

به نام خدا
دوره جامع حقوق ثبت املاک
مدرس: دکتر عبدالله سلطانی
برگزار کننده دوره: حقوق خوان استراتژیست

جلسه اول تاریخ: ۱۳۹۹/۹/۱

در یک ترم ثبت املاک ارائه می‌شود.

بحث در چند جلسه اول مربوط به عملیات مقدماتی ثبت است که حدود ۵۰٪ از حقوق ثبت املاک را دربرمی‌گیرد به طوری که اگر کسی حقوق ثبت املاک را به نحو احسن فراگرفته باشد بقیه حقوق ثبت به راحتی قابل فهم است.

بدوناً لازم است چند اصطلاح پرکاربرد در حقوق ثبت بررسی و بعد به بحث اصلی می‌پردازیم. ممکن است در وهله اول این اصطلاحات عامیانه و بدوی به نظر برسد ولی به علت عدم توجه لازم در دوره کارشناسی و ارشد، با مشکل مواجه می‌شوند.

اولین اصطلاح حق است.

تعریف حق: حق امتیازی است که قانون به اشخاص داده تا بتوانند در جامعه زندگی کنند.

تقسیم بندی حق: از جهات مختلف، حق را تقسیم کرده‌اند ولی آنچه صرفاً مرتبط با این درس است تقسیم حق به حقوق مالی و غیرمالی است که به همین تقسیم بندی در این درس اکتفاء می‌شود.

تقسیم حق به: (۱) حق مالی (۲) حق غیرمالی

تعریف حق مالی: امتیازی است که حقوق یا قوانین یک کشور به منظور تامین‌های نیازهای مادی اشخاص به آن‌ها می‌دهد که خود این حق مالی به دو دسته اصلی تقسیم می‌شود.

اقسام حقوق مالی: (۱) حق مالی دینی (۲) حق مالی عینی

(۱) حق مالی دینی:

حقی است که شخص نسبت به دیگری پیدا کرده و می‌تواند انجام کاری را از او بخواهد که موضوع آن می‌تواند: ۱- انتقال مال (مثل تعهد بر بیع) ۲- انجام دادن کار (تعهد به احداث ۵ واحد آپارتمان) ۳- خودداری از انجام کار باشد. به عبارتی حق دینی، حقی است که یک طلبکار نسبت به بدهکار خود داشته و این حق مستقیماً به گردن و عهده شخص بدهکار بوده

(نه مال ایشان) که به این اعتبار، عرفاً گفته می‌شود بدهکار مشغول‌الذمه است و این حق به اختیار طلبکار قابل اسقاط است که به آن ابراء دین یا ابراء ذمه گفته می‌شود.

۲) حق مالی عینی:

حقی است که شخص به‌طور مستقیم و بی‌واسطه نسبت به یک مال (عین) نه شخص پیدا می‌کند و می‌تواند از حقوق مترتب بر آن حق، استفاده کند، که به‌طور کلی به ۲ دسته تقسیم می‌شود:

۲-۱- حق عینی اصلی: که به شخص صاحب حق، اختیار استعمال و انتفاع از مالی (عین) را به طور کامل یا ناقص می‌دهد که ملموس‌ترین و کامل‌ترین این حق، حق مالکیت است که در ماده ۲۹ و ۳۰ قانون مدنی ذکر شده است.

۲-۲- حق عینی تبعی: یا حق وثیقه (از ثقه گرفته شده به معنای اطمینان)، حقی است که به تبع طلبی که طلبکار از بدهکار داشته، مالی از بدهکار در گروه شخص طلبکار قرار گرفته (به عبارتی وثیقه‌ای دین بدهکار قرار گرفته) که اگر بدهکار به موقع دین خود را به طلبکار پرداخت نکند، طلبکار می‌تواند با اجرای تشریفات قانونی و از طریق اجرای ثبت به مقدار طلب و خسارت از آن و بدون مراجعه به مراجع قضایی و در اجرای مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، در صدد استیفای حقوق خود برآید

شباهت و تفاوت حق مالی دینی با حق مالی عینی:

اول : شباهت:

۱- هر دو جهت رفع نیاز مادی شخص ایجاد شده است.

۲- هر دو به اختیار قابل اسقاط است. که اگر حق دینی به اختیار استفاده شود به آن ابراء

۱. ماده ۲۹ قانون مدنی: ممکن است اشخاص نسبت به اموال، علاقه‌های ذیل را دارا باشند: ۱- مالکیت (اعم از عین و منفعت) ۲- حق انتفاع ۳- حق ارتفاق به ملک غیر» و در ماده ۳۰ ق.م در زمینه حقوق مالکانه اعلام داشته است: هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء نموده باشد.

دین گفته می‌شود و اگر حق عینی به اختیار اسقاط شود، به آن اعراض از مالکیت گفته می‌شود که در مورد اموال منقول صدق پیدا می‌کند مانند اینکه شخص قصد تغییر وسایل و لوازم دفتر کاری یا منزل خود را داشته و بدون اینکه قصد فروش آن را داشته باشد، به صورت مجانی در جلو کوچه یا خیابان قرار می‌دهد که هر کس دوست داشت بتواند این اموال را تصرف کرده، ببرد و استفاده نماید.

نکته: حق عینی نسبت به مال غیرمنقول ثبت شده قابل اعراض نمی‌باشد چون ماده ۲۲ قانون ثبت حاکم بوده و به صرف اعراض، اعراض از مالکیت صورت نگرفته و مالکیت از مالک، سلب نمی‌شود.

دوم: تفاوت:

۱) حق دینی، حقی است که یک شخص نسبت به شخص دیگر دارد، مانند حق طلبکار نسبت به بدهکار و در حق دینی سه عنصر وجود دارد: ۱- طلبکار ۲- بدهکار ۳- موضوع حق (که تعهد به انتقال مال، انجام کار یا عدم انجام کار است). **ولی حق عینی، برای یک شخص نسبت به مال ایجاد می‌شود** مانند حق مرتهن نسبت به عین مرهونه و متضمن دو عنصر است: ۱- صاحب حق ۲- چیزی که موضوع حق قرار می‌گیرد مانند منزل، باغ، اتومبیل و ...

۲) **موضوع حق عینی همیشه یک شیء مادی است** که در خارج باید معین باشد ولی موضوع حق دینی ممکن است انجام دادن کار یا خودداری از انجام کار باشد و اختصاص به اشیاء مادی نداشته باشد.

۳) **حق عینی متضمن حق تقدم برای صاحب حق و همچنین متضمن حق تعقیب است.** به‌طور مثال در وثیقه که برای مرتهن، حق عینی تبعی به‌وجود می‌آید اولاً: مرتهن در وصول طلب خود از عین مرهونه، نسبت به طلبکارای دیگر مدیون، حق تقدم داشته و از طرفی نسبت به این مال حق تعقیب و اقدامات اجرایی دارد ولی حق دینی از این امتیازات برخوردار نمی‌باشد.

گفته شد که حقوق از حیث رفع نیازها بر ۲ نوع هستند: ۱- حقوق مالی ۲- حقوق غیر مالی،

که در خصوص حقوق غیرمالی به اختصار مطالبی گفته شد.
و اما حقوق غیر مالی: امتیازی است که قانون به اشخاص داده و هدف آن، رفع نیازهای عاطفی و اخلاقی انسان است مثل حق زوجیت (حق زن و شوهر بر یکدیگر)، حق ابوت (حق پدر و مادر بر فرزند)، حق بنوت (حق فرزند بر پدر و مادر).

تفاوت حقوق مالی با غیرمالی

۱) **حق مالی قابل اسقاط است که در حق مالی دینی، اسقاط با ابراء و در حق مال عینی، اسقاط با اعراض صورت می‌گیرد.** ولی حق غیرمالی قابل اسقاط نیست مثلاً پدر نمی‌تواند فرزند خود را انکار و یا از خود سلب کند و برعکس. حقیقتاً فرزند است که از طریق DNA قابل اثبات است یا زن و شوهر نمی‌توانند یکدیگر را اسقاط کنند مثلاً مرد مستقیماً به زن بگوید تو زن من نیستی

۲) **حق مالی قابل ارزیابی و تقویم به پول است.** ولی حق غیر مالی قابل تقویم به پول نیست. مثلاً قیمت لپ‌تاپ چقدر است ولی مثلاً فرزند قابل قیمت‌گذاری نیست و برعکس. یا همسر قابل قیمت‌گذاری نیست.

۳) حق مالی قابل نقل و انتقال است:

اصل و قاعده: کلیه حقوق قابل انتقال است. به عبارتی اصل بر قابل انتقال حق مالی است مگر در ۳ مورد:

۱- **حق شفعه:** (م ۸۰۸ ق.م) ^۲، اگر دونفر در مال غیر منقول شریک بوده و یکی از شرکاء سهم خود را به غیر شریک بفروشد. شریک دیگر با رعایت شرایط ماده ۸۰۸ قانون مدنی، حق دارد که ثمن معامله را به خریدار داده و سهم او را تملک کند.

۲- **خيار مجلس:** اگر دو نفر عقد بیع منعقد نموده اند تا زمانی که جدا نشده‌اند می‌تواند به هم بزند و این حق، فقط بین خریدار و فروشنده است و به شخصی ثالثی ارتباط پیدا نمی‌کند. البته اگر

در مجلس عقد، پدر و فرزندی باشند. پدر فوت کند. فرزند می‌تواند به استناد خیار مجلس، فسخ کند.

۳- **خیار تأخیر ثمن**^۳: اگر طرف ۳ روز خریدار ثمن را پرداخت نکند با رعایت شرایط ماده ۴۰۲ قانون مدنی، فروشنده حق فسخ معامله را دارد.

نکته: حق مالی قابل توثیق است ولی حق غیرمالی قابل توثیق نیست.

اصطلاح بعدی: مال

مال چیست؟ در برخی کتب گفته شده است، مال چیزی است که قابل تقویم به پول است و جنبه اقتصادی داشته و وجود خارجی دارد.

مال دیگری وجود دارد که غیرمادی است مثل حقوق مالکیت فکری. که قابل نقل و انتقال است مثل علامت تجاری.

مثال: برند مرسدس بنز چندین میلیارد دلار ارزش دارد. چی توز که زرت بوداده است چندین میلیون ارزش دارد.

یا اختراع: هر ایده‌ای را از قوه به فعل رساندن.

پس یک حق مالی دیگری وجود دارد که غیرمادی دیگاست مانند: حق مالکیت فکری. که شامل: حق علامت تجاری، حق اختراع، حق طرح‌های صنعتی، حق مدل‌های مصرفی، حق نشان‌های جغرافیایی است.

حق علامت تجاری:

حق علامت تجاری را در اداره مالکیت صنعتی با رعایت شرایط قانونی ثبت می‌کنند که مثلاً چی توز که پس از ثبت ۱۰ سال انحصاراً از کلمه چی توز یا تصویر چی توز استفاده می‌کند. وایتکس یک علامت تجاری است چون سفیدکننده بوده، سفیدکننده‌ها را با وایتکس می‌شناسیم. گلی و اگر علامت تجاری ثبت شود ۱۰ سال اعتبار دارد و پس از آن با پرداخت حق دولتی تمدید می‌شود.

^۳. ماده ۴۰۲ قانون مدنی:

شود. کوکا در سال ۱۳۱۰ در ایران ثبت شده و تاکنون تمدید شده است و کسی نمی‌تواند متعرض آن شود.

طرح‌های صنعتی:

مابین اختراع و علامت تجاری است. یک کاری به چیزی بدهید. مثلاً قبلاً صد درصد، لامپ با کلید روشن می‌گردید الان از طریق کنترل هم می‌شود روشن کرد. این طرح صنعتی است ولی آنقدر پیشرفت نکرده که اختراع محسوب شود.

مدل‌های مصرفی:

مثلاً بطری مواد شوینده، که قبلاً خمره ای بود مال داروگر، همه به عنوان خمره می‌شناختند عده‌ای سوء استفاده کردند طرح دعوی شد.

یا به خود بطری ظرفشویی گلی یا ریکا، مدل مصرفی می‌گویند ولی اگر به آن شکل (بطری) ثبت شود دیگری نمی‌تواند به آن شکل بطری بزند اگر دقت کنید تمام بطری نوشابه‌ها با هم فرق دارد. به عبارتی نباید مصرف‌کننده را به اشتباه بیاندازند.

نشان‌های جغرافیایی:

مثل دوغ آبعلی، که نمی‌شود در اردبیل دوغ درست کرد به نام دوغ آبعلی. آبعلی آبی دارد، علف خاصی گوسفند محل می‌خورند که دوغ کیفیت بالا دارد نشان جغرافیایی دارای محل است. انگور در تاکستان که کیفیت لازم دارد همه انگورها ندارند. پسته دامغان، قالی دست‌بافت قم، این‌ها نشان‌های جغرافیایی هستند. قابل حمایت هستند.

اختراع:

چیزی که قبلاً وجود نداشته است و جدید است مثل خودرو که با نورخورشید کار می‌کند. که این هم باید حمایت شوند.

این ۵ مورد فوق تحت عنوان مالکیت صنعتی است.

یک سری مربوط به مالکیت ادبی و هنری، کتاب، نرم‌افزار، مقاله و نقاشی در قابل مالکیت ادبی و هنری است.

مالکیت صنعتی تحت عنوان کنوانسیون پاریس بود که ۹۸٪ کشورها عضو آن گردیده‌اند و ایران هم به آن کنوانسیون ملحق شده است و به این اعتبار، یک اختراع یا علامت تجاری اتباع کشورهای عضو در کشورهای عضو دیگر قابل ثبت و حمایت است که ثبت آن از طریق اداره مالکیت صنعتی انجام می‌گیرد.

مالکیت ادبی تحت عنوان کنوانسیون برن است که ایران هنوز به آن ملحق نشده است و اگر ملحق شود باید در دانشگاه را تخته کرد چون عمده کتب دانشگاه، ترجمه کتب کشورهای دیگر است به عبارتی چون عضو کنوانسیون برن نشده‌ایم در خصوص مالکیت ادبی و هنری، از حمایت برخوردار نیستیم و اتباع کشورهای دیگر نیز در ایران از حمایت برخوردار نیستند. لذا الزام به رعایت مالکیت ادبی و هنری نیستیم.

اگر مالکیت پاریس و برن با هم جوینت شوند مالکیت فکری تشکیل می‌شود و اگر دو چیز دیگر سرقفلی (که خلاقیت فکری نمی‌خواهد) و هدایا و نامه‌های خصوصی که برای برخی اشخاص ارزشمندست (خلاقیت فکری در آن بکار نرفته است)، با موارد فوق جمع شود مالکیت معنوی را تشکیل می‌دهند. به عبارتی جمع مالکیت صنعتی و مالکیت ادبی و هنری می‌شود مالکیت فکری، که محصول خلاقیت هستند و اگر با مواردی همچون سرقفلی، هدایا، یادگاری‌ها، نامه‌های خصوصی که با خلاقیت همراه نبوده و به‌طور مثال سرقفلی به مرور ایجاد شده و هدایا، یادگاری‌ها و نامه‌های خصوصی هم برای شخصی که آنها را دارد ارزشمند بوده بدون اینکه واجد خلاقیت باشد، جمعاً با هم مالکیت معنوی را تشکیل می‌دهند. به عبارت دیگر مالکیت معنوی اعم از مالکیت فکری (مالکیت صنعتی و مالکیت ادبی و هنری) و سرقفلی و هدایا و است.

نکته قابل توجه اینکه: هیچ‌یک از مصادیق مالکیت معنوی، وجود خارجی نداشته و قابل لمس نمی‌باشد ولی مال محسوب شده و بر این اساس حقوق مالکیت فکری هم قابل نقل و انتقال است. انتقال دانش هم وجود خارجی ندارد ولی مال محسوب می‌شود. پس نمی‌شود گفت مال چیزی

است که وجود خارجی دارد و دارای ارزش مادی است لذا باید گفت: کلیه حقوق و منافع که در قانون پیش‌بینی شده اعم از اینکه دارای جنبه مادی یا غیرمادی بوده به آن مال اطلاق می‌شود که هم شامل اموال منقول و غیرمنقول و هم شامل مالکیت فکری می‌شود.

اصطلاح ملک:

هر مالی که مالک داشته باشد ملک اطلاق می‌شود. ماهی در دریا مال است به محض اینکه صید شود می‌شود ملک.

پس لازم نیست ملک الزاماً مال غیرمنقول باشد این اشتراک لفظ است چون مال غیرمنقول ثابت است و مالک مشخص دارد ملک گفته می‌شود حال آنکه ملک اعم از منقول و غیرمنقول بوده و هر مالی اعم از منقول و غیرمنقول که مالک مشخص داشته باشد ملک محسوب می‌شود و صاحب آن را مالک اطلاق می‌کنند.

حدود اربعه: جهات چهارگانه، شمال، شرق، جنوب و غرب. به جهت عقربه ساعت از ۱۲ تا ۵-۴ شرق، از ۵ تا ۸ جنوب و ۸ تا ۱۲ غرب.

اصطلاح شش‌دانگ:

چرا می‌گوییم شش‌دانگ نه ۵ دانگ نه ۷ دانگ؟

فلسفه اصلی شش‌دانگ: چهار جهت اصلی داریم: شمال، شرق، جنوب، غرب. وقتی می‌گوییم شمال یعنی ملک ما با املاک دیگر تثبیت شده است. مثلاً ملک الف پلاک ۲۵۴ است اگر مثلاً ملک الف شرقاً به پلاک ۲۵۷ باشد پلاک ۲۵۷ غرباً به ملک الف محدود می‌شود یعنی ملک الف را تعریف می‌کند. حدودشان را مشخص می‌کند..... چهار جهت بر این اساس تعریف و مشاهده می‌شود که این می‌شود چهار دانگ.

از طرفی طبق ماده ۳۸ قانون^۴، ملک هر چقدر پایین رود متعلق به صاحب ملک است (می‌شود

^۴- ماده ۳۸ قانون مدنی " مالکیت زمین مستلزم مالکیت فضای محاذی آن است تا هر کجا بالا رود و همچنین است نسبت بزیمر زمین بالجمله مالک حق همه گونه تصرف در هوا و قرار دارد مگر آنچه را که قانون استثناء کرده باشد."

دانگ ۵) و هرچقدر پایین رود همینطور (می شود دانگ ۶). لذا جهات اربعه (شمال، شرق، جنوب و غرب) به اضافه بالا و پایین ملک که جمعاً می شود ۶ جهت. بر این اساس، به یک ملک که حاوی این شش جهت باشد، شش دانگ گفته می شود. لذا نمی توان به آپارتمان گفت شش دانگ و اینکه در اسناد ذکر شود یا در عرف بکار می رود غلط است. باید گفت یک دستگاه آپارتمان، چرا که در آپارتمان، بالا و پایین واحد آپارتمان متعلق به کسی که در آپارتمان است نبوده و عرصه آن مشاع است و در آپارتمان فقط سند مالکیت اعیانی داریم و به همان مقدار در عرصه سهم هستیم... به طور مثال: یک ملک ۵۰۰ متر عرصه دارد و ۲۰ واحد آپارتمان دارد هر واحد ۷۰ متر می باشد. جمع اعیانی می شود ۱۴۰۰ متر.

سهم مالک یک واحد از عرصه می شود: ۷۰ سهم مشاع از ۱۴۰۰ سهم از شش دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۰۰ متر مربع... به عبارتی ۵۰۰ متر عرصه به ۱۴۰۰ تقسیم می شود. و ۷۰ سهم به یک واحد ۷۰ متری از ۲۰ واحد ف تعلق می گیرد... و در سند اعیانی که برای آپارتمان گرفته شود قید می شود: یک دستگاه آپارتمان به مساحت ۷۰ متر با حدود اربعه شمالاً به... شرقاً به... جنوباً به... غرباً به... با قدرالسهم مشاع از عرصه و مشترکات طبق قانون ثبت آپارتمان و آیین نامه اجرائی آن... لذا شش دانگ حتماً باید ویلایی باشد و به آپارتمان نمی شود گفت چون بالا و پایین متعلق به صاحب آپارتمان نیست.

حقوق ثبت اسناد و املاک

بحث در حقوق ثبت به طور کلی حول محور سه بخش اساسی است:

۱- بحث اول و اصلی: حقوق املاک: که منظور تثبیت مالکیت اشخاص از طریق به ثبت رساندن

املاک^۵ است. یعنی اموال غیرمنقول اشخاص توسط حقوق ثبت تثبیت می‌شود، یعنی ثبت می‌شود و مشخص می‌شود و بر این اساس مشمول حمایت دولت قرار می‌گیرد.

۲- بخش دوم مربوط به اسناد است: اعتبار دادن به اسناد معاملات از طریق دفاتر اسناد رسمی.. اگر مال غیرمنقول را ثبت نکنیم سندی وجود ندارد که بخواهیم به آن اعتبار ببخشیم ثبت املاک و ثبت اسناد در طول هم بوده و نه عرض هم. به عبارتی اگر اولی نباشد یعنی ثبت املاک (و سند مالکیت نباشد) سندی وجود ندارد که بخواهیم به آن اعتبار ببخشیم.

۳- بخش سوم: اجرای اسناد یا استیفاء حقوق اشخاص بدون مراجعه به محاکم، حسب مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، اشخاص بدون نیاز به مراجعه به مراجع قضایی، استیفاءی حق نمایند که این بخش هم در طول بخش اول و دوم و معطوف به آنهاست و با وجود بخش اول و دوم، معنا و مفهوم پیدا می‌کند.

فعلاً از سه بخش فوق، حقوق ثبت املاک که منظور از ثبت املاک، ثبت اموال غیرمنقول است. در این ترم ارائه میشود.

پس فعلاً بحث اصلی در این ترم، حقوق ثبت املاک است.

مقدمه: اولین قانون ثبت اسناد در سال ۱۲۹۰ تصویب شد ولی اولین قانون ثبت املاک در سال ۱۳۰۲ به تصویب رسید که در سال های ۱۳۰۴، ۱۳۰۶ و ۱۳۰۷ و نهایتاً ۱۳۱۰ قانون ثبت املاک اصلاح شد. و با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک کشور در ۱۳۱۰/۱۲/۲۶، قوانین قبلی نسخ گردید و در حال حاضر قانون ثبت ۱۳۱۰ با اصلاحاتی حاکم و مجری است.

تا قبل از تصویب قانون ثبت ۱۳۱۰، ثبت املاک اختیاری بود. یعنی هر شخصی به اختیار و دلخواه می‌توانست اقدام به ثبت ملک خود نماید و کسانی که مبادرت به ثبت ملک نمی‌کردند در راستای ماده ۳۵ قانون مدنی که تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت محسوب شده، مالک تلقی

^۵ ماده ۱ قانون ثبت ۱۳۰۲: دوائر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل میشود: اول ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت بآنها رسماً تعیین و محفوظ گردد. دوم ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود.

شده و با قبض و اقباض مانند مال منقول و بعضاً نوشته عادی مبادرت به انتقال مالکیت می نمودند. ولی در ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ ، یک مصوبه‌ای از مجلس شورای ملی گذشت که از ملهم از قوانین سوئیس، فرانسه، بلژیک و فقه بوده و قانون خیلی مهم است و همانند قانون مدنی ، به ظاهر ساده و سهل و ممتنع است همچون مواد ۳۳۸، ۵۵ قانون مدنی.

