقال آنست که ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام اشخاص فقط در بعضی از موارد ممکن است بر اساس سند رسمی راجع به نقل و انتقال ملک مزبور صورت گیرد ولیکن در موارد دیگر ممکن است بر اساس سایر اسباب مالکیت اشخاص تقاضای ثبت ملکی را به نام خود بنمایند. بنابراین تنها در صورتی که ملکی به موجب سند رسمی در دفتر خانه به نام متقاضی ثبت منتقل شده و تقاضای ثبت بر اساس سند مزبور به عمل آمده باشد به مالک مزبور مالک رسمی اطلاق می‌شود و به سایر مالکین و انتقال گیرندگان و متقاضیان ثبت و متصرفین به عنوان مالکیت مالک رسمی اطلاق نمی‌شود.

گفتار ششم - منظور از اصطلاح دولت در ماده ۲۲ چیست؟

نکته دیگری که در رابطه با ماده ۲۲ باید بررسی شود آن است که منظور از اصطلاح دولت در ماده مزبور چیست؟ بنظر می‌رسد از آنجا که اداره ثبت اسناد و املاک به عنوان نماینده دولت و به نمایندگی از وزارت دادگستری مأمور اجرای قانون مزبور می‌باشد و این اداره ثبت

است که مکلف است تا مقدمات ثبت عمومی املاک را فراهم نموده و با اعزام نمایندگان خود به مناطقی که ثبت عمومی املاک در آن مناطق باجرا گذاشته می شود نسبت به پلاک کوبی و توزیع اظهارنامه و ثبت اسامی متقاضیان در دفتر توزیع اظهارنامه و جمع آوری اظهارنامه ها و انتشار آگهی ها و تحدید حدود و رسیدگی به اعتراضات و اشتباهات و در نهایت با احراز مالکیت و تصرفات متقاضی نسبت به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت مبادرت نماید. بنابراین به نظر می رسد منظور از واژه دولت در ماده مرقوم اداره ثبت اسناد و املاک است که نماینده مستقیم دولت در انجام این امر می باشد.

گفتار هفتم - تفاوت های سند مالکیت و سند رسمی راجع به نقل و انتقال املاک

تفاوت های ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت با ثبت سند نقل و انتقال ملک ثبت شده در دفتر اسناد رسمی کدام است؟ به عبارت دیگر چه تفاوتی بین سند مالکیت موضوع مواد ۲۱ و ۲۲ و سند انتقال موضوع ماده ۷۲ قانون ثبت وجود دارد؟

۱ - تشریفات که برای ثبت املاک به موجب مواد ۹ تا ۲۲ قانون ثبت مقرر شده است با تشریفات تنظیم اسناد رسمی در دفترخانه به موجب مواد ۴۶ تا ۶۹ تفاوت بسیاری دارد.

۲ - در مورد ثبت عمومی املاک ثبت نشده دولت تنها کسی را مالک خواهد شناخت که پس از خاتمه جریان ثبتی و پایان عملیات مقدماتی ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت برسد اما در مورد ثبت اسناد رسمی راجع به نقل و انتقال املاک ثبت شده کسی را مالک خواهد شناخت که به موجب سند رسمی ملک مزبور را خریداری نموده و در ستون نقل و انتقال سند مالکیت صادره به عنوان آخرین مالک که به موجب سند رسمی ملک مزبور را خریداری نموده است نام او درج شده باشد.

۳ - ثبت ملک در دفتر املاک نشانه خاتمه جریان ثبتی است و پس از ثبت ملک مزبور دیگر ملک جاری بدان اطلاق نمی شود بلکه ملک ثبت شده نامیده می شود اما ثبت سند رسمی نقل و انتقال ملک ثبت شده در دفتر اسناد رسمی بدین معناست که با رعایت کلیه قوانین و مقررات جاری و با اخذ کلیه استعلامات و مفاصا حساب های مقرر

قانونی ملک به نام خریدار منتقل شده ثمن معامله و حقوق دولتی نیز پرداخت شده و از تاریخ تنظیم و امضای سند مالک ملک مزبور شخص خریدار می‌باشد.

۴ - در صورت تعارض بین مندرجات دفتر املاک و سند مالکیت، مندرجات دفتر املاک مناط اعتبار است زیرا بر اساس مندرجات ثبت دفتر املاک، سند مالکیت صادر می‌شود اما در مورد اسناد رسمی نقل و انتقال هر گاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی اشتباهات قلمی به سبب عدم دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف و یا مغایر با مفاد سند رسمی و یا حکم نهایی دادگاه باشد هیات نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را بر اساس مندرجات سند رسمی و یا حکم دادگاه صادر خواهد کرد.

۵ - سند مالکیت منعکس کننده مندرجات دفتر املاک است ولی سند رسمی انجام معامله منعکس کننده آخرین نقل و انتقال انجام شده نسبت به ملک ثبت شده می‌باشد.

