

تحلیلی از ماده ۲۲ قانون ثبت

ماده ۲۲ قانون ثبت میگوید: «همینکه ملک مطابق قانون در دفتر املاک ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور با او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک ثبت رسیده، یا اینکه ملک مزبور از مالک ارثاً با او رسیده باشد، مالک خواهد شناخت... الخ»

نحوه انشاء این ماده، غالباً این اشتباه را برای برخی بوجود آورده است که دعوی مالکیت و بطلان ثبت بطرفیت کسی هم که ملک بر مبنای فاسد بنام وی در دفتر املاک ثبت شده مسموع نیست. مؤید این مطلب احکام کثیری است که از محاکم و شعب دیوان عالی کشور صادر شده و بسا حقها که از این رهگذر پایمال شده و کسانی که با انواع حیل و یا بهر طریق قانونی موفق شده اند ملکی را بنام خود در دفتر املاک ثبت برسانند، بر ابرمدعیان حق باین رویه نادرست، تمسک جسته اند و کار ناروای خویش را از پیش برده اند. خوشبختانه رأی هیئت عمومی دیوان عالی کشور که بشماره ۱۶۵۳ مورخ ۴/۵/۱۰ صادر شده راه دعوی بطلان ثبت ملک را برای کسانی که ملک آنان بناحق

همچنین مطالعاتی که عده‌ای از دانشمندان بعمل آورده اند نشان میدهد که توانائی و ضعف قوه فکری خیلی زود اثرات نامساعد محیط اجتماعی را بخود جذب میکند و این قبیل جوانان و اطفال غالباً خیلی زودتر، تحت تأثیر چنین محیطی قرار گرفته و مرتکب جرائم و خطاهائی میشوند. ولی ضمناً باید دانست که ضعف فکری بخودی خود عامل علت اساسی مجرمیت بشمار نمیرود بلکه این امر موقعیت مناسبی، برای ارتکاب اعمال ناشایست فراهم میآورد.

علاوه بر عوامل مذکور بعضی از خصال ناشایست و ناراحتی‌های جوانان، از قبیل خشم و غضب و شدت عمل و عدم تعادل از عواملی است که آنان را در ارتکاب جرائم کمک مینماید.

بعقیده فرس «Ferry» سستی اراده، عصبانیت، خشم و غضب بی‌موقع جوانان نیز از موجبات و علل ارتکاب جرائم است.

عوامل، در گذشته سبب ناراحتی پدر و مادر نیز بوده و یا مجرمیت آنان را سبب گردیده باشد.

ضعف قوه تفکر:

آیا ناتوانی مغزی را میتوان از عوامل اولیه ارتکاب جرائم جوانان

بشمار آورد؟ به این پرسش، جوابهای گوناگون داده شده است و مخصوصاً از نظر عده زیادی از دانشمندان، مسأله طبیعی و غیر طبیعی بودن وضع طفل را نمیتوان بنحو مطلق مورد توجه قرار داد، بلکه این امر نسبی است، بدین معنی که با توجه به محیط اجتماعی که شخص در آن زندگی مینماید باید این مسأله را در نظر گرفت و بموجب آزمایشات و تحقیقاتی که از طرف متخصصین، در این زمینه‌ها بعمل آمده است، معلوم شد که پورسانتاز (درصد) جرم در نزد جوانانی که ناتوانی و ضعف قوه تفکر، داشته اند بیش از سایر جوانان است.

بنام غیر ذیحق ثبت شده بود، گشود و تاحدی محاکم را در پذیرش استماع دعوی همگام نمود. در حکم مذکور، از ماده ۲۲ قانون ثبت اینطور تعبیر شده است: «ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک ناظر بملکی است که مطابق با قانون در دفتر املاک ثبت رسیده و هم چنین انتقالی که موافق با قانون انجام یافته باشد. زیرا قانوناً بر بیعی که صحیحاً واقع نشده باشد، آثاری از قبیل مالکیت خریدار نسبت بمبیع و تعلق ثمن بفر و شنده مترتب نمی باشد».

مسئله مدلول این رأی بر کلیه اعمال حقوقی نتیجه بخش نقل، بطور اعم ناظر و صادق است. اینک برای توجیه بیشتر ماده ۲۲ قانون ثبت و اینکه چرا احکام ماده ۲۲ صرفاً ناظر بموردی است که انتقال و ثبت انتقال بر مقدمات صحت و قانونی باشد و اساساً جای حکومت آن کجا است، به تحلیل ماده مزبور میپردازیم.

پیش از تحلیل، حاجت بذکر دو مقدمه علمی و منطقی است.

