



دوره سوم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۱

نقش دفاتر توزیع اظهارنامه در تحدید حدود و آثار آن‌ها در اثبات مالکیت اشخاص

ملیحه میرمقدم^{۱*}، عبدالرضا بای^۲، محمد منقوش^۳، مهدی قلعه‌نویی^۴

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، مؤسسه آموزش عالی شمس گنبد کاووس، ایران.

۲. گروه علوم سیاسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد آزادشهر، ایران.

۳. دانشجوی دکتری حقوق بین‌الملل، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، ایران.

۴. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علی‌آباد کتول، ایران.

چکیده

هدف از انجام این پژوهش بررسی جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آن‌ها در تحدید حدود املاک و آثار آن در اثبات مالکیت اشخاص است. روش تحقیق در این پژوهش توصیفی-تحلیلی می‌باشد و از نظر هدف نیز کاربردی است. روش گردآوری مطالب نیز مطالعات کتابخانه‌ای می‌باشد که از طریق فیش برداری از کتب، مقالات و منابع مرتبط گردآوری شده‌اند. نتایج نشان داد اولین مرحله برای ثبت اراضی، پلاک کوبی و درج در دفتر توزیع اظهارنامه است. آیین‌نامه قانون ثبت در سال ۱۳۱۷، به تصویب رسید و براساس این آیین‌نامه اداره ثبت ملزم به داشتن دفتر توزیع اظهارنامه است، که اکثر اراضی پلاک کوبی شده در آن سال، به ثبت رسیده و دارای سند رسمی مالکیت هستند و هنوز اراضی وجود دارد که بنا به دلایلی مثلاً اختلاف بین مالکین یا کم ارزش بودن زمین و... که ثبت نرسیده و در مرحله اولیه یعنی پلاک کوبی باقی مانده است که بعد از رفع اختلاف با طی مراحل ثبتی و تشریفات آن منتهی به صدور سند می‌گردد و جایی اختلاف پیش می‌آید از این اراضی به تملک ادارات دولتی و یا مؤسسات عمومی در می‌آید و برای دریافت بهای آن اراضی در مراجع قضایی طرح دعوا می‌گردد.

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۳۹-۴۶

اطلاعات نویسنده مسؤول

کد ارکید:

تلفن:

ایمیل:

m.mirmoghdam65@gmail.com

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۴/۲۵

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۱/۰۵/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۲۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

واژگان کلیدی:

دفتر توزیع اظهارنامه، پلاک ثبتی، تحدید حدود املاک، اثبات مالکیت.



مقدمه

عمل انجام شود، یعنی برای مجاورین ملک که فاقد شماره پلاک هستند، شماره پلاک تعیین و در دفتر توزیع اظهارنامه قید و در موقع تحدید حدود این قبیل که قبلاً پذیرفته شده باشد، پیش از تحدید حدود پلاک مورد درخواست پلاک مجاورین تعیین شود (تفکریان، ۱۳۹۴).

هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه، پلاکی به نام وی معرفی و ثبت شده باشد و قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد، قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلاشکال است و همچنین نسبت به املاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه به نام دولت یا شهرداری یا وقف معرفی شده و اشخاص به عنوان ملک خریداری تقاضای ثبت دارند، پیش از جلب موافقت مراجع ذی ربط، از قبول تقاضای ثبت خودداری و با ادارات مربوطه تشریک مساعی کرده و مراقبت کنند، عمل خلافی صورت نگیرد (حقیقت، ۱۳۹۴).

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد. دفتری با ستون بندی مشخص، با این عنوان، شماره پلاک، نام زمین، اسامی مالکان و توضیحات؛ اگر اقدام به ثبت زمین صورت گیرد و بعد از سال ۱۳۲۲ بوده باشد، براساس ماده ۱۲ قانون ثبت، اصلاحی ۱۳۲۲، بیست و پنج درصد هزینه ثبت، بیش تر به عنوان ضمانت اجرای دیر اقدام کردن ثبت اراضی پیش بینی شده است، ولی در صورت عدم ثبت و ایجاد اختلاف مالکیت یا وقوع خسارت، استناد به پلاک کوبی تا چه اندازه اعتبار دارد (پاکزاد، ۱۳۹۷).