به طور مثال، ماده ۲۲ مقرر می‌دارد، همینکه ملکی مطابق قانون ثبت دفتر املاک شدمنظور (از مطابق قانون) ، تمام تشریفات ماقبل ثبت را دربرمی‌گیرد و آنچه مهم است اینکه اگر ثبت ملک مطابق قانون (یعنی تشریفات ماقبل آن موضوع مواد ۹ تا ۲۱ قانون ثبت) باشد چه اتفاقی می‌افتد و اگر ثبت ملک مطابق مقررات فوق نبوده باشد نیز چه اتفاق می‌افتد.

قانون ثبت ۱۳۱۰ از اول سال ۱۳۱۱ اجرا یی شد و همچون قانون مدنی مستحکم و استوار است و جز در مواردی که اصلاح شده پابرجا و اجرایی است و هر جا دست برده شده مشکل ایجاد شده است.

در آن موقع که اداره کل بود تحت عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک کشور (در سال ۵۲، اداره کل ثبت به سازمان ثبت اسناد و املاک تبدیل شد) ، زیر نظر وزیر دادگستری وقت چند پرسنل بیشتر نداشت ولی وقتی قانون فوق به عنوان ثبت اجباری و عمومی تصویب شد ۱۰۰۰ نیرو استخدام کرد. که عمدتاً سیکل و دیپلم و به صورت محدود فوق دیپلم بودند . که این افراد توسط عده ای از افراد تحصیل کرده درفرنگ که تحصیل کرده ثبت در سوئیس، فرانسه، بلژیک بوده و عده ای نیز که تحصیل کرده فقه بودند ، آموزش داده شده و بعد با تشکیل اداره ثبت در مرکز استانها و شهرهای مهم که حسب ماده ۲ قانون ثبت پیش‌بینی شده که هر جا دادگستری باشد اداره ثبت هم تشکیل شود ... ۱۰۰۰ نفر آموزش دیده فوق تحت عنوان نماینده و نقشه بردار ثبت ، به ادارات ثبت سراسر کشور پخش شده و ادارات ثبت با استفاده از این پرسنل ، شروع به ثبت املاک در سراسر کشور کردند. و در ماده ۱۲ این قانون پیش‌بینی شده بود اگر ظرف مهلت ۱۰ سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اشخاصی نیابند ملک خود را ثبت کنند، دادستان آن استان به

۵- بیع عبارت است از تملیک عین بعوض [به عوض] معلوم .

۶- وقف عبارتست از اینکه عین مال حبس و منافع آن تسبیل شود

نمایندگی دولت می‌تواند املاک را مصادره کند. هرچند بنا دلایلی که قسمتی از آن مربوط به خود ادارات ثبت بوده هم ثبت املاک ظرف ۱۰ سال عملی نشد و هم ضمانت اجرای فوق و نهایت این قسمت ماده ۱۲ اصلاح شد.

در راستای قانون ثبت ۱۳۱۰ که به ثبت عمومی و اجباری معروف است در وهله اول ، خود اداره ثبت مکلف بود املاک اشخاص را در سراسر کشور (هر اداره‌ای در حوزه جغرافیایی خود) شناسایی کند.

بر همین مبنا مثلاً فرض کنیم در سعدآباد همدان اداره ثبت تشکیل شده است. اینکه حوزه جغرافیایی سعدآباد همدان تا کجا بوده که اداره ثبت سعدآباد همدان مبادرت به شناسایی املاک اشخاصی در آن حوزه نماید، از استانداری همدان اخذ می‌شود. سپس دو نفر تحت عنوان نماینده و نقشه بردار مبادرت شناسایی املاک می نمودند.

نکته مهم اینکه: اختیارات نماینده ثبت در اداره ثبت وسیع بوده و برخلاف تصور، خیلی بالاتر از کارشناس می‌باشد.

توضیح: وقتی ماده ۱۲۸۷ ق.م مقرر می‌دارد: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند رسمی است

به عبارتی جهت اینکه تنظیم سند نزد مأمور رسمی رسمی قلمداد گردد باید دو شرایط داشته باشد: ۱- در حدود صلاحیت باشند، ۲- به موجب قانون باشد. کسی که خارج از اداره ثبت ، عملیات ثبت را هدایت می‌کند نماینده است. ملک را بازدید کرده، صورتجلسه تهیه کرده، ملک را مساحی کرده، اگر ملک در طرح باشد اینکه چه مقدار از ملک در طرح (عمرانی، عمومی، نظامی) واقع شده است مشخص می‌کند. اگر تجاوزی و تعارضی در خصوص ملک مطرح شود نماینده اقدام می‌کند.... و به عبارتی هر اقدامی که در خارج از اداره ثبت، به بازدید و تنظیم سند رسمی نیاز دارد و ... از اختیارات نماینده ثبت است و صورتجلسه و مرقومه‌ای را که ایشان تنظیم می‌کند طبق ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی سند رسمی است چرا که نماینده ثبت، مأمور رسمی بوده ، دارای صلاحیت است و به موجب قانون هم مبادرت به تنظیم صورتجلسه و ... می‌کند.

نقشه‌بردار که در قانون زیاد از او یاد شده است در حقیقت ابزار نماینده است. و در محل و هر جا نیاز به نقشه، ترسیم و بررسی آن باشد، ایشان به دستور نماینده، انجام می‌دهد.

ادامه بحث اصلی:

از جمله اقدامات اولیه جهت ثبت املاک در مورد روستاها این بود که رئیس ثبت شهرستان دستور می‌داد به تعداد روستاهای آن شهرستان، سنگ به قد انسان تراشیده شود مثلاً اگر شهرستان سعدآباد همدان ۴۰ روستا داشت رییس ثبت سعدآباد قبل از هر اقدام دستوری دادند ۵۰ سنگ بزرگ به قدم یک انسان تراشیده شده و روی هریک از آنها شماره پلاک اصلی نصب شود و در ورودی هر روستا یکی از آنها سنگها را نصب کرده که آن پلاک، پالک اصلی روستا محسوب می‌شد (که از روستاهای شمال شهر شروع به نصب سنگ‌ها می‌کردند) که منظور از سنگ اصلی، همان پلاک اصلی روستا بود بقیه پلاکها در روستا از پلاک اصلی مربوط به روستا، منشعب و منتزع می‌شده است به این نحو که از شمال روستا در جهت عقربه ساعت، شروع به شماره گذاری و پلاک کوبی می‌کردند. به عبارتی اولین قطعه در اولین آبادی از سمت شمال روستا شروع به پلاک کوبی می‌کردند. با کمک گرفتن از کدخدا، معتمدین روستا و مطلعین شروع به پلاک کوبی و شماره گذاری می‌کردند که این عمل در اجرای ماده ۳۵ قانون^۸ رخ می‌داد. شماره پلاک اولین قطعه از اولین روستا می‌شد ۱/۱، ۱ اصلی / ۱ فرعی (شماره پلاک اصلی در صورت کسر و شماره پلاک فرعی در مخرج کسر). وظیفه نماینده، فقط شناسایی املاک بود. و در این راستا وظیفه داشت چهار مشخصه از ملک را درآورد: ۱- نام متصرف، ۲- دادن پلاک فرعی مثلاً متصرف علی محمدی پلاک ثبتی ۱/۱، ۳- حدود اجمالی ملک، ۴- حقوق ارتفاقی: که در ماده ۹۳ قانون مدنی آمده است. "ارتفاق حقی است برای شخص در ملک دیگری".

حقوق ارتفاقی همیشه مثبت نبوده گاهی منفی است. مثلاً اگر کسی چاهی کنده است تا ۲۰۰ متر آن چاه، دیگران نمی‌توانند چاه حفر کنند یا مثلاً برخی رودخانه‌ها به نفع دولت حریم دارد. و

۸- ماده ۳۵ قانون مدنی "تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر اینکه خلاف آن ثابت شود

طبق ماده ۱۳۹ قانون مدنی، حریم مال صاحب حریم است. شما می‌توانید از ملک استفاده کنید ولی عملی که مضر به صاحب حق باشد نمی‌توانید انجام دهید مثلاً درختکاری نمی‌شود کرد یا مستحذات احداث کرد.

نماینده چهار مشخصه را قید می‌کرد: پلاک اصلی و فرعی، نام متصرف در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی، حدود اجمالی و حقوق ارتفاقی. در دفتر ۱۰۰ برگ یادداشت می‌کرد. نقشه‌بردار وظیفه داشت املاکی را که نماینده شناسایی می‌کرد کروکی آن را می‌کشید نه نقشه، چون ابزار هندسی وجود نداشت.

پاسخ سؤالات جلسه اول:

۱- منظور از ارتفاع منفی چیست؟ ارتفاع می‌تواند مثبت باشد یا منفی. ارتفاع مثبت مثل حق عبور. ملک مال شماسست ولی دیگری حق عبور دارد یا یک نفر از آن رد شده است این حقوق ارتفاع مثبت است که باید انجام شود. حقوق ارتفاع منفی نباید انجام شود مثلاً حریم رودخانه جاجرود تا ۵۰ متر است. بدون اجازه سازمان آب نمی‌شود در آنجا عملی انجام داد. یا مثلاً در مورد چاه‌ها تا ۲۰۰ متر نمی‌شود چاه حفر کرد و ... کمتر از آن قابل قبول نیست.

۲- کار نقشه‌بردار: به دستور نماینده، نقشه ملک را ترسیم می‌کند.

۳- از سال ۱۳۰۲ تا ۱۳۱۰ هم، ثبت در دفتر املاک صورت می‌گرفت ولی از ۱۳۱۰، اگر تمام تشریفات انجام شود منجر به ثبت در دفتر املاک می‌شود.

۴- گفتیم ۲۰ واحد در مجتمع آپارتمانی داریم که هر واحد ۷۰ متر است، و ملک شما ۷۰ متر است. در اینجا ۷۰ ضرب در ۲۰ واحد شده که می‌شود ۱۴۰۰ که عرصه به ۱۴۰۰ سهم تقسیم شده و سهم واحد ۷۰ متری شما از عرصه می‌شود: ۷۰ سهم از ۱۴۰۰ سهم از شش دانگ عرصه به مساحت مثلاً ۵۰۰ متر مربع.

۵- در تحدید حدود شرقاً به اراضی یعنی چه؟ اراضی خالی بوده و مالکی نداشته است و صاحب آن مشخص نشده است ولی حد و حدود ملک مشخص می‌شود مثلاً ۳۵ متر

۶- شش دانگ یعنی ملک ما ۴ حد دارد شمالاً، شرقاً جنوباً غرباً به جهت عقربه ساعت. شمال یک

دانگ، حد من در شمال ۳۵ متر است یعنی ۳۵ متر محدوده من در شمال من هست مثلاً به پلاک ۲. پلاک ۲ از این مرز نمی‌تواند عدول کند. شرقاً ۲۰ متر به پلاک ۴ محدود است. جنوباً ۳۵ متر به پلاک ۷ محدود است. محدوده من مشخص است. غرباً ۱۵ متر به پلاک ۹ محدود است. یعنی مساحت من کاملاً از چند جهت شمال و ... مشخص است. مساحت را در آوردم مثلاً ۱۶۵۰ متر متعلق به شماسست ، می‌شود چهار دانگ. طبق ماده ۳۸ قانون مدنی بالا و پایین ملک هم مال شماسست و می‌توانید مجوز بگیرید چند طبقه به بالا و پایین بسازید. که با بالا و پایین می‌شود شش دانگ.

۷- در آپارتمان ، از آنجا که بالا و پایین آپارتمان متعلق به دیگری است آپارتمان نمی‌داند شش دانگ باشد و چهار دانگ هم مفهومی ندارد شما فقط سند اعیانی دارید. ۷۰ سهم از ۱۴۰ سهم از ۶ دانگ یک قطعه زمین به مساحت ۵۰۰ متر مربع.

۸- تنظیم سند شش دانگ برای آپارتمان غلط است. مثلاً باید بنویسید دو سهم از یک دستگاه آپارتمان چون فقط سند مالکیت اعیانی داشته و به مقدار آن در عرصه سهمیم هستیم. پایان جلسه اول

جلسه دوم: ۱۳۹۹/۹/۱

گفته شد نماینده و نقشه‌بردار در روستا به محل وقوع هریک از املاک جهت شناسایی مراجعه کرده نماینده چهار مشخصه هر ملک را در دفتر خود یادداشت کرده و نقشه‌بردار کروکی هر ملک را ترسیم کرده، به طوری که در آن روستا هیچ ملکی که متعلق به اشخاص است باقی نماند. در شب (در همان روستا در محلی که نماینده و نقشه‌بردار جهت استراحت اطراق کرده بودند)، نماینده و نقشه‌بردار، اطلاعات خود را با هم چک و مقایسه می‌کردند تا اگر چنانچه ملکی باقی مانده یا نقشه کامل آن ترسیم نشده است یا نماینده ملکی را خوب شناسایی نکرده بود مجدداً روز بعد، نماینده و نقشه‌بردار به محل اصلی ملک مراجعه کرده و مبادرت به رفع مشکل و اختلاف می‌نمودند. (منظور ترسیم نقشه و اقدامات لازم به خاطر اینکه هیچ ملکی بلااقدام باقی نماند). پس از اینکه قطعیت حاصل می‌شد که مثلاً به تعداد قطعات فرعی روستا، پلاک فرعی مشخص شده بود، مثلاً اگر یک روستا ۱۰۰۰ قطعه داشت، شماره پلاک آخرین قطعه می‌شد $\frac{1}{1000}$ ، یعنی پلاک ۱۰۰۰ فرعی از اصلی (در صورت پلاک اصلی و در مخرج پلاک فرعی ذکر می‌شد) به عبارتی باید ۱۰۰۰ قطعه در روستا شناسایی و ۱۰۰۰ پلاک فرعی (یعنی به تعداد قطعات در روستا) شناسایی و تعیین پلاک و شماره‌گذاری می‌شد. (البته در حال حاضر شماره پلاک اصلی و فرعی به صورت اعشاری ذکر می‌شود). بعد از این ماجرا که کاملاً محرز می‌شد که هیچ ملکی باقی نمانده است، نماینده و نقشه‌بردار جلسه‌ای با ریش سفیدان و کدخدا و معتمدین محلی گذاشته و تمام قطعات با ذکر متصرف خوانده شده و به تایید اهالی می‌رسید که در اینجا طبق ماده ۳۵ قانون مدنی عمل می‌شود (تصرف به عنوان مالکیت دلیل بر مالکیت است).

بعد از شناسایی (و انجام اقدامات فوق و انطباق اطلاعات نماینده و نقشه‌بردار و رفع هرگونه اختلاف، به نحوی که هیچ‌یک ملک و قطعه‌ای باقی نمانده باشد و جلسه با بزرگان روستا و اخذ تایید آنها و ...) مراتب در دفتر توزیع اظهار ذکر می‌شد و مقدماتاً از طرف نماینده و نقشه‌بردار نوشته می‌شد ".... به داخل روستا مراجعه کردیم، شماره پلاک اصلی برای روستا تخصیص داده شده و شماره پلاک فرعی به تعداد قطعات تخصیص داده شد. در دفتر توزیع اظهارنامه، همه اطلاعات چهارگانه در آن آورده شد یعنی در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شد (نه ثبت). چرا که در

ثبت حتماً باید متقاضی باشد ولی در تعرفه خود اداره ثبت اقدام به شناسایی می‌کرد (تعرفه از شناخت می‌آید) یعنی تمام اطلاعات چهارگانه را در دفتر توزیع اظهارنامه قید می‌کرد. سپس همه قطعات و متصرفین را در برگه‌های اظهارنامه قید می‌کردند. و گرچه اصولاً اظهارنامه باید توسط متقاضی تهیه و موارد لازم در آن قید شود. ولی به علت بی‌سوادی یا کم‌سوادی توسط نماینده تنظیم و به امضای متقاضی، نماینده و رییس ثبت می‌رسید و متقاضی با امضای متن تنظیمی توسط نماینده ثبت، در واقع ضمن تایید مراتب در متن، اعلام می‌کرد ثبت ملک با موارد خواسته شده در متن اظهارنامه مورد قبول من است.....

چون صحبت از اظهارنامه شد یک بحث فرعی مطرح کنیم سپس بحث اصلی را دنبال کنیم.

دو نوع سند داریم که هم رسمی است هم عادی:

۱- **اظهارنامه:** در آنجا که متن اظهارنامه است، سند عادی است اظهارنامه‌ای که از طریق دفتر خدمات الکترونیک ارسال می‌کنید دال بر مطالبه طلب، تنظیم سند رسمی، ملکی متعلق به شماست و... متن اظهارنامه که توسط شما نوشته شده است عادی است. ولی تاریخ و شماره در آن که در دفتر خدمات الکترونیک درج می‌شود رسمی است.

۴ اصطلاح و تعریف وجود دارد که لازم است در کنار هم فراگرفته شود:

اظهارنامه: اخبار به حق به نحو قانونی

اقرار: اخبار به حق به ضرر خود به نفع دیگری

دعوا: اخبار به حق به نفع خود به ضرر دیگری

شهادت: اخبار به حق به نفع دیگری و ضرر دیگری

اظهارنامه:

اظهارنامه اخبار به حق به نحو قانونی است یعنی قانوناً حق خود را می‌خواهید. این سند عادی است (منظور متن اظهارنامه) ولی شماره‌ای که در آن ثبت شده و ابلاغ صورت می‌گیرد رسمی است چون توسط مأمور رسمی (که نفعی در آن ندارد) به موجب قانون و در حدود صلاحیتش انجام

شده است. لذا اظهارنامه سند دو وجهی است.

۲- سند گواهی اعضاء:

یک متن غیرمالی تهیه کرده به دفترخانه مراجعه کرده تا امضاء شما را گواهی کند. در دفتر خاصی، امضاء شما گواهی می‌شود که بعد از احراز هویت صورت می‌گیرد. اگر امضای دفتر با امضای ذیل متن مطابقت داشته باشد بدون توجه به متن، صرفاً امضاء گواهی می‌شود. به عبارتی متن نوشته شده توسط شخص غیررسمی بوده ولی گواهی امضاء سردفتر رسمی است.

حالا در مورد اظهارنامه ثبتی، نیز باید گفت که اصولاً باید خود متقاضی در مهلت مقرر ماده ۱۰ قانون ثبت، اظهارنامه را با ذکر چهار مشخصه تهیه و به اداره ثبت و یا مأمورین ثبت تحویل می‌داد. ولی از آنجا که در زمان ثبت املاک عمومی، عمده افراد روستا بی‌سواد یا کم سواد بوده، قانونگذار به مأمورین شعب (نماینده ثبت و نقشه‌بردار) اجازه داده که اظهارنامه را تنظیم نماید (به عبارتی چهار مشخصه مدنظر را از روی دفتر توزیع اظهارنامه در متن اظهارنامه نوشته و به افرادی که متصرف قطعات در آن روستا بودند در محل خانه و منزل و تصرف به آنها تسلیم شده و به آنها اخطار می‌شد که در موعد مقرر قانونی، آن را تکمیل کرده و به اداره ثبت جهت ثبت ملک تحویل دهند.....

ادامه بحث : حدود ۳۵ سال طول کشید تا کلیه املاک خصوصی افراد شناسایی شود (از تاریخ ۱۳۱۱/۱/۱ تا تاریخ ۱۳۴۶/۶/۲۸). در سراسر کشور تمام املاک خصوصی اشخاصی توسط کارکنان اداره ثبت همان منطقه شناسایی شد و در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شد به طوری که به ندرت در کل کشور، ملکی تحت عنوان از قلم افتاده باقی مانده باشد.

تکلیف ماده ۱۲ قانون ثبت^۹ چه شد؟: در ماده ۱۲ آمده بود از تاریخ ۱۳۲۰/۱۲/۲۶ ظرف ۱۰

^۹- ماده ۱۲ (سابق) قانون ثبت ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ "هر ملکی که نسبت به آن اظهارنامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق به عنوان مجهول‌المالک اعلان خواهد شد ولی تا ده سال از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی

سال، همه اشخاص خصوصی، اقدام به ثبت مال غیرمنقول خود نمایند و اگر اقدام نکردند، دادستان محل به نمایندگی از دولت، اختیار داشته این املاک را به نفع دولت مصادره کند که به ۲ دلیل عملی نشد:

اولین دلیل: انقضاء مهلت ۱۰ ساله فوق، مصادف با جنگ جهانی دوم شد دولت نمی توانست اموال خصوصی را مصادره کند چون موجب شورش مردم می شد.

دومین دلیل: ۳۵ سال طول کشید که خود دولت املاک را شناسایی کند و تا شناسایی صورت نمی گرفت درخواست ثبت ملک توسط افراد امکان پذیر نبود. چطور شناسایی املاک توسط خود دولت ۳۵ سال طول کشید ولی انتظار از اشخاص این بود که ظرف ۱۰ سال اقدام به درخواست ثبت ملک کنند. لذا زیرساخت های لازم برای این امر در آن برهه وجود نداشت.

بنا به دلایل فوق، در سال ۱۳۲۲، ماده ۱۲ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰، اصلاح شد: به این نحو که اگر اشخاصی تقاضای ثبت ملک را نکنند با دو ضمانت اجراء مواجه می شوند: اول اینکه نمی توانند در دفترخانه اسناد رسمی مبادرت به معامله رسمی ملک نمایند. دوم اینکه: اگر بعد از مهلت مقرر بخواهند تقاضای ثبت کنند به میزان دو برابر حقوق دولتی باید جهت ثبت ملک پرداخت نمایند که البته متعاقباً جریمه فوق نسخ شده ولی عدم امکان انتقال رسمی ملک به قوت خود باقی است.^{۱۰}

اشخاصی که مطابق ماده ۱۱ حق تقاضای ثبت دارند می توانند نسبت به آن ملک تقاضای ثبت نمایند. اعلانات نوبتی این قبیل اشخاص آنچه تا اول فروردین هر سال برسد در آخر فروردین ماه و آنچه تا اول مهر به اداره داده شود در آخر مهر ماه همان سال به طریق مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۱ انتشار خواهد یافت. اگر تا انقضای ده سال مذکور در فوق هیچکس تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالك اعلان شده ننماید اداره ثبت به تقاضای مدعی العموم بدایت محل مطابق قسمت اخیر ماده ۱۱ ملک را به اسم دولت اعلان کرده و به موجب مقررات این قانون سند مالکیت صادر خواهد نمود تا قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی به مصارف خیریه برسد." که این ماده در سال ۱۳۲۲ اصلاح شد.

۱۰ - ماده ۱۲ قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰) " نسبت به املاکی که مجهول المالك اعلان شده اشخاصی که حق تقاضای ثبت دارند می توانند در ظرف مدت دو سال از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت نمایند و پس از گذشتن مدت دو سال معاملات راجع بآن املاک قبل از تقاضای ثبت در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود و صدی ۲۵ از حق الثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد و نسبت به املاکی که آگهی نوبتی آنها منتشر نشده از تاریخ انتشار اولین آگهی نوبتی مذکور در ماده

بعد از موارد فوق از جمله شناسایی املاک و توصیه به اشخاص جهت ارائه تقاضای ثبت به اداره ثبت یا مامورین ثبت ، از حیث همراهی اشخاص خصوصی در دادن تقاضای ثبت و ثبت املاک یا عدم آن چند اتفاق افتاد:

۱- یک عده درخواست ثبت داده و تمام تشریفات قانونی ثبت را طی کردند که منجر به ثبت ملک و صدور سند مالکیت بنام آنها شد که به این املاک، **املاک ثبت شده گفته شده** که دارای آثار حقوقی است که هیچ سند رسمی این آثار را ندارد. واز جمله آثار ، حکومت ماده ۲۲ قانون ثبت در خصوص املاک ثبت شده ، است .