مقدمه اول: هر یک از مسائل عرفی یا علمی، موضوعی دارد و حکمی. موضوع بمنزله علت حکم است زیرا «حکم» از جهت وجود و عدم، تابع موضوع است.

مثال: ماده ۱۱۳۳ قانون مدنی میگوید: مرد میتواند هر وقت بخواهد زن خود را طلاق دهد، اقتدار مرد در طلاق، حکمی است تابع زوجیت دائم و زوجیت دائم موضوع آنست.

اگر مردی که زوج دائمی زنش میباشد، بگوید من زنم را طلاق دادم، سخنش راست است. زیرا حق طلاق حکمی است برای زوج دائم. اما اگر مردی در مورد زنی اجنبی انشاء صیغه طلاق کند در اینصورت طلاق او بی موضوع است. از اینرو است که میگویند حکم منتفی با انتفاء موضوع است.

مقدمه دوم: مرکب، در وجود و عدم تابع اجزاء است. باین معنی که برای وجود مرکب وجود همه اجزاء لازمست ولی برای عدم مرکب عدم یک جزء کافی است. از اینجا است که گفته اند: «المرکب یوجد بوجود تمام اجزائه و ینتفی با انتفاء احد اجزائه» مثال روشنی میآوریم: میدانیم که برای تهیه بستنی همه اجزاء لازمست شیر-شکر-خامه-عامل پروتئ. اگر یک جزء از این اجزاء نبود، ولو اینکه سه جزء دیگر باشد، بستنی بوجود نخواهد آمد. ولی برای وجود بستنی وجود هر چهار جزء ضروری است.

اینک با فراغت از این دو مقدمه به بیان تحلیلی و استنتاج ماده ۲۲ میپردازیم. در این ماده یک حکم است برای سه موضوع مختلف. اما آن یک حکم (مالک منحصر شناختن از طرف دولت است) و آن سه موضوع عبارتند از:

- ۱- کسیکه مطابق قانون ملک بنام او در دفتر املاک ثبت شده
- ۲- کسیکه ملک با او منتقل شده و آن انتقال نیز در دفتر املاک بنام وی ثبت شده. مراد از این ثبت: ثبتهای بعدی پس از ثبت اول است.
- ۳- کسیکه ملک بنام او ثبت شده، بارت باور رسیده است.

در بند اول و سوم «موضوع» بسیط است. لیکن در بند دوم «موضوع» مرکب

است از دو جزء جزء اول (انتقال) و جزء دوم (ثبت انتقال در دفتر املاک) بیگمان مراد از ثبت در بند اول، نخستین ثبت است پس از سپری شدن آگهی نودروز

وعدم معترض بدود لیل :

الف : وقوع ماده ۲۲ پس از فصل «اعتراض و آگهی» و تا آخر وقوعش از ماده ۲۱ که میگوید پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده میشود و نیز قدمت وقوع این ماده قبل از ماده ۲۴ که میگوید: پیش از انقضاء مدت اعتراض، دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تصویب حقی از کسی شده ، پذیرفته نخواهد بود . . .

ب : تفکیک و تفصیل موضوعات در ماده ۲۲ با کلمه (و یا) که مفید انفصال است بخصوص آمدن کلمه (نیز) جلوی عبارت (در دفتر املاک ثبت رسیده) که میفهماند این انتقال هم باید ثبت شود.

تفاوت ثبت نخستین با ثبتهای بعدی

در اولین ثبت در دفتر املاک ، یعنی در فقره اول ماده ۲۲ (موضوع) بسیط است و آن ثبت ملک است مطابق با قانون در دفتر املاک . پس همینکه ملکی بکراً و اولین بار در دفتر املاک بنام کسی ثبت شد، دیگر از کسی دعوی پذیرفته نیست ، زیرا آگهی نمود روز چاره قانونی بود که معترض حق داشت اعتراض کند . از آن پس دیگر حق گفتگو و اقامه دعوی بطلان ندارد .

اما ثبتهای بعدی چنین نیست زیرا در فقره دوم از ماده ۲۲ (موضوع) مرکب است از دو جزء : انتقال و ثبت در دفتر املاک .

در فقره سوم باز موضوع بسیط است و آن وراثت است . درین دو فقره یعنی در فقره دوم از (ناقل) و در فقره سوم از (مورث) دعوی قابل پذیرش است اگر ناقل بگوید انتقال باطل است و مورث بگوید من زنده ام و حصر وراثت باطل است بدلیل اینکه در ثبتهای بعدی آن چاره قانونی ، یعنی آگهی نمود روزه و حق اعتراض در یک مدت قانونی ، وجود ندارد .

