



حقوق ثبت

با توجه به شرکت قضات در هیأت‌های ثبتی گاهی اختلاف نظر در صلاحیت هیأت‌های نظارت یا شورای عالی ثبت و مراجع قضائی وجود دارد و این مسئله نیز قابل بحث و بررسی است.

همچنین قضایی در هیأت‌های موضوع اصلاح مواد 147 و 148 قانون ثبت شرکت می‌کنند و بعضاً مشکلاتی در این رابطه دارند. چون آرائی که در رابطه با این مواد صادر می‌شود به لحاظ اعتراض به دستگاه قضایی گرفتار آن می‌شود چون گاهی این آراء اصلاً در صلاحیت این هیأت‌ها نبوده و یک امر قضایی است. علت این امر شاید ناشی از عدم توجه کافی به قانون مصوب است.

طرح ماده 22 قانون ثبت یکی از آثار ثبت ملک این است که وقتی ملکی بنام مالک طبق قانون در دفتر املاک ثبت شد دولت فقط او را مالک می‌شناسد و لاغیر (دولت در معنی اعم کلمه) همچنین موضوع ماده 24 قانون ثبت که اشاره دارد، زمانی که مهلت‌های اعتراض منقضی شد دیگر هیچ دعوی حقوقی و جزایی پذیرفته نمی‌شود در مگر مواردی که در آن قانون ذکر شده است. لذا اگر از مقررات ثبت ملک مطلع نباشیم چگونه بدانیم که ملکی بر اساس قانون به ثبت رسیده است یا بر خلاف قانون.

آرای در دیوان کشور مشاهده می‌شود، که بعضی از قضات (غیر از تهران) ثبت اولیه ملک را با وجودی که قانوناً به ثبت رسیده ابطال کرده‌اند که این خلاف قانون است و رأی نقض می‌شود و ایراد قانونی هم دارد در این جا چه مقرراتی باید رعایت بشود تا قاضی بگوید بحث این است که ملک طبق قانون به ثبت رسیده است و طبق ماده 24 قانون ثبت، نمی‌توانیم متعرض آن بشویم.

موضوع دیگر، بحث در مقررات ثبت سند است. اسناد رسمی، بحث‌های مختلفی دارد از جمله اینکه آیا می‌توان متعرض سند رسمی شد یا نه اگر می‌شود تا چه حد چون طبق ماده 70 قانون ثبت، و همچنین ماده 73 قانون ثبت، اعتبار قابل نشدن به سند رسمی از طرف قاضی و نیز در موردی که سند رسمی مورد انکار و تردید واقع شود و قاضی وارد رسیدگی یا ترتیب اثر دادن به انکار و تردید شود مجازات انتظامی و انفصال از 6 ماه تا یکسال پیش بینی شده است و در مواردی حتی اگر خسارتی در اثر آن به ذینفع وارد شود با شرایطی که در قانون، پیش بینی شده، قاضی به جبران خسارت هم محکوم می‌شود.

با توجه به این مطالب و بحث‌های حقوقی دیگری هم که مطرح است، باید دید سند رسمی، چه سندی است و تا چه



حدي قاضي مي‌تواند در اسناد رسمي، طبق مقررات، وارد رسيدگي شود و از آن به بعد که خط قرمز نام مي‌گذاريم ديگر امکان ندارد و نبايد پا را فراتر گذاشت و اگر از آن فراتر برويم گرفتار مواد 70 و 73 قانون ثبت مي‌شويم که تخلف است و قابل تعقيب.

مطلب ديگر راجع به اشتباهات ثبتي است، هيأت نظارت، که قضات در آن شرکت دارند و طبق قانون، بايستي قضات دادگاههاي تجديدنظر شرکت

بکنند. در ماده 6 قانون ثبت از قضات دادگاههاي استان نام برده، که فعلاً جانشينش دادگاههاي تجديدنظر استان است.

براي اين که طبق قانون در هيأت نظارت، عمل بشود بايد در اين هيأتها، از قضات دادگاه تجديدنظر، در سراسر کشور استفاده شود، در هيأتها دو قاضي عضو هستند.

هميشه بحث هيأت نظارت و حدود صلاحيت و اختياراتش مطرح است. بعضي از اختيارات هيأت هم مرز اختيارات قضائي است. پرونده‌اي از دادگاه تجديدنظر استان، به جهت اختلاف در صلاحيت به ديوان عالي کشور آمده بود و قضات دادگاه تجديدنظر استان بسيار دقيق و با توجه به مقررات ثبتي، عدم صلاحيت، صادر کرده بودند به صلاحيت هيأت نظارت. اما رأبي را هم ديدم که اختلاف صلاحيت شده بود و موضوع در صلاحيت مراجع قضايي بود، در صورتي که عدم صلاحيت باعتبار صلاحيت هيأت نظارت صادر شده بود.

در همه جاي کشور اختلاف صلاحيت بين هيأتهاي نظارت و دادگاهها، حاصل مي‌شود که براي رفع اختلاف، به ديوان کشور مي‌آيد. لذا بد نيست که بحثي هم راجع به اختيارات هيأت نظارت و حدود صلاحيت و اختيارات هيأت نظارت که در بعضي از موارد هم مرز اختيارات قضايي است داشته باشيم.

موضوع ديگر در مورد اسناد مالکيت معارض است که يك بحث قضايي و ثبتي است. به عبارت ديگر تا چه اندازه



رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، در صلاحیت مراجع قضایی است و تا کجا در صلاحیت هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت و در تهران خیلی اسناد مالکیت معارض از لحاظ ثبتی وجود دارد. در خصوص اسناد مالکیت معارض، اگر هیأت‌های نظارت بر صدور اسناد مالکیت، رأی صادر نکنند، قاضی نباید وارد آن بشود. چرا که تشخیص اینکه آیا اسناد مالکیت معارض، صادر شده است یا نه و این که اسناد مالکیت واقعاً معارض‌اند یا نه از لحاظ ثبتی با هیأت نظارت، است اگر هیأت نظارت، نظر داد، آن موقع بحث قضایی پیش می‌آید که کدام معارض است و کدام غیر معارض و اصل. چون گاهی اوقات ما بین مراجع قضایی و ثبتی در این زمینه اختلاف نظر وجود دارد لازم است بحث شود، همچنین در خصوص افراز و تفکیک و مواردی که هم ثبتی است و هم قضایی بحث خواهد شد.

گاهی در حدود صلاحیت‌ها اختلاف نظر حاصل می‌شود.

درافرز و تفکیک یک بحث ثبتی وجود دارد و یک بحث قضایی (به خصوص در افراز) موضوع دیگر راجع به اعتراض ثبت است، چرا که مقررات مقداری تغییر کرده و بعضی از قضات، در برخی جاها هنوز طبق مقررات ماده 16 و 20 قانون ثبت عمل می‌کنند در صورتی که تغییراتی به موجب قوانین در مهلت‌ها، و ترتیب رسیدگی، در اعتراض به ثبت داده شده است ولی چون این تغییرات اخیراً تصویب شده بعضی قضات طبق مقررات قبل عمل می‌کنند که ایراد دارد.