۲- **یک سری اشخاص تقاضای ثبت ملک کرده**، قسمتی از تشریفات سپری شده ولی بنا به دلایل متعدد از جمله فوت متقاضی^{۱۱}، وراثت نیز عملیات ثبتی را ادامه نداده و اشخاص یا تشریفات را به علت طولانی بودن، رها کرده ، یا اعتراضی به ثبت شده ، وبه همین نحو باقی مانده است و **هنوز منجر به ثبت ملک در دفتر املاک نشده** تا آثار ثبت املاک از جمله ماده ۲۲ قانون ثبت در مورد آنها قابل اعمال باشد به این املاک، **املاک جاری (در جریان ثبت) گفته می شود**.

۴- یک عده از افراد، اصلاً نیامند درخواست ثبت کنند همان اظهارنامه اداره ثبت را که گرفته بودند در صندوقی گذاشته و نسبت به تکمیل آن و اعاده به ثبت اقدام نکردند و شاید حدود ۷۰ سال از آن سال گذشته است ولی اقدامی صورت نگرفته است . به عبارتی نه در خواست ثبت ملک داده شده نه ملک ثبت شده و نه در جریان ثبت است. که به این املاک **مجهول المالک گفته می شود**.

در حال حاضر: حدود ۰/۷۲ درصد (۲۱ درصد) املاک واقع در سطح کشور دارای سند مالکیت

۱۱ ، معاملات این املاک به هیچ عنوان قبل از تقاضای ثبت در دفاتر اسناد رسمی پذیرفته نخواهد شد و پس از یکسال از تاریخ اولین آگهی نوبتی صدی ۲۵ از حق ثبت معمولی در موقع تقاضای ثبت علاوه دریافت خواهد شد. در این موارد ، املاکی که قیمت آنها تا پنجهزار ریال است از پرداخت حق الثبت بکلی معاف هستند و املاکی که قیمت آنها تا ده هزار ریال است فقط از پرداخت صدی ۲۵ اضافی معاف خواهند بود

^{۱۱}. در اداره ثبت بیشتر اصطلاح متصدی ثبت بیشتر بکار می رود.

هستند. یعنی ۷۹٪ هنوز ثبت دفتر املاک نشده است. اکثر املاک دولتی هنوز سند مالکیت نگرفته‌اند ۹۰٪ روستاها منجر به صدور سند مالکیت نشده است. حدود ۳۵٪ املاک کشور املاک جاری هستند که با جمع ۲۱ درصد املاک ثبت شده می‌شود حدود ۵۵ تا ۵۶ درصد. ۴۵ یا ۴۴٪ املاک در سطح کشور هنوز تقاضای ثبت نسبت به آنها انجام نشده است که به آنها مجهول‌المالک گفته می‌شود. حالا چرا به این املاک مجهول‌المالک گفته می‌شود؟:

در سطح کشور سه نوع ملک داریم:

۱- متعلق به اشخاص

۲- متعلق به دولت: ملی، موات، ملک خصوصی دولت

۳- اوقاف

در سطح کشور ملکی نداریم که به هیچ عنوان صاحبی نداشته باشد. مواد ۱۴۱، ۱۴۳، ۱۴۴، ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون مدنی راجع به احیاء و حیازت اراضی موات، زمانی بود که هنوز مجهول‌المالک اموال غیرمنقول مدنی داشتیم^{۱۲} ولی در حال حاضر وبا شناسایی اموال غیر منقول، مال غیر منقول مجهول‌المالک مدنی نداریم تا مشمول احیاء و تملک گردد چون ریشه املاک یا متعلق به اشخاص است یا دولت یا اوقاف. از طرفی به موجب قوانین متعدد قبل از انقلاب در سال ۱۳۵۰ و حداقل با تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن در ۱۳۵۸/۴/۵،

از این تاریخ به بعد احیاء اراضی موات شهری موجب تملک نشده چرا که متعلق به دولت است

۱۲ - در ماده ۱۴۰ قانون مدنی آمده تملک حاصل می‌شود به: ۱- احیاء اراضی موات و حیازت اشیاء مباحه ۲... ودر مواد ۱۴۱ و ۱۴۲ مراد از احیاء و مصادیق شروع به احیاء ذکر شده ودر ماده ۱۴۳ آمده است " هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی را بقصد تملک احیاء کند مالک آن قسمت میشود"... در مواد ۱۴۶ تا ۱۴۹ نیز در خصوص تملک از طریق حیازت مقرراتی بیان شده است.

۱۳. به عبارتی با قوانین اخیرالتصویب نسبت با قانون مدنی از جمله قانون لغو مالکیت اراضی موات.....بند ۱ ماده ۱۴۰ قانون مدنی و مواد ۱۴۱ قانون مدنی به بعد در خصوص تملک اراضی موات بواسطه احیاء و حیات بویژه مواد ۱۴۳، ۱۴۷، ۱۴۸، و ۱۴۹ نسخ ضمنی شده است.^{۱۴}

پس در حال حاضر موادفوق در قانون مدنی راجع به بحث تملک اراضی از طریق احیاء اراضی موات و حیات مباحات منسوخ شده است فقط در قالب یک تاریخچه در حقوق مدنی مورد بررسی قرار می‌گیرد ولذا در حال حاضر ملکی نداریم که بتوانید تصرف کرده و احیاء کنید و ملک شوید.

اموال مجهول المالك :

اموال مجهول المالك بر حسب قوانین حاکم به دو دسته تقسیم می‌شود :

۱- مجهول المالك مدنی ۲- مجهول المالك ثبتی

اول: مجهول المالك مدنی

در قانون مدنی از این اموال تحت عنوان ، اموالی که مالک خاص ندارند یاد شده

۱۳ - در ماده ۱ قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری آمده بود " دولت مکلف است در داخل محدوده قانونی (۲۵ ساله) شهرها در نقاطی که محدوده قانونی وجود دارد و در سایر شهرها در محدوده ایکه از طرف وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام خواهد شد. بتدریج و با رعایت طرح تفصیلی شهر در هر منطقه یکسانیکه طبق موازین رژیم سابق مالک اینگونه اراضی شناخته میشدند اعلام نماید تا ظرف مدت معینی نسبت بعمران و آبادی اینگونه اراضی اقدام کنند. چنانچه در مهلت مقرر اقدام لازم بعمل نیاورند هیچگونه اولویتی برای آنها منظور نخواهد شد و بلاعوض بتصرف دولت در خواهد آمد

تبصره - دولت برای کسانیکه یک قطعه زمین کوچک برای سکونت شخصی خود تهیه کرده اند و فاقد خانه مسکونی میباشند حداقل سه سال مهلت خواهد داد تا بتوانند بعمران زمین خود بپردازند " که بلافاصله در ۱۳۵۸/۴/۲۸ ماده ۱ فوق الذکر اصلاح و صرفاً در خصوص اراضی مشمول تبصره مهلت ۳ ساله جهت احیاء داده شد وبقیه اراضی موات از همان تاریخ ۱۳۵۸/۴/۵ متعلق به دولت شناخته شد" مهلت مقرر در ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مخصوص زمینهای است که مشمول تبصره ذیل همان ماده است و برای مساحتهای زائد بر آن نیازی بدادن مهلت از جانب دولت نیست بلافاصله بتملك دولت در خواهد آمد"

۱۴- در ماده ۱۴۰ قانون مدنی آمده تملک حاصل می‌شود به : ۱- احیاء اراضی موات و حیات اشیاء مباحه ۲-.... ودر مواد ۱۴۱ و ۱۴۲ مراد از احیاء و مصادیق شروع به احیاء ذکر شده ودر ماده ۱۴۳ آمده است " هر کس از اراضی موات و مباحه قسمتی را بقصد تملك احیاء کند مالک آن قسمت میشود"... در مواد ۱۴۶ تا ۱۴۹ نیز در خصوص تملک از طریق حیات مقرراتی بیان شده است.

که اشخاص حسب ماده ۲۷ قانون مدنی^{۱۵} و مواد ۱۴۰ به بعد قانون مدنی ، می توانستند با احیاء آن ، یا حیازت آن ، آنها را تملک کرده یا استفاده نمایند.

همانطور که گفته شد در حال حاضر و با شناسایی کلیه اموال غیرمنقول در سراسر کشور طی ۳۵ سال ، مال غیر منقول به عنوان مجهولالمالک نداریم چرا که املاک غیر منقول یا خصوصی ومتعلق به اشخاص بوده یا متعلق به دولت بوده مثل اراضی ملی و موات و یا وقف بوده و در حال حاضر اموال مجهولالمالک از نظر قانون مدنی منحصر به اموال منقول بوده که بر دو نوع است :

۱- اموال منقول که پیدا شده یا لقطه است مجهولالمالک مدنی می گویند.و اگر مالک پیدا نشود می توان تملک کرد.

۲- اعراض از اموال منقول مثل وسایل و لوازم منزل نیز باعث می شود تا زمانی که آن اموال را کسی تملک نکرده مجهول المالک باشد.

ولی همانطور که گفته شد غیرمنقول مجهولالمالک نداریم و به استناد قوانین متعدد دیگر حیات مباحات یا احیاء اراضی موات موجب تملک آنها نمی شود که از جمله این قوانین ، تصویبنامه قانون ملی شدن جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ است که در ماده ۱ مقرر شده است " از تاریخ تصویب این تصویبنامه قانونی ، عرضه و اعیانی کلیه جنگلها و مراتع و بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است ولو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند." یعنی اگر سند مالکیت بدون احیاء گرفته شده باشد، باطل می شود. قابل ذکر است که از سال ۱۳۳۵ تا سال ۱۳۴۱ ، در فصول مختلف هر سال ، تمام کشور توسط هواپیمای عکس برداری متعلق به آمریکا ، عکس برداری شد که در سازمان نقشه برداری موجود است به طوری که اگر مختصات ملک را داشته باشید و به سازمان نقشه

۱۵- ماده ۲۷ قانون مدنی " اموالیکه ملک اشخاص نمیباشد و افراد مردم میتوانند آنها را مطابق مقررات مندرجه در این قانون و قوانین مخصوصه مربوطه بهره یک از اقسام مختلفه آنها تملک کرده و یا از آنها استفاده کنند مباحات نامیده میشود مثل اراضی

موات یعنی زمینهاییکه معطل افتاده و آبادی و کشت و زرع در آنها نباشد

برداری بروید عکس ها را به صورت نر و ماده به شما بدهند و زیر دستگاه گذاشته شود در سال ۱۳۳۵، ۱۳۳۶ تا ۱۳۴۱، اگر سه سال قبل هم، اراضی آیش بوده باشد به صورت سه بعدی به شما نشان داده می شود که اگر احیاء شده کاملاً مشخص است ولی با تصویب تصویبنامه قانون ملی شدن جنگلها و مراتع مصوب ۱۳۴۱/۱۰/۲۷ دیگر، احیاء یا حیات اراضی ملی موجب تملک نمی شود و احیاء دیگر ارزش حقوقی ندارد.

رای وحدت رویه شماره ۶۸۱ - ۱۳۸۴/۷/۲۶ دیوان عالی کشور

پیرو قانون ملی شدن جنگلها و مراتع، به موجب رای وحدت رویه شماره ۶۸۱ - ۱۳۸۴/۷/۲۶ هیات عمومی دیوان عالی کشور، "..... عدم صدور سند مالکیت به نام دولت، نافی مالکیت دولت نسبت اراضی ملی شده، نخواهد بود" ۱۶
حیازت مباحات به معنی احیاء است: اگر زمین خالی از هرگونه آبادانی نشود، تحجیر کنید و احیاء کنید و آبادانی صورت گیرد می شود حیازت مباحات و اگر موات بود، احیاء شود احیاء اراضی موات است.

جهت شناسائی اراضی ملی و مستثنیات قانونی، عکس های هوایی گرفته شده از سال ۱۳۳۵ به بعد (توسط هواپیماهای عسکرداری موجود در سازمان نقشه برداری)، تفسیر شده، تبدیل به نقشه شده و در ملک پیاده می شود و در تشخیص آنچه مدنظر است اینکه به موقعیت ملک کار دارند نه مالکیت. به عبارتی در تشخیص ملی و از طرفی مستثنیات، مالک مشخص نمی شود بلکه نوعیت ملک مورد بررسی قرار می گیرد که با توجه به عکس های هوایی، آیا اراضی مدنظر ملی است یا مستثنیات، بدون اینکه تعیین مستثنیات ملازمه با تعیین مالک داشته باشد.

۱۶ - رای وحدت رویه شماره ۶۸۱ - ۱۳۸۴/۷/۲۶ دیوان عالی کشور " به موجب ماده یکم تصویبنامه قانون ملی شدن جنگلهای کشور مصوب ۱۳۴۱، عرصه و اعیانی کلیه جنگلها و مراتع، بیشه های طبیعی و اراضی جنگلی کشور جزء اموال عمومی محسوب و متعلق به دولت است و لو اینکه قبل از این تاریخ افراد آن را متصرف شده و سند مالکیت گرفته باشند و مطابق ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور مصوب ۲۸/۷/۱۳۷۱ تشخیص منابع ملی و مستثنیات ماده ۲ قانون ملی شدن جنگلها و مراتع با رعایت تعاریف مذکور در قانون حفاظت و بهره برداری از جنگلها و مراتع با وزارت جهادسازندگی است و به صرف تشخیص وزارت مذکور و قطعیت آن، در مالکیت دولت قرار می گیرد و در خصوص مورد، عدم صدور سند مالکیت بنام دولت جمهوری اسلامی ایران، نافی مالکیت دولت نسبت به منابع ملی شده که به ترتیب مقرر در ماده مرقوم احراز شده و قطعیت یافته باشد نخواهد بود."

به عبارتی در تشخیص ، بررسی می‌شود که قبل از ۴۱/۱۰/۲۷ نوعیت زمین چه وضعیتی داشته است. تا قبل از آن، هر ملکی را هر جا شخص احیاء می‌کرد مالک می‌شد ولی از زمانی که قانون تصویب شد ، اعلام شد که احیاء موجب تملک نمی‌شود.

حدود ۵۰٪ اراضی واقع در سطح کشور، در قالب جنگل، مرتع و بیشه است. حدود ۳۵٪ متعلق به اشخاص هستند. حدود ۱۵٪ هم موات هستند یعنی هیچ رشد گیاهی اعم از طبیعی و غیرطبیعی نداشته و اشخاص احیاء نکرده‌اند.

نتیجه اینکه اراضی مجهول‌المالک مدنی نداریم یا ملی و موات است یا اوقاف یا متعلق به اشخاصی و سازمانها و ادارات و ... است. حتی یک میلیمتر در سطح کشور بدون صاحب نداریم.

دوم : مجهول‌المالک ثبتی

به ملکی اطلاق می‌شود که تا این تاریخ، هیچ شخصی اعم از حقیقی یا حقوقی نسبت به آن، ادعای مالکیت نکرده‌اند به عبارتی به اداره ثبت نیامده که بگویند مالک هستیم و تقاضای ثبت ملک را بکنند. البته ممکن است نسبت به اینگونه املاک، معاملاتی صورت گرفته باشد که چه بسا اداره ثبت بی‌اطلاع است. به عبارتی ملکی را که در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی، اظهارنامه تکمیل و به اداره ثبت اعاده نکرده‌اند و ممکن است نسبت به اینگونه املاک معاملاتی انجام شده باشد و چه بسا ملک وجود دارد ، مالک هم دارد ولی مالک نیامده اداره ثبت و ادعای مالکیت رسمی کنند و اظهارنامه را که اداره ثبت به آنها داده را تکمیل و به اداره ثبت اعاده نکرده‌اند و ممکن است نسبت به آن معاملاتی انجام شده باشد که اداره ثبت بی‌اطلاع است...مجهول‌المالک ثبتی گویند.

نکته : از حیث اینکه تقاضای ثبت ملک شده یا نه و اینکه تقاضا منجر به ثبت ملک در دفتر املاک شده یا نه ، سه نوع ملک داریم:

- املاک مجهول‌المالک: ۴۴٪ اراضی کشور

- املاک جاری: ۳۵٪ اراضی کشور

املاک ثبت شده: ۲۱٪ اراضی کشور

آثار حقوقی نسبت به املاک سه گانه : مجهول المالک ، جاری و ثبت شده

اول: آثار حقوقی ملک مجهول المالک:

(۱) عدم حق معامله رسمی نسبت به آن:

در اجرای ماده ۱۲ قانون ثبت نمی شود نسبت به آن معامله رسمی در دفترخانه اسناد رسمی انجام داد.

۲- ملک مجهول المالک قابل وثیقه گذاشتن جهت اخذ وام از بانک نیست.

۳- حسب رأی وحدت رویه شماره ۹۶ - ۱۳۷۳/۸/۲۸ دیوان عدالت اداری^{۱۷} و در اجرای ماده ۴۸ قانون ثبت،^{۱۸} در خصوص ملک مجهول المالک نمی توان تقاضای جواز ساخت کرد چون چه بسا نسبت به ثبت آن اختلاف شود و تا ملک ثبت نشود شخص مالک رسمی نیست تا بتواند تقاضای

۱۷- رای وحدت رویه شماره ۹۶ - ۱۳۷۳/۸/۲۸ دیوان عدالت اداری " اولاً بند ۹ مصوبه سی و چهارمین جلسه شورای عالی اداری به شماره ۱۶۵۵. د ش مورخ ۱۹/۸/۱۳۷۱ که مقرر داشته است "شهرداریها موظفند به منظور حسن اجرای ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۲۲/۶/۱۳۶۶ با اخذ تعهد از مالک مبنی بر عدم استفاده از مزایای فوق نسبت به صدور پروانه ساختمان اقدام و همزمان از وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان زمین شهری) استعلام به عمل آورده و در صورت خلاف ادعای مالک نسبت به ابطال پروانه اقدام نمایند." به موجب نظریه مورخ ۲۲/۷/۱۳۷۳ فقهای محترم شورای نگهبان خلاف احکام شرع شناخته نشده است و چون متضمن ایجاد هماهنگی در جهت اجرای اهداف مقنن به شرح ماده ۷ قانون زمین شهری می باشد مغایر قانون هم تشخیص داده نمی شود. ثانیاً قانونگذار به منظور تنظیم و تنسيق امور مربوط به اموال غیر منقول و جلوگیری از بروز اختلافات و مناقشات اشخاص نسبت به عین یا منافع و یا حقوق متعلق به املاک و تقلیل حجم دعاوی نسبت به آنها در مراجع مختلف و همچنین ایجاد سهولت در تشخیص صاحبان اعیان و منافع و حقوق اموال غیر منقول در بخشهای خصوصی و عمومی ثبت اراضی و املاک و حقوق و منافع مربوط و انجام عقود و معاملات نسبت به آنها را الزامی اعلام داشته و به صراحت ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک کسی را که ملک در دفتر املاک به اسم و ثبت شده و یا موافق قانون به او منتقل گردیده مالک شناخته است و همچنین در ماده ۴۸ قانون مزبور تصریح کرده است که سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. بنا به جهات فوق الذکر بند ۲ مصوبه شماره ۱۵۶۰. د ش مورخ ۶/۸/۱۳۷۱ شورای عالی اداری که شهرداری را ملزم به قبول سند عادی انتقال غیر منقول مکلف و به صدور پروانه ساختمان قبل از تصدیق صحت و اعتبار آن توسط مراجع ذیصلاح می نماید مغایر قانون تشخیص داده می شود و به استناد قسمت دوم ماده ۲۵ قانون دیوان عدالت اداری به جهت مذکور ابطال می گردد.

۱۸- ماده ۴۸ قانون ثبت " سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد ."

جواز طبق ماده ۱۰۰ قانون شهرداری‌ها نماید.

۴- غیرقابل بازداشت بودن ملک مجهول‌المالک جهت وثیقه‌گذاردن آن در مراجع قضایی

۵- قابلیت اجرایی از طریق اجرای ثبت ندارند چرا که در صورتی می‌توان از طریق مواد

۹۲ و ۹۳ قانون ثبت و آیین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی، سندی را از طریق اجرای ثبت

به اجرا گذاشت که سند رسمی باشد.

۶- عدم امکان طرح دعوی خلع ید از طرف متصرف و مالک ملک مجهول‌المالک علیه

غاصب

چنانچه کسی ملک مجهول‌المالک را که در تصرف شخصی بوده و در اجرای ماده ۳۵ قانون

مدنی مالک شناخته شده (تصرف به عنوان مالکیت دلیل بر مالکیت است) را تصرف عدوانی کند،

مالک و متصرف سابق نمی‌تواند دعوای خلع ید علیه متصرف عدوانی و غاصب مطرح کند چرا که:

(۱) حسب رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱۰/۱-۸۳، دیوان عالی کشور خلع ید فرع بر

مالکیت است.^{۱۹}

(۲) وفق ماده ۲۲ قانون ثبت: دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملک در دفتر املاک بنام او ثبت

شده یا کسی که ملک به او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک ثبت شده یا ارثاً به او رسیده

است. و.....^{۲۰}

(۳) حسب مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، سند ثبت شده برابر مقررات قانون نزد محاکم و ادارات

۱۹- رای وحدت رویه شماره ۶۷۲-۱۰/۱-۱۳۸۳ دیوان عالی کشور " خلع ید از اموال غیر منقول فرع بر مالکیت است -

بنابراین طرح دعوای خلع ید از زمین قبل از احراز و اثبات مالکیت قابل استماع نیست. بنا به مراتب و با توجه به مواد ۴۶،

۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک، رای شعبه پنجم دادگاه تجدیدنظر استان به نظر اکثریت اعضای هیات عمومی دیوان

عالی کشور که با این نظر انطباق دارد صحیح و قانونی تشخیص می‌شود... "

۲۰- ماده ۲۲ قانون ثبت " همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک باسم او ثبت شده

و یا کسی را که ملک مزبور باو منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً

باو رسیده باشد مالک خواهد شناخت... در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک باسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها

. محرز و در سهم‌الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف حکم نهائی در آن باب صادر شده باشد. "

پذیرفته نیست.^{۲۱}

۴) حسب ماده ۷۲ قانون ثبت، کلیه محتویات و مندرجات سند رسمی معتبر بوده و قابل انکار و تردید نیست و صرفاً می‌تواند ادعای جعل سند را مطرح کرد که اثبات آن خیلی سخت است. مفهوم مخالف آن اینست که محتویات و مندرجات سند رسمی قابل انکار و تردید می‌باشد.

۵) برابر ماده ۷۲ قانون " ثبت کلیه معاملات راجع به اموال غیر منقوله که طبق مقررات قانون ثبت دفتر املاک شده است ، نسبت به طرفین و قائم مقام آن و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل بوده و رسمیت دارد.