۶ - سند مالکیت در اداره ثبت صادر می‌شود ولی سند نقل و انتقال در دفتر اسناد رسمی تنظیم و صادر می‌شود.

۷ - سند مالکیت صادره از سوی اداره ثبت بمعنای اخص کلمه سند رسمی موضوع مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت محسوب نمی‌شود زیرا فی نفسه فاقد قدرت اجرایی و قابلیت اجرا بوده و مفاد آن به خودی خود لازم الاجرا نمی‌باشد و این در حالی است که مفاد اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی راجع به نقل و انتقال املاک و تعهدات مندرج در اسناد تنظیمی بدون نیاز به حکمی از سوی محاکم لازم الاجرا بوده و دارای ضمانت اجرا می‌باشد و این ویژگی تنها مخصوص اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی بوده و منحصر بدانها می‌باشد و به سایر اسناد تنظیمی در نزد سایر مأمورین رسمی و ذی صلاح دولت تسری ندارد. لازم بتذکر است که سند ازدواج نیز سندی است که در دفاتر ازدواج رسمی که بخشی خاص از دفاتر اسناد رسمی تلقی می‌شوند تنظیم می‌شود و مفاد سند مزبور نیز فی نفسه لازم الاجرا می‌باشد.

۸ - سند مالکیت تنها در برخی موارد بر اساس سند رسمی نقل و انتقال صادر

می‌شود ولیکن معامله نسبت به ملک ثبت شده حتماً باید به موجب سند رسمی در دفترخانه انجام شود فلذا تنها به خریدار و دارنده سند رسمی که به موجب سند رسمی در دفترخانه ملکی را خریداری نموده است می‌توان عنوان مالک رسمی را اطلاق نمود زیرا مالکیت او به موجب سند رسمی تحقق یافته است اما در مورد سایر اشخاص که مالکیت آنها از طریق بجز معامله به موجب سند رسمی تحقق یافته است از جمله به وسیله احیاء اراضی موات و یا به موجب ارث مالک رسمی اطلاق نمی‌شود.

۹- در صورتی که متقاضی ثبت ملک مورد تقاضا را به موجب سند عادی خریداری نموده و یا آنکه بدون نوشته خریداری نموده باشد و یا آنکه پس از فوت متقاضی اولیه که دلیل مالکیت او تصرف و یا نوشته عادی بوده به او به ارث رسیده باشد در کلیه موارد مذکور مالکیت او بر ملک مورد تقاضا و سند ابرازی او قابل انکار و تردید می‌باشد و شخص متقاضی مکلف است تا صحت دعوی خود در مورد مالکیت ملک مزبور و اصالت سند تقدیمی را در دادگاه صالحه به اثبات برساند و الا دعوی او در مورد مالکیت آن ملک رد خواهد شد. لیکن در صورتی که مستند متقاضی ثبت، سند رسمی نقل و انتقال باشد اولاً در نقاطی که به موجب ماده ۴۷ قانون ثبت، ثبت اسناد راجع به معاملات املاک ثبت نشده اجباری اعلام شده باشد سند مزبور اجباراً باید در دفترخانه به ثبت برسد و ثانیاً سند مزبور به موجب ماده ۸۸ قانون ثبت اساساً قابل انکار و تردید نبوده و مطابق ماده ۴۸ قانون ثبت باید از سوی ادارات دولتی و محاکم دادگستری بی هیچ تردیدی پذیرفته شوند و تنها منکران و مدعیان می‌توانند نسبت به سند مذکور ادعای جعلیت نمایند که در این صورت اثبات این ادعا با مدعی آن خواهد بود و متقاضی ثبت دارنده سند رسمی مزبور هیچ تکلیفی در خصوص اثبات اصالت سند ابرازی نخواهد داشت.

۱۰- سند مالکیت اماره قطعی و قانونی بر مالکیت اشخاص نسبت به املاک می‌باشد ولیکن سبب تملک نمی‌باشد و لیکن سند انتقال رسمی تنظیمی در دفترخانه هم اماره قطعی و قانونی بر مالکیت اشخاص و هم سبب تملک و انتقال مالکیت می‌باشد.

۱۱- در مورد املاک ثبت نشده مندرجات اظهارنامه و صورت مجلس تحدید حدود و احکام نهایی دادگاهها و اسناد و مدارک عادی معامله و قبالة و بنچاق عادی یا

صورت مجلس احراز تصرفات متقاضی و یا مفاد اسناد رسمی نقل و انتقال در دفتر املاک به ثبت می‌رسد ولیکن پس از ثبت ملک در دفتر املاک خلاصه معاملات ارسالی از سوی دفاتر اسناد رسمی و یا مفاد احکام انحصار وراثت و افراز و تفکیک و تقسیم و ابطال اسناد مالکیت صادره از سوی محاکم صالحه و یا مفاد و مندرجات اسناد انتقال اجرایی ثبتی و یا مفاد و مندرجات صورت مجالس تفکیکی و افرازی به ثبت می‌رسد.