بحث دیگر، که مختص محاکم تهران است، دعاوی راجع به علائم تجاری و اختراعات است. در بعضی از شهرستانها نسبت به دعاوی راجع به علائم تجاری و اختراعات اظهار نظر شده در صورتی که طبق قانون، رسیدگی و اظهارنظر نسبت به دعاوی مربوط به علائم تجاری و اختراعات، چه از جنبه جزائی و چه حقوقی در صلاحیت محاکم تهران است. راجع به مالکیت صنعتی و مالکیت معنوی قراردادی وجود دارد که باید قضات به آن توجه نمایند، چون به تأیید و تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است که گاهی اوقات به آن توجه نمی‌شود.

راجع به مواد 147 و 148 قانون ثبت در جلسات دیگر هم همکاران خیلی بحث داشتند علتش هم این است که به مواد 147 و 148 درست عمل نمی‌شود و همیشه استدعا دارم، چه در تهران و شهرستانها که قضات محترم دقت بیشتری در این مورد بنمایند. چراکه مواد 147 و 148 ایجاد مشکل کرده است و در جای خود به این موضوع می‌پردازم. در ادامه به نکاتی پیرامون مجازاتهایی که توسط بعضی قضات، راجع به سلب صلاحیت سردفتر یا محرومیت سردفتر از اشتغال به شغل سردفتری صادر نموده‌اند، اشاره خواهم کرد.

حال به طور تفصیل، به بحث مربوط به مواد 22 و 24 قانون ثبت، که از نظر قاضی بسیار مهم است می‌پردازم. تشخیص اینکه چه ملکی ثبت شده است و چه ملکی ثبت نشده مهم و قابل بحث است و از طرفی از لحاظ حقوقی اختلاف نظر هم هست.



در چه مواردی طبق قانون ملك ثبت شده، تلقي مي‌شود و مشمول مواد 22 و 24 قانون ثبت و در چه مواردی ملك اصلاً ثبت نشده، تلقي نمي‌شود و مشمول اين دو ماده نيست. منظور ماده 22 چیست؟ ماده 22 قانون ثبت مي‌گويد وقتي كه ملكي طبق قانون در دفتر املاك ثبت شد و سند مالكيّت به مالك داده شد دولت او را مالك مي‌شناسد. به عبارتي دولت كسي را مالك مي‌شناسد كه ملك بنام او به ثبت رسيده است. البته يك شرط وجود دارد كه طبق قانون به ثبت رسيده باشد. يعني ملكي كه طبق قانون به ثبت نرسيده، واجد اين شرايط نيست و شخص مالك شناخته نمي‌شود. تا ملكي به ثبت نرسيده، مي‌شود گفت كه فرد مدعي مالكيّت نسبت به ملك است چون هنوز رسماً مالك نيست. ممكن است فرد، زميني را حيازت كرده و شرعاً مالكش است يا به ارث به وي رسيده و مي‌گويد مال مشروع پدرم بوده و حيازت كرده و حال به من رسيده و مالكش هستم، در اين فرض، فرد خود را مالك مي‌داند، اما در اصل رسماً مالك نمي‌شود. يعني غير از خودش كسي وي را مالك نمي‌شناسد و براي اينكه رسماً مالك بشود بايد ملك بنام وي طبق مقررات به ثبت برسد.

آيا دادگاهها مي‌توانند نسبت به ملكي كه به ثبت نرسيده است حكم به مالكيّت كسي بدهند؟

هيأت عمومي رأبي داده، كه بيان مي‌كند با شرايطي كه در رأي است، امكان دارد، اما يك كار عبثي است. وقتي دو نفر مراجعه مي‌كنند و ممكن است تباني هم باشد، يا اختلاف پيدا مي‌كنند و عليه هم عرضحال مي‌دهند و شما حكم به مالك بودن، يكي مي‌دهيد، اين امكان دارد، اما اين ما بين آن دو برقرار است و ممكن است، فرد ثالثي هم مالك باشد كه دعواي او را رسيدگي نكرده‌ايم. به هر حال بايد براي رسماً مالك شناخته شدن، درخواست ثبت بكند. نتيجه‌اش اين است كه امكان دارد اشخاص در مهلت به ثبت اعتراض بكنند در اين صورت به قاضي ارجاع مي‌شود و او در مالكيّت تصميم بگيرد كه مالك است يا نه. پس براي اينكه كسي رسماً مالك شناخته شود، بايستي طبق ماده 22 قانون ثبت، ملك، با تشريفاتي كه به طور مختصر عرض مي‌كنم، به ثبت برسد و مهلت‌هاي اعتراض، منقضي شده باشد و ملك در دفتر املاك به نام او ثبت شود، البته به شرطي كه طبق قانون، به ثبت رسيده باشد. در اين حالت ماده 24 مطرح مي‌شود، كه بيان مي‌كند پس از انقضاي مهلت‌هاي اعتراض، ديگر دعواي اين كه حقي از كسي تضيع شده، پذيرفته نيست، چه حقوقي و چه جزايي، مگر در مواردی كه در آن ماده آمده است كه بعداً بحث مي‌شود.

مرجع قضائي حق رسيدگي نسبت به ملكي كه طبق قانون به ثبت رسيده ندارد. در مواردی كه در ماده 24 آمده مي‌توان رسيدگي نمود. به هر حال ابطال ثبت اوليه ملك ممنوع است، تلفيق دو ماده 22 و 24 اين مطلب را مي‌رساند به شرطي كه ملك طبق قانون به ثبت رسيده باشد.

حال، اين موضوع كه طبق قانون، به ثبت برسد يعني چه؟ يعني تشريفات ثبت ملك دقيقاً همانطوري كه قانون، مقرر



کرده انجام شده باشد و با انقضای مهلت های اعتراض و ثبت ملک در دفتر املاک می‌گوییم طبق قانون به ثبت رسیده است. اینجا بحثی که پیش می‌آید این است که ملک ثبت شده چه ملکی است آیا ملکی که در دفتر املاک ثبت شده آیا ملکی هم که ثبت نشده اما مقررات ثبت آن خاتمه پیدا کرده است و طبق قانون مهلت اعتراض آن هم منقضی شده دارای ضوابط و مقررات ملک ثبت شده است.

ممکن است تمام اقدامات انجام شده و جهت ثبت به دفتر املاک ارسال شده، حال متصدی دفتر املاک که ابلاغ دارد برای این کار و سند را در دفتر املاک ثبت می‌کند و امضایش معتبر است به مرخصی رفته یا در معذوریت است و مشکلاتی اداری از این قبیل و باید مانع رفع شود و سپس سند در دفتر املاک به ثبت برسد و از موقع به ثبت رسیدن دارای آثار است در این مورد چون مهلت اعتراض منقضی شده از نظر قضائی دارای آثار ملک ثبت شده است. چون هیچ اعتراضی پذیرفته نمی‌شود. «ماده 24 قانون ثبت»

در اینجا فهرست وار به مقررات ثبت ملک، اشاره می‌شود، که اگر این مقررات در ثبت ملک رعایت نشود، باید گفت ملک طبق قانون، به ثبت نرسیده است، با مقررات فعلی حدوداً حداقل چهار ماه، طول می‌کشد تا ملکی به نام کسی به عنوان مالک به ثبت برسد و هشت اقدام برای این کار لازم است. البته ممکن است از این مدت طولانی‌تر هم بشود ولی زودتر از چهار ماه، امکان صدور سند ثبت شود.