۶) حسب ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی، اسناد رسمی درباره طرفین و وارث قانونی آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.

۷) برابر ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی^{۲۲} ، در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور نماید ... همان مطلبی که ذیل ماده ۷۰ قانون ثبت آمده است: انکار مندرجات اسناد رسمی ... مسموع نیست.^{۲۳}

۲۱- ماده ۴۶ قانون ثبت "ثبت اسناد اختیاری است مگر [مگر] در موارد ذیل

۱- کلیه عقود و معاملات راجع بعین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد

۲- کلیه معاملات راجع بحقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است

ماده ۴۷ قانون ثبت "در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت

اسناد ذیل اجباری است

۱- کلیه عقود و معاملات راجعه بعین یا منافع اموال غیر منقوله که در دفتر املاک ثبت نشده

۲- صلح نامه ، هبه نامه و شرکت نامه

ماده ۴۸ قانون ثبت " سندیکه مطابق مواد فوق باید بثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچیک از ادارات و محاکم پذیرفته

نخواهد شد.

۲۲- ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی " در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و

طرف میتواند ادعای جعلیت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور بجهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است."

۲۳- ماده ۷۰ قانون ثبت " سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن

معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود . انکار مندرجات اسناد رسمی راجع باخذ تمام یا قسمتی از وجه یا

مال و یا تعهد بتادیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست....."

۸) حسب ماده ۲۱۶ قانون آیین دادرسی مدنی، کسی که علیه او سند غیر رسمی ابراز شود می تواند خط یا مهر یا امضاء و یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار کند - مفهوم مخالف آن، اینست که در مقابل اسناد رسمی نمی توان انکار و تردید مطرح کرد همان مطلبی که در ذیل ماده ۷۰ قانون ثبت و ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی آمده است.

۹) وفق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی: در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ... ۲۴

از جمع رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲ - ۱۳۸۳/۱۰/۱ دیوان عالی کشور و مواد استنادی فوق برمی آید که: جهت طرح دعوی خلع ید، باید شخص خواهان مالکیت رسمی نسبت به مال موضوع دعوی داشته باشد.

نکته : جنبه اثباتی و ثبوتی اسناد معاملات :

در مورد اسناد، یک جنبه اثباتی معامله داریم یک جنبه ثبوتی و یک جنبه اثباتی - ثبوتی. در ماده ۳۳۸ ق.م. که مقرر گردیده است "بیع تملک عین است به عوض معلوم" و شرایط صحت معامله در ماده ۱۹۰ قانون مدنی آمده است. اگر این شرایط موجود باشد بیع منعقد شده است. اینکه بیع، مطابق ماده ۳۳۸ قانون مدنی با رعایت شرایط ماده ۱۹۰ قانون مدنی منعقد شده است، جنبه ثبوتی معامله است یعنی معامله محقق شده است. اگر طرفین یا متعهد به تعهدات خود عمل کند مشکلی نیست ولی اگر احد از طرفین یا متعهد به تعهدات خود عمل نکند چه کار باید کرد؟ ابراز کننده سند باید به محکمه برود اثبات کند سند درست است و معامله واقع شده است چرا که سند عادی قابل انکار و تردید است و چه بسا از عداد دلایل خارج شود. ولی اگر سند رسمی باشد ارائه سند کفایت می کند و طرف مقابل باید اثبات کند که سند جعلی است. ماده ۷۰ قانون ثبت، ماده ۱۳۹۲ قانون مدنی، ماده ۲۲۰ قانون آیین دادرسی مدنی، این را می گوید. از طرفی حسب ماده ۱۳۰۵ تاریخ تنظیم سند رسمی در مقابل همه اعتبار و رسمیت دارد و از همه

۲۴ - ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی "در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آنها داشته و ورثه آنان و کسیکه بنفع او وصیت شده معتبر است."

مهمتر برابر ماده ۷۳ قانون ثبت " قضات و مامورین دیگر [دیگر] دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آن‌ها را بجزبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود"

دوم: آثار حقوقی ملک جاری

الف) آثار منفی:

آثار حقوقی ملک جاری چند مرحله بالاتر از مجهول‌المالک و پایین‌تر از املاک ثبت شده است.

۱- **عدم قابلیت افراز و تفکیک به نحو رسمی:** ملک جاری که هنوز عملیات مقدماتی ثبتی آن تمام نشده است قابل تفکیک و افراز به نحو رسمی نیست. در ماده ۱ قانون فروش و افراز املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲ مقرر شده است: افراز املاک مشاع که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اعم از اینکه در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد، در صورتی که مورد تقاضای یک یا چند شریک باشد با واحد ثبتی محلی خواهد بود که ملک مذکور در حوزه آن واقع است. واحد ثبتی با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را **افراز می‌نماید.** " برای اینکه اگر عملیات مقدماتی پایان پذیرفته باشد ممکن است اعتراضی در جریان ثبت ملک برسد که حق افراد تضییع شود.

۲- عدم امکان طرح دعوی خلع ید علیه ثالث غاصب و متصرف

برابر رأی وحدت رویه شماره ۶۷۲- ۱۳۸۳/۱۰/۱ ، دیوان عالی کشور، خلع ید فرع بر مالکیت است و مالکیت به املاک ثبت شده که مشمول ماده ۲۲ قانون ثبت بوده منصرف است. لذا اگر ملک جاری بوده و شخص دیگری تصرف کند نمی‌توان علیه متصرف عدوانی وغاصب خلع ید مطرح کرد چرا که خلع به فرع بر مالکیت است لذا در خصوص ملک جاری ، باید در مرجع قضایی، صرفاً

دعوی رفع تصرف عدوانی کرد.

۳- عدم امکان مزایده ملک جاری متصرفی ثالث که نسبت به آن ادعای حقی دارد

اگر بخواهند در اجرای اسناد ذمه‌ای، مزایده انجام دهند مثلاً جهت بدهی، ملک را معرفی کرده، توقیف شده است و بدهکار هم موافق مزایده و پرداخت بدهی از محل آن باشد ولی شخص ثالث متصرف آن مال بوده و ادعای مالکیت نسبت به آن کند در اینجا نیاز به رسیدگی قضایی داشته و بدون نظر محاکم، اجرای سند و مزایده و فروش ملک جاری مقدور نمی‌باشد.

۴- عدم اعتبار آن در مقابل اشخاص دولت

برابر ماده ۲۲ ق.ث که مقرر می‌دارد "همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک ثبت شده دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملک بنام او در دفتر املاک ثبت شده است..." که منظور از دولت، نظام و حاکمیت است.

۵- عدم قابلیت توثیق ملک جاری

این املاک جهت وام قابل توثیق نیستند چرا که برابر ماده ۲۲ قانون ثبت، باید ملک ثبت دفتر املاک شود تا مالکیت رسمی برقرار شده تا بانک به آن اعتبار و ترتیب اثر بدهند.

(ب) محاسن یا آثار مثبت ملک جاری

۱- قابلیت نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی

برخلاف املاک مجهول‌المالک، املاک جاری با سند رسمی قابل انتقال بوده ولی از آنجا که ممکن است تحدید حدود نشده باشد یا در مراحل آگهی نوبتی، شخصی مدعی و معترض به ثبت ملک گردد یا مجاور نسبت به تحدید حدود آن معترض شود یا قسمتی از آن مستحق للغير درآید و ... لذا ممکن است ثبت ملک جاری به نام خریدار (منتقل الیه) با مشکلاتی مواجه گردد. به عبارتی گرچه برابر مقررات قانون ثبت، از جمله مواد ۴۲ و ۴۳ قانون ثبت، امکان انتقال رسمی ملک جاری در جریان عملیات مقدماتی ثبت داده شده است و منتقل الیه قائم مقام و جانشین

متقاضی ثبت شده و عملیات مقدماتی به نام او دنبال می شود ولی باید مراتب در سند رسمی انتقال قید گردد.

سوم: آثار ملک ثبت شده

۱- لازمالاتباع بودن اسناد ثبت شده در مقابل طرفین و قائم مقام قانونی و اشخاص ثالث در ماده ۱۲۹۰ قانون مقرر شده، اسناد رسمی در مقابل طرفین و وراثت و قائم مقام قانونی^{۲۵} آنها معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد. "البته نیازی به ذکر وراثت نبود چون قائم مقام عام شامل وراثت می شود. خوب در مقابل دولت چه؟ آیا در مقابل دولت هم دارای اعتبار است؟ ادامه ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی مقرر داشته " اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد."

حسب ماده ۲۲ قانون ثبت: همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک ثبت شده دولت کسی را که ملک بنام او ثبت شده مالک می شناسد که در اینجا ملک ثبت شده در مقابل دولت هم دارای اعتبار است.

یا در ماده ۷۲ قانون ثبت آمده که: معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده در دفتر املاک نسبت به طرفین و قائم مقام آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار و رسمیت است.

نکته: برابر ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی سند تنظیمی در دفتر اسناد رسمی فقط در مقابل طرفین و قائم مقام قانونی آنها معتبر است و به محض اینکه در دفتر املاک اداره ثبت، ثبت شده در مقابل اشخاص ثالث هم دارای اعتبار است.

بعد از انقلاب، به موجب اصل ۴۹ قانون اساسی اموال اشخاص و خانواده آنها در دوره ای مصادره شده است و چه بسا قبل از انقلاب به نحو رسمی به ثالث واگذار شده باشد ولی خلاصه معامله به اداره ثبت ارسال نشده و یا ارسال شده و به هر دلیلی از جمله حجم کار مسئول مربوط در اداره ثبت یا عدم پیگیری متقاضی به علت ناآگاهی (و اینکه تصور کرده با سند بنچاق کار انتقال تمام

^{۲۵}. قائم مقام خاص یعنی منتقل الیه و قائم مقام عام: وراثت

شده است) ، چه بسا خلاصه معامله بدون اینکه ثبت دفتر املاک شده ، امحاء شود که از نظر اداره ثبت، و مطابق دفتر املاک ، کماکان انتقال دهنده مالک بوده که چون املاک ایشان صادره شده این مال هم صادره و سند به نام ستاد اجرایی تنظیم شده است چرا که سند دفترخانه نصف کار بوده و طبق قسمت اول ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی فقط در مقابل طرفین و قائم مقام آنها رسمیت و اعتبار داشته و جهت اینکه در مقابل اشخاص ثالث هم رسمیت و اعتبار داشته باشد باید در دفتر املاک اداره ثبت، ثبت گردد. در هر صورت ، اشکال عملی عدم ثبت خلاصه معامله در دفتر املاک یافت می‌شد که چه بسا معامله سند معامله دفترخانه در هنگام صادره مورد لحاظ قرار نگرفته (چون اثری از آن در دفتر املاک نبود) و ملک صادره شود و شخص منتقل الیه با مشکل مواجه و باید در مراجع قضایی ثبت به ابطال سند ستاد اجرایی اقدام می‌کرد.

۲) قابل توثیق بودن این ملک جهت اخذ وام

۳) قابل بازداشت بودن ملک

۴) قابلیت طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع طبق رای وحدت رویه شماره ۶۷۲-۸۳/۱۰/۱ دیوان عالی کشور

.....و آثار حقوقی زیاد دیگری که در قسمت مربوطه توضیح داده خواهد شد.

سؤال: ملک مجهول‌المالک را چگونه می‌توان درخواست ثبت کرد؟

یک مسئله خود ملک دارد و یک مسئله خود متقاضی.

اول: خود متقاضی ثبت: متقاضی چند نوع است:

- ۱- شخصی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام ایشان تعرفه شده، درخواست ثبت کند.
- ۲- متقاضی ثبت ، قائم‌مقام قانونی عام باشد که منظور وراثت است که تقاضای ثبت بدهند و اگر احد از وراث مدعی باشد که سهم بقیه ورثه را خریداری نموده است باید سند عادی واگذاری و ارائه دهد.

در اینجا رابطه حقوقی وراثت با مورث با گواهی حصر وراثت به راحتی قابل اثبات و اتصال است و واسطه‌ای بین طرفین وجود ندارد.

ولی اگر منتقل‌الیه یا قائم مقام خاص تقاضای ثبت ملک را بکند باید سند خریداری را ارائه و انتقال طبق شرایط ماده ۱۹۰ قانون مدنی انجام شده باشد با قصد و رضا، اهلیت، معلوم و معین بودن مورد معامله و مشروعیت جهت‌معامله . و در این جا اگر در سنوات مختلف و به نحو متعدد معامله شده و چند دست چرخیده باشد باید همه مبیعه‌نامه‌ها ارائه شود. مثلاً ملکی در سال ۱۳۱۸ در دفتر توزیع اظهارنامه به نام شخص الف تعرفه شده ولی تاکنون ۱۰ دست چرخیده و به نحو عادی منتقل شده است، شخص متقاضی و منتقل‌الیه آخر باید همه اسناد عادی را ارائه داده و زنجیره‌وار به شخصی که نامش در دفتر توزیع اظهارنامه آمده است برسد و گرنه اداره ثبت، اقدامی جهت ثبت به عمل نمی‌آورد.

سپس سه دسته اشخاص می‌توانند تقاضای ثبت ملک مجهول‌المالک را بنمایند:

(۱) خود متقاضی یا مستدعی ثبت که ملک بنام او در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده و در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی، تقاضای ثبت ملک را می‌نماید.

(۲) وراثت یا قائم‌مقام عام: همه یا احد از آنها با ارائه گواهی حصر وراثت و اسناد عادی انتقال از بقیه ورثه

(۳) منتقل‌الیه خاص با ارائه اسناد عادی که باید زنجیره‌وار به شخصی که ملک بنام او در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده است، برسد.

دوم: مشخصات ملک مورد تقاضای ثبت: به عبارتی ملک مورد تقاضای ثبت باید چه مشخصاتی داشته باشد:

(۱) به همان اندازه که ملک بنام شخص در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده، باشد، بستگی دارد که ملک بیاض باشد یا ساخته شده یا باغچه است و دیوار شده است:

الف) اگر بیاض است و به همان اندازه تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه، باشد، متقاضی و مستدعی ثبت علاوه بر مدارک مثبت، باید به اندازه نیم گز (به عمق نیم‌متر) در اطراف ملک پی‌کنی شود^{۲۶} به ۲ دلیل:

۲۶- ماده ۸۰ آیین نامه قانون ثبت: در اراضی بیاض غیر محصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین بعمق نیم گز از طرف مالک پی حفر شود

۱ - اگر ملک مدعی داشته باشد سروکله آن پیدا می‌شود.

۲ - حد فاصل این ملک با املاک مجاور مشخص می‌شود.

ب) اگر به همان اندازه تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه بوده و ساخته شده یا باغچه بود و دیوار دارد، عملیات مقدماتی بعدی ثبت انجام می‌شود.

۲) به همان اندازه که ملک بنام شخص در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده، نباشد مثلاً به میزان ۵ هکتار به نام شخص در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده است و شخصی مستدعی ثبت ۱۰۰۰ متر در تصرف دارد و تقاضای ثبت می‌کند، بستگی دارد که ملک در کجا واقع شده است.:

الف) اگر خارج از شهر واقع و جزو اراضی کشاورزی باشد و بخواهد تقاضای ثبت کند و باغچه درست کند، به موجب قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵، از حد نصاب اصلی نمی‌شود کمتر خرد کرد. و اداره ثبت طبق ماده ۱ این قانون حق ندارد تقاضای ثبت آن را بپذیرد باید به جهاد کشاورزی ارجاع داده و نظر آنها را بخواهد که جهاد کشاورزی هم نمی‌پذیرد که در این صورت باید سند مشاعی گرفته شود که خیلی به درد شخص متقاضی نمی‌خورد.

ب) محاط در محدوده شهری واقع شده باشد. مثلاً قبلاً یک هکتار بوده است و الان ۵۰۰ متر خریداری کرده‌اید. از اداره راه و شهرسازی استعلام می‌شود که اگر موات نباشد در این صورت پس از پی‌کنی (اگر بیاض باشد) و ملاحظه پرونده ثبتی توسط نماینده ثبت و مراجعه نماینده و نقشه‌بردار ثبت به محل وقوع ملک و انجام تشریفات لازم نسبت به پذیرش ثبت و انجام عملیات مقدماتی ثبت اقدام شود.

پاسخ به سؤالات جلسه دوم:

۱- انتقال املاک جاری از طریق دفاتر اسناد رسمی امکان‌پذیر بوده است و اگر دفترخانه‌ای امتناع کند به سازمان ثبت مراجعه کنید.

۲- در مورد سند انتقال اراضی صادره‌ای که قبل از انتقال از طرف مالک به نحو رسمی در دفترخانه اسناد رسمی به شخصی منتقل ولی در دفتر ثبت املاک منعکس نشده و سپس بدون

اطلاع از آن، ملک مصادره و در دفتر ثبت املاک و اداره ثبت به نام ستاد اجرایی شده است مورد ، نوعی اشتباه ثبتی است و بدواً در اجرای ماده ۶ و ماده ۲۵ اصلاحی ثبت ، موضوع در هیأت نظارت مطرح ، سپس جهت ابطال سند ستاد اجرایی در مرجع قضایی اقدام می‌شود.

۳- در مورد کامیون، به جای شش دانگ ذکر شود یک دستگاه کامیون ، یک عدد فیش حج، یک دستگاه آپارتمان. و....

۴- همه املاک خصوصی اشخاص از اول سال ۱۳۱۱ تا ۱۳۴۶ در طول ۳۵ سال شناسایی شده‌اند و در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه گردیده است. در طول ۳۰ سال که من در سازمان هستم صرفاً حدود ۳-۴ مورد پیش آمده که ملی بوده است.

۵- اموال مجهول‌المالک، قابل انتقال رسمی نبوده، قابل توثیق و بازداشت نبوده، و اسناد عادی انتقال آن قابل انکار و تردید است ولی املاک جاری قابل نقل و انتقال رسمی بوده است.

۶- با مراجعه به ثبت محل، ریشه ملک در آورده می‌شود که جاری است یا مجهول‌المالک که البته با تأمین دلیل و تحت عنوان تثبیت موقعیت و در صورت لزوم با ارجاع امر به کارشناس انجام می‌گیرد.

۷- ثبت عمومی در حال حاضر تمام شده است ولی افراد می‌توانند با مراجعه به ثبت محل در قالب مجهول‌المالک درخواست ثبت ، ملک را بنمایند و اگر اظهارنامه هم نداشته است، با مراجعه به اداره ثبت و بررسی دفتر توزیع اظهارنامه و انتقالات به صورت زنجیره‌وار، نسبت به پذیرش ثبت با رعایت مقررات اقدام می‌شود.

۸- حدود ۳۰٪ املاک در کشور مجهول‌المالک است و افراد در حال حاضر می‌توانند درخواست ثبت ملک را بنمایند در صورتی که با مشکل قانون منع خرد شدن اراضی کشاورزی مصوب ۱۳۸۵ مواجه نگردد.

۹- در دفتر توزیع اظهارنامه، اگر مواردی تقاضای ثبت داده یعنی اظهارنامه تکمیل و اعاده شده است در جلو آن ذکر شده و خارج شده و بقیه موارد مجهول‌المالک است.

دفتر اظهارنامه باید صرفاً در ید رئیس ثبت بوده و در گاوصندوق ایشان نگهداری شود و اگر سوابق نباشد با توجه به مستندات ارائه شده به ثبت، نسبت به ثبت ملک اقدام می‌شود.

۱۰- مجهول‌المالک پلاک دارد ولی مالک مشخص نیست. اداره ثبت در دفتر توزیع اظهارنامه آورده علی‌مهدوی ... اگر اشتباه فامیلی رخ داده باشد شخص یا وراث ایشان می‌توانند برود از طریق مرجع قضایی اظهار کرد تا دفتر توزیع اظهارنامه اصلاح شود.

۱۱- آخرین شخصی که به شما منتقل کرده باید ریشه ملک را برای شما مشخص کند و اسناد و مدارک سلسله زنجیره قبل را بدهد.

۱۲- حسب ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت، اختلافات ثبتی در هیأت نظارت بررسی می‌شود و حسب بند ۱ ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت، اگر اشتباهی در دفتر توزیع اظهارنامه درج شده باشد. موضوع در صلاحیت هیأت نظارت بوده و این هیأت، رأی به اصلاح اشتباه می‌دهد.

۱۳- اراضی ملی، اراضی که در قالب مرتع (رشد گیاهی طبیعی در بهاره وجود داشته باشد در قالب چرا ...) بوده یا جنگل یا بیش‌زار .

موات اینکه نه رشد طبیعی داشته نه تا سال ۱۳۵۰ هیچ شخصی احیاء نکرده است (قبل از انقلاب) که بعد از انقلاب تاریخ ۵/۴/۵۸ ملاًک بوده که اگر هیچ ملکی تا قبل از ۵/۴/۵۸، با قانون نحوه مالکیت اراضی موات، رشد طبیعی نداشته توسط اشخاص هم احیاء نشده است موات تلقی می‌شود.

۱۴- در خصوص تقاضای ثبت املاک مجهول‌المالک توسط شخص منقل الیه که چند دست چرخیده است باید گفت: اگر سلسله ایادی و مستندات را داشته باشید فبها و خود اداره ثبت مستقیم اقدام می‌کند و اگر نداشته باشید مثلاً یکی از سلسله ایادی را ندارید موضوع برابر بند ۱ یا ۲۵ قانون ثبت در هیأت نظارت مطرح می‌شود و پس از تصمیم هیأت نظارت، جهت مبادرت به پذیرش ثبت و عملیات مقدماتی ثبت می‌شود که موضوع جلسه بعد است.

پایان جلسه دوم

جلسه سوم: ۹۹/۹/۳

ادامه بحث: نحوه تقاضای ثبت ملک مجهول‌المالک

در جلسه قبل گفته شد که جهت ثبت ملک مجهول‌المالک، هم خود ملک باید شرایطی داشته باشد و هم متصدی و متقاضی ثبت و متصرف

۱- شرایط مستدعی یا متقاضی ثبت:

الف) متصدی ثبت یا خود شخصی است که در دفتر توزیع اظهارنامه، ملک بنام او تعرفه شده است.
 ب) یا وراثت: تمام یا احدی از آنها که سهم بقیه را خریداری نموده است.
 ج) یا منتقل‌الیه خاص که ملک به او منتقل شده است.
 هر کدام از موارد باشد باید پس از احراز هویت، باید مدارک و مستندات را به ثبت محل ارائه دهد.

۲- ملک هم بستگی دارد چه حالتی داشته باشد.

اول اینکه معلوم شود ملک چه حالتی دارد:

الف) ملک بیاض باشد یعنی سفید باشد. به موجب ماده ۸۰ آیین نامه قانون ثبت^{۲۷}، حداقل نیم‌گز (به عمق نیم‌متر) در هر چهار گوشه ملک پی‌کنی کند. به ۲ علت:
 ۱) اگر آن ملک مدعی داشته باشد، مدعی پیدا می‌شود و اگر نداشته باشد مساحی صورت گرفته و تثبیت موقعیت به عمل می‌آید.
 ۲) حد فاصل ملک با املاک دیگر ایجاد شده و ملک قابل تشخیص از سایر املاک است (قابل تشخیص و تثبیت)
 ب) ملک سنگ‌چینی باشد: در اینصورت به پی‌کنی نیاز نداشته ولی متصرف آن باید متصرف بلامنازع باشد.