مهم ترین دلیل اثبات مالکیت، سند مالکیت است. مطابق قانون، اموالی مانند املاک، در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسند و محاکم فقط فردی را که مال نامبرده به نام وی ثبت شده به عنوان مالک مال می‌شناسد (ابراهیم زاده، ۱۳۹۸).

در واقع ما در این پژوهش به دنبال یافتن پاسخ این پرسش هستیم که جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آن‌ها در تحدید حدود املاک چیست و چه آثاری در اثبات مالکیت اشخاص دارند؟

۲- اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد. دفتری با ستون بندی مشخص، با این عنوان، شماره پلاک، نام زمین، اسامی مالکان و توضیحات؛ اگر

مالکیت نسبت به املاک، حقی است واقعی که به موجب آن مالک می‌تواند در حدود قانون تصرف مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منابع آن استفاده کند. اما احراز مالکیت و تشخیص و شناسایی آخرین مالک یا مالکان قانونی اراضی و املاک در بعضی موارد مشکل و گاهی پیچیده است و از طرفی تشخیص مالک مورد حمایت قانون گذار و حدود اختیارات وی لازم و ضروری است؛ چراکه لازمه جلوگیری از معاملات معارض و دعاوی ملکی، تثبیت مالکیت است و همین اختلاف در تشخیص مالک و حدود اختیارات وی منشأ بسیاری از دعاوی مطرح شده در دادگستری می‌باشد. مالکیت جریان ثبتی نیز از معدود مواردی است که تشخیص مالک مورد حمایت قانون گذار و حدود اختیارات وی مشکل و مبهم است (حسن زاده، ۱۳۹۶).

جریان ثبتی که خود، شامل مراحل مختلفی می‌باشد و از پذیرش تقاضانامه تا تحدید حدود و سپس ثبت ملک پیش می‌رود، اثرات حقوقی خاصی دارد که بر تکالیف و حقوق افراد درگیر در موضوع تأثیرگذار است (سرجویی، ۱۳۹۲).

۱- بیان مسأله

نخستین مرحله برای ثبت اراضی، پلاک کوبی و درج در دفتر توزیع اظهارنامه است. آئین نامه قانون ثبت در سال ۱۳۱۷ به تصویب رسید و براساس این آئین نامه، اداره ثبت ملزم به داشتن دفتر توزیع اظهارنامه است که بیش تر اراضی پلاک کوبی شده در آن سال، به ثبت رسیده و دارای سند رسمی مالکیت هستند و هنوز اراضی وجود دارد که بنا به دلایلی مثلاً اختلاف بین مالکان یا کم ارزش بودن زمین و ... که ثبت نرسیده و در مرحله اولیه یعنی پلاک کوبی باقی مانده است که بعد از رفع اختلاف با طی مراحل ثبتی و تشریفات آن منتهی به صدور سند می‌شود و جایی اختلاف پیش می‌آید از این اراضی به تملک ادارات دولتی و یا مؤسسات عمومی درمی‌آید و برای دریافت بهای آن اراضی در مراجع قضایی طرح دعوا می‌گردد (پاکزاد، ۱۳۹۷).

در مورد نحوه پلاک ثبتی، به طوری که در ادارات ثبت معمول است در موقع تحدید حدود نماینده ثبت برای مجاورین که فاقد شماره پلاک است، شماره پلاک تعیین می‌کند، چون این رویه در عمل ایجاد اشکال کرده و احتمالاً موجب تضییع حق مجاور خواهد شد. مقتضی است منبع در موقع قبول تقاضای ثبت این

د- برای تعیین حدود املاک، بعد از تقاضای ثبت ملک، تقاضاکنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود، به وسیلهٔ اعلان احضار می‌شوند.

۵- اهداف پژوهش

۵-۱- هدف اصلی

جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آنها در تعیین حدود املاک و تعیین آثار آنها در اثبات مالکیت اشخاص.

۵-۲- اهداف فرعی

الف- بیان ماهیت اظهارنامه ثبتی و شرایط آن.

ب- بیان مواردی که در اظهارنامه ثبتی قید می‌شود.

ج- بیان نوع سند (رسمی یا عادی) دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت.

د- بیان مفهوم تعیین حدود املاک و چگونگی آن.

۶- تعریف جریان ثبتی

از دیدگاه و به اعتبار وضعیت ثبتی املاک، اموال غیرمنقول را به سه دسته می‌توان تقسیم کرد:

۱- املاک فاقد سابقه ثبتی: با توجه به اینکه این املاک ثبت عمومی نشده است و حتی به صورت اختیاری نیز برای ثبت آن اقدامی نشده است، هیچ‌گونه سابقه‌ای در اداره ثبت از آنها موجود نیست (شهری، ۱۳۹۵).

۲- املاک جاری املاکی است که در جریان مقدماتی ثبت می‌باشد و هنوز منجر به ثبت در دفتر املاک نشده است. این عملیات مقدماتی از زمان قبول تقاضای ثبت ملک شروع شده و سپس به ترتیب آگهی‌های نوبتی و تحدیدی منتشر و ملک تعیین حدود می‌شود و پایان این عملیات انقضای مدت مواعد اعتراض موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و سپس ورود ملک به دفتر املاک می‌باشد (یزدان‌پناه، ۱۳۹۶).

بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان‌پذیر است که تعیین حدود آنها به عمل آمده و زمان واخواهی نسبت به اصل و تعیین حدود سپری شده باشد. بنابراین اگر اعتراضی بر اصل و حدود ملک در جریان ثبت واقع شود، تا زمانی که نتیجهٔ اعتراض معلوم و قطعی نشود، ملک عنوان جاری بودن خود را از دست نخواهد داد و یک ملک در جریان ثبت محسوب می‌شود.

۳- املاک ثبت‌شده: منظور املاکی است که مراحل ثبتی آن به پایان رسیده است و وارد دفتر املاک شده است (جعفری‌لنگرودی، ۱۳۹۲).

اقدام به ثبت زمین صورت گیرد و بعد سال ۱۳۲۲ بوده باشد، براساس مادهٔ ۱۲ قانون ثبت، اصلاحی ۱۳۲۲، بیست‌وپنج درصد هزینهٔ ثبت بیش‌تر به‌عنوان ضمانت اجرای دیر اقدام کردن ثبت اراضی پیش‌بینی شده است، ولی در صورت عدم ثبت و ایجاد اختلاف مالکیت یا وقوع خسارت، استناد به پلاک‌کوبی تا چه اندازه اعتبار دارد (پاکزاد، ۱۳۹۷).

۳- سؤالات پژوهش

۳-۱- سؤال اصلی

جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آنها در تعیین حدود املاک چیست و چه آثاری در اثبات مالکیت اشخاص دارند؟

۳-۲- سؤال فرعی

الف- اظهارنامهٔ ثبتی چیست و باید دارای چه شرایطی باشد؟

ب- چه مواردی در اظهارنامه ثبتی قید می‌شود؟

ج- دفتر توزیع اظهارنامهٔ ثبتی، برای اراضی که به ثبت نرسیده، براساس قانون، سند رسمی محسوب می‌شود یا عادی؟

د- تعیین حدود املاک چیست؟

۴- فرضیه‌های پژوهش

۴-۱- فرضیهٔ اصلی

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک‌کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد و این دفتر برای اراضی فاقد سند، در محاکم تأثیری مهم و اساسی دارد.

۴-۲- فرضیهٔ فرعی

الف- اظهارنامه ثبتی عبارت است از برگ رسمی ویژه‌ای که دارای فرم مخصوصی است و فصول مخصوصی دارد که به‌موجب آن، متصرف به‌عنوان مالکیت و یا به‌عنوان وقفیت و یا به‌عنوان خالصه اصالتاً و یا به‌نماینده‌گی از طرف غیر، اقدام به درخواست ثبت ملک می‌کند. در پذیرش اظهارنامهٔ ثبتی، متصرف بودن و مدعی مالکیت بودن شرط است.

ب- در کلیهٔ اظهارنامه‌ها علاوه بر نشانی متقاضی در صورت امکان نقشه یا کروکی ملک ضمیمه شده و مساحت ملک ضمن تعیین محل وقوع و مشخصات آن از حیث نام قریه و بخش و خیابان و کوچه با کمال وضوح قید می‌شود.

ج- چنانچه دفتر توزیع اظهارنامه شرایط موجود در مادهٔ ۱۲۸۷ قانون مدنی را داشته باشد، سند رسمی محسوب می‌شود.

۱۱- آگهی تحدیدی

نخستین قدم در شروع مرحله تحدید، حدود انتشار آگهی مربوط به آن است (حقیقت، ۱۳۹۳).

الف- مفهوم تحدید حدود و آگهی مربوط به آن

تحدید که در حقوق ثبت املاک پس از انتشار آگهی تحدیدی صورت می‌گیرد، مشخص کردن حدود چهارگانه ملک و حقوق ارتفاقی و حد فاصل ملک با مجاوران آن ملک می‌باشد که این عملیات به وسیله مأمور رسمی از طریق حوزه ثبتی محل انجام می‌پذیرد.

ب- تنظیم صورت‌مجلس تحدید حدود

بعد از آنکه آگهی تحدید حدود منتشر شد، در روز تعیین شده در آگهی در محل تعیین شده، نقشه‌بردار و کارشناس ثبت با حضور متقاضی ثبت و مجاوران (یا یکی از آنها) صورت‌مجلس تحدید حدود را بدون قلم‌خوردگی و کم و زیاد در عبارات تنظیم کرده و اگر اصلاح یا توضیح لازم باشد، طبق ماده ۷۳ آئین‌نامه قانون ثبت در زیر صورت‌مجلس نوشته و به امضای حاضران می‌رسانند.

۱۲- حق مالکیت

مالکیت رابطه‌ای است بین شخص و اشیاء و مالک در استفاده از ملک خود تا آنجا که با منافع دیگران و حقوق عمومی مزاحمت نداشته باشد، اختیار مطلق دارد.

در ماده ۲۹ قانون مدنی نیز بدون آنکه از مالکیت تعریفی ارائه شود؛ مالکیت را مختص به اعیان و منافع دانسته است و در ماده ۳۰ برای مالک نسبت به مایملک خود، حق هرگونه تصرف و انتفاع قائل شده و در ماده ۳۵ ق.م.تصرف به‌عنوان مالکیت را دلیل مالکیت دانسته است و... (امامی، ۱۳۹۲).

۱۳- اثر حقوقی دفتر توزیع اظهارنامه

درخصوص تنظیم دفتر توزیع اظهارنامه بیان شد که مأمور قانونی برای جمع‌آوری اطلاعات از کدخدا و ریش‌سفیدان و به‌طورکلی عامه مردم کمک می‌گیرد و در واقع این دفتر را با گفته‌های آنها تنظیم می‌کند.

از لحاظ حقوقی نیز به‌نظر نگارنده موضوعی که نزدیک به بحث می‌باشد، تحقیق و معاینه محلی است.

تحقیق و پرس‌وجو در محل مورد ثبت و اتفاق عده‌ای بر نظر خاص در مورد مالکیت شخص مخصوصی نیز می‌تواند نشانه و دلیلی باشد برای مأمور ثبت بر مالکیت شخص خاص (مدنی، ۱۳۹۱).

با توجه به اینکه به املاک ثبت شده و ثبت نشده عنوان جریان ثبتی تعلق نمی‌گیرد، از بحث ما خارج است. بنابراین موضوع این تحقیق، دسته دوم یعنی همان املاک جاری یا در جریان ثبت می‌باشد.

۷- مراحل جریان ثبتی

برای ثبت یک ملک که در یک شهر یا محدوده شهر وجود دارد، ابتدا از طرف سازمان و ادارات ثبت یک سری عملیات مقدماتی صورت می‌پذیرد و سپس از طرف مالک یا مالکان یا معترضان یک روال مشخص قانونی به ترتیب انجام می‌پذیرد و بعد از پایان این عملیات، ملک موردنظر ثبت نهایی می‌شود (مدنیان، ۱۳۹۳).

۸- تهیه دفتر توزیع اظهارنامه

یکی از دفاتر ثبت اسناد و املاک که در ماده یک آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک پیش‌بینی شده است؛ دفتر توزیع اظهارنامه می‌باشد.

با توجه به ماده شش آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک، نحوه تهیه این دفتر به این صورت است که پیش از شروع به عملیات ثبت عمومی، مأموران ثبت به وسایل مقتضی، مالکان را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش‌سفیدان، محل موردنظر را به چند منطقه که حدود طبیعی داشته باشد، تقسیم می‌کنند و مشخصات ملک و مالک را در کتابچه یا صورت‌مجلس نوشته و به امضای کدخدا و ریش‌سفیدان می‌رسانند (صالحی، ۱۳۹۶).

۹- ارائه اظهارنامه‌های ثبتی

اظهارنامه ثبتی عبارت است از برگ رسمی ویژه‌ای که دارای فرم مخصوصی است و فصول مخصوصی دارد که به‌موجب آن، متصرف به‌عنوان مالکیت و یا به‌عنوان وقفیت و یا به‌عنوان خالصه اصالتاً و یا به‌نماینده‌گی از طرف غیر، اقدام به درخواست ثبت ملک می‌کند.

در پذیرش اظهارنامه ثبتی، شروطی در نظر گرفته می‌شود که باید شخص متقاضی واجد آن شرایط باشد. نخستین شرط آن، متصرف بودن است.

علاوه بر متصرف بودن، شخص متقاضی باید مدعی مالکیت نیز باشد (جعفری‌لنگرودی، ۱۳۹۵).

۱۰- انتشار آگهی نوبتی

بر اساس مقررات ثبتی بعد از مرحله قبول اظهارنامه لازم است، آگهی نوبتی منتشر شود (شهری، ۱۳۹۵).

مدارک تصرف و در واقع بررسی اسباب تملک، به امضای مأمور ثبتی و... می‌رسد و در صورتی که اظهارنامه ثبتی با صورت جلسه احراز تصرف مطابقت داشته باشد، به امضای رئیس ثبت و مسئول اداره خواهد رسید و برای ادامه روند عملیات ثبتی وارد مرحله بعد خواهد شد (ماده ۲۱ الی ۵۱ آئین نامه قانون ثبت)

۲-۱۵- اثر حقوقی پذیرش اظهارنامه ثبتی

حال که پذیرفتیم اظهارنامه ثبتی یک سند رسمی محسوب می‌شود، بنابراین پذیرفتن تقاضای ثبت از طرف اداره ثبت، دلیلی است بر تصرف متقاضی ثبت و حداقل تا زمانی که اعتراضی نرسیده است، فرض بر مالکیت متقاضی ثبت می‌باشد. بنابراین تمامی آثار اسناد رسمی شامل اظهارنامه ثبتی نیز می‌شود. از دیگر مزایای سند رسمی، مکلف بودن دادگاه در خصوص پذیرش درخواست تأمین خواسته است. از این رو اگر دعوی به استناد یک اظهارنامه ثبتی مطرح شود، طبق ماده ۱۰۸ قانون آئین دادرسی مدنی، دادگاه مکلف به قبول درخواست تأمین خواسته است (باختر، ۱۳۹۲).

۳-۱۵- اثر حقوقی املاک مجهول‌المالک

ممکن است در اجرای ثبت عمومی املاک، صاحبان و متصرفان املاکی به موقع و در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک، اقدام به ثبت نکنند و اظهارنامه توزیعی را به اداره ثبت عودت ندهند، به چنین املاکی مجهول‌المالک می‌گویند که با اموال مجهول‌المالک موضوع ماده ۲۸ قانون مدنی متفاوت اند (جعفری‌لنگرودی، ۱۳۹۱).

۴-۱۶- اعتبار معاملات جریان ثبتی

بعد از آنکه اشکال مختلف انتقال املاک جریان ثبتی توضیح داده شد، لازم است اعتبار این معاملات از لحاظ قانونی نیز بررسی شود:

در این خصوص دو ماده‌ای که نیاز به تحلیل بیش‌تر دارند، مواد ۷۲ قانون ثبت و ۱۲۹۰ قانون مدنی است. مطابق ماده ۷۲ قانون ثبت «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد داشت.» و مطابق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی «اسناد رسمی درباره طرفین، وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده است.»

دفتر توزیع اظهارنامه، اولیتی ایجاد می‌کند که در مراحل بعدی باید به این حق توجه نمود و به راحتی از مطالب مندرج در آن عبور نکرد.

قانون‌گذار نیز این مهم را در نظر گرفته است و در ماده شش آئین نامه قانون ثبت، نماینده مأمور توزیع اظهارنامه را مکلف به مراقبت از این امر می‌کند که اظهارنامه‌ها با صورت مجلس مذکور کاملاً تطبیق نماید و حتی در بخشنامه شماره ۳/۱۱۸۰ مورخ ۱۳۵۴/۲/۲۱ سازمان ثبت اسناد و املاک به این موضوع اشاره شده است: «هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی به نام وی معرفی و ثبت شده است، پیش از درخواست ثبت ملک، با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت، تصرفات مالکانه خریدار سند عادی، محرز باشد؛ قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلا اشکال است.»

از این رو با توجه به این بخشنامه مهم، ادارات ثبت به مندرجات این دفتر از لحاظ شناسایی مالک اهمیت می‌دهند و همان گونه که در حق اولییتی که در حق تحجیر برای مالک ایجاد می‌شود، برای سقوط این حق نیاز به دلیل است. برای عدول از مندرجات این دفتر نیز، نیاز به دلیل قوی و اطمینان بخش می‌باشد (بازگیر، ۱۳۹۳).

۴-۱۴- ماهیت حقوقی دفتر توزیع اظهارنامه

دفتر توزیع اظهارنامه را با توجه به ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، نوعی سند رسمی بدانیم؛ چراکه بنا بر مفهوم این ماده، سندی که به وسیله مأمور رسمی مطابق قوانین در حدود صلاحیت مأمور تنظیم شود، سند رسمی محسوب خواهد شد. بنابراین با رسمی شدن سند، فرض صحت عملیات مأمور ثبتی خواهد شد. نخست آنچه مأمور ثبت در دفتر توزیع اظهارنامه درج می‌کند، شهادت نیست؛ بلکه نظر کارشناسی وی می‌باشد که از اوضاع و احوال، تحقیق و پرس و جو استنباط شده است. دوم، این دفتر با مفهوم ماده مذکور هماهنگ می‌باشد. بنابراین این دفتر سند رسمی است و از مزایای سند رسمی برخوردار خواهد شد (صدرزاده افشار، ۱۳۹۴).

۵-۱۵- اثر حقوقی مرحله قبول اظهارنامه

۱-۱۵- ماهیت حقوقی اظهارنامه ثبتی

اظهارنامه ثبتی مورد قبول اداره ثبت نیز اظهارنامه‌ای است که با صورت جلسه معاینه محل و احراز تصرف مالکانه مطابقت داده شده است. این صورت جلسه نیز توسط مأمور و نقشه‌بردار ثبت و با حضور مالک و مجاوران تنظیم شده و بعد از بررسی دلایل و

۲۴ قانون ثبت مربوط به دعوی و رسیدگی قضایی است و رسیدگی اداری هیأت نظارت و شورای عالی ثبت با توجه به بند یک ماده ۲۵ قانون ثبت و تبصره سه آن، تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده جایز است؛ هرچند که مواعد اعتراض گذشته باشد. شورای عالی ثبت تا زمانی می‌تواند در اختلافات ثبتی اعمال نظر کند که ملک وارد دفتر املاک نشده باشد.

پیشنهادات

درست است که اصل حاکمیت اراده که با عبارت‌های گوناگون در مواد قانونی انعکاس یافته است، اقتضا می‌کند که تا حد امکان هر ماهیت حقوقی را که اراده دو طرف یک قرارداد انشاء می‌کند در عالم اعتبار و حقوق تحقق یابد، اما با توجه به اینکه اهداف وضع مقررات قانون ثبت، ایجاد نظم حقوقی در روابط مالی و معاملاتی اشخاص در حد امکان و رفع ابهام دفع کشمکش و تنگ کردن هرچه بیشتر زمینۀ بروز دعاوی و مشاجرات و نیز فراهم ساختن شرایط اشراف و کنترل قوای حاکم نسبت به اموال و معاملات و امکان تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های ضروری برای اداره کشور می‌باشد، از این رو به نظر می‌رسد در زمینۀ مالکیت جریان ثبتی نیز قانون‌گذار باید هرچه دقیق‌تر و کاربردی‌تر وارد عرصه قانون‌گذاری شود و تا حد امکان از تزلزل مالکیت جریان ثبتی بکاهد و زمینه هرچه پیش‌تر طرح دعاوی حقوقی را در این زمینه با قانون‌گذاری مناسب از بین ببرد. برای مثال برای خریدار سند مالکیت در جریان ثبت تمهیدات بیشتری اندیشیده شود تا در صورتی که مالکیت در مراحل بعدی جریان ثبتی از او سلب شد، بتواند با توجه به آن تمهیدات، جلوی هرچه بیشتر ورود خسارت به خود را بگیرد.