تعمیجه

چنانکه گفتیم یکی از مسائل مسلم عقلی اینست که «حکم» در وجود وعدم، تابع «موضوع» است در هر حکم که قانون مقرر بدارد، دعوی پذیرفته نیست ، مقصود آنستکه هر جا موضوع آن حکم وجود یافت ، بموجب حکم آن موضوع، دیگر از کسی دعوی نمی پذیرند . پس هیچ دعوا بموجب آن حکم مسموع نیست مگر دعوای (عدم موضوع) زیرا دعوای عدم موضوع مستلزم دعوای عدم حکم است ، چه موضوع حکم همواره علت حکم است . وقتی در ثبوت موضوع تردید شد ، در ثبوت حکم تردید شده است و به حکم مردد الثبوت نمی توان استناد کرد .

در اینگونه موارد که ثبوت موضوع مورد دعواست، نخست بموضوع رسیدگی میشود اگر موضوع ثابت شد ، حکم هم قهراً ثابت است ولی اگر موضوع ثابت نشد حکم هم ثابت نیست .

مثلاً بموجب ماده ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، در محلی که تشکیلات ثبتی رفته یعنی ثبت اسناد و دفاتر اسناد رسمی دایر است و وزارت دادگستری هم در آن محل ثبت اسناد را اجباری کرده است، دیگر با انتقال عادی ترتیب اثر نمیدهند پس ترتیب اثر ندادن، حکمی است روی موضوعی مرکب از سه جزء:

۱- عادی بودن انتقال نامه

۲- وجود تشکیلات ثبتی در محل

۳- صدور آگهی اجباری بودن ثبت اسناد

حال اگر هر سه موضوع موجود بود یعنی (انتقال نامه عادی با وجود تشکیلات ثبتی و آگهی اجباری ثبت اسناد) باین سند ترتیب اثر نمیدهند زیرا با وجود موضوع بهر سه جزئی که حکم و ترتیب اثر ندادن، موجود است. ولی اگر موضوع حکم نبود مثلاً اگر انتقال عادی است و تشکیلات ثبتی هم به محل رفته ولی هنوز اجباری بودن ثبت اسناد در آن محل آگهی نشده، باین سند ترتیب اثر میدهند و محاکم و ادارات آن را میپذیرند. زیرا موضوع ماده ۴۷ و ۴۸ مرکب است از سه جزء و این جایگزینی (صدور آگهی اجباری ثبت اسناد) نیست پس با تفتت این یک جزء، موضوع مرکب منتفی است اگر چه دو جزء دیگرش (عادی بودن انتقال و وجود تشکیلات ثبتی در محل) موجود باشد.

در ماده ۲۲ قانون ثبت هم که حکم نپذیرفتن دعوی، برای سه موضوع در قانون ثابت است. هر یک از سه موضوع که موجود شد، این حکم موجود است. پس اگر در فقره اول یعنی اولین ثبت در دفتر املاک، کسی در وجود موضوع، تردید کند بگوید این سند مالکیت که بدان استناد شده و بامضاء و مهر لازم رسیده، هنوز در دفتر املاک ثبت نرسیده یا با ثبت دفتر املاک اختلاف دارد، این سخن را از او میپذیرند زیرا دعوی او موضوعی است و اگر دعوا درست باشد موضوع حکم وجود ندارد و قهراً حکم هم وجود ندارد تا بدان استناد شود.

همینطور در فقره دوم ماده ۲۲ که موضوع مرکب است از انتقال و ثبت در دفتر املاک، اگر کسی در انتقال تردید کند و مدعی شود انتقال باطل است، این دعوا پذیرفتنی است زیرا دعوا موضوعی است اگر راست باشد (موضوع) تحقق نیافته و قهراً حکم (نشیدن دعوا) یا (مالک منحصر شناختن دولت) وجود ندارد تا بدان استناد شود زیرا موضوع در فقره دوم از ماده ۲۲ دو جزئی است و بعد از یک جزء موضوع منتفی است اگر چه جزء دیگر موجود باشد.

همچنین در فقره سوم از ماده ۲۲ که موضوع بسیط است، یعنی ارث، اگر ملکی پیشتر بنام یکی ثبت شده، بعد پسرش با دعای فوت پدر و حصر وراثت، ملک را بثبت دوم بنام خود ثبت کند، آنگاه پدرش آگاه شود و بگوید من زنده ام پسر من حصر وراثت ساخته و ملک را بنام خودش ثبت کرده است این دعوی را میپذیرند زیرا در فقره سوم از ماده ۲۲، دولت و ارث را مالک میشناسد. پس با وجود حیات پدر، پسرش ارث نبوده پس ارث ثابت نیست علیهذا موضوع فقره سوم تحقق نپذیرفته تا حکمش موجود باشد و بتوان بدان استناد کرد.