دوم: مدارک که تسلیم ثبت شد وقت تعیین شده و در آن وقت، نماینده و نقشه‌بردار ثبت به محل وقوع ملک مراجعه کرده که البته قبل از مراجعه، نماینده مکلف است بر اساس حدود اربعه

^{۲۷}- ماده ۸۰. "در اراضی بیاض غیرمحصور که حد فاصل نداشته باشد در اطراف زمین بعمق نیم‌گز از طرف مالک پی حفر شود"

ملک مورد تقاضا، پرونده‌های املاک مجاور را بررسی کرده که در تثبیت موقعیت ملک مورد تقاضا، به درد ایشان می‌خورد.

اقدامات و عملیات مقدماتی ثبت:

الف) اولین اقدام نماینده: تثبیت ملک است. چگونه؟

نماینده، باید با اطلاعاتی که از املاک مجاورین اخذ کرده، ملک را در محل پیاده کند. اگر مثلاً جنوب ملک مورد تقاضا به پلاک ۲/۶۲ تعریف شده باشد، شمال ملک ۲/۶۲ باید جنوب ملک مورد تقاضا را تعریف کرده و جنوب ملک مورد تقاضا، شمال ملک ۲/۶۲ را تعریف کند که باید با هم همخوانی داشته است و مورد تقاضا را تعریف کند..... در اینصورت بر اساس سوابق (مستندات ارائه شده) نماینده بررسی می‌کند که:

اولاً: ملک مورد تقاضا، همان ملکی (پلاکی) است که در طبیعت وجود دارد.

ثانیاً: آیا ملک مورد تقاضا، به درستی مجاورین را تعریف کرده و مجاورین هم، ملک مورد تقاضا را تعریف می‌کند یا خیر؟ که اگر پاسخ مثبت باشد تثبیت موقعیت ملک به عمل می‌آید. یعنی ملک همان ملکی است که متقاضی درخواست کرده است.

دومین اقدام: آیا شخص متقاضی، واقعاً متصرف ملک هم هست یا نه؟

در این صورت نماینده و نقشه‌بردار بر اساس سوابق عادی ارائه شده و مستندات اشخاص و همچنین تحقیقات به عمل آورده تا برای نماینده اثبات شود که ملک مورد تقاضا، در تصرف بلامنازع مستدعی و متقاضی ثبت است که جهت رسیدن به این هدف، از مجاورین، مطلعین و معتمدین تحقیقات لازم اخذ شده و اگر احراز شود که این ملک همان ملکی است که متقاضی درخواست ثبت کرده و متصرف بلامنازع است، نماینده به نقشه‌بردار دستور می‌دهد که حدود اربعه ملک را تثبیت کند و مساحت ملک را درآورد - قبلاً که دوربین به اندازه کافی نبود، با متر مساحی کرده که الان دستگاه شمیم آمده است.

شمیم: شناسایی موقعیت یکپارچه ملک

بر اساس مختصات جهانی، برای ترسیم نقشه UTM چه لازم داریم؟

۱- هم مختصات جهانی دارد که از طریق ماهواره گرفته شده که مشخص می‌شود که این ملک در کجای جهان، کجای ایران و مثلاً کجای تهران واقع شده است و این نقشه‌ها با هم تعارض ندارد.

۲- اطلاعات حقوقی هم داریم: ملک مورد تقاضا املاک مجاور را تعریف کرده و املاک مجاور نیز این ملک را تعریف کند.

۳- اطلاعات رقومی: که منظور ترسیم نقشه است.

جمع اطلاعات سه‌گانه فوق، نقشه UTM را تشکیل داده است که:

۱- باید نقشه مربوط به مکان خاصی بوده

۲- اطلاعات حقوقی هم به آن اضافه شود و مثلاً پلاک ۲/۵۰ بوده و از املاک مجاور دیگر مثل ۲/۷۱، ۲/۷۲ جدا است.

۳- اگر مختصات جهانی اضافه کنیم در هیچ جای دنیا شبیه این ملک وجود ندارد.

پس نقشه ملک به تنهایی کفایت نکرده و همراه با نقشه ثبتی، باید مختصات جهانی (هر ملک مختصات خاص خود را دارد که مشابه ندارد. مثل اثر نگشت هر شخص) و اطلاعات رقومی: طول، عرض، مساحت هم باشد. در اینجا است که نقشه UTM تشکیل می‌شود که همان مختصات جهانی است که از طریق ماهواره اخذ می‌شود. همان نقشه کاداستر.

الان ابزارهای هندسی دقیق‌تر شده و دستگاه شمیم در سراسر کشور موجود بوده و در پشت بام ادارات ثبت نصب شده است. مختصات جهانی از طریق ماهواره گرفته می‌شود و اگر چهارگوشه ملک را بگیرد مساحت آن مشخص می‌شود.

پس با نقشه UTM، ۳ موضوع به ذهن متبادر می‌شود:

(۱) اطلاعات رقومی: نقشه ملک ترسیم می‌شود و بر اساس آن، طول، عرض و مساحت ملک چقدر است مشخص می‌شود.

(۲) اطلاعات حقوقی: این ملک چه پلاکی دارد؟ نام ملک چه کسی است؟ شمالاً، شرقاً و ... به چه پلاکی محدود است و آیا آن پلاکها این ملک را تعرفه می‌کنند یا و برعکس یا نه؟

(۳) اگر مختصات جهانی که از طریق ماهواره گرفته می‌شود. به این اطلاعات اضافه شود، به هیچ

عنوان این ملک در هیچ جای دنیا مشابه آن پیدا نمی‌شود.

نکته: جمع اطلاعات رقومی، حقوقی، این ملک را از املاک دیگر تخصیص زده و با اضافه شدن مختصات جهانی به آن، به هیچ عنوان، مشابه این ملک هیچ جای دنیا، پیدا نمی‌شود، از طریق گوگل ارت

خوب تا اینجا نماینده به نقشه‌بردار دستور می‌دهد بر اساس دستگاه شمیم، نقشه

ملک تهیه شود و سپس اگر برای نماینده محرز گردید که این ملک، همان ملک مورد تقاضا بوده و متصرف هم همان متصرف است صورتجلسه‌ای تهیه می‌کند بنام صورت‌مجلس احراز تصرف بلامنزاع که از اهمیت فوق‌العاده‌ای برخوردار است.

سپس نماینده بر اساس سوابق مدارک ارائه شده بررسی خود و اطلاعات نقشه‌بردار و نقشه‌ترسیمی نقشه‌بردار، و احراز اینکه این ملک همان ملکی است که مورد تقاضای ثبت بوده و متصرف هم همان است که تقاضای ثبت داده است، صورت‌مجلس احراز تصرف بلامنزاع را تنظیم می‌کند. **صورت‌مجلس احراز تصرف، اولین سند رسمی است که توسط نماینده تهیه و در روند ثبتی منعکس می‌شود.**

مندرجات صورت‌مجلس احراز تصرف :

این صورت‌مجلس حاوی موارد ذیل است:

- نام متصرف
- پلاک ثبتی اصلی و فرعی
- حدود اربعه ملک
- مساحت دقیق ملک
- اینکه متصرف، متصرف بلامنزاع است.
- اینکه چه کسانی آن را تایید می‌کنند.
- از کجا معلوم شده که متصرف، متصرف بلامنزاع است.

صورتمجلس به امضاء: اول: متقاضی، دوم: نماینده و نقشه‌بردار، سوم: معتمدین و مطلعین که در محل بوده‌اند، می‌رسد.

سومین اقدام: تنظیم اظهارنامه

بعد از اقدامات فوق و تنظیم صورتمجلس احراز تصرف، نماینده و نقشه‌بردار به ثبت محل مراجعه کرده و این صورتمجلس مبنای پذیرش درخواست اظهارنامه متقاضی است و بر اساس مندرجات این صورتمجلس، اظهارنامه (که مثل فونداسیون ساختمان است) تنظیم می‌شود که تمام محتویات و مندرجات صورتمجلس احراز تصرف در آن درج می‌شود:

- نام متصرف

- شماره پلاک فرعی و اصلی

- حدود اربعه ملک

- حقوق ارتفاقی

- مجاورین املاک

- محل استقرار مکانی ملک

و سپس مشخصات کامل هویتی متصرف و متصدی ثبت از قبیل نام، نام خانوادگی، کد ملی، نشانی ... در اظهارنامه در محل مخصوص ذکر شده و سپس **اظهارنامه به امضای:**

۱- **بدواً متقاضی می‌رسد** که متقاضی با امضای آن، در واقع اعلام و قبول می‌کند که مندرجات آن را قبول داشته و به عبارتی صورتمجلس احراز تصرف را قبول داشته و مندرجات اظهارنامه همان چیزی است که متقاضی می‌خواهد و اشکالی در آن نیست.

۲- **سپس نماینده امضاء می‌کند** چرا که نماینده احراز کرده که این شخص متصرف بلامنازع است.

۳- **در مرحله سوم، رئیس ثبت امضاء می‌کند.**

با امضاء سه نفر، اظهارنامه تکمیل شده و هر اقدام در پرونده باید در چارچوب این اظهارنامه

باشد و اگر مشکلی در اظهارنامه ایجاد شود باید در هیأت نظارت اصلاح شود و تا اصلاح نشود بقیه عملیات باید از اظهارنامه تبعیت کند. در واقع، اظهارنامه استخوان بندی و چهارستون پلاک ثبتی ملک مورد تقاضا است.

چهارمین اقدام:

دفتر اظهارنامه (خود اظهارنامه) است که خیلی مهم است و اینقدر اهمیت دارد که قانونگذار گفته باید در ید و تصرف خود رئیس ثبت باشد و توسط او تنظیم شود و در گاو صندوق رئیس ثبت باشد تا از گزند افراد سودجو در امان باشد و متن اظهارنامه در آن درج شود و با ثبت متن اظهارنامه در دفتر اظهارنامه، عملاً پذیرش ثبت جهت اقدامات و عملیات مقدماتی بعدی از متقاضی به عمل می‌آید.

پنجمین اقدام:

کلیه اظهارنامه‌ها که در فروردین، اردیبهشت و خردادماه از متقاضیان ثبت اخذ می‌شود در تیرماه به روزنامه ارسال شده، و در اجرای ماده ۵۹ آیین‌نامه قانون ثبت در اول مرداد و ۳۱ مرداد منتشر می‌شود. در قانون گفته شده است ۲ بار به فاصله ۳۰ روز، چون مرداد ۳۱ روزه است، بار اول در اول مرداد و بار دوم در ۳۱ مردادماه منتشر می‌شود اگر می‌گفت یک ماه، اول مرداد و اول شهریور منتشر می‌شد. اظهارنامه اخذشده در تیر، مرداد و شهریور، در مهر به روزنامه ارسال و آبان و اول آذر منتشر می‌شود و اظهارنامه‌های اخذشده در مهر، آبان و آذر، در دی‌ماه به روزنامه ارسال شده و اول بهمن و اول اسفندماه منتشر می‌شود و اظهارنامه‌های اخذشده در دی و بهمن و اسفندماه، در فروردین به روزنامه ارسال و در اول و ۳۱ اردیبهشت‌ماه منتشر می‌شود.^{۲۸}

۲۸ - ماده ۵۹ - آگهیهای درخواست ثبت املاک مجهول المالک در هر سال با رعایت قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون به طریق زیر باید منتشر شود

۱ - درخواستهای ثبت قبول شده در فروردین و اردیبهشت و خرداد هر سال در اول مرداد همان سال -

پس اظهارنامه‌های فصل اول سال در ماه دوم فصل دوم سال و اظهارنامه‌های فصل دوم سال در ماه دوم و اول ماه سوم فصل سوم منتشر می‌شود و اظهارنامه‌های فصل سوم در اول بهمن و اول اسفند ماه و اظهارنامه‌های فصل چهارم در اول و ۳۱ اردیبهشت‌ماه منتشر می‌شود.

در بهمن‌ماه هر سال، روزنامه‌ی سال بعد، را روابط عمومی اداره‌ی ثبت با تعامل با فرهنگ و ارشاد اسلامی، مشخص می‌کنند تا با توجه به تعداد ادارات ثبت، به همه‌ی روزنامه‌ها، مورد جهت انتشار برسد و نکته‌ی مهم اینکه در طول سال باید موارد یک اداره‌ی ثبت در یک روزنامه منتشر شود تا افراد به راحتی مطلع شده و حق کسی تضییع نشود.

نکته: به چه منظور اظهارنامه‌ها آگهی می‌شود؟ بخاطر اینکه حسب مواد ۱۱ و ۱۶ قانون ثبت، هر کسی اعتراضی به تقاضای ثبت ملک داشته باشد ظرف ۹۰ روز از اولین آگهی نوبتی، اعتراض خود را به اداره‌ی ثبت تسلیم کند و رسید دریافت کند.

نکته: قسمتی از ماده‌ی ۱۶ قانون ثبت نسخ ضمنی شده است: در ماده‌ی ۱۶ آمده است که هر کس نسبت به اصل ملک اعتراض دارد، اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم و رسید اخذ کند و اداره‌ی ثبت مکلف بوده به مرجع قضایی ارسال و مرجع قضایی رسیدگی کند و قبل از انقلاب، اعتراض بدون نیاز به دادخواست و هزینه‌ی دادرسی، به اداره‌ی ثبت داده شده و به مرجع قضایی ارسال و رسیدگی می‌شد ولی با سوء استفاده یک سری از افراد مثل زندانی، کلاهبردار و ... به صرف اعتراض به اداره‌ی ثبت و ارسال از اداره‌ی ثبت به مرجع قضایی، سالها طول می‌کشید تا رسیدگی شود و حق مستدعی ثبت از بین می‌رفت یا به تأخیر می‌افتد. جهت اینکه تشریفات طولانی نشود مستدعی ثبت مجبور می‌شده مبلغی به شاید پرداخت کند تا بتواند عملیات ثبتی را انجام دهد.

ولی بعد از انقلاب:

۲- درخواستهای ثبت قبول شده در تیر و مرداد و شهریور هر سال در اول آبان ماه همان سال

۳- درخواستهای ثبت قبول شده در مهر و آبان و آذر هر سال در اول بهمن همان سال

۴- درخواستهای ثبت قبول شده در دی و بهمن و اسفند هر سال در اردیبهشت سال بعد

تشکیلات دادگستری تغییر کرد. بدواً شورای عالی قضایی شد و بعد رئیس قوه قضائیه و مراجع قضایی هم تغییر کرد. اعتراضات که طبق روال به مرجع قضایی می‌رفت بعضاً مفقود می‌شود و تا ۷۳/۲/۲۵ حدود ۶۵ هزار پرونده در خصوص اعتراضات واصله بلا تکلیف مانده بود لذا قانونگذار ماده واحده‌ای تحت عنوان قانون **تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است** تصویب کرد. این قانون ۲ تبصره داشت.

متن ماده واحد این بود، اشخاصی که اعتراض کرده ولی منتج به نتیجه نشده قانونگذار مجدد حق دارند تا ۶ ماه مجدداً اعتراض کنند وگرنه معرض شناخته شده و طبق تبصره ۱ آن، مستدعی ثبت می‌تواند با مراجعه به مرجع قضایی و اخذ گواهی عدم اعتراض، تشریفات ثبتی خود را پیگیری کند.^{۲۹}

در تبصره ۲ ماده واحده، صراحتاً آمده که اشخاص که من بعد نسبت به ثبت اعتراض می‌کنند بعد از اعتراض به ثبت و اخذ رسید، ظرف یکماه به مرجع قضایی مراجعه کرده و دادخواست اعتراض تقدیم نموده و گواهی تقدیم دادخواست و طرح دعوی را به اداره ثبت تسلیم کرده " تا فعلاً عملیات مقدماتی ثبت متوقف شود و در صورت عدم طرح دعوی در مرجع قضایی و عدم ارائه گواهی آن در ظرف مجلس مقرر به اداره ثبت، معترض معرض شناخته شده و به اعتراض او در ثبت رسیدگی نمی‌شد لذا قسمتی از ماده ۱۶ قانون ثبت نسخ ضمنی شده است. با این توضیح که حسب ماده ۱۶ قانون ثبت، بعد از ارائه اعتراض به ثبت ملک ظرف مهلت ۹۰ روز مقرر در ماده ۱۱ قانون ثبت به اداره ثبت، خود اداره ثبت نسبت به ارسال اعتراض به مرجع قضایی اقدام و اعتراض

۲۹- ماده واحده - از تاریخ تصویب این قانون اعتراضاتی که به موجب مادتين ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت تا پایان سال ۱۳۶۰ نسبت به اصل یا حدود املاک به مرجع قضایی ذیربط ارسال گردیده و به هر علت سابقه اعتراض در مراجع قضایی وجود ندارد معترضین یا قائم مقام قانونی آنان می‌توانند حداکثر ظرف مدت ۶ ماه دیگر از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دادخواست اعتراض خود را با در دست داشتن مدارک لازم به دادگاه صالح تقدیم نموده گواهی لازم در این مورد اخذ و به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم دارند اگر در این مدت بدون عذر موجه شرعی مراجعه نمایند معرض شناخته خواهند شد تبصره ۱ - متقاضیان ثبت املاک یا قائم مقام آنها که نسبت به تقاضای ثبت آنان اعتراض شده و از طرف معترض یا معترضین در مهلت تعیین شده فوق گواهی مربوط را به ثبت محل تسلیم ننموده اند می‌توانند با مراجعه به دادگاه مربوط و اخذ گواهی مبنی بر نداشتن سابقه اعتراض قبلی و عدم تقدیم دادخواست جدید آن را به ثبت محل تسلیم نموده و تقاضای ادامه عملیات ثبتی را بنمایند. ثبت محل مکلف است نسبت به ادامه... عملیات ثبت اقدام نماید

بدون تقدیم دادخواست و هزینه دادرسی در یکی از شعب مرجع قضایی رسیدگی شده و تا تعیین تکلیف اعتراض در مرجع قضایی، عملیات مقدماتی ثبت در اداره ثبت متوقف می‌شود. ولی حسب تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته مصوب ۱۳۷۲/۲/۲۵، بعد از ارائه اعتراض به ثبت ملک ظرف مهلت مقرر ۹۰ روز مندرج در ماده ۱۱ قانون ثبت، به اداره ثبت مربوط، معترض به ثبت، مکلف بود ظرف یک ماه از تاریخ ارائه اعتراض به ثبت و اخذ رسید، نسبت به تقدیم دادخواست به مرجع قضایی اقدام نماید و گرنه معرض شناخته شده است. و مستدعی ثبت با مراجعه به مرجع قضایی و اخذ گواهی عدم طرح دعوی در مرجع قضایی، عملیات مقدماتی ثبت را ادامه دهد. لذا این قسمت ماده ۱۶ که اداره ثبت را مکلف به ارسال اعتراض به مرجع قضایی کرده است نسخ ضمنی شده است.

اعتراض به تحدید حدود

اعتراض دو نوع است:

- ۱) اعتراض به اصل ملک: که مال من است، آحاد ملت در سراسر کشور حق اعتراض دارند.
 - ۲) اعتراض به تحدید حدود: صرفاً مجاورین یا اشخاصی که دارای حقوق ارتفاقی بوده، حق اعتراض به تحدید حدود دارند.
- در خصوص اعتراض به اصل ملک: چون ملک هنوز ثبت نشده است هر شخصی می‌تواند مدعی مالکیت شود.

دو نوع آگهی داریم:

اول: آگهی نوبتی

آگهی نوبتی مختص ملک مجهول‌المالک است فقط ۲ بار به فاصله ۳۰ روز منتشر شده و ظرف ۹۰ روز از اولین انتشار آگهی نوبتی، به شرحی که در خصوص زمان انتشار آگهی گفته شده، شخص حق اعتراض دارد. ولی صرف اعتراض کفایت نکرده باید دادخواست با هزینه دادرسی داده

شود.

دوم: آگهی تحدید حدود

بعد از انتشار آگهی نوبتی ، آگهی تحدیدی منتشر شده که صرفاً مختص مجاورین است و موارد ذیل در آن ، درج می‌شود:

- روز تحدید حدود (روز، ماه، سال)

- محل تحدید حدود

- شماره پلاک ثبتی

- دعوت از مجاورین و دارندگان حقوق ارتفاقی

نکته: آگهی تحدیدی طوری منتشر شود که تا روز تحدید حدود کمتر از ۲۰ روز نباشد. روز تحدید حدود نباید ۲۰ روز از تاریخ آگهی کمتر و بیشتر از ۶۰ روز از آگهی باشد کمتر از ۲۰ روز به خاطر اینست که اداره فرصت داشته باشد مبادرت به تحدید حدود کند ولی طرفی بیش از ۶۰ روز نشود که خیلی طولانی شود.

در روز تحدید حدود:

نماینده و نقشه‌بردار به محل وقوع ملک مورد تحدید حدود مراجعه و اقدام به تحدید حدود می‌کنند و حسب ماده ۷۱ آیین‌نامه قانون ثبت ، باید مساحت، طول و عرض ملک مورد تحدید حدود که توسط محدد انجام می‌شود، باید با اظهارنامه مطابقت کند و گرنه با مشکل مواجه شده و نماینده صورتمجلس منفی تنظیم کرد و باید اظهارنامه اصلاح شود و اگر اشکالی مواجه نشود، باید پرونده به هیأت نظارت ارسال و اتخاذ تصمیم گردد تا بر آن اساس عمل شود.

بعد از تحدید حدود، صورتمجلس تحدید حدود تنظیم می‌شود با این مضمون که در اجرای آگهی روزنامه ... نماینده و نقشه‌بردار ثبت جهت تحدید حدود در محل حاضر شدند — مساحت ملک مورد بررسی قرار گرفت، طول و عرض ملک، با اظهارنامه مطابقت دارد مجاورین و دارندگان حقوق ارتفاقی اگر اعتراضی داشته باشد ظرف ۳۰ روز از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود به ثبت محل تسلیم کنند.

نکته: در مورد اعتراض به تحدید حدود هم مانند اعتراض به ثبت اصل ملک، گرچه برابر ماده ۲۰

قانون ثبت، معترض به تحدید حدود و دارندگان حقوق ارتفاقی، صرفاً مکلف بوده ظرف یکماه از تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، اعتراض خود را به ثبت محل تسلیم نموده و اداره ثبت محل، اعتراض را به مرجع قضائی ارسال نموده و تا تعیین تکلیف اعتراض در مرجع قضایی، عملیات مقدماتی ثبت متوقف می‌شود ولی حسب تبصره ۲ قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی ... مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵، همچون اعتراض به اصل ملک، معترض به تحدید حدود (موضوع ماده ۲۰ قانون ثبت) باید ظرف یک ماه پس از ارائه اعتراض به ثبت محل، نسبت به تقدیم دادخواست اعتراض به تحدید حدود در مرجع قضایی با پرداخت هزینه دادرسی اقدام و گواهی طرح دعوی و تقدیم دادخواست را به اداره ثبت تقدیم نموده تا عملیات مقدماتی ثبت متوقف گردد در غیر اینصورت، مستدعی ثبت نسبت به اخذ گواهی عدم طرح دعوی در مرجع قضایی اقدام و با ارائه آن به اداره ثبت، اداره ثبت نسبت به ادامه عملیات مقدماتی ثبت، اقدام خواهد کرد.