موادی که این 8 اقدام در آن پیش بینی شده است عبارتند از: مواد 9، 10، 11، 14، 15، 16، 17، 18، 18، 20 مکرر، 20 قانون ثبت. به تشریفات، ثبت ملک، اصطلاحاً عملیات مقدماتی ثبت می‌گویند.

قانون ثبت مصوب اسفندماه 1310 در 142 ماده بنام قانون ثبت اجباری است و اصطلاحاً در اداره ثبت، ثبت عمومی گفته می‌شود. قوانینی که از سال 1290 ه.ش در رابطه با ثبت ملک به تصویب رسیده تا سال 1310 ش، در رابطه با ثبت اختیاری املاک بوده است. یعنی طبق قانون ثبت اختیاری یا عادی به ثبت رسیده است.

وقتی به ثبت اختیاری اشاره شود باید به مقررات قانونی از 1290 ش تا 1310 ش مراجعه شود و در خصوص ثبت عمومی از مقررات 1310 ش به بعد استفاده شود.

طبق قانون ثبت اجباری دولت موظف شد، بدون اینکه محتاج مراجعه صاحبان املاک باشد اقدام به ثبت املاک آنها نماید. اولین اقدام، انتشار آگهی عمومی است. طبق ماده 9 قانون ثبت آگهی عمومی یعنی اینکه هر اداره ثبت، طبق قانون آگهی می‌نماید، که املاک واقع در محدوده آن اداره، به ثبت می‌رسد و این آگهی جهت اطلاع مالکین صادر می‌شود.



آگهی ماده 9 ق.ث در همه جای کشور صورت گرفته و دیگر عمل نمی‌شود مگر در برخی جزایر جنوب و بعضی نقاط، بسیار دورافتاده که کیلویه و آذربایجان ولی در اکثر نقاط این آگهی شده است .

دومین اقدام، طبق ماده 10 ق.ث انتشار آگهی مقدماتی است .

سومین اقدام، تعیین پلاک و شماره برای ملک است. این اقدام طبق ماده 5 و 6 آیین نامه قانون ثبت، عمل می‌شود. در کشور ما، هویت املاک با پلاک است، نه نام مالک. هیچ وقت با نام مالک به ملک نمی‌رسیم ولی با پلاک به نام مالک و مشخصات ملک دست پیدا می‌کنیم.

مأمورین ثبتی، برای ملک، پلاک تعیین می‌کنند و پلاک هم به پلاک اصلی و فرعی تقسیم می‌شود. پلاک اصلی پلاکی است، که در موقع ثبت ملک، برای ملک، تعیین می‌شود و پلاک فرعی پلاکی است، که هرگاه ملک به قطعات تقسیم شود برای هر قطعه پلاکی از پلاک اصلی به عنوان پلاک فرعی تعیین می‌گردد و تقسیم در املاک یا افقی است یا عمودی. هم در تقسیم افقی که زمین یا خانه را به قطعات تقسیم می‌کنیم هر قطعه پلاک فرعی به خود می‌گیرد و هم در تقسیمات افقی که در آپارتمان‌ها متداول است.

بلوک آپارتمانی که به قطعات تقسیم می‌شود برای هر محدوده آپارتمانی یک پلاک فرعی از پلاک اصلی تعیین می‌شود. اقدام چهارم، توزیع اظهارنامه بین مالکین است. دولت طبق قانون موظف شده این کار را انجام دهد. بنابراین مأمورین اداره ثبت ضمن مراجعه به محل املاک هم پلاک تعیین می‌کنند و هم به مالک یا مالکین آن پلاک، یک فرم درخواست ثبت، تحویل می‌دهند که این فرم در اداره ثبت، اظهار نامه نامیده می‌شود. هر فرم درخواستی را در اداره ثبت، اظهارنامه می‌گویند .

مثلاً برای ثبت شرکت، اظهارنامه ثبت شرکتها باید ارائه شود یعنی فرم درخواست ثبت شرکت یا جهت ثبت اختراع اظهارنامه ثبت اختراع .

اظهار نامه، یکی از اوراق مهم پرونده ثبتی است. پس از تحویل فرم به مالک و اخذ رسید به وی تذکر داده می‌شود ظرف مدت 2 ماه فرم را به همراه مدارک مالکیت به اداره ثبت عودت دهد .

اولین مطلبی که باید به آن توجه شود، فرم درخواست ثبتی است. اظهارنامه در ادارات ثبت در دفتر توزیع اظهارنامه ثبت می‌شود و این دفتر در اداره ثبت بایگانی می‌شود یکی از اسناد مهم در بعضی پرونده‌ها اعتراض به ثبت یا اعتراض به اصل درخواست ثبت، دفتر توزیع است .

وقتی که فرم درخواست ثبت، به مالک داده می‌شود در آن دفتر (توزیع اظهارنامه) از فرد، رسید اخذ می‌شود.



معمولاً فرم درخواست ثبت، به کسی داده می‌شود، که در حد ثبتی تصرف مالکانه وی را نسبت به ملک احراز کرده باشند. به این شکل که یک سری تحقیقات اولیه می‌کنند و پس از احراز تصرف مالکانه، به عنوان مدعی مالکیت، به وی فرم درخواست ثبت ملک می‌دهند.

لذا افرادی که فرم درخواست ثبت را تحویل گرفته و نام آنها در دفتر توزیع اظهارنامه، قید شده و درخواست ثبت آنها هم در پرونده ثبتی، مضبوط است، از نظر قضائی، نمی‌توانند مالک شناخته شوند، تا ملک بنام آنها به ثبت نرسیده، متقاضی و مدعی مالکیت هستند.

اقدام پنجم، برگرداندن فرم تکمیل شده اظهارنامه، توسط مالک به اداره ثبت است که باید ظرف مدت دو ماه از تاریخ نشر اولین آگهی تصرفاتی به ضمیمه مدارک مالکیت به اداره ثبت داده شود. این عمل تقاضا و درخواست ثبت، ملک نام دارد. اقدام ششم، انتشار آگهی نوبتی است. (طبق ماده 11 قانون ثبت) و یکی از بحث‌های قضائی است، بعد از توزیع فرمها توسط اداره ثبت، عده‌ای از مالکین فرمها را به اداره ثبت، تحویل می‌دهند و عده‌ای، به دلایلی از قبیل فوت و یا عللی دیگر تحویل نمی‌دهند، در این صورت با ملاحظه دفتر توزیع اظهارنامه، معلوم می‌شود که نسبت به ملکی درخواست ثبت، شده است یا خیر، و فرم درخواست توزیع شده به چه کسی داده شده است و متصرف مالکانه اولیه، چه کسی بوده است و اینکه درخواست خود را برگردانده و تقاضای ثبت نموده یا نه.

در خصوص املاکی که قبلاً فرم اظهارنامه به متصرفین تحویل شده ولی تا به حال آن را برگردانده‌اند و نیز مواردی دیده شده که به عللی فرم جدید اظهار نامه بدون توجه به دفتر توزیع اظهار نامه به فرد دیگری، داده شده و در این حالات، دادگستری و قضات گرفتار می‌شوند، که با توجه به دفتر توزیع اظهار نامه، می‌توانند این مشکل را حل نمایند و معلوم نمایند این تصرف مالکانه از قبل بوده یا فرم جدید به فرد تحویل داده شده است. تا از تضییع حق جلوگیری نمایند.

