



ثبت در دفتر املاک ثبت می شود بدون انجام تشریفات ثبت ملک. هر وقتی که شما معامله ای نسبت به ملک ثبت شده انجام می دهید یا وقتی که ملک ثبت شده ای را تفکیک یا افراز می کنید یا در مواردی که کسی فوت می کند و ملک ثبت شده او قهراً به ورثه منتقل می شود، هر قطعه از آن ملک پلاک فرعی گرفته و طبق ماده ۲۲ قانون ثبت در دفتر املاک ثبت و به نام مالک سند مالکیت صادر شده این اسناد مالکیت در مواردی قابل ابطال است و از موارد ثبت اولیه ملک محسوب نمی شود. اینها مشمول مواد ۲۱ و ۲۲ ق. ت. نیست.

ماده ۲۴ قانون ثبت در رابط با ثبت اولیه ملک است. یعنی ملکی که هنوز به نام کسی در دفتر املاک به ثبت نرسیده است و شخصی مدعی می شود مالک این ملک است و درخواست ثبت آن را بنام خود می کند و تشریفات و عملیات مقدماتی ثبت ملک به عمل می آید و ملک مزبور طبق ماده ۲۱ ق. ت. در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت بنام متقاضی صادر می گردد. به عنوان مثال قریه ونک به عنوان یک ده سالها پیش با پلاک ۷۰ بنام مستوفی الممالک به ثبت رسیده است. این ملک بعنوان یک قریه یک ده ثبت شده

توجه فرمایند: طبق ماده ۲۱ قانون ثبت «پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود» با توجه به ماده مذکور اگر هر یک از عملیات مقدماتی ثبت که در جلسه قبل توضیح داده شده انجام نشود ملک طبق قانون به ثبت نرسیده و ثبت شده تلقی نمی شود.

گفته شد که ثبت اولیه ملک قابل ابطال نیست ولی ثبت سند قابل ابطال است که در این مورد بحث کافی شد. از نظر قضائی و ثبتی عملیات ثبت ملک یا ثبت املاک از تقاضا ثبت ملک شروع و با انجام کلیه عملیات ثبت ملک که ما اصطلاحاً آن را عملیات مقدماتی ثبت ملک می گوئیم و صدور سند مالکیت بنام مالک خاتمه می یابد.

وقتی که عملیات مقدماتی ثبت ملک یا به عبارت دیگر تشریفات قانونی ثبت ملک خاتمه پیدا کرد یعنی همان تشریفات که در هشت بند جلسه قبل مورد بحث مفصل قرار گرفت، می گوئیم ملک ثبت شده است و وقتی که ملک طبق قانون در دفتر املاک ثبت شد دیگر موضوع بحث ملک خاتمه یافته است. این قسمت از عملیات را نمی شود باطل کرد. مشروط بر اینکه طبق قانون عملیات انجام و ملک در دفتر املاک ثبت شده باشد. لازم به توضیح است که ثبت ملک در دفتر املاک منحصر به موارد مذکور نیست چون خیلی از املاک طبق ماده ۲۲ از قانون

در جلسه قبلی تشریفات ثبت ملک بحث شده و توضیح لازم داده شده و بحث به ماده ۲۲ قانون ثبت رسید که بیان می کند وقتی ملک طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت کسی را مالک می شناسند که ملک بنام او به ثبت رسیده است و طبق ماده ۲۴ قانون ثبت دیگر هیچ اعتراضی نسبت به ثبت مذکور بعد از مقتضی شدن مهلت های اعتراض قابل پذیرش نخواهد بود. یعنی اینکه ثبت اولیه ملک را در صورتی که طبق قانون به ثبت رسیده باشد نباید معترض شد و آن را باطل کرد که متأسفانه بعضی از اوقات بدون توجه به ماده ۲۴ قانون ثبت احکامی در رابطه با ابطال ثبت اولیه ملک علیرغم اینکه طبق قانون به ثبت رسیده صادر می گردد.

ماده ۲۲ قانون ثبت می گوید: «همین که ملکی طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک به اسم او به ثبت رسیده یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی رسماً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. البته اگر ملک طبق قانون به ثبت برسد دارای آثار مقرر در این ماده است.»

منظور از طبق قانون به ثبت رسیدن ملک یعنی چه؟

منظور رعایت کدام قانون است این همان مطلبی است که قضات محترم باید به آن

است و این ده فعلاً شاید به دهها هزار یا صدها هزار قطعه تقسیم افزاز و تفکیک شده است.

تشریفات ثبت ملک (همان ۸ مورد) پس از درخواست ثبت نسبت به ملک مزبور انجام و با پلاک ۷۰ در دفتر املاک به نام مستوفی الممالک به ثبت رسیده. این ثبت اولیه ملک است ولی بعداً این ملک به قطعات تقسیم شده و برای هر قطعه پلاک فرعی تعیین و بنام مالکش در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت برای آن صادر شده، ثبت این قطعات ثبت اولیه ملک محسوب نمی شود.

چون ملک ثبت شده این است که به قطعات تقسیم و برای آن سند مالکیت صادر شده. ماده ۲۴ قانون ثبت شامل ثبت این موارد نیست. مطلب دیگر این است که مادام که ملک بنام کسی به عنوان مالکیت به ثبت نرسیده است، مالکیت او نسبت به ملک مزبور رسماً پذیرفته نیست. احتمالاً شرعاً مالک است و خودش را مالک می داند ولی رسماً دولت او را مالک نمی شناسد و مادامی که ملک طبق قانون در دفتر املاک به نامش ثبت نشده است، مدعی مالکیت محسوب می گردد ولی از لحاظ رسمی و دولتی (ماده ۲۲ ق. ث). وقتی که ملک با آن تشریفات بنام کسی در دفتر املاک ثبت شد، می گوئیم که ملک ثبت شده محسوب است و دارای آثار حقوقی که در ماده ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت آمده است خواهد بود به شرطی که ملک طبق قانون به ثبت رسیده باشد اگر فرد دیگری بگوید این ملک مال من بوده و دیگری آمده به نام خود به ثبت رسانده باید به او پاسخ دهیم که اعتراض پذیرفته نیست چون در مهلت مراجعه نکردی و برای رعایت اعتبار ثبت ملک و سند مالکیت صادره ثبت اولیه ملک را باطل نمی کنیم. البته راههای دیگر قانونی برای جبران خسارات زیان دیده و برای مجازات کسی که خلاف قانون عمل کرده وجود دارد و آن بحث دیگری است.

گاهی اوقات پیش می آید که کسی ملک من را با وکالت به دیگری فروخته است، ولی وکیل نبوده یا از وکالت عزل شده اگر این اقدام او را تنفیذ نکنم و درخواست ابطال آن را بنمایم سند فروش و در نتیجه سند مالکیت صادره را می شود باطل کرد چون این ابطال ثبت سند است به ثبت اولیه ملک در این مورد سند باطل می شود نه ثبت ملک. قضات محترم گاهی اوقات ثبت ملک سند را باطل می کند بلحاظ اینکه مالکیت فرد مشروع نیست. اینجا این بحث را داشتیم که در این قبیل مورد نباید ثبت ملک باطل شود بلکه نام مالک ملک عوض می شود چون ایرادی در ثبت ملک نیست بلکه ایراد در مالکیت مالک است نه ملک اگر ثبت ملک را باطل کنیم چون ابطال ثبت ملک یعنی این که اداره ثبت باید مجدداً تشریفات ثبت ملک را انجام بدهد. و این صحیح نیست، حتی در نقل و انتقالات بعدی هم اگر اشکالی باشد

شما ثبت سند را باطل می کنید نه ثبت ملک را. همانطور که می دانید تغییر نام مالک در دفتر املاک و سند مالکیت مطابق ماده ۲۲ ق. ث فقط در دو مورد پیش بینی شده است ۱- کسی که با سند رسمی از کسی که ملک بنامش به ثبت رسیده است ملک را خریداری کرده است. ۲- شخصی یا اشخاصی که ملک از کسی که بنام او به ثبت رسیده به ارث آنها رسیده باشد در صورتی که بر حسب ضرورت تغییر پیدا کرد. یعنی ممکن است بعداً به موجب قوانین دیگر بر حسب ضرورت در موارد دیگری هم جز موارد ذکر شده در ماده ۲۲ قانون ثبت نام مالک در دفتر املاک و سند مالکیت تغییر می کند. به حکم قانون نام او در دفتر املاک و سند مالکیت بنام دیگری می رسانند مثلاً در مواردی که حکم قانون بدون اراده و دخالت کسی که طبق ماده ۲۲ قانون ثبت مالک شناخته شده است.

مثل موارد مقرر در ماده ۱۲ قانون زمین شهری یا موضوع ماده ۵۶ قانون حفاظت از جنگلها یا قانون مربوط به ابطال اسناد اراضی موات یا در مورد ابطال اسناد املاک موقوفه یا تایید و تصویب کمیسیونهای پیش بینی شده در قانون مربوطه در این موارد نام مالک تغییر پیدا می کند نه ثبت ملک ما می گوئیم این مرتع است و بنابراین چون مرتع است نمی تواند مالک خصوصی داشته باشد متعلق دولت است بحث دیگر آن است که طبق قوانین موجود چه مالی را به عنوان ملک به ثبت می رسانیم؟

به عبارت دیگر اداره ثبت چه چیزی را به عنوان ملک با رعایت تشریفات ثبت

می رساند؟ آنچه فعلاً طبق

قوانین به عنوان ملک

به ثبت می رسد فقط

زمین است و بنای

روی زمین. بعضی

عنوان که می کنند اعیان

به ثبت می رسد که درست

نیست. اعیان کلمه عام

است ما از اعیانات فقط بنا را

به ثبت می رسانیم. اعیانات

دیگری که متصل به زمین و روی

زمین است مستقلاً به ثبت

نمیرسد. پس آنچه که به ثبت می رسد زمین و

بنای روی زمین است. در بحث قانون اصلاح

ماده ۱۴۷ قانون ثبت بعضی ها گفته اند که هر چه

روی زمین است آن را با استناد ماده ۱۴۷ اصلاحی

به ثبت می رسانیم که اینطور نیست و آنجا هم باید

بنا باشد نه اعیان دیگر پس زمین و بنای روی زمین

به عنوان ثبتی پلاک می گیرد و ثبت می شود.

همچنین مورد دیگر که ثبت می شود قنات

است که به عنوان ملک به ثبت می رسد و سند

مالکیت به آن می دهند و قنات هم پلاک ثبتی دارد

و نیز چشمه سار. البته بعد از تصویب قانون توزیع عادلانه آب، موضوع ثبت چشمه سار نیز منتفی است. یعنی دیگر جزء منابع ملی بوده و بنام شخص به ثبت نمی رسد. البته ثبت قنات هم فعلاً خیلی متداول نیست ولی اگر کسی با رعایت تشریفات قانونی برای ثبت قنات اقدام کند، می تواند قنات را به عنوان ملک بنام خود به ثبت برساند هرگاه اداره ثبت با رعایت تشریفات مقدماتی ثبت ملک تحت عنوان یک قطعه زمین بنام مالک سند مالکیت صادر می کند، دلالت بر این دارد که موقع ثبت ملک مزبور هیچ اعیانی روی ملک مزبور نبوده است فقط یک قطعه زمین بوده است اگر زمین دایر نباشد موقعی که به ثبت می رسانند به عنوان یک قطعه زمین به ثبت می رسد. ولی گاهی اوقات در سند مالکیت یک قطعه زمین بایر نوشته می شود که کم اتفاق می افتد. هرگاه در زمان ثبت اولیه بر روی زمین در حدود حد نصاب لازم درخت فرض شده باشد زمین تحت عنوان باغ به ثبت می رسد اگر بر روی زمین خانه ساخته شده باشد می شود یک باب خانه که در این حالت نیز زمین به ثبت می رسد ولی تحت عنوان اعیانی که بر روی آن بوده و یک باب خانه ثبت می شود. یا مثلاً آب انبار، انبار، گاراژ، آپارتمان، زمین کشاورزی، باغ چای، شالیزار باشد زمین به تبع اعیان به شرح مذکور به ثبت می رسد.

در مواردی که زمین در موقع ثبت به عنوان زمین به ثبت برسد، اگر بعداً به علت احداث اعیانی

تغییر وضعیت داد مالک باید به اداره

ثبت مراجعه و تقاضای ثبت وضع

موجود را در دفترچه مالکیت و

دفتر املاک درخواست نماید و

به درخواست مالک محل

مورد بازرسی قرار می گیرد و

وضع فعلی ملک در

توضیحات سند مالکیت

نوشته و منعکس

می گردد که فعلاً

آپارتمان یا خانه یا

زمین کشاورزی است.

در صورتی بنا به عنوان اعیانی بنام مالک

آن به ثبت می رسد که آن بنا متعلق به غیر از مالک

زمین باشد و مشروط بر اینکه بنا با اجازه مالک

زمین احداث شده باشد بنا جداگانه بعنوان اعیان

به ثبت نمی رسد و زمین تحت عنوان اعیان روی

آن بنام مالک زمین به ثبت می رسد. و اگر بنا روی

زمین و متعلق به مالک زمین باشد بعنوان خانه یا

تحت عنوان دیگر. لذا ما موقعی بنا را جداگانه به

نام مالکش به ثبت می رسانیم که مالکش غیر از

مالک زمین باشد و دوم اینکه با اجازه مالک زمین

این بنا ساخته شده باشد و الا نمی توانیم سند

صادر کنیم چون اگر بدون اجازه مالک ساخته شده

در مواردی که زمین در موقع ثبت به عنوان زمین به ثبت برسد، اگر بعداً به علت احداث اعیانی تغییر وضعیت داد مالک باید به اداره ثبت مراجعه و تقاضای ثبت وضع موجود کند

باشد غصبی است خلع بد و قلع بنا حسب مورد حکم قانونی و شرعی آن خواهد بود.

و در مواردی که زمین تحت عنوان عرصه به ثبت می رسد و سند مالکیت تحت عنوان یک قطعه عرصه صادر می گردد. دلالت بر این دارد که موقع به ثبت رساندن، اعیانی بر روی آن بوده است. اعم از بنا یا درخت یا حق ریشه یا اعیانات دیگر که اعیان مزبور متعلق به مالک زمین نبوده ولی با اجازه او احداث شده است.

علی هذا هرگاه ما سند مالکیتی با عنوان عرصه دیدیم، دلالت بر این دارد که موقع ثبت ملک بر روی این زمین اعیانی بوده است که متعلق به غیر مالک بوده است. یعنی ما را راهنمایی می کند که ببینیم چه کسی صاحب حق بر روی زمین است بحث دیگر این است که حال چه چیزهایی را

نمی توان به عنوان ملک ثبت نمود: زمین موات: طبق قانون ثبت و آئین نامه قانون ثبت زمین موات قابل ثبت رساندن نیست. جنگلها بنام مالک خاص قابل ثبت نیست ولی جزء انفال است ولی بنام دولت ثبت و سند صادر می شود.

در مورد حق ریشه که قبلاً حق اولویت با گاویندی اصطلاحاتی نظیر اینها که رعایا یا کشاورزان بر روی زمین حقی دارند آنها هم قابل ثبت به نام صاحبان حق نیست. مرتع هم طبق قانون حفاظت از جنگلها (ماده ۵۶)

نمی تواند مالک خاص داشته باشد. هر جا مرتع است متعلق به دولت است دولت یا ادارات دولتی حسب مورد سند مالکیت صادر می شود. در سابق دهاتی که به ثبت می رسید در حریم آن مراتعی بود در مورد این قبیل مراتع اختلاف نظر است و آن اینکه آیا این قبیل مراتع می تواند مالک خاص داشته باشد یا خیر؟ شوارع و خیابانها طبق قانون ثبت قابل به ثبت رسانیدن بنام کسی نیست. در مورد

زمین موات قبلاً بنام کسی به ثبت نمی رسید اما حالا بموجب قوانین مصوبه بنام دولت به ثبت می رسد. در مورد جنگلها و یا مراتع قوانین تغییراتی کرده است.

نسبت به اموال دولتی هم وضع مشخص است که دولت باید طبق ضوابط نسبت به درخواست ثبت عمل بکند و عمل هم می کند همانطور که گفته شد یکی از آثار مهم ثبت ملک موضوع بحث مواد ماده ۲۲ و ۲۴ قانون ثبت است که مشروحاً به آن اشاره شد یکی دیگر از آثار مهم ثبت ملک این است که به محض اینکه ملک طبق قانون در دفتر املاک ثبت شد طبق ماده ۴۶ از قانون ثبت کلیه عقود و معاملات نسبت به عین یا منافع آن بایستی با تنظیم سند رسمی انجام شود و چنانچه به این الزام عمل نشود با سند عادی معامله انجام

طبق قانون ثبت و آئین نامه قانون ثبت زمین موات قابل ثبت رساندن نیست جنگلها بنام مالک خاص قابل ثبت نیست ولی جزء انفال است ولی بنام دولت ثبت و سند صادر می شود

شود چنین سندی طبق نص صریح ماده ۴۸ قانون ثبت در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد این خود یک بحث قضایی و حقوقی است که بین حقوقدانان و قضات در این مورد اختلاف نظر هم وجود دارد. در مورد این اختلاف نظر باید عرض کنم وقتی قانون می گوید که باید معامله ملک با سند رسمی باشد این امر هم به نفع مردم است و هم به نفع دولت و هم به نفع جامعه و مرجعی نگفته که این مواد قانون خلاف شرع است و تا کنون هم فسخ و نسخ نگردیده چرا ما نباید به آن عمل کنیم بخصوص که مشکلات هم برای مردم کم می شود. بعد از پیروزی انقلاب در اثر همین اسناد عادی که در رابطه با معاملات املاک ثبت شده انجام شد یک عده هستی شان را از دست دادند. اشخاصی که احتمالاً اموالشان

بازداشت یا مصادره شده بود املاک را با سند عادی فروختند و رفتند و خریدار بیچاره را بلا تکلیف گذاشتند. و در نتیجه مشکلاتی برای مردم و مراجع قضایی را ایجاد شد متأسفانه این اقدامات متداول است.

لذا آیا بهتر نیست که به دستور صریح مواد ۴۸، ۴۷، ۴۶ قانون ثبت عمل کنیم که متأسفانه عمل نمی شود. تذکر دیگر در رابطه با مواد ۷۳، ۷۰ ق. ث است در این مواد نکات حساسی وجود دارد که توجه و دقت به آن برای همکاران محترم ضروری است که در بحث ثبت اسناد و آثار ثبت سند به آن اشاره خواهد شد در اینجا بحث این است که هدف ما از ثبت سند چیست و چرا سند را ثبت می کنیم و اگر ثبت کردیم چه آثاری بر آن مترتب خواهد شد و از نظر قاضی چه فرق است بین سند عادی و سند رسمی؟ بحث دیگر اینکه سند رسمی چه سندی است و برای اینکه سندی رسمی تلقی شود چه ضوابطی در ثبت آن باید رعایت شود دیگر

اینکه آیا صرف ثبت شدن سند دلالت بر رسمی شدن آن دارد؟ بحث دیگر این است که خط قرمز سند رسمی تا کجاست؟ منظور این است که قاضی تا چه حدودی می تواند در رسیدگی نسبت به سند رسمی جلو برود؟

در مورد ثبت ملک و اینکه چگونه و طبق چه ضوابطی باید به ثبت برسد تا بگویم طبق قانون به ثبت رسیده است بحث داشتیم و گفتیم اگر ملک طبق قانون به ثبت رسید با توجه به ماده ۳۴ و مواد ۲۱ و ۲۲ از قانون ثبت دیگر نمی شود متعرض ثبت اولیه ملک شد همین بحث را در رابطه با ثبت سند داریم بحث ما این است که سند را چگونه به ثبت برسانیم تا رسمی تلقی شود و دارای آثار سند ثبت شده باشد چون می دانیم اگر رعایت ضوابط مقرر قانونی در ثبت سند نشود آن سند اگر چه ثبت



وقتی قانون می گوید که باید معامله ملک با سند رسمی باشد این امر هم به نفع مردم است و هم به نفع دولت و هم به نفع جامعه و مرجعی نگفته که این مواد قانون خلاف شرع است

شده باشد ولی قانوناً رسمی تلقی نمی شود چون هر ثبتی سند را رسمی نمی کند. ممکن است سند در دفتر اسناد رسمی یا دفتر ازدواج و طلاق هم به ثبت رسیده باشد ولی رسمی تلقی نشود.

بنابراین هر سندی که ثبت شد و رسمی تلقی نشد دیگر دارای آثار مذکور در مواد ۷۰، ۷۲، ۷۳ قانون ثبت نیز نخواهد بود. برای این که سند رسمی تلقی بشود طبق ماده ۱۲۸۷ ق.م.ر رعایت تحقق شرایطی در ثبت سند لازم است. برای اینکه سند رسمی تلقی بشود اگر بعضی شرایط مقرر قانونی در ثبت سند رعایت نشود مثلاً اگر نسبت به اجرای چنین سندی اجرائیه صادر شده باشد باید باطل شود. برای اینکه سند مزبور رسمی و لازم الاجرا نبوده است و در مواردی باید توقیف عملیات اجرائی نیز صادر شود ضمناً چنین سندی دارای آثار مقرر در مواد ۷۰ و ۷۲ و ۷۳ قانون ثبت نخواهد بود. طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی آنچه در این رابطه باید بحث شود این است که برای اینکه سندی قانوناً رسمی تلقی شود چه ضوابطی در ثبت آن باید رعایت شود؟ برای اینکه سندی رسمی تلقی شود ضوابطی بایستی در ثبت آن رعایت شود اولین شرط این است که سند فنی و یا به عبارت دیگر توسط مأمور دولت ثبت شود. البته مابین مأمور دولت و مستخدم دولت تفاوت است ثبت کننده باید مأمور دولت باشد یا عبارت دیگر مجاز در قسمت سند باشد خواه مستخدم دولت باشد یا نباشد شرط دوم این است که صلاحیت ثبت سند را داشته باشد و در حدود صلاحیت خود عمل بکند (اعم از صلاحیت ذاتی و صلاحیت محلی).

در مورد صلاحیت ذاتی بحثی نیست فرضاً اگر سر دفتر اسناد رسمی واقعه ازدواج را ثبت کند این سند رسمی تلقی نمی شود، چون سر دفتر اسناد رسمی بر خلاف صلاحیت ذاتی خود عمل کرده است، یا اگر سر دفتر ازدواج آمد و معامله خانه را ثبت کرد این سند نیز رسمی نیست. برای این که سر دفتر خلاف صلاحیت ذاتی اش عمل کرده است. در مورد صلاحیت محلی هم همین طور است، گاهی اوقات در مورد صلاحیت محلی به خصوص در مورد ثبت وقایع ازدواج و طلاق متأسفانه دیده شده است که سر دفتر ازدواج یا طلاق دفتر ثبت وقایع را از شهری که برای تنظیم سند مأموریت دارند خارج می کند و برای تنظیم سند شهر دیگر می برد، مثلاً از یک ده دفتر را می آورند در شهر و سند ازدواج یا طلاق را ثبت میکنند و در این قبیل موارد چون سر دفتر بر خلاف صلاحیت محلی اش عمل کرده است این سند، سند لازم الاجرا و رسمی تلقی نمی شود. سر دفتر اسناد رسمی حق ندارد بدون کسب مجوز دفتر خود را از اتاقش خارج بکند و معمولاً هم این کار را انجام نمی دهند و بعضاً هم اگر چنین کنند از لحاظ انتظامی قابل تعقیب خواهند بود.

سر دفتر اسناد رسمی حق ندارد دفتر خود را از محل دفتر خانه خارج کند و در خارج از محل دفتر خانه سند ثبت نماید مگر با اجازه دادستان یا مقامات دیگری که در قانون مقرر گردیده است. اگر سر دفتر اسناد رسمی خارج از حوزه ای که طبق ابلاغ صادره مجاز به ثبت سند است، سند ثبت نماید چون خلاف صلاحیت محلی عمل کرده سند مذکور رسمی تلقی نمی شود.

پس یکی دیگر از شرایطی که برای رسمیت سند لازم است این است که تنظیم کننده سند رعایت حدود صلاحیت اعم از ذاتی و محلی را در تنظیم سند بنماید شرط سوم این که تحقیق اش لازم است این است که سند بر طبق مقررات قانون ثبت شده باشد در مورد قانون هم بحث این است که ما در تنظیم سند یک مقررات و ضوابط عام داریم که تنظیم کننده سند باید رعایت کند و یک ضوابط و مقررات خاصی که در تنظیم بعضی از اسناد تنظیم کننده سند باید رعایت کند تا سند رسمی تلقی شود، مثلاً در ماده ۲ نظامنامه ماده ۲ قانون ازدواج مصوب آبان ۱۳۱۰ می گوید سند ازدواج یا طلاق برای اینکه سند رسمی محسوب شود لازم است علاوه بر سایر شرایط مقرر ذیل آن مجموعاً دارای لا اقل ۶ امضا باشد یعنی اگر ذیل سند دارای ۵ امضا به جای ۶ امضا بود این سند رسمی تلقی نمی شود.

وقتی سند رسمی نبود آثار سند رسمی را هم ندارد. مثلاً اگر باستناد چنین سندی اجرائیه صادر شود، قابل ابطال است. چون طبق قانون این سند رسمی محسوب نمی گردد. اگر سر دفتری در تنظیم سند ازدواج یا طلاق طبق آیین نامه مذکور عمل می کند سند تنظیمی رسمی لازم نیست و در نتیجه ممکن است حقوق افراد از این لحاظ تضییع شود و اگر قاضی نسبت به این موضوع توجه نکند و به تصور اینکه چون سند حسب مورد در دفتر ازدواج یا طلاق ثبت شده است لذا رسمی است این چنین برداشتی مشکل ایجاد خواهد کرد این است که عرض کردم قضات محترم بایستی مقررات ثبت سند را بدانند تا متوجه شوند که مقررات قانونی ثبت سند در به ثبت رساندن آن رعایت شده است یا نه همانطور که باید مقررات ثبت ملک را بدانیم تا بتوانیم بگوئیم در ملکی که ثبت شده است مقررات قانونی ثبت ملک دقیقاً رعایت شده است یا نه و ملک طبق قانون ثبت شده است و یا چون مقررات ثبت ملک رعایت نشده لذا ملک ثبت شده تلقی نمی شود و در نتیجه دارای آثار قانونی ملک ثبت شده نیست.

موضوع دیگری که بحث آن لازم است این است که سندی که طبق قانون به ثبت رسیده و رسمی تلقی شد از نظر حقوقی و قضائی چه آثاری بر آن مترتب است یا به عبارت دیگر آثار مهم ثبت سند چیست؟ که انشاءالله در جلسه آتی در این خصوص بحث خواهد شد.