از طرف دیگر با فرهنگ‌سازی و اطلاع‌رسانی مناسب چه از طریق رسانه‌های جمعی و چه از طریق دفاتر اسناد رسمی و دیگر ارگان‌های مربوطه، در زمینۀ مالکیت این‌گونه املاک و خطرات احتمالی بعد از آن، به خریدار این‌گونه املاک، فرصت مناسب‌تری برای انتخاب و قبول بیع املاک جاری داده شود. در عمل با توجه به اینکه معاملات این‌گونه املاک از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد، این وظیفه خطیر اطلاع‌رسانی، بیش‌تر بر عهده سردفتر است. سردفتران محترم دفاتر اسناد رسمی باید همچون یک حقوقدان امین و یک مشاور صادق و دلسوز، این مهم را به انجام برسانند.

با جمع‌بندی این دو ماده می‌توان به این نتیجه رسید که ملکی که در جریان ثبت است، چون هنوز عملیات ثبتی آن به پایان نرسیده و مشخصات ملک وارد دفتر املاک نشده است، نوعی سند رسمی محسوب می‌شود که فقط نسبت به طرفین، وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است و طبق مفهوم مخالف ماده ۷۲ قانون ثبت، نسبت به اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل نیست.

نتیجه‌گیری

- تمامی مراحل جریان ثبتی املاک با توجه به اینکه به‌وسیله یک مأمور رسمی انجام می‌پذیرد، شامل اعتبار اسناد رسمی بوده و همچون دیگر اسناد رسمی مورد احترام قانون‌گذار است. - همان‌گونه که اسناد رسمی در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیست، مالکیت جریان ثبتی نیز در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نمی‌باشد.

- بنابراین اگر نسبت به ثبت ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی موجود در آن اعتراض شده باشد، متقاضی ثبت مکلف به حضور در مراجع قانونی و دفاع از درخواست ثبت است. با تحلیل مذکور، طرفین می‌توانند تمام آثار عقد را در روابط مستقیم خود استفاده کنند. ماده ۴۸ قانون ثبت نیز گواه بر این مدعی است و در این ماده دلالتی بر بطلان بیع مال غیرمنقول در جریان ثبت وجود ندارد و منحصراً سند ثبت‌نشده‌ای (در جریان ثبت) را که باید به ثبت برسد، غیرقابل پذیرش در ادارات و محاکم اعلام کرده است. از این رو استناد در برابر اشخاص ثالث، تنها در صورتی است که علم و اطلاع او را ثابت کنند یا ثالث خود به قرارداد استناد نماید. البته با این تفاوت که در بعضی از مراحل ثبت همچون پایان مدت اعتراض به آگاهی نوبتی و تهدید حدود و در بعضی از دعاوی مانند دعاوی خلع ید به‌خاطر اعتراض از تعارض در حال ثبت و دادگاه‌ها و روابط ماده ۲۴ قانون ثبت قبول پذیرش اعوای خلع ید از دارنده سند مالکیت جریان ثبتی مورد قبول واقع می‌شود.

- در زمان اجرای حکم، محکوم‌له می‌تواند درخواست توقیف ملک در جریان ثبت را بنماید. منتها درخواست اجرا تنها به کمک مراجع قضایی امکان‌پذیر است؛ چراکه به حکم قانون، تنها اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا هستند.

- به نظر می‌رسد در تفاوت ملکی که تحدید حدود آن به پایان رسیده و اعتراضی نرسیده است، با ملک ثبت‌شده در دفتر املاک، در مرجع حل اختلاف باشد؛ چراکه هیأت نظارت و ماده

ملاحظات اخلاقی

ملاحظات اخلاقی مربوط به نگارش متن و نیز ارجاع به منابع رعایت گردید.

تقدیر و تشکر

از تمام کسانی که ما را در تهیه این مقاله یاری رسانده‌اند، کمال تشکر را دارد.

سهم نویسندگان

نگارش این مقاله بر اساس اصول نگارش مقالات حقوقی در تمامی مراحل تهیه پلان، جمع‌آوری منابع و نگارش مشترکاً توسط نویسندگان صورت گرفته است.

تضاد منافع

این پژوهش فاقد هرگونه تضاد منافع است.

منابع و مأخذ

- ابراهیم‌زاده، مهدی (۱۳۹۸). «نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی». فصلنامه الکترونیکی پژوهش‌های حقوقی قانون یار. ۲ (۵): ۲۶۳-۲۷۹.
- امامی، سیدحسین (۱۳۸۹). حقوق مدنی. جلد ششم. تهران: کتابفروشی اسلامیة.
- باختر، سیداحمد (۱۳۹۲). قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی. تهران: انتشارات خرسندی.
- بازگیر، یدالله (۱۳۹۳). منتخب آراء دیوان عالی کشور پیرامون مسائل و موازین حقوق ثبت. تهران: انتشارات فردوسی.
- پاکزاد، مهرداد (۱۳۹۷). بررسی ماهیت دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت. تهران: پنجمین همایش ملی پژوهش‌های مدیریت و علوم انسانی در ایران.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۴). حقوق ثبت املاک. تهران: انتشارات نگاه بینه.
- جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲). آراء شورای عالی ثبت و شرح آن. تهران: انتشارات ابن سینا.
- جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۱). دانشنامه حقوقی. تهران: انتشارات امیرکبیر.
- جعفری‌لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۵). حقوق ثبت. تهران: گنج دانش.
- حسن‌زاده، بهرام (۱۳۹۶). حقوق تحلیلی اراضی و املاک. تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- حقیقت، علی (۱۳۹۳). ثبت املاک در ایران. تهران: کتابخانه گنج دانش.

- سرجویی، فاضل (۱۳۹۲). حقوق ثبت اسناد و املاک. جزوه درسی دانشگاه تهران.
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۵). حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- صالحی، حمید (۱۳۹۶). حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران. تهران: مؤسسه فرهنگی مشرق.
- صدرزاده افشار، سیدمحسن (۱۳۹۴). ادله اثبات دعوی. تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- مدنیان، غلامرضا (۱۳۹۳). حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران. تهران، نشر حقوقی عدلیه.
- یزدان‌پناه، محمدرضا (۱۳۹۶). تعارض اسناد و معاملات املاک. تهران: انتشارات جنگل جاودانه.



The Role of Declaration Distribution Offices in Defining the Limits and Their Effects in Proving the Ownership of Individuals

Maliheh Mirmoghadam*¹, Abdolreza Bay², Mohammad Manghoush³, Mahdi Ghale noei⁴

1. Master&s student in private law, Shams Gonbad Kavos Institute of Higher Education, Iran.

2. Department of Political Science, Islamic Azad University, Azadshahr Branch, Iran.

3. PhD student of international law, Islamic Azad University, Damghan Branch, Iran.

4. Graduated from Master Degree in Real Estate Registration Law, Islamic Azad University, Aliabad Katoul Branch, Iran

ARTICLE INFORMATION

Type of Article:

Original Research

Pages: 39-46

Corresponding Author's Info

ORCID: 0000-0000-0000-0000

TELL: 000000000000

Email:

m.mirmoghadam65@gmail.com

Article history:

Received: 16 Jul 2022

Revised: 30 Jul 2022

Accepted: 11 Sep 2022

Published online: 23 Sep 2022

Keywords:

Declaration Office, Distribution Office, Registration Plate, Real Estate Demarcation, Proof of Ownership.

ABSTRACT

The purpose of this research is to examine the position of declaration distribution offices in registration rights and their role in delimiting property boundaries and its effects in proving the ownership of individuals. The research method in this research is descriptive-analytical and it is also practical in terms of its purpose. The method of collecting materials is also library studies which are collected through the collection of books, articles and related sources. The results showed that the first step for land registration is to stamp the license plate and insert it in the declaration distribution office. The regulation of the registration law was approved in 1317, and according to this regulation, the registration office is required to have a declaration distribution office, and most of the lands stamped with license plates in that year have been registered and have official ownership documents, and there are still lands. that due to some reasons, for example, a dispute between the owners or the low value of the land, etc., which has not been registered and remains in the initial stage, i.e., the plate is stamped, after resolving the dispute, it will lead to the issuance of a document through the registration process and formalities. If there is a dispute, these lands will be acquired by government departments or public institutions, and lawsuits will be filed in judicial authorities to receive the price of those lands.



This is an open access article under the CC BY license.

© 2022 The Authors.

How to Cite This Article: Mirmoghadam. M & Bay. A & Manghoush. M & Ghale noei. M (2022). "The Role of Declaration Distribution Offices in Defining the Limits and Their Effects in Proving the Ownership of Individuals". *Journal of Contemporary Legal Thought*, 3(3): 39-46.