طبق ماده 11 قانون ثبت، پیش بینی شده که اداره ثبت، موظف است اسامی کسانی که درخواست ثبت، کرده‌اند و مشخصات ملکی که نسبت به آن درخواست ثبت شده، را در دو نوبت به فاصله 30 روز یعنی در اول و آخر ماه در روزنامه کثیرالانتشار محل وقوع ملک آگهی بکنند که آگهی نوبتی، گفته می‌شود.

سابق، یک نسخه در روزنامه رسمی هم منتشر می‌شد ولی با مقرراتی که بعداً به تصویب رسید نوبت اول در روزنامه رسمی منتشر نمی‌شود. در این آگهی تذکر می‌دهند هر کس نسبت به ملکی که درخواست ثبت شده (اعتراض به اصل درخواست) اعتراضی دارد و حقی برای خود قایل است ظرف 3 ماه از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی، اعتراض خود را به اداره ثبت، تحویل دهد. بنابراین آگهی نوبتی از نظر قضائی مبدأ شروع مهلت اعتراض به ثبت محسوب می‌شود و یکی از اوراق مهم، در اعتراض به ثبت، برای قضات همین آگهی نوبتی است. بعضی



آگهی‌های نوبتی از پرونده‌های ثبتی مفقوده شده لذا دستور داده شده که در اداره ثبت دو چیز را بایگانی نمایند. یکی آگهی‌های نوبتی هر سال و آگهی‌های مربوط به تحدید حدود که در جلد‌هایی بایگانی بشود قضات در مواردی که لازم است در خصوص اعتراض به ثبت و تعیین اینکه در مهلت مقرر به ثبت اعتراض شده یا خارج از مهلت، حتماً از اداره ثبت مربوطه جلد مربوط به آگهی همان سال را مطالبه و ملاحظه نمایند. مورد دیگر نقشه‌های ثبتی است به لحاظ مفقود شدن نقشه‌های ثبتی از پرونده‌های ثبتی در ادارات ثبت نسخه‌های کپی برداشته شده و نگهداری می‌شود در موقع تحدید حدود، کروکی تهیه شده در پرونده‌های اعتراض به ثبت یا دعاوی ثبتی از دیگر اسناد و اوراق مهم برای مراجع قضائی است. از روی کروکی‌ها، نقشه برداری شده و در ادارات ثبت سراسر کشور محفوظ است و امکان دستیابی به آنها وجود دارد.

اقدام هفتم، آگهی تحدید حدود است (ماده 14، 15 قانون ثبت).

در آگهی تحدید حدود، مأمورین ثبت، روزی را که برای تحدید حدود، مراجعه می‌نمایند تعیین می‌کنند و در روز معینه نسبت به تحدید حدود و نقشه برداری اقدام می‌کنند. لذا آگهی تحدید حدود صرفاً برای تعیین روز مراجعه است. اقدام هشتم، عملیات تحدید حدود است.

مأمورین ثبت، پس از تعیین روز مراجعه، به محل ملکی که درخواست ثبت شده، رفته و در محل نقشه برداری کرده، مساحت و حدود ملک را مشخص می‌کنند. همچنین حقوق ارتفاقی ملک، را در مجاورین یا املاک دیگر یا حقوق، املاک دیگر را در این ملک تعیین و صورتمجلس می‌نمایند. نقشه بردار کروکی از ملکی که درخواست ثبت شده، تهیه می‌کند که همان نقشه ثبتی است و پیرو آن صورت مجلس تهیه می‌شود که برای مراجع قضائی اهمیت دارد، و صورت مجلس تحدید حدود گفته می‌شود.

هر کس نسبت به عملیات تحدید حدود و حقوق ارتفاقی ملکی که درخواست ثبت شده، اعتراض داشته باشد می‌تواند ظرف یک ماه از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود اعتراض کند. پس تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، تاریخ مبدأ اعتراض به حدود و حقوق ارتفاقی ملک است. عملیات تحدید حدود آخرین اقدام ثبت ملک است، وقتی اداره ثبت این اقدام را انجام داد پیش نویس سند مالکیت را تهیه کرده و در پرونده ضبط می‌کند تا مهلت‌های اعتراض منقضی شود زمانی که مهلت‌های اعتراض (سه ماه مذکور در ماده 11 و یک ماه در صورت مجلس تحدید حدود) منقضی شد. آن وقت ملک در دفتر املاک طبق ماده 21 ثبت می‌شود و سند مالکیت به مالک داده می‌شود.

اگر این اقدامات هشت‌گانه دقیقاً انجام شد آن وقت می‌گوییم ملک طبق قانون به ثبت رسیده است و هرگاه هر کدام از این موارد عمل نشده بود می‌گوییم ملک طبق قانون به ثبت نرسیده است.



در مورد اول قاضي حق مداخله ندارد چون طبق قانون به ثبت رسیده است اگر در مورد هر کدام از اینها طبق قانون عمل نشده بود آن وقت قاضي مي‌تواند ثبت ملك را ابطال کند، چرا که عملیات ثبتي، طبق قانون انجام نشده است. سؤال - در بعضي از استعلام‌ها که از ثبت مي‌شود، پاسخ داده مي‌شود که آگهي تحديد حدود شده است، اما تحديد حدود به عمل نیامده است. علت چیست ؟

جواب - مأمورین پس از آگهي تحديد حدود (ماده 14 قانون ثبت و تبصره ذیل ماده 20 قانون ثبت) به محل مراجعه مي‌کنند. اگر مالک یا مالکین براي تحديد حدود، حاضر باشند عملیات تحديد حدود، انجام مي‌شود. اگر مالک بود، مجاور نبود، یا مجاور بود، مالک نبود، باز هم عملیات تحديد حدود، صورت مي‌گیرد .

اما اگر هيچ کدام از این افراد حضور نداشتند، مأمورین باید صورت مجلس بکنند و هيچ اقدامي نکنند وقتي که دفعه اول مراجعه شد و حضور نداشتند براي بار دوم آگهي مي‌کنند و دفعه دوم هم که در وقت معينه به محل مراجعه کردند و هيچ کدام حضور نداشتند عملیات انجام نمي‌شود و اداره ثبت اقدامي راجع به تحديد حدود، نمي‌کند و پرونده بایگاني مي‌شود، تا مالک مراجعه نماید، هر زمان مالک مراجعه نمود، به طور اختصاصي، و با دریافت هزینه، اقدامات تحديد حدود، انجام مي‌شود.

ماده 22 قانون ثبت مي‌گوید: «همین که ملكي طبق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملك به اسم او به ثبت رسیده یا کسی که ملك مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملك مزبور از مالک رسمي رسماً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. البته اگر ملك طبق قانون به ثبت برسد داراي آثار مقرر در این ماده است .

منظور از طبق، قانون به ثبت رسیدن ملك يعني چه؟

منظور رعایت کدام قانون است این همان مطلبي است که قضات محترم باید به آن توجه فرمایند : طبق ماده 21 قانون ثبت « پس از اتمام عملیات مقدماتي ثبت ملك در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده مي‌شود» با توجه به ماده مذکور اگر هر يك از عملیات مقدماتي ثبت که در جلسه قبل توضیح داده شده انجام نشود ملك طبق قانون به ثبت نرسیده و ثبت شده تلقي نمي‌شود.

گفته شد که ثبت اولیه ملك قابل ابطال نیست ولي ثبت سند قابل ابطال است که در این مورد بحث کافي شد از نظر قضائي و ثبتي عملیات ثبت ملك یا ثبت املاک از تقاضا ثبت ملك شروع و با انجام کلیه عملیات ثبت ملك که ما اصطلاحاً آن را عملیات مقدماتي ثبت ملك مي‌گوئیم و صدور سند مالکیت بنام مالک خاتمه مي‌باید.



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، می‌گوئیم 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 نمی‌شود 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 22 از قانون ثبت در دفتر املاک ثبت می‌شود بدون انجام تشریفات ثبت ملک هر وقتی که شما معامله‌ای نسبت به ملک ثبت شده انجام می‌دهید یا وقتی که ملک ثبت شده‌ای را تفکیک یا افراز می‌کنید یا در مواردی که کسی فوت می‌کند و ملک ثبت شده او قهراً به ورثه منتقل می‌شود، هر قطعه از آن ملک پلاک فرعی گرفته و طبق ماده 22 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 نمی‌شود. اینها مشمول مواد 21 و 22 ق. ت نیست.

ماده 24 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 می‌شود مالک این ملک است و درخواست ثبت آن را بنام خود می‌کند و تشریفات و عملیات مقدماتی ثبت ملک به عمل می‌آید و ملک مزبور طبق ماده 21 ق. ت در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت بنام متقاضی صادر می‌گردد. به عنوان مثال قریه ونک به عنوان یک ده سالها پیش با پلاک 70 بنام مستوفی الممالک به ثبت رسیده است. این ملک بعنوان یک قریه یک ده ثبت شده است و این ده فعلاً شاید به دهها هزار یا صدها هزار قطعه تقسیم افراز و تفکیک شده است. تشریفات ثبت ملک (همان 8 مورد) پس از درخواست ثبت نسبت به ملک مزبور انجام و با پلاک 70 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 نمی‌شود.

چون ملک ثبت شده این است که به قطعات تقسیم و برای آن سند مالکیت صادر شده. ماده 24 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 می‌داند ولی رسماً دولت او را مالک نمی‌شناسد و مادامی که ملک طبق قانون در دفتر املاک به نامش ثبت نشده است، مدعی مالکیت محسوب می‌گردد ولی از لحاظ رسمی و دولتی (ماده 22 ق. ت). وقتی که ملک با آن تشریفات بنام کسی در دفتر املاک ثبت شد، می‌گوئیم که ملک ثبت شده محسوب است و دارای آثار حقوقی که در ماده 22 و 24 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 نمی‌کنیم. 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 می‌آید 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 می‌شود باطل کرد چون این ابطال ثبت سند است به ثبت اولیه ملک در این مورد سند باطل می‌شود نه ثبت ملک. قضات محترم گاهی اوقات ثبت ملک سند را باطل می‌کند 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 می‌شود 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 می‌کنید نه ثبت ملک را.

همانطور که می‌دانید تغییر نام مالک در دفتر املاک و سند مالکیت مطابق ماده 22 ق. ت فقط در دو مورد پیش بینی شده است 1- کسی که با سند رسمی از کسی که ملک بنامش به ثبت رسیده است ملک را خریداری کرده است. 2- شخص 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 22 قانون ثبت نام مالک در دفتر املاک و سند مالکیت تغییر می‌کند. به حکم قانون نام او در دفتر املاک و سند مالکیت بنام دیگری می‌رساند مثلاً در مواردی به حکم قانون بدون اراده و دخالت کسی که طبق ماده 22 قانون ثبت مالک شناخته شده است. مثل موارد مقرر در ماده 12 قانون زمین شهری یا موضوع ماده 56 قانون حفاظت از جنگلها یا قانون مربوط به ابطال اسناد اراضی موات یا در مورد ابطال اسناد املاک موقوفه با تایید و تصویب کمیسیونهای پیش‌بینی شده در قانون مربوطه در این موارد نام مالک تغییر پیدا می‌کند نه ثبت ملک ما می‌گوییم این مرتع است و بنابراین چون مرتع است نمی‌تواند مالک خصوصی داشته باشد متعلق دولت است بحث دیگر آن است که طبق قوانین موجود چه مالی را به عنوان ملک به ثبت می‌رسانیم؟ به عبارت دیگر اداره ثبت چه چیزی را به عنوان ملک با رعایت تشریفات ثبت می‌رساند؟ آنچه فعلاً طبق قوانین به عنوان ملک به ثبت می‌رسد فقط زمین است و بنای روی زمین. بعضی عنوان که می‌کنند اعیان به ثبت می‌رسد که درست نیست. اعیان کلمه عام است ما از اعیانات فقط بنا را به ثبت می‌رسانیم. اعیانات دیگری که متصل به زمین و روی زمین است مستقلاً به ثبت نمی‌رسد. پس آنچه که به ثبت می‌رسد زمین و بنای روی زمین است. در بحث قانون اصلاح ماده 147 قانون ثبت بعضی‌ها گفته‌اند که هر چه روی زمین است آن را با استناد ماده 147 اصلاحی به ثبت می‌رسانیم که اینطور نیست و آنجا هم باید بنا باشد نه اعیان دیگر پس زمین و بنای روی زمین به عنوان ثبتی پلاک می‌گیرد و ثبت می‌شود.



همچنین مورد دیگر که ثبت می‌شود قنات است که به عنوان ملك به ثبت می‌رسد و سند مالکیت به آن می‌دهند و قنات هم پلاك 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 نمی‌رسد. البته ثبت قنات هم فعلاً خیلی متداول نیست ولی اگر کسی با رعایت تشریفات قانونی برای ثبت قنات اقدام کند، می‌تواند قنات را به عنوان ملك بنام خود به ثبت برساند هر گاه اداره ثبت با رعایت تشریفات مقدماتی ثبت ملك تحت عنوان يك قطعه زمین بنام مالك سند مالکیت صادر می‌کند، دلالت بر این دارد که موقع ثبت ملك مزبور هیچ اعیانی روی ملك مزبور نبوده است فقط يك قطعه زمین بوده است اگر زمین دایر نباشد موقعی که به ثبت می‌رسانند به عنوان يك قطعه زمین به ثبت می‌رسد. ولی گاهی اوقات در سند مالکیت يك قطعه زمین بایر نوشته می‌شود که کم اتفاق می‌افتد. هر گاه در زمان ثبت اولیه بر روی زمین در حدود حد نصاب لازم درخت فرض شده باشد زمین تحت عنوان باغ به ثبت می‌رسد اگر بر روی زمین خانه ساخته شده باشد می‌شود يك باب خانه که در این حالت نیز زمین به ثبت می‌رسد ولی تحت عنوان اعیانی که بر روی آن بوده و يك باب خانه ثبت می‌شود. یا مثلاً آب انبار، انبار، گاراژ، آپارتمان، زمین کشاورزی، باغ چای، شالیزار باشد زمین به تبع اعیان به شرح مذکور به ثبت می‌رسد.

در مواردی که زمین در موقع ثبت به عنوان زمین به ثبت برسد، اگر بعداً به علت احداث اعیانی تغییر وضعیت داد مالك باید به اداره ثبت مراجعه و تقاضای ثبت وضع موجود را در دفترچه مالکیت و دفتر املاك درخواست نماید و به درخواست مالك محل مورد بازرسی قرار می‌گیرد و وضع فعلی ملك در توضیحات سند مالکیت نوشته و منعکس می‌گردد که فعلاً آپارتمان یا خانه یا زمین کشاورزی است.

در صورتی بنا به عنوان اعیانی بنام مالك آن به ثبت می‌رسد که آن بنا متعلق به غیر از مالك زمین باشد و مشروط بر اینکه بنا با اجازه مالك زمین احداث شده باشد بنا جداگانه بعنوان اعیان به ثبت نمی‌رسد و زمین تحت عنوان اعیان روی آن بنام مالك زمین به ثبت می‌رسد. و اگر بنا روی زمین و متعلق به مالك زمین باشد بعنوان خانه یا تحت عنوان دیگر. لذا ما موقعی بنا را جداگانه به نام مالکش به ثبت می‌رسانیم که مالکش غیر از مالك زمین باشد و دوم اینکه با اجازه مالك زمین این بنا ساخته شده باشد و الا نمی‌توانیم سند صادر کنیم چون اگر بدون اجازه مالك ساخته شده باشد غصبی است خلع ید و قلع بنا حسب مورد حکم قانونی و شرعی آن خواهد بود. و در مواردی که زمین تحت عنوان عرصه به ثبت می‌رسد و سند مالکیت تحت عنوان يك قطعه عرصه صادر می‌گردد. 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 مالك زمین نبوده ولی با اجازه او احداث شده است.

علیهذا هر گاه ما سند مالکیتی با عنوان عرصه دیدیم، دلالت بر این دارد که موقع ثبت ملك بر روی این زمین اعیانی بوده است که متعلق به غیر مالك بوده است. یعنی ما را راهنمایی می‌کند که ببینیم چه کسی صاحب حق بر روی



زمین است بحث دیگر این است که حال چه چیزهایی را نمی‌توان به عنوان ملك ثبت نمود: زمین موات : طبق قانون ثبت و آئین نامه قانون ثبت زمین موات قابل ثبت رساندن نیست. جنگلها بنام مالك خاص قابل ثبت نیست ولي جزء انفال است ولي بنام دولت ثبت و سند صادر می‌شود. در مورد حق ریشه که قبلاً حق اولویت با گاوپندی 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 56) نمی‌تواند مالك خاص داشته باشد. هر جا مرتع است متعلق به دولت است دولت یا ادارات دولتی حسب مورد سند مالکیت صادر می‌شود. در سابق دهاتی که به ثبت می‌رسید در حریم آن مراتعی بود در مورد این قبیل مراتع اختلاف نظر است و آن اینکه آیا این قبیل مراتع می‌تواند مالك 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 نمی‌رسید اما حالا بموجب قوانین مصوبه بنام دولت به ثبت می‌رسد. 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 می‌کند همانطور که گفته شد یکی از آثار مهم ثبت ملك موضوع بحث مواد ماده 22 و 24 قانون ثبت است که مشروحاً به آن اشاره شد یکی دیگر از آثار مهم ثبت ملك این است که به محض اینکه ملك طبق قانون در دفتر املاك ثبت شد طبق ماده 46 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 شود چنین سندی طبق نص صریح ماده 48 قانون ثبت در هیچ يك از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد این خود يك 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 می‌گوید که باید معامله ملك 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 می‌شود. بعد از پیروزی انقلاب در اثر همین اسناد عادی که در رابطه با معاملات املاك ثبت شده انجام شد يك عده هستی‌شان را از دست دادند. اشخاصی که احتمالاً اموالشان بازداشت یا مصادره شده بود املاك را با سند عادی فروختند و رفتند و خریدار بیچاره را بلامتکلیف 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 46,47,48 قانون ثبت عمل کنیم که متأسفانه عمل نمی‌شود. تذکر دیگر در رابطه با مواد 70,73 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 می‌کنیم 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 می‌تواند در



رسیدگی نسبت به سند رسمی جلو برود ؟ در مورد ثبت ملك و اینکه چگونه و طبق چه ضوابطی باید به ثبت برسد تا بگویم طبق قانون به ثبت رسیده است بحث داشتیم و گفتیم اگر ملك طبق قانون به ثبت رسید با توجه به ماده 34 و مواد 21 و 22 از قانون سمت دیگر نمی شود متعرض ثبت اولیه ملك 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 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 70، 72، 73 قانون ثبت نیز نخواهد بود . برای این که سند رسمی تلقی بشود طبق ماده 1287 ق.م 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 اجرایی نیز صادر شود ضمناً چنین سندی دارای آثار مقرر در مواد 70 و 72 و 73 قانون ثبت نخواهد بود . طبق ماده 1287 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 سردفتر اسناد رسمی واقعه ازدواج را ثبت کند این سند رسمی تلقی نمی شود ، چون سردفتر اسناد رسمی برخلاف صلاحیت ذاتی خود عمل کرده است ، یا اگر سردفتر ازدواج آمد و معامله خانه را ثبت کرد این سند نیز رسمی نیست . برای این که سردفتر خلاف صلاحیت ذاتی اش عمل کرده است. در مورد صلاحیت محلی هم همینطور است ، گاهی اوقات در مورد صلاحیت محلی به خصوص در مورد ثبت وقایع ازدواج و طلاق متأسفانه دیده شده است که سردفتر ازدواج یا طلاق دفتر ثبت وقایع را از شهری که برای تنظیم سند مأموریت دارند خارج میکند و برای تنظیم سند شهر دیگری برد ، مثلاً از يك ده دفتر را می آورند در شهر و سند ازدواج یا طلاق را ثبت میکنند و در این قبیل موارد چون سردفتر برخلاف صلاحیت محلی اش عمل کرده است این سند ، سند لازم الاجرا و رسمی تلقی نمی شود . سردفتر اسناد رسمی حق ندارد بدون کسب مجوز دفتر خود را از اتاقش خارج بکند و معمولاً هم اینکار را انجام نمیدهند و بعضاً هم اگر چنین کنند از لحاظ انتظامی قابل تعقیب خواهند بود . سردفتر 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 سردفتر اسناد رسمی



خارج از حوزه ایکه 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 يك مقررات و ضوابط عام داریم که تنظیم کننده سند باید رعایت کند و يك ضوابط و مقررات خاصی که در تنظیم بعضی از اسناد تنظیم کننده سند باید رعایت کند تا سند رسمی تلقی شود ، مثلاً در ماده 2 نظامنامه ماده 2 قانون ازدواج مصوب آبان 1310 می گوید سند ازدواج یا طلاق برای اینکه سند رسمی محسوب شود لازم است علاوه بر سایر شرایط مقرر ذیل آن مجموعاً دارای لااقل 6 امضاء باشد یعنی اگر ذیل سند دارای 5 امضاء به جای 6 امضاء 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 سردفتری 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 ملك را بدانیم تا بتوانیم بگوئیم در ملكی که ثبت شده است مقررات قانونی ثبت ملك دقیقاً رعایت شده است یا نه و ملك طبق قانون ثبت شده است و یا چون مقررات ثبت ملك رعایت نشده لذا ملك ثبت شده تلقی نمی شود و در نتیجه دارای آثار قانونی ملك ثبت شده نیست .

بنابراین اگر دلیلی که مدعی برای اثبات دعوا دارد دلیلی باشد که مدعی علیه نتواند منکرش بشود و اگر منکر بشود قابل استماع و پذیرش نباشد نتیجه اینکه اصل صحت ادعاست مگر این که مدعی علیه ثابت نکند ادعا درست نیست . در مقابل سند رسمی انکار و تردید پذیرفته نیست مگر اثبات جعلیت که آنهم ادعائی است که مدعی علیه باید آن را ثابت بکند.

طبق ماده 70 قانون ثبت و ماده 1292 قانون مدنی انکار در مقابل سند رسمی مسموع نیست . علاوه بر این در ماده 70 قانون ثبت مقرر داشته مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را معتبر ندانند شش ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد و طبق ماده 73 قانون ثبت قضات و مأمورین دولت که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استکفاف نمایند



در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود .

ماده 70 ق.ث سه قسمت دارد. قسمت اول در رابطه با محتویات سند رسمی است که می‌گوید سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر این که اثبات جعلیت آن سند ثابت شود. علیهذا نسبت به محتویات سند انکار پذیرفته نیست مگر اثبات جعلیت.

قسمت دوم در رابطه با مندرجات سند رسمی است که می‌گوید انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست علیهذا نسبت به مندرجات سند هم انکار پذیرفته نیست. قسمت سوم هم می‌گوید مأمورین قضائی یا اداری که از راه حقوقی یا جزائی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند، به 6 ماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهند شد. این برای قاضی خیلی مهم است که بداند اگر برای سند رسمی اعتبار قائل نشود و یا انکار نسبت به آن را مورد رسیدگی قرار دهد یا به آن توجه نکند مورد تعقیب قرار می‌گیرد.

و همچنین در ماده 73 ق.ث می‌گوید: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری، علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهند نمود».

پس باید دید تا کجا می‌شود وارد سند رسمی شد. آیا نباید طرف سند رسمی رفت و به آن رسیدگی کرد و عبارت دیگر هر جا سند رسمی ارائه شد قاضی نمی‌تواند نسبت به آن رسیدگی کند؟ پاسخ این است که قاضی می‌تواند به سند رسمی رسیدگی کند، اما يك مرزی دارد. قانون می‌گوید در مقابل سند رسمی انکار و تردید مسموع نیست و نباید به انکار توجه و رسیدگی نمود و نباید سند رسمی را معتبر ندانست ولي این امر دلالت بر این ندارد که هیچ ادعائی در مقابل سند رسمی پذیرفته نیست.

بحث دیگری که در اینجا این است که هر سند رسمی در اینجا مورد بحث ما نیست. چون بحث ما حقوق ثبت است علیهذا سندی که در اینجا مورد بحث ما است اسناد رسمی است که در رابطه با قانون ثبت است. یعنی اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفاتر ادارات ثبت املاک و دفاتر ثبت شرکتها از لحاظ ثبت اسناد ثبت شده است. ماده 5 طرح اصلاحی آئین نامه ثبت شرکتها مصوب 1340 می‌گوید: ادارات ثبت شرکتها به قائم مقامی دفاتر



اسناد رسمی شرکت نامه را ثبت می‌کند. وقتی که می‌گوئیم ثبت شرکت نامه الزامی است یا وقتی در ماده نظامنامه قانون تجارت مصوب سال 1311 می‌گوید شرکتهای تجارتی باید با شرکت نامه رسمی تشکیل گردد و در آئین نامه آمده است شرکت نامه برای اینکه رسمی بشود باید در دفتر خانه رسمی ثبت بشود، شرکت است .

در سال 1340 برای تسهیل کار ثبت شرکت را با شرکت نامه توأم کردند و مقرر شد ادارات ثبت شرکتها وقتی که شرکت را ثبت می‌کنند شرکت نامه را هم به ثبت برسانند به قائم مقامی دفاتر اسناد رسمی، یعنی اگر این شرکت نامه در دفاتر اسناد رسمی هم ثبت نشده باشد خود شرکت که به ثبت رسیده است شرکت نامه را هم اداره ثبت همزمان به ثبت می‌رساند، بنابراین شرکت نامه رسمی است.

بنابراین اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق و دفاتر ادارات ثبت شرکتها و دفاتر ثبت املاک به ثبت رسیده مورد نظر ما در این بحث است . و اسناد مزبور شامل دو قسمت است :

1) محتویات 2) مندرجات. می‌توان گفت محتویات، مربوط به فرم سند است که تقریباً در هر سندی ثبت باشد. یعنی آن چیز مادی و تشکیل دهنده فرم سند است که همه اسناد این را دارد مانند تاریخ تنظیم سند، در کدام دفترخانه سند تنظیم شده منظور شماره دفتر خانه است موضوع سند چیست؟ بیع، وکالت، قرارداد یا وصیت است. امضاء طرفین تنظیم کننده سند و امضای سردفتر تنظیم کننده سند و امضای دفتریار این موارد محتویات سند است و در هر سندی به تفاوت وجود دارد .

مندرجات سند دو قسمت است: 1) اقرار طرفین تنظیم کننده سند یعنی آنچه که طرفین اظهار می‌کنند یا طرف تنظیم کننده عنوان می‌کند و سردفتر در سند منعکس می‌کند 2) اظهار نظر خود سردفتر است. سردفتر ممکن است مثلاً بنویسد که ثمن معامله نقداً پرداخت شده. این نظر خودش را می‌نویسد هویت طرفین را احراز می‌کند این نظر خودش است که در سند منعکس می‌گردد و از جمله مندرجات است آنچه که مربوط به مندرجات است همان اقرار طرفین به مطلبی است که توسط سردفتر در سند درج شده است و آنچه که مربوط به محتویات است آن چیزهایی است که سر دفتر به عنوان مأمور دولت که ناظر امر بوده در سند نوشته است مثل شماره، دفترخانه، تاریخ تنظیم سند و نام و مشخصات طرفین و امضا طرفین و سردفتر. ماده 70 ق . ث مندرجات و محتویات را جدا کرده است. قسمت اول ماده مزبور در رابطه با محتویات است و قسمت دوم ماده در رابطه با مندرجات و تبصره‌ای هم ذیل این ماده است که من با توجه به ماده 1292 ق . م توضیح می‌دهم. مطابق این ماده از قانون ثبت آنچه مربوط به محتویات سند است، هیچکس نمی‌تواند منکر آن بشود و اگر منکر بشود مسموع نیست مگر این که مدعی جعلیت آن شود و در این قسمت اگر قاضی وارد رسیدگی به انکار شود، خودش قابل تعقیب است. رسیدگی به انکار نسبت به محتویات سند اینکه فردی بگوید که من به این دفتر خانه اصلاً نرفته و این سند را امضا نکرده‌ام



قاضی اگر وارد رسیدگی به انکار بشود خود قاضی قابل تعقیب است. مدعی علیه فقط می‌تواند بگوید سند جعل است و مدعی جعلیت آن شود و قاضی می‌تواند وارد رسیدگی به جعل شود. قاضی در مورد محتویات سند جز جعلیت نباید به ادعای دیگری رسیدگی کنند و گرنه طبق قسمت اول ماده 70 ق.ث قابل تعقیب است. و اما مندرجات سند اظهارات طرفین است که سر دفتر در سند منعکس می‌کند، دیده‌های خود سر دفتر که نظرش را در سند درج می‌نماید. در مورد مندرجات نیز انکار مسموع نیست و مانند محتویات سند نباید وارد رسیدگی به انکار شد. طرف نمی‌تواند منکر مندرجات سند بشود و اگر هم منکر شود قاضی نباید به آن ترتیب اثر بدهد و وارد رسیدگی به انکار شود چون سند رسمی است ولی نسبت به مندرجات بر خلاف محتویات (غیر از ادعای جعل) قاضی می‌تواند به ادعای دیگر هم وارد رسیدگی شود. مثلاً مدعی علیه می‌تواند بگوید به تعهد خود عمل کرده‌ام یا بگوید سند از جهات قانونی از اعتبار افتاده است (قسمت اخیر ماده 1292 ق.م) یا طبق تبصره ذیل ماده 70 ق.ث اقرار کننده سند رسمی و یا سند متعهد رسمی می‌تواند مدعی شود که اقرار او در مقابل سند رسمی یا عادی یافته طلب یا چک بوده به آن تعهد عمل شده و یا آنچه چک فتح طلب پرداخت شده. دعوا مقابل رسیدگی خواهد بود چون مندرجات سند اقرار طرفین است و طبق ماده 1280 ق.م اقرار کتبی در حکم اقرار شفاهی است اقرار کتبی همان آثار اقرار شفاهی را دارد گرچه طبق ماده 1277 ق.م انکار بعد از اقرار مسموع نیست. اما مقرر می‌تواند ادعا کند که اقرار او فاسد یا مبتنی بر اشتباه یا غلط بوده یا ثابت کند اقرارش باطل است و نافذ نیست.

و طبق ماده 1276 ق.م اگر کذب اقرار نزد حاکم ثابت شود آن اقرار اثری نخواهد داشت علیهذا همانطور که عرض کردم چون مندرجات سند اقرار طرفین است علاوه بر ادعای جعلیت به ادعای دیگر هم نسبت به آن قابل رسیدگی است پس خط قرمز ما در مورد محتویات سند این است که انکار مسموع نیست و جز به ادعای جعل به ادعای دیگر نمی‌شود وارد رسیدگی شد. ولی در مورد مندرجات سند اولاً، انکار مسموع نبوده و قابل رسیدگی نیست ولی علاوه بر ادعای جعلیت به ادعای دیگر بشرح مذکور در قسمت اخیر ماده 1292 از قانون مدنی و تبصره ذیل ماده 70 قانون ثبت و ماده 1277 قانون مدنی می‌توان رسیدگی کرد بحث ما در این جلسه راجع به آثار ثبت سند بود و در این بحث گفتیم که اولین اثر ثبت سند این است که سند رسمیت می‌یابد و سند رسمی می‌شود البته گفتیم صرف ثبت سند موجب رسمیت آن نخواهد شد چون همانطور که در اول ماده 70 قانون ثبت مقرر داشته سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است همانطور در مورد ثبت املاک ماده 22 ق.ث مقرر داشته «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید...» بنابراین اگر سند یا ملک طبق قانون به ثبت نرسد سند رسمی تلقی نمی‌شود و ملک ثبت شده محسوب نمی‌گردد. و عبارت دیگر چنین سند و ملکی دارای آثار قانون سند رسمی و آثار قانونی ملک ثبت شده نخواهد بود در مورد ملک و ثبت و اینکه چگونه باید ثبت شود تا طبق قانون ثبت شده باشد در بحث ثبت املاک مفصلاً بحث داشتیم و اما در مورد سند باید عرض کنم وقتی سند طبق قانون ثبت شده محسوب است که در ثبت آن رعایت شرایط مقرر در ماده 1287 قانون مدنی شده باشد. و همانطوری که قبلاً به آن اشاره شد



هرگاه هر يك از شرایط مقرر قانون در ثبت سند رعایت نشده باشد چنین سند رسمی تلقی نمی شود و دارای آثار سند رسمی نخواهد بود دومین اثر ثبت سند یا به عبارت دیگر مهمترین اثر سند رسمی البته به شرطی که طبق قانون ثبت شده باشد طبق ماده 70 قانون ثبت و ماده 292 قانون مدنی این است که در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند ادعای جعلیت کند که در این خصوص مفصلاً بحث شد علاوه بر این طبق قسمت اخیر ماده 70 قانون ثبت مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار نسبت سند رسمی را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به ششماه تا یکسال انفصال موقت محکوم خواهد شد مهمتر اینکه طبق ماده 73 قانون ثبت قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهد نمود توجه می فرمائید قانون چه اعتباری و آثاری برای سند رسمی قائل شده است متأسفانه دیده شده است که بعضی از همکاران محترم بدون توجه به ماده 70 و 73 قانون ثبت آن طور که باید برای سند رسمی اعتبار قائل نیستند و در مواردی حتی به انکار و تردید نسبت به سند رسمی ترتیب اثر داده و انکار محتویات و مندرجات سند رسمی را مورد رسیدگی قرار می دهند که این اقدام بر خلاف قانون است و طبق قسمت اخیر ماده 70 قانون ثبت و ماده 73 همان قانون چنین اقدامی موجب تعقیب انتظامی و اجمالاً موجب انفصال موقت تا یکسال خواهد بود و البته لازم به تذکر است که نباید تصور شود که رسیدگی نسبت سند رسمی موجب تعقیب است اینطور نیست چون همانطور که قبلاً در این بحث خدمت همکاران محترم عرض کردم نسبت به محتویات سند رسمی طبق قسمت اول ماده 70 ق.ث انکار مسموع نیست مگر ادعا و اثبات جعلیت و هیچ ادعایی در این مورد پذیرفته نیست و اما در مورد مندرجات سند رسمی همانطور که عرض شد انکار مسموع نیست و اگر قاضی نسبت به انکار نسبت به محتویات و مندرجات سند ترتیب اثر بدهد و مورد رسیدگی قرار دهد قابل تعقیب است ولی برعکس محتویات سند که هیچ دعوائی جز اثبات جعلیت پذیرفته نیست در مورد مندرجات سند غیر از انکار و ادعای جعلیت ادعای دیگر به شرحی که در تبصره ذیل ماده 70 قانون ثبت و قسمت اخیر ماده 1292 قانون مدنی و قسمت اخیر ماده 1277 قانون مدنی قابل رسیدگی خواهد بود و قاضی میتواند نسبت به این موارد وارد رسیدگی شده و از نظر قضائی اظهار نظر نماید . بحث بعدی ما در رابطه با اشتباه در عملیات ثبتی و مرجع صالح برای رسیدگی به این اشتباهات است و بحث در رابطه با حدود صلاحیت مراجع قضائی و مراجع ثبتی در خصوص رسیدگی به این اشتباهات است .



منابع :

وبگاه رسمی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

راهنمای اجرائی برنامه ریزی استراتژیک

ترجمه: منصور شریفی کلویی چاپ اول 1376 تهران، نشرآروین

2- مدیریت بازار یابی (تجزیه و تحلیل، برنامه ریزی، اجرا و کنترل)



تالیف: فیلیپ کانلر

ترجمه: بهمن فروزنده چاپ اول، - 1382 تهران، نشر آتروپات

تحقیقات بازاریابی نگرش کاربردی

تالیف و ترجمه: داور ونوس، عبدالحمید ابراهیمی، احمد روستا

چاپ اول، 1375 تهران نشر سمت

قانون مدنی

قانون ثبت کشور