طرح یک اشکال:

یک اشکال در تبصره ۲ قانون تکلیف پرونده‌های معترض ثبتی وجود دارد. با این توضیح که در ماده ۱۶ قانون ثبت، مهلت اعتراض به ثبت ملک، تا ۹۰ روز از اولین انتشار آگهی شناخته شده است و در تبصره ۲ فوق‌الذکر مقرر شده که در صورت ارائه اعتراض به ثبت و تحدید حدود به اداره ثبت، معترض باید ظرف یکماه نسبت به تقدیم اعتراض با تقدیم دادخواست در مرجع قضائی اقدام نماید. در خصوص مهلت یکماه اعتراض به تحدید حدود مشکلی بوجود نمی‌آید چون مهلت اعتراض یک ماه است، ولی در مورد اعتراض به ثبت ملک چه بسا مشکل به وجود آید و ماده ۸۶ اصلاحی آیین‌نامه ثبت (۱۳۸۰/۱۱/۸) که از تبصره ۲ قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبتی ... مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ الهام گرفته است در ضمانت اجرای عدم تقدیم دادخواست اعتراض

۳۰- ماده ۸۶ - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی قید می‌شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می‌کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم نماید در غیر اینصورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوطه مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تسلیم نماید. اداره ثبت بدون توجه به اعتراض عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. مبداء اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ایست که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و ادارات ثبت باید مراقبت نمایند تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد

ظرف یکماه به مرجع قضائی، پیش‌بینی کرده که با مراجعه متقاضی ثبت به مرجع قضائی و اخذ گواهی عدم طرح دعوی از ناحیه معترض ثبت ظرف یک ماه و تسلیم به اداره ثبت، اداره ثبت بدون توجه به اعتراض تسلیمی به اداره ثبت، عملیات ثبتی را ادامه می‌دهد. اشکال در اینست که به طور مثال اگر آگهی نوبتی در اول و ۳۱ مردادماه منتشر شده، با توجه به اینکه تا ۹۰ روز، هر شخصی حق اعتراض به ثبت ملک از اولین انتشار آگهی نوبتی داشته که در این مورد آخرین مهلت اعتراض، اول آبان‌ماه بوده، اگر شخصی در دوم مردادماه یعنی روز بعد از اولین انتشار آگهی نوبتی، اعتراض خود به ثبت ملک را به اداره ثبت تقدیم کند طبق تبصره ۲ قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترض ثبتی - مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ و ماده ۸۶ آیین‌نامه اصلاحی قانون ثبت باید تا دوم شهریورماه نسبت به تقدیم اعتراض به مرجع قضایی در قالب دادخواست و با پرداخت هزینه دادرسی اقدام نماید وگرنه معرض شناخته شده و با لحاظ ضمانت اجرایی مقرر در ماده ۸۶ اصلاحی آیین‌نامه قانون ثبت، عملیات ثبتی ادامه پیدا می‌کند. حال آنکه با توجه به صراحت ماده ۱۶ قانون ثبت، باید بگوییم معترض تا دوم آبان‌ماه حق تقدیم دادخواست اعتراض به ثبت در مرجع قضایی داشته است. به عبارتی نمی‌شود گفت که ۲ ماه از حق اعتراض معترض ساقط شده است.

به نظر اینجانب (دکتر سلطانی) اگر ظرف یکماه در مثال فوق، اعتراض به ثبت در مرجع قضایی تقدیم نشده و به نحوی ساقط شده مجدداً می‌توانید نسبت به تقدیم اعتراض در بازه ۹۰ روز از اولین انتشار آگهی نوبتی اقدام نمایید و اینکه در ماده ۸۶ آیین‌نامه قانون ثبت گفته است که اگر ظرف یک ماه دادخواست اعتراض ندهد حق از بین می‌رود و طرف مقابل می‌تواند با اخذ گواهی عدم طرح دعوی و تقدیم به ثبت، عملیات ثبتی ادامه پیدا کند مسامحه و غلط است چرا که قانونگذار در ماده ۱۶ قانون ثبت، سه ماه حق اعتراض گذاشته است و از جهتی ماده ۸۶ آیین‌نامه ثبت خلاف ماده ۱۶ قانون ثبت می‌باشد و طبق نظریه مشورتی شماره ۷/۷۹۰۰ مورخ ۱۳۸۶/۲/۲۸ اداره حقوق قوه قضائیه نیز، چون ضمانت اجرای عدم تقدیم دادخواست ظرف یکماه در تبصره ۲ ماده واحده قانون تعیین تکلیف پرونده‌های ثبتی ... مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵ ذکر نشده است نمی‌توان از رسیدگی به اعتراضی که در مهلت‌های قانونی مذکور در مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت داده شده است خودداری کرد. البته هرچند الزام معترض به مرجع قضایی جهت تقدیم دادخواست به‌خاطر

جلوگیری از سوء استفاده افراد شیاد و کلاهبردار مناسب است ولی نمی تواند مسقط حق اعتراض در بازه ۹۰ روزه باشد. حتی ۹۰ روز مهلت اعتراض به ثبت می شود ۹۲ روز، چون طبق ماده ۴۴۵ قانون آیین دادرسی مدنی، روز ابلاغ (انتشار آگهی) و روز اقدام جزء مدت محسوب نمی شود و ... حتی اگر شما پنجاهمین روز از انتشار آگهی، اعتراضی به اداره ثبت تسلیم کنید و مدت یکماه بگذرد دادخواست اعتراض به مرجع قضایی تسلیم نکنید باز ۱۰ روز دیگر جهت اعتراض باقی مانده است پس در جمع مواد ۱۶ قانون ثبت و تبصره ۲ قانون فوق مناسب است گفته شود که شخص معترض تکلیف داشته به دادگاه جهت تقدیم دادخواست اعتراض مراجعه کند ولی برای مهلت اعتراض به مرجع قضائی از زمان انتشار آگهی ۹۰ روز مورد لحاظ قرار گیرد.

نکته ۱: مستفاد از ماده ۱۷ قانون ثبت اینکه اگر در خصوص ملک مورد تقاضای ثبت، قبل از تنظیم اظهارنامه و تقاضای ثبت ملک و قبل از انتشار اولین آگهی نوبتی، بین متقاضی ثبت و شخص دیگری، دعوایی در مرجع قضایی اقامه شده باشد، نیاز به دعوی اعتراض مجدد و طرح دعوی در مرجع قضائی نبوده بلکه صرفاً معترض باید گواهی طرح دعوی قبلی را ظرف ۹۰ روز از اولین انتشار آگهی نوبتی به اداره ثبت تحویل داده که با تسلیم همین گواهی به ثبت، به عنوان معترض شناخته شده و عملیات ثبتی متوقف می شود و اگر گواهی را ارائه ندهد حق ایشان ساقط و ثبت به عملیات ثبتی ادامه می دهد.

نکته ۲: اگر ملک مجهول المالك را شخصی تقاضای ثبت کرده، نماینده و نقشه بردار به محل وقوع ملک رفته، ملک بیاض است، شخص متقاضی مدعی است که این ملک مال من است و در آن گندم کاشته، شخص دیگری هم می گوید مال من است و هر دو مدارک و شهود ارائه می دهند، تکلیف ثبت محل چیست؟

برابر ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و ... مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶، نماینده ثبت مکلف است صورتمجلس منفی تنظیم کند با این مضمون که در تاریخ مقرر جهت ثبت ملک مورد تقاضای ثبت به اتفاق نقشه بردار ثبت، به محل وقوع ملک مراجعه شده و جهت شناسایی متصرف، تحقیقات لازم معمول گردید که مثلاً محمدعلی متقاض ثبت گفت این ملک مال من است و چهار شاهد هم در محل حاضر نموده بود از طرفی مثلاً تقی با حاضر نمودن

چهار شاهد، گفت این ملک مال من است و ... چون احراز تصرف بلامنازع محرز نشد از تنظیم صورتمجلس احراز تصرف بلامنازع خودداری گردیده و نماینده، دو شخص مدعی را به اداره ثبت هدایت کرده تا با ارائه مستندات به اداره ثبت مراجعه کرده و هر یک، می‌تواند مستندات دیگری را مطالبه کند و اگر یکی نسبت به تقاضای ثبت دیگری تمکین کرد فبها و از شخص موردنظر پذیرش ثبت به عمل می‌آید و گرنه نماینده و نقشه‌بردار ثبت، یکبار دیگر بررسی کرده و باید با امارات قانونی و تحقیقات لازم، حتماً مشخص کنند که یکی متصرف است و گزارش خود را به اداره ثبت داده و اداره ثبت نیز طی گزارش به هیأت نظارت در مرکز استان مربوط ارسال می‌کند و در راستای بند ۱ ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت، هیأت نظارت رسیدگی و تصمیم مقتضی مبنی بر پذیرش اظهارنامه از یک نفر صادر می‌کند و بر اساس آن عملیات مقدماتی ثبت دنبال می‌شود.

هیأت نظارت:

یک مرجع تخصصی شبه قضائی بود که در اداره کل ثبت استانها تشکیل می‌شود که اعضای آن مرکب از سه نفر: دو قاضی دادگاه تجدید نظر به علاوه مدیرکل ثبت استان یا قائم آن، است. حسب رأی وحدت رویه شماره ۶۵۵-۱۳۸۰/۹/۲۷ دیوان عالی کشور^{۳۱}، صلاحیت خاص مراجع غیرقضائی، صلاحیت عام مرجع قضائی را نفی نمی‌کند و حسب ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی، قضات مکلفند که حکم هر قضیه را در قوانین مدونه بیابند اگر اجمال بود به منابع معتبر فقهی مراجعه و حکم قضیه را صادر کنند و.....^{۳۲} و جهت رسیدگی به پرونده‌های ثبتی که تخصصی

۳۱- رای وحدت رویه ۶۵۵-۱۳۸۰/۹/۲۷ دیوان عالی کشور "طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و همانطوریکه هیأت عمومی دیوانعالی کشور قبلاً و در رأی وحدت رویه شماره ۵۶۹ - ۱۰/۱۰/۱۳۷۰ اعلام نموده دادگستری مرجع رسمی تظلمات و رسیدگی به شکایات است و صلاحیت مراجع غیر دادگستری صلاحیت عام مراجع دادگستری را منفی نمی‌نماید و بر این اساس صلاحیت اداره تحقیق اوقاف در رسیدگی به موضوع تعیین متولی مانع از این نیست که دادگاه عمومی بدعوی مزبور رسیدگی نماید....." رأی وحدت رویه شماره ۵۵۱-۱۳۶۹/۱۲/۲۱ هیأت عمومی دیوان عالی کشور "ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب تیرماه ۱۳۶۵ و تبصره‌های آن که برای مدت موقت و با شرایط معین اجازه مراجعه متقاضی سند را به هیأت‌های مقرر در این قانون داده است صلاحیت عام محاکم دادگستری را نفی نمی‌کند و لذا دعوی الزام به انتقال ملک که در دادگاههای دادگستری اقامه می‌شود باید مورد رسیدگی قرار گیرد....."

۳۲- ماده ۳ قانون آیین دادرسی مدنی "قضات دادگاهها موظفند موافق قوانین به دعوی رسیدگی کرده، حکم مقتضی صادر و یا فصل خصومت نمایند. در صورتی که قوانین موضوعه کامل یا صریح نبوده یا متعارض باشند یا اصلاً قانونی در قضیه مطروحه وجود

بوده قانونگذار هیأت نظارت را پیش‌بینی کرده که مرکب از دو قاضی دادگاه تجدید نظر به انتخاب رئیس قوه قضائیه که انتخاب آنها به روسای کل دادگستری‌ها تفویض شده است و یک عضو غیرقضائی مدیر کل ثبت استان یا قائم مقام او به تبع سمت خود، عضو محسوب می‌شود و می‌تواند یک عضو علی‌البدل نیز باشد اعم از قاضی یا کارمند ثبت نیز باشد.

هیأت نظارت در هر استان یک شعبه دارد ولی در قانون جدید حدنگار مصوب ۱۳۹۴، مقرر شده که نسبت به تراکم کار، شعب هیأت نظارت می‌تواند تا ۳ شعبه باشد.

در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبتی مصوب ۵۱/۱۰/۱۸ قانونگذار مقرر داشته که جهت رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی، هیأت نظارت با ترکیب فوق صلاحیت محلی، در حوزه جغرافیایی استان داشته و صلاحیت ذاتی هیأت نظارت نیز در ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت آمده که اختلافات و اشتباهات ثبتی است که در ۸ بند به صورت مفصل، موارد احصاء شده است و در آخر ذیل ماده ۲۰ قانون ثبت،^{۳۳} هیأت نظارت را مرجع رسیدگی به اشتباه ثبتی داشته است و در قوانین خاص هم، همچون ماده ۲۰ آیین‌نامه اجرایی ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت^{۳۴} یا قانون تعیین تکلیف

نداشته باشد، با استناد به منابع معتبر اسلامی یا فتاوی معتبر و اصول حقوقی که مغایر با موازین شرعی نباشد، حکم قضیه را صادر نمایند و نمی‌توانند به بهانه سکوت یا نقص یا اجمال یا تعارض قوانین از رسیدگی به دعوا و صدور حکم امتناع ورزند و آلا مستنکف از احقاق حق شناخته شده و به مجازات آن محکوم خواهند شد..."

۳۳- تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت " در دعاوی اعتراض به حدود ملک مورد تقاضای ثبت واقع در محدوده قانونی شهرها که تا تاریخ تصویب این قانون مطرح شده است هر گاه اعتراض از طرف غیر مجاور بعمل آمده باشد و همچنین در صورت استرداد دعوی بموجب سند رسمی یا اخذ سند مالکیت از طرف معترض یا حدودی که در صورت مجلس تحدید حدود تعیین شده است دادگاه در جلسه اداری فوق‌العاده رسیدگی حسب مورد قرار رد یا سقوط دعوی را صادر خواهد کرد و این قرار فقط قابل رسیدگی پژوهشی است... نسبت با اعتراضاتی که بعد از تصویب این قانون بعمل می‌آید در صورتی که اعتراض از طرف غیر مجاور بعمل آید یا معترض مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت بگیرد یا بموجب سند رسمی از اعتراض خود بدون قید و شرط صرف نظر کند واحد ثبتی مربوط نظر خود را در بی‌اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ مینماید. معترض می‌تواند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ نظر مزبور به هیئت نظارت شکایت نماید. رأی هیئت نظارت قطعی است "

۳۴- ماده ۲۰- در صورتی که معلوم شود در آرای هیأت‌های سابق و یا فعلی مطلبی سهواً از قلم افتاده و یا اشتباه بینی رخ داده و یا در میانی مستند رأی اشتباهی پیش آمده باشد، چنانچه رأی اجراء نشده باشد هیأت پس از بررسی، رأی اصلاحی صادر می‌نماید در این صورت دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را نیز در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آنرا در دفتر ثبت آراء در ستون ملاحظات رأی قبلی قید نماید و به امضای هیأت برساند و به واحد ثبتی ابلاغ کند و در صورتیکه رأی به مرحله اجرا درآمده باشد مراتب اشتباه توسط ثبت محل جهت طرح در هیأت نظارت به ثبت استان گزارش می‌گردد هیأت نظارت در صورت لزوم با

وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰^{۳۵} و قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و قانون الحاق موادی به آن مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲^{۳۶}، حل اختلافات و اشتباهات ثبتی را به هیأت نظارت احاله داده است.

مقر تشکیل هیأت نظارت در مرکز ثبت استان بوده و حداقل ۲ جلسه در هفته تشکیل جلسه بدهند که در ساعات خارج از اداره می‌باشد و یک منشی باشد.

حسب ماده ۱۴ آیین‌نامه رسیدگی به ستاد مالکیت معارض، در صورت اشتباه در صدور رأی هیأت نظارت، خود هیأت متوجه شود می‌تواند رسیدگی کند.

آراء هیأت نظارت در دفتر مخصوص ثبت و به امضاء هر سه عضو می‌رسد. هیأت نظارت حتماً باید با سه عضو تشکیل شود ولی رأی دو نفر مناط اعتبار است.

پاسخ به سؤالات:

۱- اگر ملک مشاعی مجهول‌المالک باشد و شریک تصرف بلامنازع داشته باشد می‌تواند تقاضای ثبت کند. دو دانگ شما مثلاً ثبت می‌شود و ملک جاری می‌شود. البته برای کل ملک، تقاضای ثبت می‌شود به صورت مشاع و ملک از حالت مجهول‌المالک درآمده و جاری محسوب می‌شود.

۲- اگر روز تحدید حدود با تعطیل مواجه شود روز بعد تحدید حدود به عمل می‌آید.

۳- اگر متصدی ثبت نتواند حدود را مشخص کند اگر از طریق مجاورین تحدید حدود شد، بدون حضور متقاضی هم تحدید حدود به عمل آمده مشروط به اینکه با اظهارنامه مطابقت کند و گرنه تا

جلب نظر هیأت حل اختلاف اتخاذ تصمیم می‌نماید.

تبصره ۱- هرگاه در ثبت توافق اشتباهی رخ دهد چنانچه منجر به ثبت در دفتر املاک نشده باشد رئیس ثبت باید با حضور طرفین نسبت به رفع اشتباه اقدام نماید و در صورت عدم حضور طرفین موضوع را به هیأت حل اختلاف گزارش نماید... در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، رئیس ثبت باید مراتب را با اظهار نظر صریح و مستدل جهت طرح در هیأت نظارت به اداره کل ثبت استان گزارش کند. رفع اشتباه حسب مورد طبق تصمیم هیأت حل اختلاف و یا هیأت نظارت به عمل خواهد آمد.

۳۵- ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف "چنانچه آراء هیأت ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رأی وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد"

زمانی که نتواند تعرفه کند تا با اظهارنامه مطابقت کند خدمات ثبتی داده نمی‌شود. اظهارنامه باید عیناً با تحدید حدود مطابقت کند و اگر مطابقت نکند اداره ثبت نباید تحدید حدود به عمل آورد. زمانی که متقاضی حضور نداشته می‌تواند به تحدید حدود اعتراض کند منوط به اینکه با اظهارنامه مطابقت نداشته باشد.

۴- هزینه دادرسی بر مبنای ارزش منطقه‌ای باید پرداخت شود.

۵- گواهی عدم طرح دعوی را قسمت رایانه و دادگستری در حال حاضر می‌دهد.

۶- در دفعه دوم در صورت وجود معارض، نماینده از طریق امارات قانونی به یقین برسد که چه کسی متصرف است که در بار اول مقدور نیست و همچنین از طریق مطلعین و معتمدین محل صورت می‌گیرد.

۷- ماده ۲۴ ق.ث می‌گوید بعد از انقضای مدت اعتراض، هیچ دعوایی اعم از حقوقی و کیفری پذیرفته نخواهد شد. دو جا است که مرجع قضایی نمی‌تواند رسیدگی کند:

الف): عدم طرح دعوی نفی ثبت ظرف ۲ سال دیگر قابل رسیدگی نیست.

ب): آگهی‌ها و ماده ۲۴ قانون ثبت، بعد از انقضای مواعد اعتراض نسبت به اصل ملک یا حقوق ارتفاقی یا حدود، دعوائی پذیرفته نیست مگر اینکه اختلاف و اشتباه ثبتی باشد که در هیأت نظارت رسیدگی شود.

۸- طرحی قرار است اجراء شود ۳۰ متر از ملک شما به خیابان می‌رود طبق ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت، عمل می‌شود.

۹- دعوی ابطال اظهارنامه و ... در راستای ماده ۲۴ پذیرفته نمی‌شود ولی به عنوان اشتباه ثبتی می‌توانید در هیأت نظارت مطرح کنید نه مرجع قضائی. دعوی ابطال سند ماده ۲۲ قانون ثبت، همینکه ملکی مطابق قانون ... باید اول شما در اداره ثبت، اثبات کنید که ملک مطابق قانون ثبت دفتر املاک نشده است و بعد به مرجع قضائی مراجعه کنید و ابطال ثبت و سند را مطرح کنید.

در قالب تصرف عدوانی طرح دعوا کنید اثبات کنید تصرف سابق خود را، بعد رأی صادر شود و با توجه به رأی دادگاه، در هیأت نظارت درخواست اصلاح ابطال و اصلاح اظهارنامه را مطرح کنید از طریق اداره ثبت محل.

۱۰- در پلاک کوبی، مطمئناً نام متصرف در دفتر توزیع اظهارنامه ذکر شده است چون شناسایی صورت گرفته است. نماینده: نام متصرف، پلاک فرعی و اصلی، حدود اجمالی، حقوق ارتفاقی هم در دفتر توزیع اظهارنامه ذکر می‌شود هم در اظهارنامه.

جلسه چهارم: ۱۳۹۹/۹/۳

رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی

همانطور که گفته شد هیأت نظارت در هر استان یک شعبه دارد که در قانون حدنگار مصوب ۱۳۹۴ پیش‌بینی شده که تا دو شعبه داشته باشد ولی متن قانونی تاکنون اجرایی نشده چون نحوه انتخاب اعضاء پیش‌بینی نشده است و در ماده ۶ قانون ثبت، ترکیب اعضاء پیش‌بینی شده است ولی قانون حدنگار در خصوص بیش از یک شعبه هنوز اجرایی ندارد. در خصوص صلاحیت محلی و ذاتی در جلسه قبل گفته شد که صلاحیت ذاتی در ۸ بند در ماده ۲۵ و موارد دیگری در قوانین خاصی آمده است که در جلسه قبل اشاره گردید.

اول: بند ۱ ماده ۲۵ قانون اصلاحی ثبت ۳۷

۱- اختلاف در پذیرش ثبت بین اداره ثبت و متقاضی ثبت

بند ۱ ماده ۲۵ اصلاح قانون ثبت مقرر می‌دارد: در صورتی که بین متقاضی و اداره ثبت، اختلافی از جهت پذیرش تقاضای ثبت رخ دهد، رفع آن با هیأت نظارت است. همانطور که در جلسه قبل ذکر شد اگر یک ملک مجهول‌المالک و چند دست گشته باشد و مستند یکی از نقل انتقال وجود نداشته باشد در این صورت بین سلسله ایادی نقل و انتقال، ابتر است. یا مستند از کسی که به نام او تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه نیست. در اینجا، اداره ثبت بررسی کرده که یکی از اسناد (فروشنامه‌ها از سلسله ایادی) نیست یا سلسله ایادی کامل نیست که در اینصورت به متقاضی ثبت اعلام می‌کند که از پذیرش تقاضای ثبت ملک معذور است و در مقابل متقاضی ثبت می‌گوید که من متصرف بلامنازع هستم. که در اینجا بعد از اینکه گزارش به رئیس ثبت داده شده، ایشان موضوع را به هیأت نظارت که مرجع رسیدگی به ۱- اختلافات ثبتی ۲- اشتباهات ثبتی است، جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم احاله می‌دهد. به عبارتی در اینجا بین متقاضی ثبت و اداره ثبت،

۳۷- بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت " هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است "

اختلاف در پذیرش ثبت رخ داده است که هیأت نظارت بررسی کرده و طی صدور رأی به اداره ثبت اعلام می‌کند در صورتی که شخص متقاضی، تصرف بلامنازع داشته از وی پذیرش ثبت به عمل آید و در اجرای رأی هیأت نظارت و اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی و اینکه تصرف به عنوان مالکیت دلیل بر مالکیت است، نماینده و نقشه‌بردار به محل وقوع ملک مراجعه کرده و در صورت احراز تصرف بلامنازع، مراتب از طریق ثبت به هیأت نظارت ارسال شده و هیأت نظارت صرفاً بر اساس تصرف رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌کند که در صورت احراز تصرف بلامنازع، صدور رأی به پذیرش ثبتی است.

دو موضوع خیلی مهم: ۱- تعارض در تصرف . ۲- تعارض در اسناد.

که در اینجا تعارض در تصرف بررسی می‌شود.

تعارض در تصرف: برای یک ملک جزئاً یا کلاً دو متصرف وجود داشته باشد.

معمولاً در املاک بیاض تعارض در تصرف رخ می‌دهد. شخص الف، ملکی را تقاضای ثبت کرده است، نماینده و نقشه‌بردار ثبت به محل وقوع ملک جهت احراز بلامنازع مراجعه کرده، شخص ب هم حضور داشته و می‌گوید ملک مال من است و از پدرم یا شخص دیگری گرفته‌ام و چهار شاهد هم دارم. شخص الف هم مدعی است که ملک متعلق به ایشان بوده و از پدر یا شخص دیگری گرفته و ایشان هم شاهد دارد. به عبارتی ملک در تصرف دو نفر است. در اینجا رسیدگی و رفع اختلاف با هیأت نظارت است که جهت رسیدگی بدو نماینده باید صورتمجلس منفی تنظیم نموده و دو شخص مدعی تصرف را جهت ارائه مستندات و مدارک به اداره ثبت هدایت کرده و اینکه حق دارند مدارک یکدیگر را در اداره ثبت مطالعه کنند. سپس اگر یکی از دو نفر قانع شد که کنار برود و حق با دیگری است فبها و پذیرش ثبت از دیگری انجام پذیرفته و عملیات ثبتی ادامه پیدا می‌کند و اگر هر دو مدعی تصرف و مالکیت بودند در اجرای ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی به مالکیت اسناد معارض، نماینده مجدداً و برای بار دوم جهت احراز تصرف به محل وقوع ملک مراجعه کرده و نهایتاً با بررسی و لحاظ امارات قانونی و تحقیق از مطلعین و معتمدین محل و ... یکی را به عنوان متصرف اعلام نموده و مراتب را به واحد ثبتی منعکس و واحد ثبتی نیز مراتب را به هیأت نظارت اعلام کرده و هیأت نظارت تشخیص می‌دهد که از این متصرف اعلام شده،

پذیرش ثبت به عمل آید یا خیر؟ و اگر تشخیص داد که از این شخص، پذیرش ثبت به عمل آید، شخص دیگر می‌تواند پس از آگهی‌نوبتی ماده ۱۱ قانون ثبت و ظرف ۹۰ روز از اولین آگهی‌نوبتی، اعتراض به ثبت محل تسلیم و ظرف یک ماه از آن نسبت به طرح دعوی حقوقی با تقدیم دادخواست در مرجع قضائی اقدام نموده و گواهی طرح دعوی را ظرف یک ماه به اداره ثبت تقدیم نموده تا فعلاً عملیات ثبتی تا حصول نتیجه قطعی از مرجع قضائی، متوقف گردد.

پس دو موضوع:

۱- اختلاف بین اداره ثبت و متقاضی

۲- تعرض در تصرف رخ دهد...بررسی شد

تعارض در اسناد:

برای یک ملک کلاً یا جزئاً برای دو شخص سند مالکیت صادر شده، موضوع در هیأت نظارت مطرح، کسی که زودتر سند مالکیت گرفته و ثبت دفتر املاک شده مناط اعتبار قرار می‌دهد و سند موخر معارض محسوب می‌شود که در جای خود بررسی خواهد شد.

۳- قسمت سوم بند ۱ ماده ۲۵: (در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت) ، اشتباهی رخ دهد.رفع اشتباه یا اصلاح با هیأت نظارت است.

چطور و چگونه اشتباه رخ دهد؟

فرض کنیم شخص الف ملک بیاض را به عنوان متصرف تقاضای ثبت می‌کند، اداره ثبت بر اساس تعرفه الف، پی‌کنی و حدود اربعه تعرفه شده و بدون توجه به سوابق، تثبیت موقعیت ملک را به عمل آورده و نسبت به احراز تصرف بلامنازع و تنظیم صورتمجلس اقدام نموده است. در اینجا اگر ملک ثبت دفتر املاک نشده است ولی تشریفات مقدماتی ثبت انجام شده، آگهی‌نوبتی و تحدیدی منتشر شده، تحدید حدود به عمل آمده، مهلت اعتراض تحدید حدود منقضی شده است در همین اثناء، شخص ب پیدا شده و نسبت به قسمتی از آن تقاضای ثبت نموده و مدارک و مستنداتی به اداره ثبت ارائه داده است.

بر این اساس، اداره ثبت متوجه می‌شود که شخص ب هم در قسمتی از ملک مدنظر که توسط شخص الف قبلاً تقاضای ثبت شده دارای حق است. (اگر هنوز ملک موردنظر ثبت دفتر املاک نشده است)، موضوع در هیأت نظارت مطرح و هیأت نظارت ضمن رسیدگی به اشتباه، رأی به اصلاح اظهارنامه الف (متقاضی اول) با مساحت واقعی صادر می‌کند و صرفاً نسبت به همان مساحت واقعی اقدام و نهایتاً در دفتر املاک بنام الف (متقاضی اول) ثبت می‌شود و نسبت به مابقی که متعلق به شخص ب (متقاضی دوم) بوده است، با دستور هیأت نظارت، پذیرش ثبت برای شخص ب به عمل می‌آید و چنانچه شخص الف پس از اصلاح اظهارنامه خود و کسر مساحت مربوط به شخص ب و پذیرش ثبت از شخص ب، نسبت به آن اعتراض داشته باشد می‌تواند در مراحل آگهی نوبتی مربوط به شخص ب (شخص دوم) ظرف مدت ۹۰ روز اعتراض نماید. به طور مثال تقاضای اولیه شخص الف یک ملک به مساحت ۱۸۰۰ متر مربع بوده است که قبل از ثبت ملک در دفتر املاک معلوم شده که ۳۰۰ متر متعلق به شخص ب بوده است در اینجا هیأت نظارت رأی به اصلاح اظهارنامه الف از ۱۸۰۰ متر به ۱۵۰۰ متر صادر و نسبت به آن برای شخص الف اقدام شده و دستور پذیرش نسبت به ۳۰۰ متر برای شخص ب صادر می‌شود. و اگر شخص الف نسبت به ۳۰۰ متر معترض باشد می‌تواند پس از اولین آگهی نوبتی طبق ماده ۱۶ قانون ثبت و تبصره ۲ قانون تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبتی..... مصوب ۱۳۷۳، نسبت به ارائه اعتراض به ثبت محل در موعد مقرر ۹۰ روزه و تسلیم دادخواست اعتراض در مرجع قضایی ظرف یک ماه از ارائه اعتراض به ثبت اقدام نماید و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت تقدیم و تا حصول نتیجه اعتراض در مرجع قضایی، عملیات ثبتی نسبت به ۳۰۰ متر به نفع ب متوقف می‌شود.

نکته: از این حیث گفته می‌شود اشتباه ثبتی حادث شده است که اداره ثبت در پذیرش ثبت از الف به مساحت ۱۸۰۰ متر به جای ۱۵۰۰ متر مربع، اشتباه نموده است که اصلاح آن در صلاحیت هیأت نظارت است.

۴- تزامم در تصرف:

تزامم یعنی مزاحمت بین دو نفر و در فرضی رخ می‌دهد که یک شخص به اعتبار اینکه متصرف

بلامنازع است تقاضای ثبت ملک را کرده است شخص دیگری با ارائه مستندات و مدارک مدعی است که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام پدر وی تعرفه شده است به عبارتی یکی تصرف دارد و یکی مستندات :

اولی می گوید: ملک بنام پدر من در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده ولی تصرف ندارم.
دومی می گوید: من این ملک را خریداری کرده‌ام و تصرف دارد ولی سلسله زنجیره‌وار به شخصی که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه بنام او تعرفه شده نمی‌رسد یک مدرک کم دارد.
 در اینجا تراحم در تصرف به وجود آمده است و باید موضوع در هیأت نظارت رسیدگی و اتخاذ تصمیم گردد که از کسی که مستندات دارد پذیرش ثبت به عمل آید یا از کسی که تصرف دارد. که هیأت نظارت در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی و اماره مالکیت تصرف را دلیل و مبنای قرار داده و از متصرف پذیرش ثبت به عمل آمده و شخص دیگر که ملک بنام پدر او در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده است می‌تواند بعد از آگهی نوین، ظرف مهلت مقرر قانونی اعتراض خود را به اداره ثبت و مرجع قضایی تسلیم نماید تا ادامه عملیات مقدماتی ثبت ملک به نتیجه نهایی رسیدگی مرجع قضایی منوط گردد.

اصطلاح تجاوز

تجاوز زمانی رخ می‌دهد که نسبت به ملکی تقاضای ثبت شده، تشریفات ثبتی انجام و منجر به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت شده است. شخص دیگری، قسمتی از همان ملک را که در تصرف دارد، مجدداً تقاضای ثبت نموده است یا اینکه مدعی باشد که در دفتر توزیع اظهارنامه بنام ایشان یا مورثش تعرفه شده است. که در اینجا یکی از تقاضاها منجر به ثبت ملک در دفتر املاک شده و تقاضای دوم هنوز منجر به ثبت ملک در دفتر املاک نشده است. در اینجا چون در خصوص تقاضای ثبت اولیه، که منجر به ثبت ملک در دفتر املاک شده است، در مواعد مقرر قانونی موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت اعتراض رخ نداده است. در حال حاضر مشمول ماده ۲۴ قانون ثبت بوده و کاری نمی‌توان کرد و شخصی که تقاضای ثبت کرده و هنوز ثبت نشده باید از تقاضای ثبت اولیه که منجر به ثبت ملک در دفتر املاک شده است تبعیت کند. و صرفاً در

صورتی که ملک مطابق مقررات ثبت دفتر املاک نشده باشد قابل ابطال است که اثبات آن خیلی سخت است.

اصطلاح تداخل

زمانی تداخل مطرح می‌شود که مثلاً یک ملک بنام الف تقاضای ثبت شده، پذیرش ثبت صورت گرفته و در جریان تشریفات و عملیات مقدماتی ثبت است، به عبارتی ملک جاری است. ملک دیگری هم بنام ب تقاضای ثبت شده و در جریان ثبت و عملیات مقدماتی است. از طرفی هیچ‌یک منجر به ثبت ملک در دفتر املاک نشده ولی قسمتی از ملک این دو نفر در دل هم است. مثلاً ۱۰۰۰ متر از ۵۰۰۰ متر. شخص الف می‌گوید مال من است. شخص ب می‌گوید مال من است. و هر دو مدارک و مستندات در این خصوص داشته و در هر دو پلاک ثبتی، این قسمت موردنظر (۱۰۰۰ متر) نیز قید شده است. که در اینجا گفته می‌شود تداخل رخ داده و هر کدام که زودتر تقاضای ثبت کرده است هیأت نظارت رأی به نفع او صادر می‌کند. ولی تا زمانی که ملک ثبت دفتر املاک نشده است هیأت نظارت می‌تواند رأی به ابطال این اصلاح یا تجدید اظهارنامه صادر نماید.

نکته: تعارض زمانی است که هر دو سند مالکیت گرفته‌اند و تداخل زمانی است که هر دو جاری و در جریان ثبت است.

تجاوز دیگر (یا سرخوردگی)

فرض کنیم یک زمین بیاض به ۸ قطعه تقسیم شده است و هر یک سند مالکیت اخذ نموده‌اند و مساحت هر یک ۱۰۰۰ مترمربع است. قطعه اول در طرح تعریض خیابان واقع شده و ۱۵۰ متر آن در خیابان واقع شده است و شخص مالک قطعه اول بدون اینکه در اجرای ماده ۴۵ اصلاحی آیین‌نامه ثبت، نسبت به اصلاح سند مالکیت به ۸۵۰ متر اقدام کند اقدام به تصرف ۱۰۰۰ مترمربع نموده است یعنی همان مساحت ۱۰۰۰ مترمربع را پیاده نموده است یعنی ۱۵۰ متر به مجاور تجاوز نموده است، مجاور (قطعه دوم) هم، به تبعیت از ملک اول، ۱۰۰۰ متر سند خود را پیاده نموده و به قطعه سوم تجاوز نموده است همینطور تا رسیده به قطعه هشتم و هفتم نیز به نسبت

۱۵۰ متر به قطعه هشتم تجاوز کرده و قطعه هشتم ۱۵۰ متر مربع کسر دارد. به عبارتی به تبع همدیگر به دیگری تجاوز شده است که سرخوردگی گویند که هیچ‌گونه ارتباطی به اداره ثبت ندارد چرا که سند مالکیت درست است و متقاضی اشتباه پیاده کرده است که جهت حل مشکل باید رضایت‌نامه و سند صلح بین همدیگر تنظیم کنند یا اسناد مالکیت اصلاح شود.

اگر نتوانند رضایت همدیگر را اخذ کرده و سند صلح تنظیم کنند مثلاً قطعه هشتم ۱۵۰ متر را به قطعه هفتم صلح کند، هفتم به ششم تا برسد به اینکه دوم به اول صلح کند، اگر صلح انجام نگیرد، اسناد اصلاح نمی‌شود مگر اینکه دعوی خلع ید و قلع و قمع مطرح شود به عبارتی اگر موضوع به صلح خاتمه نگیرد دعوی خلع ید و قلع و قمع مطرح می‌شود.

پس تجاوز بر ۲ نوع است:

- ۱- از طریق اداره ثبت: که در این صورت آنکه سند مالکیت ندارد و ملک به نام ایشان در دفتر املاک ثبت نشده است باید از کسی که سند مالکیت دارد تبعیت کند.
- ۲- سرخوردگی: که ارتباطی به اداره ثبت نداشته است و اشتباه در پیاده کردن ملک بوده است و کسی که تجاوز کرده با ملکی که مساحتش کمتر است باید رضایت ایشان را در قالب صلح حوق جلب کند و گرنه منجر به طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع می‌شود.

موارد صلح حقوقی

موارد زیاد است به ۲ مورد اشاره می‌شود:

- ۱- فرض کنیم من بخواهیم در مغازه متعلق به خود تغییراتی ایجاد کنم مثلاً اگر ارتفاع مغازه من، ۴/۵ متر است می‌خواهم یک بالکن درست کنم و سند مالکیت مغازه را اصلاح کنم. خود مغازه ۴۰ متر است و ۲۰ متر هم بالکن احداث کنم که جمعاً ۶۰ متر شود. در اینجا باید رضایت همه مالکین مجتمع آپارتمان را اخذ کنم چون این عمل من باعث می‌شود که به جای ۴۰ متر به اندازه ۶۰ متر در عرصه سهیم شده که به ضرر بقیه مالکین است. لذا باید نسبت به ۲۰ متر بالکن، رضایت همه مالکین در قالب صلح حقوقی اخذ گردد.

- ۲- فرض کنیم چند قطعه زمین بیاض در مجاورت هم وجود دارد هر یک ۵۰۰ مترمربع بوده و

۱۵۰ متر از ملک قطعه اول در طرح تعریض خیابان واقع شده است. در اینجا باید مالک در اجرای ماده ۴۵ آیین‌نامه ثبت، سند مالکیت خود را اصلاح نموده و پول ۱۵۰ متر را به قیمت روز از شهرداری مطالبه کند. چنانچه به جای اصلاح سند و کسر ۱۵۰ متر مربع از سند، کل ۵۰۰ متر مندرج در سند را در محل پیاده کنیم به مقدار ۱۵۰ متر به مجاور تجاوز شده است و اگر قطعه مجاور (دوم) از قطعه اول تبعیت کند به قطعه سوم تجاوز می‌کند. در اینجا چه بسا همه اعیانی احداث کرده باشند در اینجا باید هر یک رضایت قطعه دیگری را در قالب صلح حوقی بگیرد مثلاً قطعه پنجم رضایت قطعه ششم را، قطعه چهارم، رضایت پنجم را تا برسد به اینکه قطعه اول رضایت قطعه دوم را بگیرد و در واقع متجاوز واقعی، مالک قطعه اول بوده است چون اگر مالک قطعه اول به قطعه دوم تجاوز نمی‌کرد مالک قطعه دوم به قطعه سوم تجاوز نمی‌کرد الی آخر. که در اینجا باید خسارت به مالک قطعه دوم بدهد و رضایت او را بگیرد. در واقع نهایتاً خسارت و پرداخت مبلغ بر عهده مالک قطعه است و اگر رضایت هر یک که به ملک دیگری تجاوز کرده از مالک مورد تجاوز واقع شده، اخذ نگردد ممکن است به طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع منجر گردد.

فلسفه ماده ۱۰۹ قانون ثبت

«هر کسی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند کلاهبردار محسوب می‌شود.»

نکته: ماده ۱۰۹ صرفاً در مرحله پذیرش ثبت است، یعنی نسبت به ملکی که در تصرف دیگری است، تقاضای ثبت ملک را بکند و در جریان عملیات مقدماتی و در زمان بررسی تصرف بلامنازع معلوم شود که ایشان متصرف نبوده و ملک در تصرف دیگری را درخواست ثبت داده است در اینجا به عنوان کلاهبردار محسوب می‌شود. ولی اگر از ایشان پذیرش ثبت صورت گرفت و تشریفات و عملیات مقدماتی ثبت طی شده آگهی‌های نوبتی و تحدیدی منتشر و نهایتاً به علت انقضاء مواعد اعتراض، ملک در دفتر املاک ثبت شده و یا حتی هنوز ثبت نشده ولی مواعد اعتراض منقضی شده است. در اینجا مورد مشمول ماده ۲۴ قانون ثبت بوده و بحث کلاهبرداری منقضی است چرا که در

این فرض، بعد از تقاضای شخصی، اسناد و مدارک ایشان مورد بررسی نماینده ثبت قرار گرفته، نماینده تحقیقات لازم را به عمل آورده و با احراز تصرف، صورتمجلس احراز تصرف را با لحاظ پی‌کنی (در زمین بیاض) در چهار گوشه ملک، تنظیم نموده است حال آنکه متصرف واقعی (مدعی کلاهدرداری) در آن زمان، کجا بوده که نسبت به اقدامات ایشان اعتراض نماید؟

لذا به راحتی نمی‌شود اثبات کرد که متقاضی ثبت مرتکب کلاهدرداری شده است و بدو باید مرجع قضایی در اجرای ماده ۳۶ قانون مدنی، انتقال صحیح قانونی به خود و تصرفات غیرقانونی شخص دیگر را اثبات کرده بعد مدعی کلاهدرداری شویم. و اگر تشریفات ثبتی خاتمه یافته است به راحتی نمی‌توان تقاضای ابطال ثبت را کرد با این استدلال که مدعی ابطال بگوید من متصرف بوده ام.

۶ مورد در خصوص بند ۱ ماده ۲۵ ذکر شده که جزو اختلافات و اشتباهات ثبتی است:

۱- اختلاف اداره ثبت و متقاضی در پذیرش ثبت

۲- تعارض در تصرف

۳- تزامن در تصرف

۴- تداخل

۵- تجاوز

۶- حدوث اشتباه در پذیرش ثبت

نکته: قابلیت اعتراض آراء هیأت نظارت در خصوص بند ۱ ماده ۲۵ در شورای عالی ثبت

برابر تبصره ۴ الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ماده ۲۵ قانون ثبت آراء هیأت نظارت در همه ۶ مورد بند ۱ ماده ۲۵ قانون ثبت که شرح آن به نحو مبسوط و در مطالب قبل ذکر شده، به این اعتبار که راجع به اصل ملک بوده است قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است.

شورای عالی ثبت چه مرجعی است؟

شامل دو شعبه است، شعبه مربوط به امور املاک و شعبه مربوط به امور اسناد. که شعبه املاک در معاونت امور املاک و شعبه امور مربوط به اسناد در معاونت امور اسناد بوده و هر دو شعبه

در مقر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در تهران هستند. که هر شعبه شامل دو قاضی دیوان عالی کشور با ابلاغ مستقیم رئیس قوه قضائیه و حسب مورد معاونت امور املاک و اسناد در هر شعبه می‌باشد.

صلاحیت شورای عالی ثبت

۱- **صلاحیت محلی:** حوزه عملکرد شورای عالی ثبت همانند دیوان عالی کشور است و شامل کل کشور می‌شود.

۲- **صلاحیت ذاتی:** در ماده ۲۵ اصلاحی ثبت و قانون رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، صلاحیت ذاتی شورای عالی ثبت مشخص شده است آراء هیأت نظارت در خصوص بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۴ اصلاحی ثبت، چون راجع به اصل ملک بوده قابل اعتراض در شورای عالی ثبت است. ولی آراء هیأت نظارت مربوط به ۵ بند دیگر ماده ۲۵ اصلاحی ثبت شامل بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ و ۸ قطعی و مستقیماً قابل اعتراض در شورای عالی ثبت نبوده مگر اینکه متضرر از رأی هیأت نظارت (رأی قطعی) نسبت به رأی هیأت نظارت، شکایتی به رئیس سازمان ثبت بدهد که در این صورت اگر رئیس سازمان ثبت، شکایت را موجه بداند و احراز کند که خلاف قانون است، در این صورت پرونده جهت رسیدگی به شورای عالی ثبت ارسال می‌شود ولی شکایت متضرر مانع از اجرای رأی قطعی هیأت نظارت نبوده و همچنین رئیس سازمان ثبت هم نمی‌تواند مانع اجرای رأی هیأت نظارت گردیده و از اجرای آن جلوگیری کند. به عبارتی اگر رئیس سازمان ثبت بررسی کرده و آن را خلاف قانون تشخیص داده و دستور دهد به شورای عالی ثبت جهت رسیدگی ارسال شود مانع اجرای رأی هیأت نظارت نمی‌شود و شورا از ثبت و هیأت نظارت استعلام کرده، اگر رأی هیأت نظارت اجراء شده باشد، شورای عالی ثبت وارد رسیدگی نشده ولی اگر اجراء نشده وارد رسیدگی می‌شود.

نکته: بندهای ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت مربوط به شعبه املاک است و در شعبه املاک شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود و بند ۷ و ۸ در شعبه مربوط به اسناد رسیدگی می‌شود.