۱۲- تاریخ انتقال مالکیت همان تاریخ تنظیم سند رسمی در دفترخانه است که بر اساس مفاد ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی نسبت به متعاملین و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث معتبر است ولی در مورد اسناد عادی نقل و انتقال موضوع ماده ۲۲ تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک مناط تشخیص مالک رسمی و قانونی می‌باشد.

نتایج این بحث و بررسی

نتیجه‌ای که از کلیه مباحث مطرح شده در این مقاله بدست می‌آید آن است که هیچ کس حق ندارد در هر مقامی که باشد بدون جهت قانونی از اعتبار دادن به اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی ممانعت نماید مگر آنکه ادعای جعل نسبت به سند مزبور مطرح نماید که حتی در این صورت نیز به تجویز ماده ۹۹ قانون ثبت ادعای مزبور مانع از اجرای مفاد سند مزبور نخواهد بود مگر آنکه باز پرس قرار مجرمیت متهم به جعل را صادر و دادستان نیز با قرار مزبور موافقت نموده و قرار توقیف عملیات اجرایی را صادر نموده باشد. همچنین نتیجه می‌گیریم که موضوع تنظیم اسناد راجع به معاملات املاک به شاخه ثبت اسناد در حقوق ثبت تعلق دارد و لذا اساساً با موضوع صدور سند مالکیت بر اساس ثبت دفتر املاک که به شاخه ثبت املاک تعلق دارد تفاوت‌های بنیادین دارد. بنابراین مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت منافی با مفاد ماده ۷۲ قانون مزبور ندارد و در مورد املاک در جریان ثبت همین که ملک به نام کسی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت او را مالک می‌شناسد ولی پس از ثبت ملک مزبور در دفتر املاک نقل و انتقالات مربوط به آن ملک باید به موجب سند رسمی در دفتر خانه صورت گیرد و از این پس دولت کسی را که ملک مزبور به موجب سند رسمی به او منتقل شده باشد مالک خواهد شناخت ولو آنکه خلاصه انتقال

مزبور در دفتر املاک به هر دلیل ذیل ثبت ملک درج نشده باشد.

همچنین نتیجه می‌گیریم که مسائل مربوط به نقل و انتقال اموال منقول و غیرمنقول مسائلی است که به دفاتر اسناد رسمی مربوط می‌شود و در حدود قانون در صلاحیت انحصاری دفاتر می‌باشد و اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی موجب مالکیت برای اشخاص هستند و ثبت خلاصه اسناد مزبور در دفتر املاک عملی اداری محسوب می‌شود که در طول اسناد رسمی نقل و انتقال قرار دارد و نه در عرض آن و لذا در هر مورد که مغایرتی بین مندرجات سند رسمی و ثبت دفتر املاک حادث شود مندرجات ثبت دفتر املاک بایستی بر اساس مندرجات سند رسمی اصلاح و اشتباه و مغایرت مزبور رفع شود زیرا ثبت دفتر املاک در مورد ثبت اسناد راجع به معاملات رسمی نسبت به املاک ثبت شده در واقع رونوشت و خلاصه مفاد سند رسمی محسوب می‌شود. و به همین دلیل است که در بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت در شرح وظایف هیأت نظارت مقرر گردیده است که «هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف و یا مغایر با سند رسمی و یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک را صادر خواهد کرد».

در همین راستا اضافه می‌نمایم هنگامی که دفاتر اسناد رسمی پس از تنظیم اسناد معاملات و امضاء آنها خلاصه معامله را به دفتر املاک اداره ثبت محل ارسال می‌نمایند بر اساس مفاد بند ۳ ماده ۱۰۴ آیین نامه قانون ثبت متصدیان مربوطه در دفتر املاک مکلفند ظرف ۲۴ ساعت پس از وصول خلاصه معامله از دفتر خانه آن را در دفتر املاک ثبت نموده و در پرونده مربوطه بایگانی نمایند و چنانچه خلاصه معامله نقایصی داشته باشد در ظرف همان مدت از دفترخانه مربوطه توضیحات لازم را بخواهند. تسامح و تأخیر و یا غفلت در اجرای این دستور مستلزم تعقیب اداری و کیفر خواهد بود. بنابراین عمل مزبور که عملی اداری می‌باشد و عدم انجام آن که ممکن است در اثر اشتباه یا غفلت باشد مستوجب مجازات اداری است هرگز نمی‌تواند و نباید موجب تضییع حقوق مالکین و خریداران شود که با صرف هزینه‌های گزاف مبادرت به خرید ملک نموده‌اند.



پڙوېشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی