

نقش قوانین ثبتی در رفع دعاوی مالکیت

بختیار وطنی اجیرلو^۱

چکیده

علاوه بر آثار حقوقی که نظام ثبتی به دنبال دارد، اثری که اجرای صحیح مقررات ثبتی در استقرار امنیت و رفاه اقتصادی و امکان برنامه‌ریزی‌های دقیق اقتصادی بوسیله دولت‌ها دارد، حائز اهمیت فراوان است. امنیت و رفاه اجتماعی در همه ابعاد آن از جمله در بعد اقتصادی، مطلوب و نیاز همیشگی جامعه بشری بوده است که دولت‌ها همواره با ایجاد تاسیسات حقوقی مناسب در جهت دستیابی به آن گام برداشته‌اند. یکی از تاسیساتی که دولت‌ها برای ایجاد امنیت در جامعه خصوصاً امنیت حقوقی، مالی، اقتصادی و اجتماعی بکار گرفته‌اند؛ نظام‌های ثبت املاک است. ثبت املاک و صدور سند مالکیت موجب تثبیت مالکیت و اطمینان در سرمایه می‌شود. قوانین ثبتی باعث شده‌اند که حق مالکیت مردم حفظ شده و دعاوی حقوقی در این زمینه کاهش پیدا کند. اضافه بر آن قوانین ثبتی باعث حد و مرزگذاری در خصوص املاک شده است. البته این ثبت املاک در کشور دارای ایراداتی نیز هست که با رفع آن می‌توان امیدوار به اصلاح این شیوه بود. یکی از این موارد بدو تشکیل کارگروهی از کارشناسان مختلف در راستای ارائه مشکلات موجود در قوانین ثبتی در راستای لزوم اصلاح نقشه‌های ثبتی در سطح کشوری، استانی و منطقه‌ای است. از سوی دیگر ایجاد طرحی متمرکز جهت ثبت اطلاعات ثبتی نیز در این زمینه راهگشا خواهد بود.

واژگان کلیدی: قوانین ثبتی، سند رسمی، تعارض، رفع دعاوی مالکیت، سازمان ثبت

^۱ کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، وکیل پایه یک دادگستری vatanibakhtar@gmail.com

مقدمه

مفهوم ثبت مالکیت املاک برای نخستین بار در استرالیا توسط شخصی به نام روبرت تورن که به علم حقوق آشنایی نداشت بطور فراگیر مطرح گردید. این ایده زمانی در استرالیا طرح شد که عدم ثبت املاک خصوصاً از این جهت که دارای وسعت زیاد و اختلاف در مالکیت بودند، منجر به مشکلاتی می‌گردید و به همین دلیل در این کشور مورد استقبال قرار گرفته و به سرعت در تمام کشورهای تابع سیستم حقوقی کامن‌لا، ثبت املاک آغاز گردید. در انگلیس ثبت املاک در قرن بیستم شروع شد و تصویب قانون ثبت املاک در سال ۱۹۲۵ موجب جدایی ماهوی حقوق املاک در این کشور با سایر کشورهای تابع حقوق انگلوساکسون شد، بگونه‌ای که ایرلند جنوبی، ایالات متحده آمریکا، استرالیا، کانادا و نیوزیلند دارای حقوق متفاوتی در این زمینه بوده و تنها ولز و ایرلند شمالی در این مورد با انگلستان دیدگاه حقوقی مشترکی دارند.

امروزه اصلی‌ترین و مهمترین سرمایه بعد از نیروی انسانی، «زمین» است که تضمین و حمایت آن با صدور سند مالکیت نسبت به اراضی، علاوه بر ایجاد اطمینان در مالکیت و پیشگیری از تجاوزات و منازعات ملکی، می‌تواند بعنوان پشتوانه اصلی جهت اخذ تسهیلات اعطایی و کسب اعتبار، جذب سرمایه‌گذاری، رونق معاملات ملکی، امکان نظارت بر سرزمین ملی و توزیع عادلانه زمین ... محسوب شود و در نتیجه باعث رونق اقتصادی و ایجاد امنیت و رفاه اقتصادی شود که زیربنای

توسعه است. ثبت زمین علاوه بر تضمین مالکیت‌های افراد، عنصری کلیدی در چهارچوب رشد اقتصادی منظم و فراگیر محسوب می‌شود و برای حمایت از حق مالکیت مالکین کوچک در مقابل قوی‌ترها ضروری است.

اعتبار سند مالکیت

طبق ماده ۲۲ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰ همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده ... مالک خواهد شناخت و مواد تکمیلی آن از جمله ماده ۲۴ قانون ثبت می‌گوید: «همین که ملکی در دفتر املاک بنام کسی ثبت شد و سند مالکیت صادر گردید هیچگونه ادعای تضييع حق از شخص ديگر پذيرفته نخواهد شد نه بعنوان عين و نه بعنوان قيمت و نه به هيچ عنوان ديگر خواه حقوقی باشد خواه جزایی. اگر قانونگذار جز این راه دیگری می‌پیمود و حق اعتراض را به اصل یا حدود ملک ثبت شده آزاد می‌گذاشت قانون ثبت و شان تصویب آن که برچیدن اختلافات راجع به املاک و جلوگیری از اختلال امور بود عملاً لغو می‌شد (زاخری، ۱۳۵۴: ۱۹۳).

مطالب این گفتار به اعتبار سند مالکیت مربوط است. می‌خواهیم بدانیم که سند مالکیت که پس از طی

عملیات پیچیده مقدماتی ثبت ملک، تنظیم و بدست مالک داده می‌شود تا چه اندازه از اعتبار و رسمیت برخوردار است؟ و مردم تا چه اندازه می‌توانند روی آن، حساب کنند. زیرا ثبات اقتصادی و مالی برای یک جامعه ارزش بسیار دارد و در سایه آن ثبات است که تخم کار و کوشش و علم و دانش سبز می‌شود. برای یافتن پاسخ دقیق و درست این مسئله راه منحصر است به بررسی کامل ماده ۲۲ قانون ثبت که می‌گوید: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک بنام او ثبت شده و 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 ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت». این است ماده ۲۲ قانون ثبت که در بسیاری از موارد به آن مراجعه می‌شود و لکن در بسیاری از این مواردی مراجعه کننده از کنار آن با دست تہی بر می‌گردد زیرا عبارت: «مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید» می‌تواند منشاء تفسیرهای گوناگون شود و نظرات وحشتناکی را تحمل می‌کند (صابر و طباطبائی حصاری، ۱۳۹۰: ۹۶). این جمله از این قانون بسیار کشار است و بدست اهل قانون مانند موم می‌تواند باشد یکی از آن طوس می‌سازد و دیگری از آن مگس، چه منظوری از این جمله در تاریخ نگارش آن مورد نظر بوده است؟ آیا فی‌المثل اگر یکی از عملیات ثبتی که در قانون پیش‌بینی شده است رعایت نشود آن ملک، مطابق قانون، ثبت نشده است؟ و بنابر اینکه جواب، مثبت باشد چنین سند مالکیتی در مراجع صالح قابل بحث خواهد بود؟ مسئله از همینجا دشواری ۳۷

لایتنهای خود را روشن می‌گرداند. اگر به تاریخ قضایی ایران در نیم قرن اخیر نگاه کنیم و آراء شعب فرجامی کشور را درباره این ماده از نظر بگذرانیم جزر و مد آراء، واقعیتی را که به اختصار اکنون گفتیم بما نشان می‌دهد. در مورد این ماده برای اینکه به نتیجه برسیم تنها راه مطالعه، بررسی تاریخی حقوق ثبت می‌باشد. به این معنی که این ماده از سال ۱۳۱۰ که به تصویب رسید تا سال ۱۳۵۱ که قانون اصلاحی قانون ثبت تصویب شد دو دوره متمایز را در حیات خویش پشت سر نهاده است که آن دو دوره عبارتند از دوران فرمانروایی مطلق ماده ۲۲ قانون ثبت، و دیگری دوران زبونی آن ماده (همان، ۹۷). این دوران زبونی، خود به دو گونه است: یکی زبونی ناشی از تحول قانونگذاری و دیگری زبونی ناشی از اعمال نظر از طرف صاحب‌نظران و مانند آنان، و به‌رحال از راه اعمال نظر و استنباط. ماده ۲۲ از تخت فرمانروایی خود به پایین کشیده شد. در بررسی این دو دوره تاریخی ما می‌توانیم به معنی واقعی مواد مختلف قانون ثبت درباره میزان اعتبار سند مالکیت بخوبی واقف و آگاه شویم و هیچگونه بررسی در این مسئله جز بررسی تاریخی، ما را یاری نمی‌دهد. بنابراین در تشریح و توضیح مواد راجع به اعتبار اسناد مالکیت، راه منحصر همانا تفسیر تاریخی است (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۰: ۱۳۰).

۱- دوران فرمانروایی ماده ۲۲ قانون ثبت

برای مطالعه طرز تفکر در پیرامون ماده مذکور در این دوران بهتر است چند نمونه را که در عمل رخ داده است مورد بررسی قرار دهیم. اول: شخصی وکیل در خریدن ملکی بنام موکل خود بود و آن را بنام موکل خود خرید. در خلاصه معامله عنوان وکالت در خرید نوشته شد لکن در ستون انتقالات سند مالکیت، عنوان وکالت در خرید ذکر نشده است و در نتیجه بنا به نوشته ستون انتقالات سند مالکیت، خود وکیل، خریدار اصلی شناخته می‌شود اما به حسب ثبت دفتر املاک، موکل، مالک مبیع می‌باشد. وکیل از این مطلب استفاده کرده و ملک را برای خود و بنام خود نزد ثالث به بیع شرط (بیع فضولی) نهاد که به صدور اجرائیه انجامید. این معامله شرطی در دفتر املاک ثبت نشده بود، پیش از مزایده برای تعیین تکلیف عملیات اجرایی پرسش شد. شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۲/۰۱/۲۵ رأی داد که «چون ملک در دفتر املاک بنام موکل ثبت شده است مزایده نهادن آن بنام غیرمالک و برای ادای دیون او درست نیست». از این رأی به این نتیجه می‌رسیم که ثبت دفتر املاک اگر مغایر با سند مالکیت باشد ثبت دفتر املاک، بر سند مالکیت، حکومت می‌کند و این عین همان چیزی است که ماده ۲۲ قانون ثبت خواسته است. با این نمونه می‌توان معنی ماده ۲۲ قانون ثبت را دست کم در یک مورد بدست آورد. از مطالعه این مسئله می‌توان نتیجه گرفت که در صورت تعارض بین دفتر املاک و سند مالکیت، دفتر املاک معتبر است و سند مالکیت اعتبار ندارد (کاتوزیان، ۱۳۷۴: ۷۵).

۳۸

نمونه‌ای که به بررسی آن می‌پردازیم از نوع تعارض سند مالکیت موخرالتاریخ با سند رسمی معامله مقدم-التاریخ است. در این نمونه مالک خانه‌ای آن را به بیع شرط داد دفترخانه بدون اینکه بیع شرط فسخ شده باشد اعلامیه فسخ را به دفتر املاک فرستاد (ماده ۴۶ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی)، سپس مالک، آن ملک را با استفاده از این صورت‌سازی به بیع قطع به ثالثی فروخت که این خریدار، سند مالکیت گرفت بدیهی است که این سند مالکیت، معارض با سند شرطی مذکور است. خریدار مبیع را نزد دیگری به بیع شرط نهاد. در این موقع که قصد تنظیم سند بیع شرط را داشت خریدار بیع شرط نخستین، متوجه قضا یا شد و شکایت کرد. درباره تنظیم این سند شرطی نظرخواهی بعمل آمد که آیا می‌توان این سند شرطی را با وجود اینکه سند مالکیت مالک، با حقوق دارنده سند شرطی نخستین معارض است تمشیت و جریان داد؟ شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۴/۰۷/۲۳ چنین رأی داد: «منع دارنده سند مالکیت از معامله در نظیر این مورد با توجه به قانون ثبت صحیح نیست و ذینفع می‌تواند به دادگاه صلاحیتدار مراجعه کند». مقصود از قانون ثبت همان ماده ۲۲ قانون ثبت است. یکبار دیگر صورت مسئله و رأی را با هم بسنجیم می‌بینیم که شورا با وجود علم به اینکه سند مالکیت خریدار با سند شرطی مقدم‌التاریخ معارض است حرمت سند مالکیت را به دستور ماده ۲۲ قانون ثبت نگه داشته است. این است نمونه آشکار از دوران فرمانروایی بی‌چون و چرای ماده ۲۲ قانون ثبت که ماده اول لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معرض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۰۵ نیز

این رأی را تأیید می‌کند. هرچند که این رأی مایه شگفتی شنونده می‌باشد لکن در روزگار صدور این رأی، حکومت مطلقه ماده ۲۲ قانون ثبت، غیرقابل انکار بود. با این وصف همان شگفتی که ریشه‌ای در عقل و منطق داشت گاه موجب می‌شد که شورای عالی ثبت، حکومت مطلقه ماده ۲۲ قانون را ندیده بگیرد در نظیر همان مورد که سند مالکیت موخر، معارض با سند رسمی مقدم‌التاریخ می‌باشد. اکنون برای اثبات این نظر به این نمونه توجه می‌شود:

دو شریک هریک مالک نصف پلاک ۲۸۲ بودند و به سال ۱۳۱۰ آن را مورد درخواست ثبت قرار دادند. پیش از صدور سند مالکیت، یکی از آن دو سهم خود را برابر سند رسمی به دیگری فروخت بدون اینکه استعلام شود و خلاصه معامله به اداره ثبت ارسال گردد (ماده ۱۶۱ آئین‌نامه قانون ثبت). سند مالکیت به نام هر شریک در حصه او صادر شد، پس فروشنده سند مالکیت به ناحق گرفت خریدار موضوع را به اداره ثبت آگهی داد و پس از آن مرد، ورثه اسناد رسمی اجاره‌ای نشان دادند که در آن اسناد، فروشنده مذکور مبیع را از خریدار اجاره کرده بود و این نیز دلیلی بود بر بی‌حقی فروشنده و محق بودن خریدار. از هیأت نظارت، نظرخواهی شد، هیأت مذکور بنا به فرمانروایی مطلق ماده ۲۲ قانون ثبت به استناد ماده اول لایحه قانونی اشتباهات ثبتی سال ۱۳۳۳ رأی داد که: «اقدام در اداره ثبت ندارد و ذینفع اگر به درخواست خود مانده است به دادگاه شایسته برود». در این مورد شورای عالی ثبت بدون رعایت ماده ۲۶ و ماده اول لایحه اشتباهات ۳۹ ثبتی در تاریخ ۱۳۴۷/۰۸/۱۸ رأی داد: «باید طبق سند رسمی عمل شود». این رأی درست در جهت عکس رأی نخستین است. رأی نخست برابر قانون وقت صادر شده است لکن رأی اخیر، مخالف قانون وقت است هرچند که به عدل و انصاف و واقعیت نزدیک است (سلحشور، ۱۳۴۴: ۱۰). اما مسئله دیگری هم در همین زمینه وجود داشته و دارد و آن این است که سند رسمی معامله مقدم، حقی را برای کسی می‌شناسد که باید آن حق، در سند مالکیت موخر نوشته می‌شد اما به جهتی از جهات اشتباهاً یا عمداً و به تقلب، آن حق در سند مالکیت موخر نوشته نشده است. در چنین موردی هم شورای عالی ثبت دو نظر گرفته است: در یکی حکومت مطلقه ماده ۲۲ قانون را منظور کرده است مانند رأی شماره ۲۳۷ از کتاب شرح آرای شورای عالی ثبت، و در برخی از آراء دیگر رعایت آن ماده را نکرده است و دستور داده است که مفاد سند رسمی در دفتر املاک به ثبت برسد و حقوق صاحب حق رعایت گردد. از این مطالب به این نتیجه می‌رسیم که در دوران فرمانروایی ماده ۲۲ قانون ثبت هم شورای عالی ثبت نظر به احساس عدل و انصاف، گاه رعایت آن ماده و نیز ماده یک قانون اشتباهات ثبتی سال ۱۳۳۳ نکرده است (همان، ۱۳۳).

سوم: گاه رخ می‌دهد که دادنامه‌ای به سود کسی درباره مالکیت ملکی صادر می‌گردد لکن ثبت دفتر املاک و سند مالکیت بدون رعایت دادنامه به سود شخص دیگری نوشته می‌شود. در این صورت اعتبار سند مالکیت

تا چه اندازه است آیا اعتباری دارد یا ندارد؟ در اینجا هم در دوران فرمانروایی مطلق ماده ۲۲ قانون ثبت نظر به ماده اول لایحه قانونی اشتباهای ثبتی سال ۱۳۳۳ باید سند مالکیت را معتبر و محترم شمرد و کسی که برخلاف محتویات سند مالکیت، سخنی دارد باید به دادگاه برود و حکم نهایی وفق خواسته خود بگیرد. در این باب بعنوان نمونه بررسی آراء شماره ۳۳ و ۵۰۱ از کتاب شرح آراء شورای عالی ثبت توصیه می‌شود. چهارم: ممکن است بطور بسیار نادر اتفاق افتد که بدون انجام شدن هیچیک از عملیات مقدماتی ثبت، سند مالکیت صادر گردد (روحي، ۱۳۸۰). یک نمونه از آن رخ داد و ما آنرا در رأی شماره ۴۶۷ از کتاب شرح آراء شورای عالی ثبت مدون کردیم در این مورد باتوجه به ماده ۲۲ قانون ثبت آیا چنین سند مالکیتی اعتبار دارد؟ هیأت نظارت و شورای عالی ثبت به اتفاق چنین سند مالکیتی را معتبر و محترم نمی‌شناسند و حقیقتاً آنرا مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت نمی‌دانند. بررسی این نمونه‌ها و نشیب و فراز آراء صادره از مراجع اداری ثبت دو مطلب را به ما می‌آموزد: ۱- در دوران فرمانروایی ماده ۲۲ قانون ثبت به پاس حرمت اسناد مالکیت واقعیت‌هایی قربانی می‌شد، و در عین حال شورای عالی ثبت از این وضع همیشه رنج می‌برد. ۲- شورای عالی ثبت یکی از مراجع عالی رسیدگی است که عدل و انصاف را تا مرز زیر پا نهادن پاره‌ای از قوانین رعایت می‌کند، در همان دوران اعتبار بی‌حد ماده ۲۲ قانون ثبت بارها آنرا نادیده گرفته است، و همین وضع موجب شد که در سال ۱۳۵۱ بکلی به دوران فرمانروایی مطلق ماده ۲۲ قانون ثبت پایان داده شود که هم اکنون مورد بررسی قرار می‌گیرد (امینی، ۱۳۸۸: ۴۴).

۲- دوران زبونی ماده ۲۲ قانون ثبت

در این دوران قانون اصلاحی قانون ثبت در بند سوم، چهارم و پنجم از ماده ۲۵ قواعد تازه‌ای را عرضه می‌دارد، به این شرح:

الف) در بند سوم می‌گوید: در صورتیکه ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر با سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد هیأت نظارت پس از بررسی و احراز وقوع اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد. در اینجا حتی اگر اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت خلل به حق شخص یا اشخاص برساند اعتناء نباید کرد و باید سند مالکیت و ثبت دفتر املاک را برطبق اسناد رسمی مقدم‌التاریخ اصلاح نمود. با این ترتیب همان عدل و انصاف که شورای عالی ثبت آنرا در پاره‌ای از آراء خود پیش از تصویب این قانون رعایت کرده بود این قانون از همان روش طرفداری کرده است.

ب) هرگاه محرز و مسلم شود که ثبت دفتر املاک و یا سند مالکیت، مخالف با حق اشخاص دیگر تهیه شده است لکن ثبت دفتر املاک و سند مالکیت معارضه و مغایرت با سند رسمی مقدم‌التاریخ نداشته باشد در این صورت اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت موکول به صدور رأی نهایی از دادگاه خواهد بود (بند چهارم)

ماده ۲۵ قانون اصلاحی قانون ثبت (شهری، ۱۳۸۵).

به این ترتیب می‌بینیم از حکومت مطلقه ماده ۲۲ قانون ثبت به میزان فراوانی کاسته شده است. پرسشی که باید به میان آورد این است که چرا به ماده ۲۲ در سال ۱۳۱۰ آن قلمرو پهناور را دادند و چرا در سال ۱۳۵۱ آنرا محدود کردند؟ پاسخ پرسش، کوتاه این است که در سال ۱۳۱۰ قانونگذار قانون ثبت را به محک آزمایش در اجتماع ما زنده بود به این اندیشه که ثبت املاک به سود مردم است و مأموران ثبت در اجرای مقررات در مرحله عملیات مقدماتی ثبت با اشکالات یا اشتباهات قابل ملاحظه روبرو نخواهند شد. آدمی در برخورد با آدم‌های دیگر، توقع صلاح و سلامت دارد نه توقع فساد یا انحراف. لکن در عمل خلاف آن دیده شد میزان اشتباهات و مقدار ناروایی‌ها طوری نبود که بتوان ماده ۲۲ را به جای خود نگهداشت و اعتبار فراوان به سند مالکیت داد. هرچند که مصلحت در پاسداری از اعتبار فراوان اسناد مالکیت است اما ضرورت‌های اجتماعی در سال ۱۳۳۳ موجب تصویب لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض گردید. در این لایحه می‌بینیم که دست کم در مورد اسناد مالکیت معارض تا اندازه‌ای جلوی اعتبار فراوان اسناد مالکیت که از ماده ۲۲ قانون ثبت برمی‌خواست گرفته شد. اما تجربه نشان داد که آن نیز کافی نیست به همین جهت در سال ۱۳۵۱ قانونگذار به اصلاح ماده ۲۵ قانون ثبت به مقدار فراوان بر محیط، تا اندازه زیاد از نفوذ و اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت کاست. تا اینجا تحولات قانونی درباره کاهش اعتبار مطلقه اسناد مالکیت باتوجه به گردش ۴۱ تاریخی قوانین مورد بررسی قرار گرفت (همان).

۳- تحولات نظری

مقصود از تحولات نظری این است که اهل نظر و هرکس که برای اظهارنظر در مسائل جاری ثبت، تصدی امری از امور را می‌کند باتوجه به مواد قوانین موضوعه در مسیری اظهارنظر کند که نتیجه نظر او کاستن مقداری از نفوذ ماده ۲۲ قانون ثبت یا کاستن اعتبار سند مالکیت گردد زیرا ماده مذکور مستقیماً به اعتبار سند مالکیت بستگی دارد و هر عاملی که از نفوذ آن ماده بکاهد بالملازمه از اعتبار سند مالکیت کاسته است. توضیح بیشتر این مسئله از آنجا شروع می‌شود که پاره‌ای از اهل نظر باتوجه به بند دوم ماده ۲۵ قانون سال ۱۳۵۱ گمان کرده‌اند که مقصود از سند رسمی در آن بند این است که هر سند رسمی (برابر تعریف ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی) که:

اولاً: تاریخ مقدم بر سند مالکیت باشد؛

ثانیاً: سند مالکیت یا ثبت دفتر املاک با آن، مغایر باشد در چنین حالتی باید هیأت نظارت دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را بدهد (نجفیان، ۱۳۹۲: ۷۴).

با این نظر بسیاری از اسناد مالکیت که در خانه‌های مردم است باتوجه به اوراق پرونده ثبتی آنها در معرض

تزلزل قرار می‌گیرد. مثلاً اظهارنامه خانه ثبت شده شما مندرجاتی دارد که در پرونده ثبتی شما مضبوط است و احیاناً ممکن است ثبت دفتر املاک و سند مالکیت خانه شما با مندرجات اظهارنامه از نظر محتوی و مندرجات فرق داشته باشد، در چنین حالی صاحب این نظر عقیده دارد چون اقرارنامه بنا به تعریف ماده ۱۲۸۷ ق.م یک سند رسمی است اگر ثبت دفتر املاک با این سند رسمی، مغایرت داشته باشد باید ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را اصلاح کرد. بنابر این قاعده اگر اشخاصی باشند که بخواهند ایجاد مزاحمت برای صاحبان املاک و اراضی بوجود بیاورند راه ایجاد آن آسان است با اندک تشبیه می‌توان در اظهارنامه و یا در صورت مجلس تحدیدی دست برد و آن وقت مدعی شد که در جوار چنین ملکی من حق دارم و باید سند مالکیت این ملک اصلاح شود، و دستاویز آن اصلاح نیز بند سوم ماده ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۵۱ است که ثبت دفتر املاک و سند مالکیت مغایر با سند رسمی را تجویز کرده است زیرا اظهارنامه یا صورت مجلس تحدید حدود هم سند رسمی است! به این ترتیب اگر کمی به وجود مدعیان کاذب و فاسد نگاه کنیم نوعی ناامنی و تزلزل، اسناد مالکیت موجود را تهدید می‌کند و نوعی بی‌ثباتی در قلمرو اقتصادی بوجود می‌آید. البته منکر این حقیقت نمی‌توان شد که بند سوم ماده ۲۵ روی عبارت سند رسمی تکیه کرده است و سند رسمی در ماده ۱۲۸۷ ق.م طوری تعریف شده است که شامل اظهارنامه ثبتی و برگ تحدید حدود می‌شود هر چند که شمول آن نسبت به اظهارنامه محل تامل است زیرا مندرجات برگ اظهارنامه بوسیله مأموران مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی تنظیم نمی‌شود، اما نسبت به صورت مجلس تحدید حدود چنین اشکال وجود ندارد. به هر حال آنچه که مسلم است این است که بند سه ماده ۲۵ ناظر به اسناد رسمی معاملات و اقرارنامه‌های رسمی بوده است و هیچ توجه به ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی با کلیت و شمولی که دارد نداشته است (محقق داماد، ۱۳۸۵: ۱۲۴). توضیح قضیه چنین است: در ادارات ثبت، اصطلاح سند رسمی باتوجه به مقررات مختلف ثبتی، معنی محدودی دارد که به مراتب محدودتر از قاعده مذکور در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی می‌باشد، مثلاً اگر به بند هفتم ماده ۲۵ نگاه کنید می‌بینید که می‌گوید: «هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین اشکال یا اشتباهی پیش آید رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود» حال از خود می‌پرسیم که آیا مقصود از اسناد که با صیغه جمع بکار رفته است و باید بنا به گفته علماء علم اصول، عموم داشته باشد شامل غیر اسناد معاملات هم می‌باشد؟ مثلاً اگر در یک سند رسمی که ربط به معاملات ندارد اشتباهی رخ دهد آیا باید مسئله در هیأت نظارت مطرح گردد؟ هیچکس تاکنون چنین شمولی به بند هفت ماده ۲۵ و قانون سابق که آن نیز چنین عبارتی را در برداشته است نداده است، بلکه به اتفاق آراء گفته‌اند که مقصود از اسناد در بند ۷ ماده ۲۵ همان اسناد معاملات است. به هر حال اگر کسی در مسائل ثبتی سال‌های نسبتاً دراز کار کرده باشد در برخورد با پراکنده‌هایی از قوانین ثبت به این حقیقت می‌رسد که مقنن در مقررات ثبتی، وقتی که صحبت از اسناد رسمی می‌کند به تعریف ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی نظر ندارد

مگر بطور استثنایی آنهم باید قرینه و احوال دلالت بر چنان مقصودی داشته باشد. اگر قرینه بکار نباشد همان معنی محدود یعنی اسناد معاملات مورد نظر است. اکنون که این مسئله را دانستیم بهتر است به یک نکته نیز اشاره کنیم و آن این است که مثلاً اگر شخص در اظهارنامه ابعاد و مساحت ملک مورد درخواست را ۸۰۰۰ متر معین کرده و در صورت مجلس تحدید حدود هم همین مقدار مورد تقاضا نوشته شده باشد لکن در موقع ثبت در دفتر املاک بجای ۸۰۰۰ متر ۱۳۰۰۰ متر نوشته شده و به همین ترتیب سند مالکیت گرفته باشد چه باید کرد؟ آخرین راه حلی که شورای عالی ثبت در قسمت املاک به پیشنهاد این نویسنده طرف توجه قرار داده است این است که اقرار هرکس در حق او موثر است و حتی اقرار اقرارکننده بر اسناد رسمی وی نافذ و حاکم است، در این مثال چون امضاء کننده اظهارنامه از راه نهادن امضاء خویش در حقیقت اظهار کرده است که مالک هشت هزار متر است نه بیشتر، بنابراین می توان با استفاده از بند چهارم ماده ۲۵ قانون ثبت سال ۱۳۵۱ دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت او را علیرغم رضای باطنی وی صادر کرد زیرا بند چهارم می گوید: «اگر پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز تشخیص گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا می دهد». اکنون می پرسیم در فرض مثال ما چه حقی برای دارنده سند مالکیت مورد مثال متصور است تا صدور اصلاح آن به حق مذکور خلل وارد آورد؟ این پرسش ما را در برابر واقعیت قرار می دهد و ما می دانیم که عقلاً و وجداناً چنین کسی در زائد بر هشت هزار متر با ملاحظه مفروض مسئله حقی ندارد تا اصلاح سند وی مخل بحق او باشد. تصور می رود که این راه بسیار عاقلانه و عادلانه باشد از یک طرف تجاوز را قطع می کند از طرف دیگر سعی دارد که تا جائیکه میسر است حدود اعتبار سند مالکیت و ثبت دفتر املاک را نگه دارد. اکیداً توصیه می شود که نباید برای حل مشکل یک یا چند نفر طوری از قوانین نتیجه گیری شود که به زیان اکثریت پایان پذیرد. برای حل مشکل دو یا سه یا ده یا بیست نفر نمی توان مصالح جامعه را فدا کرد، مصلحت اجتماع در حفظ نظم عمومی است و اسناد رسمی و اسناد مالکیت از بارزترین نمونه های نظم عمومی می باشند و از بین بردن حرمت اسناد مالکیت، ایجاد بی ثباتی و ناامنی در اذهان می کند و این بی ثباتی و ناامنی به نوبه خود در سایر مسائل اثر می گذارد (همان، ۱۴۰).

اعتراض به ثبت و اقسام و مراجع رسیدگی

سابقاً اشاره شد که تصرف مطلقاً دلیل مالکیت بوده است و این وضع به اشخاص نیرومند اذن می داد که از نیروی اهریمنی خود بهره برداشته و نسبت به هر ملکی که بخواهند و بتوانند خود را متصرف نشان داده و از اماره تصرف بهره بردارند. در مرحله پذیرش تقاضای ثبت چاره ای جز اعتماد به تصرف متقاضی نبود. معذک

توجه به صرف تصرف صوری اشخاص، در جریان عملیاتی ثبت نمی‌کنند بلکه از خواص مقررات ثبت و عملیات ثبتی این است که ماموران ثبت به یاری مقررات ثبتی، تصرف متصرف را زیر ذره‌بین تحقق و بررسی قرار داده و تاجائیکه میسر است تصرف ناحق را محکوم می‌کنند. در اجرای همین نظر است که مقررات اعتراض به تقاضای ثبت اشخاص وضع شده است و به صاحبان حق این مجال را می‌دهد تا اگر متقاضی را متجاوز به حقوق خود می‌دانند به تقاضای ثبت او در موعد قانونی اعتراض بدهند و این اعتراضات در دادگاه‌ها به دقت مورد رسیدگی قرار می‌گیرد (ضیایی بیگدلی، ۱۳۷۴: ۹۴).

۱- تعریف اعتراض به ثبت

اعتراض به ثبت نمونه‌ای از مفهوم دعوی است زیرا دعوی عبارتست از اخبار به حقی به سود و به زیان دیگری به رسم منازعه. پس اعتراض به ثبت، نوعی از دعوی است که کسی خود را نسبت به مورد درخواست ثبت دیگری کلاً یا بعضاً یا از نظر حقوق ارتفاقی صاحب حق می‌داند و به ترتیب مقرر در قانون به درخواست کننده اعتراض می‌دهد.

۲- اقسام اعتراض به ثبت

۴۴ در یک تقسیم معروف اعتراض به ثبت سه‌گانه است.

الف) اعتراض به اصل: اعتراض به اصل عبارتست از اینکه کسی پلاک مورد تقاضا را کلاً به زیان متقاضی از آن خود بداند و تقاضای درخواست کننده ثبت را نسبت به تمامی آن پلاک، تقاضای باطل و بیهوده و خلاف واقع معرفی کند.

ب) اعتراض به حدود: از این عنوان معلوم است که در این قسم، معترض تمام پلاک مورد تقاضای ثبت متقاضی را از آن خود نمی‌داند بلکه بخشی از قلمرو آن پلاک را جزء ملک خود که در جوار آن واقع شده می‌داند و عقیده دارد که متقاضی محدوده‌ای را که ملک خود معرفی کرده است در تعیین آن محدوده در مرز و سامان واقعی خود تجاوز کرده است و حدود وی خود واقعی نیست (امینی، پیشین: ۱۲۴).

تبصره: شرط اینکه مسئله از مسائل اعتراض به حدود باشد این است که: اولاً: متقاضی فی‌الجمله مالکیت داشته باشد؛ ثانیاً: تقاضای ثبت ملک وی شامل بخشی از ملک مجاور یا مجاوران گردد اما اگر پلاک مجاور را کلاً در محدوده مورد تقاضا خود قرار گرفته باشد آن وقت اعتراض صاحب آن پلاک از موارد اعتراض به اصل، محسوب است (همان، ۱۲۵).

ج) اعتراض در مورد حقوق ارتفاقی: حق ارتفاق عبارتست از حقی که صاحب ملک به مناسبت آن ملک در ملک دیگری اعم از مجاور و غیرمجاور دارد مانند حق العبور خانه معین که از پنج خانه دیگر رد می‌شود.

بنابراین اگر متقاضی ثبت ملکی آنرا طوری مورد تقاضای ثبت قرار دهد که حقوق ارتفاقی مجاوران خود را حفظ نکند یعنی به حقوق ارتفاقی که به زیان مورد تقاضای او وجود دارد لطمه بزند صاحبان حقوق ارتفاقی مذکور می‌توانند به تقاضای ثبت مزبور اعتراض کنند تا حق عینی خود را از این طریق صیانت کرده و از دستبرد متجاوز مصون نگهدارند. ماده ۲۰ قانون ثبت می‌گوید مجاوری که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است می‌تواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت به مرجع صلاحیت‌دار عرضه حال دهد.

تقسیم دیگری برای اعتراض به ثبت وجود دارد که مختص اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی است و آن این است که: الف) معترض به حدود و حقوق ارتفاقی ممکن است غیر از متقاضی ثبت باشد، صدر ماده ۲۰ قانون ثبت این صورت را پیش‌بینی کرده است؛ ب) معترض به حدود و حقوق ارتفاقی ممکن است خود متقاضی ثبت باشد، این در فرضی است که متقاضی یا نماینده‌اش در هنگام تحدید حدود حاضر در جلسه تحدید حدود نبوده و در مورد درخواست او طبق حدودی که از طرف مجاوران اظهار شده است تحدید حدود به عمل آید این قسم ذیل ماده مذکور پیش‌بینی کرده است (سلحشور، پیشین: ۳۴).

۳- دادخواست اعتراض

۴۵

مرجعی که باید اعتراض را بپذیرند اداره یا دایره با شعبه ثبتی است که ضمن اعلان نوبتی معین می‌شود. یک نسخه از دادخواست اعتراض به ثبت در پرونده ثبتی بایگانی می‌شود و بقیه به دادگاه صلاحیت‌دار ارسال خواهد شد. دادخواستی که خارج از موعد بدهند به دادگاه فرستاده نمی‌شود و رئیس ثبت، نظر خود را در ذیل دادخواست نوشته و در جلسه اداری مذکور در ماده ۱۶ قانون ثبت و مواد ۹۲-۹۷ آئین‌نامه آن با حضور رئیس یا نماینده او، اظهار نظر راجع به رد آن می‌شود. و از این حیث فرقی بین اداره اوقاف و دیگران نمی‌باشد. در ماده ۸۶ به بعد آئین‌نامه قانون ثبت راجع به طرز دادن دادخواست اعتراض به قدر کافی صراحت وجود دارد و ما را از بحث بیشتر بی‌نیاز می‌کند.

۴- معترض به ثبت

اعتراض به ثبت همانطور که از پیش گفته شد عنوان دعوی را دارد، یکی از شروط پذیرش دعوی از مدعی آن است که در طرح دعوی ذینفع باشد ماده ۲ قانون آئین‌نامه دادرسی مدنی این شرح را بیان کرده است. مسئله‌ای که باید اضافه کرد این است که به موجب مواد آئین‌نامه قانون ثبت در موارد وقف، حبس و ثلث مراجعی مکلف هستند که اعتراض به ثبت بدهند مانند مراجع مذکور در ماده ۳۷ آئین‌نامه قانون ثبت و ماده ۳۰، ۹۹، ۱۰۰ همان آئین‌نامه.

درباره ثبت ملک موضوع وثیقه، حق اعتراض برای مرتهن وجود دارد. حکم تمیزی شماره ۲۵۷۱ مورخ ۱۳۱۶/۱۱/۲۸ شعبه یک چنین می‌گوید: «ماده ۳۳ اصلاحی قانون ثبت راجع به معاملات با حق استرداد است و ربط به رهن که نقل یا حق استرداد در آن متصور نیست ندارد. و متکفل بیان ملک رهنی که مورد تقاضای ثبت واقع شده ماده ۱۱۶ قانون ثبت و تبصره آن می‌باشد، و از این ماده دانسته می‌شود که چون رهن نیز از حقوق عینی است باید در ضمن ثبت اصل ملک، در دفتر املاک قید گردد، و راهن یا قائم مقام او مکلف به رعایت حق مرتهن در اظهارنامه ثبتی است و اگر او به تکلیف خود رفتار نکند مرتهن در موعد مقرر از تاریخ اولین آگهی می‌تواند اعتراض کرده تقاضای ذکر حق مذکور را در دفتر املاک بکند والا حق عینی او که حق وثیقه و ارتهان است ساقط می‌گردد و تا زمانی که مرور زمان مزبور شامل طلب او نشود حق مطالبه خود را فقط از مدیون اصلی خواهد داشت» (زاخری، پیشین: ۳۴).

۵- مهلت اعتراض

مبدا مهلت اعتراض، تاریخ انتشار روزنامه‌ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است. ماده ۸۷ همان آئین‌نامه گفته است قبل از انتشار آگهی نوبتی دادخواست اعتراض یا گواهی‌نامه جریان دعوی بین معترض و مستدعی ثبت پذیرفته نخواهد شد. از این ماده نباید استنباط کرد که اعتراض پیش از نشر آگهی نوبتی بی‌اثر است. در این مورد قضیه‌ای به این شرح رخ داد: دو نفر سه پلاک را مورد درخواست ثبت قرار دادند، مدرک آن سند عادی خرید و تصرف بود تقاضای ثبت آنان قبول شد آگهی نوبتی و تحدیدی منتشر گشته و تحدید حدود به عمل آمد و در موعد، اعتراض صورت نگرفت لکن هنگام احراز تصرف متقاضیان، پیش از نشر آگهی‌ها، ثالثی مدعی مالکیت مورد تقاضا بود و همان شخص پس از گذشت مواعد اعتراض به اصل و حدود، بار دیگر اعتراض پیش خود را تکرار کرد و سند عادی خرید را دروغ می‌دانست. اکثریت هیات نظارت رای داد: «اگر در موعد قانونی نامه‌ای که عنوان اعتراض را داشته باشد رسیده باید برای رسیدگی به دادگاه ارسال شود». شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۲ چنین رای داد: (در صورتیکه اعتراض به درخواست شده باشد چه قبل از انتشار آگهی نوبتی و چه بعد از آن، در مدت مقرر باید به دادگاه فرستاده شود). آغاز مهلت اعتراض به تحدید حدود روزی است که در صورت مجلس، تحدید حدود بوسیله نمایندگان تحدید حدود تنظیم شده است در مورد حقوق ارتفاقی که در آگهی‌های نوبتی ذکر نمی‌شود باید زیر آگهی‌ها قید گردد که حقوق ارتفاقی در موقع تعیین حدود در صورت مجلس منظور می‌گردد که اگر معترضی باشد مطابق مقررات در مدت ۳۰ روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس، دادخواست اعتراض بدهد (نجفیان، پیشین: ۳۷).

تعیین مهلت معین بشرح پیش گفته برای دادن اعتراض به ثبت به این منظور است که اگر کسی ادعای حقی در مورد تقاضای ثبت دارد در آن موعد، اعتراض بدهد و از رسیدگی قضایی در دادگاه استفاده ببرد اما اگر

فرض کنیم که ذینفع در موعد قانونی، اعتراض خود را داده است و آنگاه موعد مزبور سپری گردیده است و ثالثی وارد این دعوی اعتراض می‌شود تا از ذینفع بودن در محکومیت یا حاکمیت یکطرف دعوی بهره بگیرد در اینجا ورود ثالث در دعوی اعتراض به ثبت، تابع مواعد اعتراض به ثبت نیست و دادگاه‌ها باید دعوی وارد ثالث را هرچند که خارج از مواعد اعتراض به ثبت باشد بپذیرند چنانچه هیأت عمومی تمیز در رای شماره ۱۰۰۹ مورخ ۱۳۱۹/۰۳/۲۳ می‌گوید: «استناد دادگاه به ماده ۱۶ قانون ثبت در این مورد صحیح نیست زیرا مفاد ماده مزبور صریحا ناظر به صورتی است که شخص ثالث، نسبت به تقاضای ثبت ملک، اعتراض داشته و ثبت ملک را منافی و مخل با حقوق ادعایی خود بداند، اما نسبت به موردی که ثالث، محض شرکت با خواننده اصلی وارد گردیده و مقصوداش جز ثبت ملک بطوریکه تقاضا شده نباشد عنوان معترض به ثبت درباره او صادق نیست». و نیز حکم اصراری شماره ۲۴۱۴ مورخ ۱۳۴۱/۰۸/۰۳ هیأت عمومی تمیز می‌گوید: «متولی در موعد مقرر در ماده ۱۶ قانون ثبت اعتراض به ثبت متقاضی کرده است و در مراحل قضایی، دعوی جریان داشته و در اثناء رسیدگی در مرحله استیناف، اداره اوقاف به استناد ماده ۲۷۰ آئین دادرسی مدنی وارد دعوی شده و اظهار حق مستقل هم نکرده است و متولی موقوفه را تقویت کرده است و از لحاظ حقی که بموجب ماده ۵ قانون اوقاف مورخ ۱۳۱۳/۱۰/۰۳ داشته است استفاده کرده و استفاده اوقاف از حق مذکور مابین با ماده ۱۶ قانون ثبت نمی‌باشد» (سلحشور، پیشین: ۱۲).

۴۷

به موجب تبصره اول ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱ در مواردی که برحسب تشخیص هیأت نظارت مقرر شود که آگهی نوبتی تجدید گردد ظرف ۳۰ روز از تاریخ انتشار آگهی مجدد، که فقط یک نوبت خواهد بود معترضین حق اعتراض خواهند داشت (همان، ۱۳).

۶- مراجع رسیدگی به اعتراض به ثبت

بطور کلی قانون دو مرجع برای رسیدگی به اشتباهات ثبتی موضوع معین کرده است: الف) شورای عالی ثبت؛ ب) هیات نظارت.

ماده ششم اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت ۱۳۱۰ می‌گوید: «برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوط به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع موثر بودن اشتباه و رفع اختلافات و اخذ تصمیم مقتضی دو هیات بعنوان شورای عالی ثبت و هیات نظارت در اداره کل ثبت تشکیل می‌شود...» به موجب همان ماده شورای عالی ثبت مرکب است از دادستان کل و مدیرکل امور قضایی یا یک نفر از اعضای عالی‌رتبه قضایی به تعیین وزیر عدلیه و مدیرکل ثبت. هیات نظارت عبارت است از معاون کل ثبت (معاون امور املاک) و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضای اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه (همان، ۱۴).

چگونگی صدور سند مالکیت

از مسائل دقیق و پیچیده یکی مسئله صدور سند مالکیت است. باید بصورت پیشگفتار این نکته را بیان کنیم که اگر عملیات مقدماتی ملکی طبق متعارف پایان پذیرد و عارضه ناخوشی در کار نباشد.

۱- صدور سند مالکیت

صدور سند مالکیت پس از تهیه مستخرجه و ثبت در دفتر املاک، هیچگونه اشکال پدید نمی‌آورد، اما همیشه وضع به این سادگی نیست مسائل حقوقی که صدور سند مالکیت هم از آن جمله است غالباً پیچیده است به جهت آنکه چندین مسئله با هم مرتبط شده و آمیختگی خاصی پیدا می‌کنند و آنکس که با مسأله حقوقی ویژه‌ای روبرو است ناگزیر است؟ ذهن خود را در تجزیه و تحلیل پیچیدگی‌های مسأله به تکاپو وا دارد. اکنون که این مقدمه بسیار کلی را گفتیم ناگزیریم که از شرط عمومی صدور سند مالکیت بحث کنیم.

۲- شرط عمومی صدور سند مالکیت

برای اینکه مأمور ثبت بتواند سند مالکیت را صادر کند شرط حتمی و همیشگی این است که علم و یقین و قطع پیدا کند که هیچگونه اشکال حتمی یا احتمالی سر راه صدور سند مالکیت وجود ندارد و به اصطلاح فقهی: باید علم به عدم اشکال داشته باشد یعنی علم به منتفی بودن اشکال، در خاطر و ضمیر مأمور ثبت مستقر گردد، عدم علم به اشکال، کفایت نمی‌کند یعنی اگر بگویند من که این سند مالکیت را صادر کردم یقین نداشتم که اشکالی سر راه من بوده است به همین جهت به اعتقاد اصل صحت یا اصل براءت و از این قبیل سخنان، خود را مجاز در صدور سند مالکیت دیدم! چنین گفتاری بعنوان عذر و بهانه از وی پذیرفته نیست، از او مواخذه می‌شود که با وضعی که پرونده داشته است و اوضاع و احوالی که در آن بوده است احتمال اینکه سر راه سند مالکیت اشکالی باشد منتفی نبوده است و شما چگونه به خود حق دادید که با وجود این احتمال، اقدام به صدور سند مالکیت کنید؟ این مواخذه همیشه شده و بعداً هم خواهد شد. پس یادآوری سودمندی است که در اینجا کردیم تا هرکس که اقدام به صدور سند مالکیت کند این شرط عمومی صدور اسناد مالکیت را خوانده و دیده و شنیده باشد تا موقع صدور سند مالکیت بداند و یقین داشته باشد که هیچگونه اشکال سر راه صدور سند مالکیت وجود ندارد و به اصالة الاباحه و اصالة البرائه و مانند اینها متوسل نشود که جای اجراء این اصول اینجا نیست زیرا سند مالکیت، در عرض حکم دادگاه بلکه از آن هم برتر است و به صرف احتمال نبودن اشکال نمی‌توان چنین سند مهمی را بدست اشخاص داد.

اشکال در صدور سند مالکیت

صدور سند مالکیت، مقدمات طولانی و پیچیده دارد و امکان این امر هست که در آن مقدمات، خلل باشد مثلاً سند انتقالی قبلاً صادر شده اکنون برپایه آن سند انتقال باید سند مالکیت داده شود لکن در سند انتقال، خلل هست که با وجود آن خلل، مجال تأمل و تردید در صدور سند مالکیت هست. بنابراین جا دارد که مسائلی را که بعنوان اشکال در صدور مالکیت در طول تجارب ثبتی خویش به آنها برخوردیم ذیلاً مورد بررسی قرار دهیم. مطالعه این مسائل موجب ممارست است. این ممارست و آشنایی در نظایر این شکایات هم تجربه پدید می‌آورد.

۱- ابهام در سند انتقال

یکی از اشکالات بزرگ و شایع که در صدور سند مالکیت پدید می‌آید ابهام در سند معامله‌ای است که به استناد آن سند، درخواست صدور سند مالکیت می‌شود.

۲- رسیدگی قضایی

گاهی صدور سند مالکیت به علت وقوع خلل در مقدمات آن نیاز به رسیدگی قضایی دارد چنانکه رخ داد که پلاک ۱۵۰ فرعی از ۹۶ اصلی در وثیقه بود و به صدور اجرائیه و مزایده انجامید و سند انتقال اجرایی نیز صادر شد اما به جهت فوت خریدار و فوت مدیون، مورد مزایده تسلیم نشد. زمانیکه ورثه خریدار برای قبض مبیع و گرفتن سند مالکیت مراجعه کردند دانسته شد که: اولاً؛ در دفتر سردفتر و دفتر نماینده شماره پلاک مورد وثیقه درست نوشته شده است؛ ثانیاً؛ دفترخانه در متن سند وثیقه با جوهر قرمز رقم ۹۶ را به ۹۷ مبدل کرده است و حال آنکه پلاک ۱۵۰ فرعی از ۹۷ اصلی ملک شخص دیگری است؛ ثالثاً؛ اجرائیه که باید برابر نوشته دفتر سردفتر صادر شود برابر نوشته سند وثیقه صادر شده است طبعاً عمل اجرایی تا پایان صدور سند انتقال اجرایی با پلاک اصلی ۹۷ که اشتباهی بوده است صورت گرفته است. اکنون چگونه باید سند مالکیت را براساس صورت مجلس مزایده و چنین سند انتقال اجرایی متضمن اشتباه صادر کرد. این خللی است که در مقدمات صدور سند مالکیت رخ داده است. شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۳/۱۰/۲۴ چنین رأی داد: «گزارش حاکی از عدم تطابق سند انتقال با مندرجات دفتر اسناد رسمی از حیث شماره پلاک است در این صورت سند مالکیت برطبق سند انتقال اجرایی موکول به صدور حکم از دادگاه صلاحیت‌دار نسبت به صحت سند مزبور خواهد بود».

۳- اشتباه در مندرجات سند

ممکن است در سند معامله‌ای که اساس صدور سند مالکیت است اشتباه در شماره شناسنامه خریداری شود که پس از خرید، درخواست صدور سند مالکیت را می‌کند. در یک مورد همین اتفاق رخ داد که به جای شماره شناسنامه خریدار تاریخ تولدش را نوشتند و اداره ثبت احوال تصدیق کرد دارنده شناسنامه شماره ۱۲۹۴ که تاریخ تولد خریدار نیز همین عدد بود شخص دیگری است نه خریدار. در این مورد بر اثر نظرخواهی در صدور سند مالکیت جدید بنام خریدار، شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۴/۰۷/۱۵ چنین رای داد: «در صورت تحقق اشتباه و انطباق مشخصات دیگر خریدار از حیث نام و نام خانوادگی و نام پدر و غیره با قباله رسمی خرید اگر اشکال دیگری نباشد دادن سند به متقاضی بی‌اشکال است» (آیت‌الهی، ۱۳۸۵: ۹۷).

۴- سهو قلم

ممکن است در سند انتقالی که اساس صدور سند مالکیت جدید است سهو القلم رخ دهد و موجب اشکال در صدور سند مالکیت گردد مانند این نمونه که شخصی زمینی را که سند مالکیت داشت به دو قطعه قسمت کرد قسمتی را با پلاک فرعی ۴۴۰۰ به کسی فروخت و خریدار سند مالکیت گرفت، سپس باقی را بعنوان باقیمانده. اما سهواً با حدود مبیع سابق پیش کسی به بیع شرط نهاد که به صدور اجرائیه و سند انتقال اجرایی انجامید و آن اشتباه به سند انتقال اجرایی هم راه یافت. موقعی که خریدار مزایده درخواست صدور سند مالکیت کرد به اشتباه مذکور توجه بعمل آمد. شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۳/۰۳/۰۹ چنین رای داد: «در صورتیکه متعاملین شرطی موافقت کنند که به حدود واقعی زمین مورد انتقال، سند مالکیت خریدار صادر شود تصحیح اشتباه بی‌اشکال خواهد بود و الا چون سند انتقال با حدود زمین ۴۴۰۰ فرعی است که سند مالکیت آن قبلاً بنام دیگری صادر شده است و با این حدود آگهی مزایده انتشار یافته است و سند انتقال داده شده است اختلاف باید از طریق مراجعه به دادگاه صلاحیت‌دار رفع شود».

۵۰

۵- اشکال در صدور سند مالکیت به جهت فضولی بودن معامله

ممکن است سند معامله‌ای که اساس کار صدور سند مالکیت می‌باشد حاوی معامله‌ای باشد که آن معامله به مأخذ تعریف قانون مدنی معامله فضولی بشمار آید. در اینصورت صدور سند مالکیت میسر نخواهد بود مانند این نمونه که در عمل رخ داده است: شخصی که ملک او در وثیقه بود به ثالثی وکالت می‌دهد که در فک وثیقه اقدام کند و سپس آن را به هرکس ولو به خودش منتقل کند، لکن ذکر نشده است که وکیل در عوض چیزی به موکل داده است و ظاهراً عوض، عبارت است از اداء بدهی موکل در سند وثیقه (و شاید هم چیزی در خارج بدون انعکاس در سند رسمی، و احياناً با انعکاس در سند عادی، به موکل داده باشد) بعداً وصیت‌نامه

عادی هم تنظیم شد که در اجراء مفاد وکالت‌نامه مذکور همان وکیل پس از فوت موکل، وصی باشد. مدت وکالت که بلاعزل بوده ده سال معین گردیده است. در اثناء مدت مذکور موکل فوت کرد و ورثه او از اداره ثبت به استناد ماده ۲۲ قانون ثبت مطالبه سند مالکیت جدید کرده‌اند آیا می‌توان سند مالکیت داد؟ در پاسخ باید گفت: سند وکالت مذکور که وکالت متضمن معاوضه است مشتمل بر عقد لازم است که با فوت موکل یا وکیل منحل نمی‌شود اما این عقد لازم مشتمل بر تبدیل تعهد بدون جلب رضای متعهدله است و از این جهت، فضولی است و در صورت عدم تنفیذ متعهدله، اعتبار ندارد و براساس عدم اعتبار مفاد وکالت‌نامه موکل، ورثه او حق گرفتن سند مالکیت جدید را ندارند.

۶- معامله معارض

ممکن است مالکی نسبت به یک ملک دو معامله انجام دهد که دومی با اولی معارض باشد مثلاً ملکی را یکبار به بیع شرط دهد و سپس همان ملک را به دیگری به رهن بدهد. در این مورد اگر برای سند مقدم‌التاریخ اجرائیه صادر گردد و به صدور سند انتقال اجرائیه بیانجامد آیا او به اعتبار اینکه تاریخ سندش مقدم می‌باشد حق دارد درخواست صدور سند مالکیت کند و حال آنکه هنوز رفع تعارض نشده است؟ شورای عالی ثبت در تاریخ ۱۳۴۷/۰۴/۰۱ چنین رأی داد: «صدور سند مالکیت موکول به فک سند رهنی یا رفع تعارض می‌باشد». این نظر موجه نیست زیرا دو سند معامله معارض که نخستین آنها هیچگونه اشکال قانونی ندارد عقلاً نباید بعلت عارضه تعارضی که رخ داده است گرفتار عمل نادرست اشخاص سودجو و یا اشتباه کار بشود، سند مقدم هیچگونه ایراد ندارد و باید تمام آثار قانونی بر آن مترتب شود. بنابراین، صدور سند مالکیت در این مورد هیچ اشکال ندارد (عباسی داکانی، ۱۳۸۲: ۵).

۷- بودن وصیت‌نامه

ممکن است در صدور سند مالکیت، از این رو شک پدید آید که وصایایی قبلاً بعمل آمده است و ورثه موصی درخواست صدور سند مالکیت جدید می‌کنند و حال آنکه اداره ثبت نمی‌داند که آیا ورثه به وصایا کرده‌اند و آیا سزاوار گرفتن سند مالکیت املاک مورد ارث بنام خود می‌باشد یا نه. در این مورد حکم شماره ۳۲۵ مورخ ۱۳۱۸/۰۲/۲۰ دیوان کشور می‌گوید: «صدور سند مالکیت، منافات با عمل به وصیت تا میزان ثلث ندارد هرچند که متروکات موصی منحصر به همان املاک مورد ارث باشد بشرط اینکه مورد وصیت، عین املاک نباشد». حکمت این رأی چنین است که اگر مورد وصیت، عین املاک مورد ارث نباشد ممکن است ورثه از اموال خود، عمل به وصایت کرده باشد، در این مورد اصل را بر صحت اظهار آنان باید نهاد زیرا که معارض ندارند. در اصطلاحات حقوق اسلامی این مورد و نظایر آنان را دعوی بلامنازع یا دعوی بلامعارض نامیده‌اند

(همان، ۷).

ایرادات نظام ثبتی ایران و لزوم اصلاح آن

موفقیت نظام ثبتی به دیدگاه جامعه‌ای که در آن اعمال می‌شود، بستگی دارد. بگونه‌ای که جامعه باید بتواند به اطلاعات آن اطمینان داشته باشد. علیرغم مزایایی که نظام ثبت ایران (نظام عینی) به دنبال دارد، متأسفانه نظام مزبور کاملاً با نیازها و منافع مالکین منطبق نیست. بگونه‌ای که بیشتر مالکین، انتقال زمین را کاری دشوار می‌دانند و فرایند ثبت زمین معمولاً در ذهنشان فرایندی پرهزینه و کاغذ بازی (به دلیل لزوم وجود استعلامات متعدد) و مستلزم صرف زمانی طولانی می‌باشد. بگونه‌ای که این ایراد سبب رواج معاملات غیررسمی در این خصوص گردیده و در نتیجه سبب شده است که نظام ثبتی نتواند آن اطمینانی را که از آن انتظار می‌رود، تامین کند. به منظور حل این مشکل در نظام ثبتی ایران، «قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفتر اسناد رسمی» مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴ تصویب شد. قانون مزبور هرچند گامی مثبت در جهت بهتر عمل کردن ثبتی ایران از طریق کاهش تعداد استعلامات ضروری، به شمار می‌آید و به نظر می‌رسد آن را باید نقطه عطف در تاریخ دفاتر اسناد رسمی دانست. اما به نظر می‌رسد نمی‌تواند به رسالتی که برای آن منظور تصویب شده است، دست یابد. زیرا در آن همچنان به لزوم انجام استعلاماتی جهت ثبت معاملات غیرمنقول اشاره شده است. هرچند که راهکارهایی برای عدم کسب استعلام یا تاخیر در ارسال پاسخ استعلام‌ها از سوی مراجع ذیصلاح مانند مسئولیت تضامنی منتقل‌الیه و ناقل پیش‌بینی شده است. بنابراین، ملاحظه می‌شود که هرچند قانون مزبور در جهت حذف کاغذبازی در ثبت معاملات و جلوگیری از اتلاف وقت تصویب شده است، اما راهکارهای ارائه شده در آن نمی‌توانند رسیدن به اهداف فوق را تضمین کنند (حیدرنیا فتح‌آبادی، ۱۳۸۵: ۸۳).

به نظر می‌رسد، در این خصوص، توجه به راهکارهایی چون اتصال دفاتر اسناد رسمی به سیستم رایانه‌ای سازمان امور مالیاتی کشور و سیستم رایانه‌ای شهرداری‌ها و ... بگونه‌ای که نیاز به استعلام از سازمان‌های مربوطه را به صورت وقتگیر از بین برد و سردفتر بتواند با اتصال به سیستم‌های رایانه‌ای فوق از امور لازم اطلاع کسب کند، می‌تواند مثمرتر باشد. به ویژه که در این شیوه، لازم نیست برای تسهیل انجام معاملات، منتقل‌الیه به ریسک تحمل مسئولیت تضامنی در خصوص تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک تن در دهد (آیت‌اللهی، پیشین: ۵). به موجب ماده ۱۵۶ الحاقی قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸، سازمان ثبت موظف به تهیه و اجرای طرح کاداستر شد. این طرح امروزه به صورت فراگیر به مرحله اجرا درنیامده است، هرچند که ضرورت اجرای طرح کاداستر بر کسی پوشیده نیست، با اجرای طرح کاداستر

می‌توان نظام مکانیزه اطلاعات را ایجاد کرد که به وسیله آن بتوان به میزان دارایی غیرمنقول افراد دسترسی یافت و در نتیجه تطهیر پول از این طریق را مسدود نمود. بنابراین، هرچند کلیت نظام ثبت املاک ایران که برمبنای نظام عینی پویا است، دارای منافع بسیاری می‌باشد، ولی نواقصی در آن موجود است که باید در جهت اصلاح آن تلاش نمود. در انجام این اصلاحات نیز باید به این نکته توجه داشت که نظام ثبتی کلیتی متشکل از عناصر گوناگون است که همه آنها باید لحاظ گردند و پیشنهادات اصلاحی باید باتوجه به همه عناصر باشد و الا موجب ایجاد این خطر است که نه تنها کارایی لازم را نداشته باشد، بلکه سبب شود عملکرد نظام ضعیف‌تر گردد. بطور کلی در اصلاح هر نظام ثبتی به چهار مجموعه اصلاحات باید توجه نمود که عبارتند از: الف) اصلاحات قانونی که بر مدرنیزه و استاندارد کردن و ساده کردن قوانین مرتبط با اموال و ثبت آنها متمرکز می‌شود؛ ب) اصلاحات قضایی که بر استانداردسازی رویه قضایی و جایگزین کردن محاکم قضایی وسیله محاکم اداری جهت حل و فصل اختلافات مربوط به حدود املاک تاکید می‌نماید؛ ج) اصلاحات اداری که بر استفاده از کارمندان کارآمد، ساده‌سازی، رویه‌های اداری و کاهش اسناد لازم جهت انتقالات و ... متکی است؛ د) اصلاحات تکنیکی و فنی: موضوعاتی از قبیل استفاده از تکنولوژی کامپیوتری به منظور کمک به بررسی‌های مالی و بررسی فرایندهایی همانند نقش‌های آماری و کاداستر و دستیابی به اطلاعات درباره مالک قانونی در این نوع اصلاحات مطرح می‌شود. استفاده از تکنولوژی میکروفیلم در ثبت اسناد نیز در این بخش ۵۳ مورد توجه قرار گرفته است. البته اصلاحات فوق باید بگونه‌ای مرتبط با هم انجام گیرند تا بتوانند به آثار مورد انتظار دست یابند (طباطبائی حصار، بی تا: ۲۳۶).

۱- لایحه ساماندهی عقود و معاملات غیررسمی راجع به اموال غیرمنقول

چندین سال قبل، لایحه‌ای با عنوان فوق‌الذکر در هیات محترم دولت تهیه و با قید یک فوریت به مجلس شورای اسلامی ارسال شد. لایحه مزبور در یک ماده و دو تبصره تنظیم شده است و متن آن به شرح ذیل می‌باشد: «ماده واحده، از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، کلیه معاملات غیررسمی اعیان و منافع اموال غیرمنقول از قبیل بیع، صلح، اجاره و تعهد به انجام اینگونه معاملات باید در «سامانه ملی» معاملات غیرمنقول با کد مخصوص ثبت گردد. همچنین نقل و انتقال حقوق ناشی از معاملات مذکور باید با رعایت کدگذاری به ترتیب فوق ثبت گردد».

تبصره ۱: صدور سند مالکیت در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مستلزم رعایت ترتیبات فوق می‌باشد. دفاتر اسناد رسمی قبل از اقدامات ملزم به استعلام از سامانه ملی معاملات غیرمنقول می‌باشند. تبصره ۲: طرح دعوی مربوط به اینگونه معاملات مشروط به رعایت مقررات این قانون و ارائه گواهی اعلام وضعیت از مرکز سامانه مذکور خواهد بود (همان، ۲۳۷).

۲- اشکالات شکلی

الف) نام لایحه: طبق مواد ۲۲، ۴۶، ۴۷ قانون ثبت، ثبت اسناد کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع یا حقوق املاکی که در دفتر املاک ثبت شده و نیز ثبت اسناد کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده، اجباری است. لذا نسبت به اموال غیرمنقول موضوع مواد فوق به صورت غیررسمی فقط می‌توان قولنامه یا تعهد انتقال منعقد نمود و اساساً عنوان «عقود و معاملات غیررسمی راجع به اموال غیرمنقول» قبل از نسخ مواد فوق‌الذکر غلط است.

ب) مجری قانون: معلوم نیست مجری قانون کدام بخش از اجزای نظام است؟ آیا هدف تنظیم کنندگان لایحه، تشکیل یک تشکیلات جدید است؟ بر فرض که چنین باشد متن پیشنهادی در این خصوص مسکوت است. از سویی، تاسیس تشکیلات جدید توسط دولت بدون مجوز قانونگذار امکانپذیر نمی‌باشد. از سوی دیگر، روابط حقوقی موضوع این لایحه با عنایت به تقسیم کاری که در قانون اساسی بیان شده، به حوزه دولت مربوط نمی‌شود. لذا تلاش دولت در تصویب این لایحه که متخصصان مربوطه از جمله کانون سردفتران و دفتریاران طبق نامه شماره ۶۲۱۸ مورخ ۱۳۸۷/۰۷/۱۶ آن را زیانبار و غیرکارشناسی می‌دانند، موجه نیست. ج) آئین‌نامه‌ها: نکته مهم دیگر، از نظر شکلی این است که مقام تدوین آئین‌نامه اجرایی قانون مشخص نشده است. این امر از ابهامات لایحه پیشنهادی و ناپختگی در تدوین آن حکایت دارد.

۵۴

د) سامانه ملی: سامانه ملی که این معاملات باید با کد مخصوص در آن ثبت شود، تعریف نشده است. همچنین جایگاه حقوقی و آئین کار و عملکرد فنی این سامانه تبیین نگردیده است (زاکری، پیشین: ۸۴).

۳- اشکالات ماهوی

قسمت اول: ثبت معاملات غیررسمی اعیان و منافع و حقوق نسبت به اموال غیرمنقول؛ برای اینکه معامله‌ای غیرمنقول به درستی منعقد شود، عبور از مراحل زیر الزامی است: احراز حق مالکیت یعنی اینکه انتقال دهنده مال یا حق غیرمنقول باید مالک مورد انتقال باشد. در صورتی که فروشنده مالکیتی بر مال غیرمنقول نداشته باشد، در سامانه ملی او را مالک ثمن نمی‌کند و خریدار نیز مالک مال غیرمنقول نمی‌شود. بالنتیجه ثمن پرداختی و مال غیرمنقول باید استرداد شده و در اختیار صاحبان اصلی قرار گیرد. این امر به سادگی میسر نمی‌شود و دعاوی مختلفی از آن ناشی خواهد شد. احراز مالکیت بر مال غیرمنقول عموماً از طریق ارائه سند مالکیت انجام می‌شود، اما احتمال دارد برای ملکی سند مالکیت المثنی صادر شده باشد و سند اولیه بی‌اعتبار باشد. تشخیص این امر توسط متصدیان تنظیم معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول بدون دسترسی به اطلاعات مربوطه ممکن نیست. همچنین ممکن است ملک در جریان ثبت بوده و خریدار فقط سند وقوع معامله را در دست داشته باشد. چنین سندی گویای مالکیت نبوده و استعمال جریان ثبتی از اداره ثبت

ضرورت دارد و تنها در صورت اعلام مالکیت توسط اداره ثبت می‌توان به مالکیت انتقال دهنده اطمینان حاصل نمود. در خصوص اراضی و املاک خارج از محدوده شهری وجود سند مالکیت به تنهایی مالکیت دارنده سند را محرز نمی‌کند، ضرورت دارد اطمینان حاصل شود که مال غیرمنقول موضوع سند جزء مستثنیات باشد و این امر بدون استعلام از اداره جهاد کشاورزی میسر نیست. همچنین ضرورت دارد مال غیرمنقول با سند مالکیت تطبیق داده شود و محرز گردد که قصد انتقال آن وجود دارد، موضوع سند مالکیت است و تشخیص این امر، به صرف ادعای مدعی، ممکن نیست. چنانچه بدون اطمینان از صحت و درستی، معامله اموال غیرمنقول در هر مرجعی حتی دفاتر اسناد رسمی ثبت، و به آن رسمیت داده شود، آثار زیر در انتظار خواهد بود:

الف) معامله فاسد اثری در انتقال مال غیرمنقول به خریدار ندارد؛ لذا باتوجه به افزایش روزافزون قیمت املاک فروشنده به فساد معامله استناد خواهد کرد و خریداران مغبون و متضرر، برای استرداد ثمن باید به مراجع قضایی مراجعه کنند.

ب) مادامی که احراز مالکیت و احراز سمت به درستی انجام نشود؛ باب انتقال مال غیر (مال غیرمنقول) مفتوح شده و زیان‌ها و خسارت‌های فراوانی به بار می‌آورد و این امر بر تراکم پرونده‌های قضایی خواهد افزود.

ج) ثبت معامله‌ای که درستی آن محرز نیست؛ در صورت ایجاد خسارت، مسئولیت مقام ثبت کننده را در پی ۵۵ خواهد داشت. خصوصاً از این جهت که به حقوق اشخاص ثالث بر املاک صدمه وارد می‌شود.

د) ثبت معاملاتی که درستی آن محرز نیست؛ در صورتی که زیاد باشد، اعتبار معاملات ثبت شده و نظم حقوقی را از بین برده و هرج و مرج ایجاد می‌نماید و تصرف مبتنی بر زور، جایگزین حق مالکیت بر املاک خواهد شد.

قسمت دوم: تبعیت صدور سند مالکیت از معاملات ثبت شده در سامانه ملی؛ تبصره یک ماده واحده سازمان ثبت را در هنگام صدور سند مالکیت مکلف به رعایت ترتیبات مندرج در ماده واحده نموده و همچنین طبق این تبصره، دفاتر اسناد رسمی مکلف به استعلام از سامانه ملی معاملات غیرمنقول می‌باشند (امینی، پیشین: ۳۴).

۴- بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک

با وجود آنکه در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مقرر گردیده است که ثبت اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک ثبت شده عموماً و املاک ثبت نشده در نقاط مورد نظر وزارت دادگستری اجباری می‌باشد، ولی متأسفانه در برخی قوانین و مقررات دیگر که موخر بر مواد مزبور وضع شده‌اند با مقرراتی مواجه می‌شویم که برخلاف صریح ماده ۴۸ قانون ثبت، اسناد عادی راجع به معاملات فوق‌الاشاره را معتبر دانسته و

در واقع مقررات قانونی فوق‌الاشعار را زیر پا نهاده و مواد ۴۶ و ۴۸ قانون ثبت را نسخ نموده‌اند. نمونه‌های آن ماده ۱۱۷ قانون اصلاحی ثبت مصوب ۱۳۱۲/۰۵/۰۷، ماده یک قانون موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶/۰۲/۱۳، ماده یک قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۶۲/۱۲/۱۳، ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲، بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵/۰۴/۳۱، می‌باشند (عباسی داکانی، پیشین: ۱۰). به نظر می‌رسد که مقررات موضوع مواد فوق‌الاشعار با مقررات موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت معارض و مغایر می‌باشد، زیرا با وجود آنکه ثبت اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ مرقوم اجباری اعلام گردیده و به موجب ماده ۴۸ قانون مرقوم نیز ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد مزبور را عدم مقبولیت و اعتبار قانونی و قضایی و اداری آنها قرار داده است، مع‌الوصف و متأسفانه قانونگذار در عقیده خویش تجدیدنظر نموده و در قوانین خاص و یا اصلاحی فوق‌الاشعار مجدداً اسناد عادی تنظیمی راجع به عین یا منفعت مال غیرمنقول را معتبر و قابل قبول دانسته است (همان، ۱۱).

۵- دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)

براساس قانون برنامه پنجم توسعه کشور و توسعه سازمان یکپارچه ثبت اسناد و املاک این برنامه در تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ عملیاتی گردیده و ثبت الکترونیکی اسناد محقق گردیده با وجود اینکه این طرح مزایای زیادی دارد به دلیل فراهم نشدن زیرساخت‌های آن مشکلاتی را نیز به همراه آورده است. براساس این دستورالعمل ۶ ماده‌ای سردفتر مکلف است خلاصه معامله انجام شده را از این طریق به اداره ثبت ارسال نماید و همچنین وی باید پرینت آنرا از سازمان دریافت و پس از مهر و امضاء در مدت مقرر از طریق پست به واحد ثبتی برساند و مواردی دیگر که براساس مواد ۴۶ و ۲۱۱ قانون برنامه توسعه پنجم کشور، بر سازمان ثبت اسناد تکلیف شده است که خدمات خود را به شکل الکترونیکی نماید و این امر باعث شده در راستای فساد مبارزه شده و اقدامات خوب و موثری در زمینه خدمت‌رسانی صورت گیرد. از جمله مزایا و معایب این طرح:

- ۱- از کلاهبرداری در نقل و انتقال اموال جلوگیری می‌نماید؛
- ۲- شفاف نمودن هزینه‌هایی که مردم برای ثبت اسناد خود پرداخت می‌نمایند.
- ۳- استفاده از اطلاعات روزانه وضعیت فعالیت و نوع تصدی سردفتر اعم از اصیل یا کفیل؛
- ۴- ارتباط با پایگاه هویتی اشخاص حقیقی و کنترل جهت اطلاعات هویتی اشخاص متعامل و اطمینان از حیات و ممات.

۵- در ابتدای طرح دفاتر از جمله خود سردفتر و کارکنان بدلیل عدم آشنایی با کامپیوتر و کندی اینترنت با مشکلاتی روبرو بودند، به عبارتی کند بودن اینترنت معضلاتی را جهت استفاده از این سیستم فراهم نموده است. سندی که در ۱۰ دقیقه تنظیم می‌شد حال باید وقت زیادی را منتظر ماند؛

- ۶- عدم اطلاع‌رسانی دقیق و کامل به مردم و عدم راه‌اندازی زیرساخت‌های لازم برای ورود به سامانه؛
- ۷- امکان تنظیم سند برای اتباع بیگانه؛
- ۸- استعلام توسط دفاتر اسناد رسمی به هر نقطه‌ای از ادارات ثبت اسناد و املاک سراسر کشور و الزام ادارات به ارسال پاسخ الکترونیکی به محض دریافت استعلام؛
- ۹- ارسال الکترونیکی خلاصه معامله به ادارات ثبت اسناد و املاک؛
- ۱۰- از حجم پرونده‌های مربوط در این زمینه در محاکم قضایی می‌کاهد؛
- ۱۱- لازمه آنی بودن ثبت، بر چیدن دفتر جاری و پیرویه وقت‌گیر ثبت در دفتر است زیرا آنچه موجب طولانی شدن ثبت سند است همین دفتر بوده و دفاتر با همین سامانه موجود صرف‌نظر از برخی مسائل آن قادرند به هر تعداد ارباب رجوع را راه بیندازند و اسناد مردم در اسرع وقت تنظیم شود؛
- ۱۲- از آثار دیگر این سامانه اسکن اثرانگشت می‌باشد و در تعدادی از دفاتر نیز انجام می‌شود چرا که ذخیره‌سازی اثرانگشت افراد دوطرف معامله، اعتباربخشی کامل و اطمینان‌بخش به صحت صدور اسناد رسمی را به همراه خواهد داشت و موجب از بین رفتن و سوء استفاده از اسناد و جعل هویت افراد می‌شود.

نتیجه‌گیری

با سیر در قوانین ثبتی و نحوه ثبت عمومی متوجه این موضوع می‌گردیم که از انتشار آگهی‌ها تا فید ملک در دفاتر اسناد رسمی، همگی به روش سنتی بوده و با این همه پیشرفت در علوم مختلف، مهمترین سرمایه در کشور، به روش سنتی ثبت می‌شود، در بدو تدوین قانون در سال ۱۳۱۰ و به بعد، اوضاع و احوال اجرای قانون در آن زمان همخوانی داشت، ولی امروزه با پیشرفت علوم و پیدایش لوازم دقیق نقشه‌برداری، ثبت الکترونیکی، نیازی دو چندان به اصلاح قوانین و بروزرسانی قوانین ثبتی می‌باشد. با سیر و مطالعه پرونده‌های دادگاه، متوجه سیل پرونده‌های ملکی می‌گردیم که اکثریت آنها، مراحل ثبتی را بطور ناقص طی کرده و به سرانجام صحیحی نرسیده‌اند، چه بسا این موضوع، شگردی برای افراد فریبکار و دغل جهت سوء استفاده گردیده است. نتیجه دیگر، پابرجا ماندن این مقررات سالخورده، نظیر طرح تهیه رونوشت و نحوه آگهی‌های ثبتی و چگونگی وصول وجوه در دفاتر اسناد رسمی و اداره ثبت و داشتن دفاتر متعدد موضوع ماده ۱۹ قانون دفاتر اسناد رسمی، ارسال خلاصه معامله و ... همانا کند شدن امور جاری مملکت، ایجاد هزینه‌های بی‌دلیل (و البته کلان) برای مردم بیت‌المال، و عذاب‌آور شدن انجام امور مربوطه برای مردم و کارمندان ادارات ذیربط است که در عمل، منجر به بروز مفسده‌هایی نیز به شکل دور زدن مقررات و ایجاد روابط ناسالم اداری نیز می‌شود. طبیعی است که در ایام وضع آن مقررات، چون دستگاه فتوکپی وجود نداشت، دادن رونوشت سند رسمی

برای مردم تنها راه حل مشکل بود، اما اکنون که علاوه بر فتوکپی، فناوری جدید رایانه‌ای هم وجود دارد و اسناد را حتی در شبکه‌های محلی و جهانی نیز می‌توان ارائه کرد، و مراجع اداری و قضایی و حتی خود مردم می‌توانند به اسناد خود به راحتی دسترسی داشته و به آن استناد کنند، تهیه رونوشت، وقت‌گیر و آزار دهنده و بی‌فایده است. روزگاری، نوشتن خلاصه معامله توسط دفاتر اسناد رسمی و ارسال آن به اداره ثبت جهت درج در دفتر املاک، ضروری بود، اما اکنون که به جای خلاصه سند معامله، به راحتی می‌توان اصل سند معاملات را به شکل دیجیتالی و آنلاین به اداره ثبت فرستاد و آن اداره را از جزئیات معاملات اشخاص مطلع کرد، بسنده کردن به اوراقی که حتی شکل و اندازه آن مناسب و استاندارد نیست، فقط اتلاف وقت و پول و سرمایه ملی است. آگهی‌های ثبتی اصولاً به منظور اعلام عمومی و اطلاع مردم است. هدف قانونگذار این است که عموم مردم به ویژه افراد ذینفع از اقدامی که در اداره ثبت برای ثبت املاک اتفاق می‌افتد باخبر شوند و در صورت لزوم از ثبت خلاف واقع و ایجاد ضرر به اشخاص جلوگیری گردد. طبیعی است در هر عصر و زمانی باید از بهترین و رساترین رسانه برای اعلان عمومی استفاده شود. در سال ۱۳۱۰ بهترین رسانه و مقدورترین راه حل، چاپ آگهی‌های ثبتی در روزنامه بود که صد البته، عده قلیلی امکان خرید و حتی امکان خواندن آن را داشتند اما ظاهراً دنیا در طول این مدت مختصر تحولی کرده است. امروزه به رغم اینکه تعداد نشریات و شمارگان آنها افزایش یافته، به هر حال دامنه توزیع آنها به همه نقاط کشور به ویژه روستاها نمی‌رسد طبیعی است که در این دوران باید از رسانه‌های جدیدی مانند رادیو و تلویزیون و اینترنت نیز استفاده کرد که نسبت به روش سنتی آگهی‌های مطبوعاتی بسیار ارجحیت دارند به رغم اینکه قانونگذار (ولو با تاخیر) متوجه این نکته شده و در ماده ۸۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰/۱۲/۰۸ امکان پخش آگهی‌های ثبتی از رادیو و تلویزیون را تجویز کرده است، ولی متأسفانه تاکنون اداره ثبت از این روش استفاده نکرده است.

پخش آگهی‌های ثبتی از صدا و سیما دارای این مزیت است که دارای پوشش وسیعی است و افراد می‌توانند در همه جای کشور و حتی خارج از کشور آگهی‌های ثبتی را بشنوند یا ببینند و جلو ضرر حاصله در اسرع وقت بگیرند. البته این ایراد وجود دارد که آگهی‌های پخش شده، یکبار یا چند بار پخش می‌شوند و مثل آگهی‌های نشریات قابل مراجعه مجدد برای افراد ذینفع نیستند. اما این ایراد اولاً در مقابل مزیت فوق‌الذکر قابل اغماض است، ثانیاً ادارات ثبت می‌توانند با هماهنگی صدا و سیما، اینگونه آگهی‌ها را به صورت پیام‌ما (تله تکست) نیز پخش نمایند تا در وضعیت مکتوب، و در مدت زمان معین، برای افراد ذینفع در شبکه‌های سیما قابل رویت باشد. ایراد نشود که مردم ما هنوز به مظاهر فناوری جدید عادت نکرده‌اند و طرز استفاده از تله تکست را بلد نیستند و ممکن است متضرر شوند. از یک سو ما نباید جامعه خود را از جریان رشد سریع فناوری اطلاعات عقب نگه داریم؛ قطعاً شیوه جدید، مفیدتر و موثرتر از آگهی‌هایی است که در روزنامه‌های

کم تیراژ استان‌ها و شهرستان‌هاست. از سوی دیگر می‌توان در مدت مشخص و محدودی، هم آگهی مطبوعاتی را حفظ کرد و هم آگهی از صدا و سیما را پخش کرد تا مردم به شیوه‌های جدید عادت کنند و از مزایای آن استفاده نمایند.

پیشنهادات:

- بدو تشکیل کارگروهی از کارشناسان مختلف در راستای ارائه مشکلات موجود در قوانین ثبتی؛
- لزوم اصلاح نقشه‌های ثبتی در سطح کشوری، استانی، منطقه‌ای؛
- ایجاد طرحی متمرکز جهت ثبت اطلاعات ثبتی؛
- آموزش صحیح قوانین و مقررات ثبتی در مراکز مرتبط؛
- بکارگیری افراد متخصص، متعهد به موارد اخلاقی، مذهبی، اجتماعی؛
- نظارت مستمر بر ادارات ثبت و دیگر افراد؛
- مدرنیزه نمودن پرونده‌های ثبتی ادارات ثبت؛
- الزام بر پیگیری و تکمیل عملیات ثبتی من جمله تکمیل اظهارنامه، آگهی‌های قانونی

فهرست منابع

- ۱- آیت‌اللهی، محمد صادق (۱۳۸۵)، «پیشگیری از تظہیر درآمد و سرمایه‌های نامشروع از طریق اصلاح نظام ثبتی اموال غیرمنقول»، همایش ثبت نوین.
- ۲- امینی، منصور (۱۳۸۸)، «نقش ثبت سند در بیع مال غیرمنقول در حقوق فرانسه و بررسی قابلیت پذیرش آن در حقوق ایران»، مجله تحقیقات حقوقی، ش ۴۹.
- ۳- جعفری لنگرودی، محمد جعفر (۱۳۹۰)، حقوق ثبت املاک، چ ۴، تهران: انتشارات میزان.
- ۴- حیدرنیا فتح‌آبادی، غلامعلی (۱۳۸۵)، «آسیب‌شناسی امور ثبتی»، مجله حقوقی کانون، س ۴۸، ش ۶۲.
- ۵- روحی، افسر (۱۳۸۰)، «بازار زمین و ثبت زمین»، نشریه شهر.
- ۶- زاخری، زین‌العابدین (۱۳۵۴)، «رفع تعارض از اسناد مالکیت»، مجله حقوقی کانون وکلا، ش ۱۳۱.
- ۷- سلحشور، حسن (۱۳۴۴)، «اشتباهات ثبتی»، مجله حقوقی کانون، ش ۱۰.
- ۸- شهری، غلامرضا (۱۳۸۵)، حقوق ثبت اسناد و املاک، تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- ۹- صابر، محمود و طباطبایی حصار، نسرین (۱۳۹۰)، «آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک»، مجله حقوقی.
- ۱۰- ضیایی بیگدلی، محمدرضا (۱۳۷۴)، حقوق بین‌الملل عمومی، چ ۵، تهران: انتشارات گنج دانش.
- ۱۱- طباطبایی حصار، نسرین (بی‌تا)، «بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک (با تاکید بر نظام ثبت املاک در ایران)».

- ۱۲- عباسی داکانی، خسرو (۱۳۸۲)، «بحث و بررسی پیرامون مواد ۴۶، ۴۷، ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک»، **مجله حقوقی کانون**، س ۴۶، ش ۴۵.
- ۱۳- کاتوزیان، ناصر (۱۳۷۴)، **حقوق مدنی**، چ ۶، تهران: انتشارات مجد.
- ۱۴- محقق داماد، سیدمصطفی (۱۳۸۵)، **قواعد فقه**، ج ۱، چ ۷، تهران: انتشارات میزان.
- ۱۵- نجفیان، خداداد (۱۳۹۳)، «بررسی تطبیقی نظام‌های ثبت املاک»، **مجله حقوق ثبت**، ش ۸.