قطعیت و عدم قابلیت اعتراض یا قابلیت اعتراض آراء شورای عالی ثبت

قبل از انقلاب، آراء شورای عالی ثبت قطعی و لازم‌الاجرا بوده مگر اینکه رئیس سازمان ثبت تشخیص می‌داد که رأی هیأت نظارت خلاف قانون است که در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شد. بعد از انقلاب، در سال ۱۳۶۱، دیوان عدالت ایجاد و قانون دیوان عدالت اداری تصویب گردید و در ماده ۱۱ آن پیش‌بینی شده بود که هر کس نسبت به تصمیمات ادارات دولتی، هیأت‌ها در ادارات دولتی و همچنین آراء هیأت‌ها و ... اعتراض داشته باشد قابل طرح در دیوان عدالت اداری است. و به استناد رأی وحدت رویه ۱۳۶۸، آراء قطعی شورای عالی ثبت، و آراء قطعی هیأت نظارت، قابل شکایت در دیوان عدالت اداری است که برابر ماده ۱۶ مهلت اعتراض، ۳ ماه از تاریخ ابلاغ رأی بوده و بعد از ۳ ماه قابلیت استماع ندارد.

نکته: رسیدگی در هیأت نظارت، شورای عالی ثبت و دیوان عدالت اداری به صورت شکلی است و بررسی می‌شود که آیا هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، موازین قانون را رعایت کرده یا خیر؟ که در صورت نقض و یا جهت اصلاح به همان شعبه یا به شعبه هم‌عرض جهت رسیدگی ارسال می‌شود.

بند ۲ ماده ۲ اصلاحی: اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت

بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی مقرر می‌دارد: اگر در عملیات مقدماتی ثبت (تنظیم اظهارنامه، آگهی نوبتی، تحدید حدود، حدود با اظهارنامه مطابقت ندارد) اشتباهی رخ دهد که معمولاً اشتباه قلمی است، رسیدگی و رفع اشتباه با هیأت نظارت است.

بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت:

«هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که در جریان مقدماتی ثبت املاک اشتباه مؤثر واقع شده، آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه مزبور در آن مؤثر بوده ابطال و جریان ثبت طبق مقررات تجدید یا تکمیل یا اصلاح می‌گردد.»

اگر هیأت نظارت تشخیص دهد آگهی نوبتی به موقع منتشر نشده است، به جای انتشار آگهی

نوبتی در روزنامه و ماهنامه چاپ شده است..... تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد ، رسیدگی در صلاحیت هیأت نظارت است. به طور مثال در مساحی، طول، مساحت اشتباه شده یا اظهارنامه کمتر یا زیاده‌تر و با تحدید حدود مطابقت ندارد. مشخصات پلاک ثبتی در آگهی تحدیدی اشتباه شده یا در آگهی نوبتی اشتباه حادث شده است موضوع در هیأت نظارت بررسی شده و با توجه به اشتباه و تأثیر آن، هیأت نظارت تصمیم می‌گیرد و اگر تأثیر اشتباه، اینقدر زیاد باشد که در کل پرونده تأثیر داشته باشد، هیأت نظارت ، رأی به ابطال اظهارنامه می‌دهد. مثلاً احراز شود شخص متقاضی متصرف نبوده است دستور ابطال کلیه عملیات مقدماتی ثبت و اظهارنامه یا دستور تحدید یا اصلاح صادر می‌شود.

نکته: قطعی بودن رأی هیأت نظارت در خصوص بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت:

چون راجع به اصل ملک نبوده، قطعی و غیرقابل اعتراض در شورای عالی ثبت است مگر اینکه متضرر از حکم اثبات کند که رأی هیأت نظارت خلاف قانون بوده و اعلام شکایت به رئیس سازمان ثبت کند و در صورتی که ایشان، شکایت را موجه و رأی را خلاف قانون تشخیص دهد، دستور طرح و بررسی موضوع در شورای عالی ثبت می‌دهد و شورای عالی ثبت با استعلام از ثبت و در صورتی که رأی هیأت نظارت اجراء نشده باشد به موضوع رسیدگی می‌کند و در رسیدگی از نظر رئیس سازمان ثبت تبعیت نکرده و طرح موضوع در شورای عالی ثبت و تشخیص خلاف قانون بودن رأی هیأت نظارت توسط رئیس سازمان ثبت، مانع از اجرای رأی هیأت نظارت نبوده مگر اینکه در شورای عالی ثبت، رأی هیأت نظارت نقض گردد.

بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت^{۳۸}: اشتباه قلمی

این بند شامل دو قسمت است و خیلی مهم و کارساز در حل مشکلات مربوط بوده و علی‌رغم سادگی متن، می‌شود از آن در موارد مهمی بویژه در زمانی که جابجایی احداث بنا صورت گرفته

^{۳۸}. بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت: هرگاه در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات بعدی، صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده سند مالکیت و یا دفتر املاک اشتباه قلمی رخ دهد و همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، هیأت نظارت پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.

است بهره‌برداری کرد.

۱- **قسمت اول بند ۳:** اشتباه قلمی در موقع ثبت ملک و یا انتقالات بعدی که علت عدم دقت نویسنده است.

مثال: چند قطعه زمین به صورت بیاض بوده است. مثلاً دو پلاک ۲۷ و ۲۸ بوده است. مالک پلاک ۲۷، ملک خود را در محل پلاک ۲۸ پیاده و مبادرت به احداث ساختمان به صورت چند واحد کرده و حتی صورتمجلس تفکیکی اخذ و واحدها به افراد واگذار شده است. در حال حاضر، مالک پلاک ۲۸ جهت پیاده نمودن ملک خود به محل وقوع ملک مراجعه کرده، متوجه می‌شود که توسط مالک پلاک ۲۷ احداث بنا شده است... **خوب مالک پلاک ۲۸ باید چکار کند؟**

۱- **راه اول اینست که:** اگر به مرجع قضایی مراجعه کند موضوع خیلی پیچیده بوده و باید دعوی ابطال تمام اسناد، خلع ید و قلع و قمع مطرح کنند و تقریباً غیرممکن است.

۲- **راه حل دوم و درست اینست** که موضوع تحت عنوان اشتباه در عملیات ثبتی بررسی و حل گردد با این توضیح که: بین مالک پلاک ۲۷ که در ملک پلاک ۲۸، احداث بنا کرده و مالک پلاک ۲۸، اقرارنامه رسمی در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم گردد و طرفین اقرار کنند که اداره ثبت اشتباه قلمی کرده است مثلاً مالک پلاک ۲۸ اقرار کند که پلاک من ۲۷ بوده ولی اداره ثبت به اشتباه در سند ایشان، پلاک ۲۸ قید نموده است و مالک پلاک ۲۷ اقرار کند که ملک من پلاک ۲۸ بوده و اداره ثبت به اشتباه پلاک ۲۷ قید کرده است و در واقع مشخصات ملک را جابجا نوشته است که در اینصورت اداره ثبت، اقرارنامه را به هیأت نظارت ارسال نموده و هیأت نظارت رأی به رفع اشتباه و اصلاح آن در دفتر املاک و اصلاح سند مالکیت می‌دهد که در اینصورت با اجرای رأی هیأت نظارت، پلاک ۲۸ که توسط مالک پلاک ۲۷ ساخته شده است به نام مالک پلاک ۲۷ اصلاح شده و دفتر املاک و سند مالکیت هم اصلاح می‌شود یعنی مالک پلاک ۲۷ می‌شود مالک پلاک ۲۸ و برعکس. که با این راه حل، تمام نقل و انتقالات انجام گرفته توسط مالک پلاک ۲۷ در ملک پلاک ۲۸، درست گردیده بدون اینکه طرفین وارد پرونده پیچیده حقوقی در مرجع

قضایی گردند. در غیر اینصورت و اگر از این راه حل استفاده نشود باید مالک پلاک ۲۸ یا طرح دعوی ابطال اسناد، خلع ید و قلع و قمع، سالها در دادگستری بدود و مشکلات عدیده‌ای برای خریداران واحدهای پلاکهای ۲۸ بوجود می‌آید. البته در واقع اشتباه مربوط به خود اشخاص بوده است نه اداره ثبت. ولی جهت حل مشکل، چاره‌ای جز پیشنهاد فوق نمی‌باشد.

۲- قسمت دوم بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت: مخالفت دفتر املاک با سند رسمی و حکم

نهایی دادگاه

«... همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، هیأت نظارت، پس از رسیدگی و احراز وقوع اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر خواهد کرد.» به عبارتی اگر رأی موخر بر ثبت، از مرجع قضائی صادر شده و ثبت دفتر املاک با آن مغایر باشد، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه را صادر می‌کند.

مثال: قبلاً چه بسا، موارد قابل توجهی از خلاصه معاملات دفترخانه‌های اسناد رسمی به علل مختلف از جمله تراکم کار در ادارات ثبت، عدم پیگیری منتقل‌الیه و سهیل‌انگاری کارمند مربوطه، ثبت دفتر املاک نشده و چه بسا بعداً به فراموشی سپرده شده یا امحاء می‌شد. فرض کنیم قبل از انقلاب، ملکی در دفترخانه اسناد رسمی، به نحو رسمی منتقل شده ولی خلاصه معامله ثبت دفتر املاک اداره ثبت نشده است و بر اساس اینکه ملک در دفتر ثبت املاک کماکان بنام انتقال‌دهنده بود و بعد از انقلاب اموال ایشان و از جمله این ملک مصادره شده است چرا که ملاک و مبناء، جهت احراز مالکیت رسمی، دفتر املاک اداره ثبت بوده است و چون ملک مصادره شده است این ملک بنام ستاد اجرایی شده است. در اینجا از آنجا که سند رسمی تنظیمی قبل از انقلاب مغایر با ثبت دفتر املاک و ثبت انتقال ملک بنام ستاد اجرایی از طریق مصادره بوده است مورد مشمول قسمت دوم بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت بوده که قابل طرح در هیأت نظارت می‌باشد و هیأت نظارت می‌توان رأی به اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت صادر نماید.

نکته: مبنا و استناد هیأت نظارت در خصوص صدور دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت در مثال فوق، ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی است که طبق آن، تاریخ تنظیم سند رسمی (تنظیم قبل از انقلاب) در مقابل همه حتی اشخاص ثالث دارای اعتبار می‌باشد.

پاسخ سؤالات

۱- در خصوص قسمت اول بند ۳ ماده ۲۵ و جهت حل مشکل و استفاده از این بند، باید اقرارنامه تنظیم شود که مبسوط شرح داده شد با این توضیح که در فرضی که در پیاده کردن ملک بیاض اشتباه رخ و منجر به احداث اعیانی توسط یک مالک شده است و به طور مثال، مالک پلاک ۲۷ به اشتباه ملک خود را در محل پلاک ۲۸ پیاده نموده و اعیانی احداث و به اشخاصی متعدد فروخته است، مالکین پلاک ۲۸ و ۲۷ اقرارنامه رسمی با مضمون اینکه اشتباه قلمی در قید پلاک هر یک در ثبت ملک یا ثبت انتقال به علت عدم دقت نویسنده و ثبت رخ داده است بتواند مشکل را حل کنند. مالک پلاک ۲۷ بگوید در واقع پلاک من پلاک ۲۸ بوده ولی در ثبت و سند، پلاک ۲۷ قید شده است و مالک پلاک ۲۸ بگوید در واقع من مالک پلاک ۲۷ بوده ولی به اشتباه در ثبت و سند مالکیت، برای من پلاک ۲۸ قید شده است و با ارائه اقرارنامه به ثبت و ارسال به هیأت نظارت، هیأت نظارت دستور اصلاح ثبت و سند مالکیت را صادر می‌کند. به عبارتی هیأت نظارت به استناد اقرارنامه، دستور اصلاح می‌دهد که معمولاً ۹۰٪ موارد پیش آمده در خصوص قسمت اول بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت مربوط به انتقالات است.

۲- طرح اشتباه ثبتی موضوع ماده ۲۵، مقید به زمان نبوده و حتی اگر بعد از ۵۰ سال مطرح شود در هیأت نظارت رسیدگی می‌شود و هیأت نظارت در صورت احراز اشتباه، معترض را قائم مقام طرف مقابل قرار می‌دهد.

۳- در مورد تزامم، همانطور که گفته شد، در فرضی مطرح می‌شود که مثلاً در خصوص پلاک ۲/۷۴، شخص الف مدعی است که مال مورث ایشان بوده و در دفتر توزیع اظهارنامه، بنام مورث ایشان تعرفه شده است. در مقابل شخص ب که متصرف است و مدعی است که از علی و نقی خریداری نموده است. موضوع در هیأت نظارت بررسی و هیأت نظارت دستور می‌دهد که از متصرف

پذیرش ثبت به عمل آید و شخص مدعی دیگر، بعد از انتشار آگهی نوبتی، می‌تواند نسبت به ثبت در موعد مقرر قانونی اعتراض کند.

نکته: به این علت از متصرف پذیرش ثبت به عمل می‌آید که جهت پذیرش لازم است که احراز تصرف صورت گرفته و صورتمجلس احراز تصرف تنظیم گردد. و از طرفی شخص غیرمتصرف که مدعی است در دفتر توزیع اظهارنامه ملک بنام مورث ایشان تعرفه شده است اگر در زمان مقرر بعد از آگهی نوبتی اعتراض کند و اعتراض ایشان پذیرفته شود قائم مقام مستدعی ثبت محسوب شده و بقیه عملیات ثبتی بنام ایشان دنبال شده و ملک بنام ایشان، ثبت می‌شود.

۴- در مورد تجاوز همانطور که گفته شد در فرضی مطرح می‌شود که شخصی تقاضای ثبت ملک داده از ایشان پذیرش ثبت به عمل آمده، تشریفات ثبتی و عملیات مقدماتی ثبت انجام گرفته و در مواعد قانونی نسبت به ثبت، تحدید حدود و حقوق ارتفاقی اعتراضی نشده و نهایتاً ملک بنام شخص در دفتر املاک ثبت و سند مالکیت برای ایشان صادر شده است. سپس شخص دیگری مدعی می‌شود که قسمتی از ملک مال من بوده که چون خارج از مواعد اعتراض بوده است مشمول ماده ۲۴ قانون ثبت می‌باشد و شخص اخیر باید از ثبت ملک بنام شخص اول تبعیت کند. مگر اینکه بتواند بدو در اداره ثبت، اثبات کند که ثبت ملک مطابق قانون انجام نگرفته است (مفهوم ماده ۲۲ قانون ثبت) به عبارتی به عنوان یک اشتباه ثبتی در هیأت نظارت مطرح و اگر هیأت نظارت، وقوع اشتباه را احراز کرد، متعاقباً ذینفع به مرجع قضایی مراجعه و ابطال ثبت و سند مالکیت را بر آن اساس طی تقدیم دادخواست درخواست نماید.

نکته: چنانچه بدون احراز اشتباه در هیأت نظارت، شخصی مبادرت به طرح دعوی ابطال ثبت و سند مالکیت در مرجع قضایی به علت عدم رعایت مقررات در ثبت ملک (مفهوم ماده ۲۲ قانون ثبت) مطرح کند مرجع قضایی از اداره ثبت استعلام کرده و چون طبق دفتر املاک اداره ثبت، ملک بنام خواننده بود، دادگاه وارد رسیدگی نشده و فعلاً خواننده را مالک ملک شناخته و چه بسا قرارداد دعوی یا عدم استماع صادر نماید. لذا بدو احراز اشتباه در اداره ثبت و هیأت نظارت صورت گرفته سپس ابطال سند مطرح شود.

نکته: پیرو نکته قبلی، چنانچه دادگاه با لحاظ احراز اشتباه توسط هیأت نظارت، رأی به ابطال ثبت

و سند مالکیت شخص اول صادر نماید، این باعث نمی‌شود که ملک بنام شخص دوم گردد و به عبارتی در اینجا هیچ‌کس مالک نیست و از طرفی تقاضای ثبت مجدد ملک نیز امکان ندارد، مگر اینکه در دادخواست به مرجع قضایی خواسته شما ابطال سند به علت اشتباه ثبتی طبق رأی هیأت نظارت و اعلام شما به عنوان قائم مقام شخصی قبلی باشد.

۵- هیأت نظارت رسیدگی شکلی کند، مثلاً در تعارض در تصرف، دستور می‌دهد از متصرف پذیرش ثبت به عمل آید بدون توجه به اینکه آن شخص مالک واقعی است یا نه، یا در تعارض در اسناد، کسی که تقاضای ثبت کرده در دفتر املاک بنام او ثبت شده است. دیگر برای دومی مالکیت نمانده است که تقاضای ثبت کند.

به عبارتی، چون هیأت نظارت مرجع شعبه قضایی بوده نه قضائی و طبق مقررات باید از متصرف پذیرش ثبت به عمل آید، وارد ماهیت نشده و صرفاً با احراز تصرف شخص، دستور پذیرش ثبت از متصرف صادر می‌نماید ولی حق اعتراض در مرحله آگهی نوبتی برای تمام اشخاص محفوظ است.

۶- طبق مفهوم ماده ۲۲ قانون ثبت، اگر اثبات شود که ملک مطابق قانون در دفتر املاک ثبت نشده است مثلاً بیاض بوده پی‌کنی نشده است یا تشریفات به نحو صحیح انجام نشده، آگهی‌های نوبتی در زمان مقرر منتشر نشده است، موضوع با مستندات در واحد ثبتی مطرح شده و اگر احراز اشتباه در ثبت و هیأت نظارت صورت گیرد، ثبت سند در مرجع قضائی قابل ابطال است. مثلاً تحدید حدود نشده، آگهی نوبتی منتشر نشده، در مورد تصرف بلا مانع تبانی شده است و ... که با تأمین دلایل می‌توان از کارشناس خواست این موارد تحت عنوان تشبیت موقعیت ملک، را بررسی کند،

جلسه پنجم: ۹۹/۹/۷

ادامه بحث جلسه گذشته:

در جلسه قبل تا بند ۳ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت تحت عنوان صلاحیت هیأت نظارت در رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی مطرح شد و در این جلسه بند ۴ مورد بررسی قرار می‌گیرد. نکته: موارد رسیدگی به اشتباهات و اختلافات ثبتی در ۸ بند در ماده ۲۵ احصاء شده و در قوانین خاصی هم به مواردی اشاره شده است که بررسی می‌شود.

بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت :

این بند همانند بند ۲ ماده ۲۵ است با این تفاوت که: در بند ۲ مقرر می‌شود که اگر در جریان عملیات مقدمات ثبت اشتباه قلمی رخ دهد و قبل از ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه واقع شود، مراتب به هیأت نظارت گزارش شده و هیأت نظارت در این مقطع می‌تواند رأی به اصلاح اشتباه یا تجدید یا ابطال عملیات ثبتی بدهد.

در جریان عملیات مقدماتی ثبت، هیأت نظارت می‌تواند خیلی از اقدامات و عملیات را باطل کند. چون هنوز ثبت دفتر املاک نشده است و پس از ثبت دفتر املاک چون احتمال تضييع حق ثالث فراهم می‌شود لذا اگر هیأت تشخیص دهد که با اصلاح، ابطال یا تجدید عملیات ثبتی، موجبات تضييع حقوق ثالث فراهم می‌شود در اینصورت، هیأت صرفاً مبادرت با احراز اشتباه کرده و چون رسیدگی به آن مستلزم امعان نظر مرجع قضایی است لذا ابطال، تجدید و اصلاح را به اظهارنظر مرجع قضایی موکول می‌کند.

بر این اساس ، بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت مقرر می‌دارد: اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می‌شود و در صورتیکه پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم تشخیص گردد و اصلاح اشتباه بحق کسی خلل نرساند هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر مینماید و در صورتیکه اصلاح مزبور خللی بحق کسی برساند بشخص ذینفع اخطار میکند که می‌تواند بدادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آنرا پس از تعیین تکلیف نهائی در دادگاه صادر خواهد نمود.

نکته: بند ۴ ماده ۲۵ مشابه بند ۲ است با این تفاوت که:

۱- در بند ۲، اداره ثبت، قبل از ثبت مالک در دفتر املاک متوجه اشتباه شده و موضوع به هیأت نظارت ارسال و هیأت نظارت با رسیدگی و اتخاذ تصمیم به اصلاح، ابطال یا تجدید عملیات ثبتی، اشتباه را در نطفه خفه می‌نماید.

۲- ولی بند ۴ ناظر به موردی است که اگرچه مانند بند ۲، اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت رخ داده ست ولی قبل از ثبت ملک در دفتر املاک، مورد توجه واقع نشده و ملک ثبت دفتر املاک شده است که در اینجا موضوع در هیأت نظارت بررسی و هیأت نظارت بدواً مبادرت به احراز اشتباه نموده و پس از احراز اشتباه اگر تشخیص دهد که در صورت اصلاح، ابطال یا تجدید عملیات ثبتی، موجبات تضییع حقوق ثالث یا خود مالک فراهم شده، رأی به اصلاح، ابطال یا تجدید صادر نموده و فعلاً به همان احراز اشتباه اکتفا کرده و هرگونه ابطال، تجدید و اصلاح را به نظر مرجع قضائی موکول می‌کند و متقاضی با طرح موضوع در مرجع قضایی به استناد رأی هیأت، تصمیم مقتضی صادر می‌کند.

محدوده رسیدگی هیأت نظارت در خصوص بند ۴ ماده ۲۵

همانطور که گفته شد حسب بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت، اگر در جریان عملیات مقدماتی ثبت، اشتباه رخ داده ولی اداره ثبت در جریان انجام و اقدامات مقدماتی ثبت متوجه اشتباه نشده و عملیات با وجود اشتباه منجر به ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت بنام متقاضی ثبت گردد و سپس اداره ثبت متوجه اشتباه شود، طی گزارش، مراتب را به هیأت نظارت اعلام و هیأت نظارت پس از بررسی، بدواً نسبت به احراز اشتباه اقدام کرده و پس از احراز اشتباه دو فرض قابل تصور است:

۱- **اصلاح اشتباه به حقوق کسی خلل وارد نمی‌آورد:** در این صورت، هیأت دستور رفع اشتباه و اصلاح را در قالب رأی صادر می‌نماید و اداره ثبت، بر اساس رأی هیأت نظارت که حسب تبصره

۴ الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ قطعی و غیرقابل اعتراض بوده، نسبت به اصلاح اشتباه اقدام لازم به عمل می‌آورد.

۲- اصلاح اشتباه به حقوق شخصی ثالث و مالک خلل وارد می‌کند: در اینجا، هیأت نظارت صرفاً به احراز و اشتباه اکتفاء نموده چرا که منجر به ثبت ملک در دفتر املاک شده و رسیدگی به ابطال ثبت و سند یا اصلاح آن و تجدید عملیات از حیطة هیأت نظارت در این مقطع خارج بوده و هرگونه اصلاح اشتباه، ابطال، تجدید به نظر مرجع قضایی موکول گردیده که در اینجا متقاضی اشتباه با درست داشتن رأی هیأت نظارت، موضوع را در مرجع قضایی مطرح و پس از اظهارنظر مرجع قضایی به نسبت به اصلاح اشتباه (ثبت و سند) و ابطال آن با تجدید عملیات ثبتی اقدام خواهد شد.

در واقع بند ۴ ماده ۲۵ به دو فرض تقسیم شود:

۱- اصلاح اشتباه موجب تضییع حقوق شخص را فراهم می‌کند. احراز اشتباه توسط هیأت نظارت و صدور رأی مقتضی و اصلاح اشتباه، ابطال و تجدید با مرجع قضایی است و با رسیدگی ماهوی تصمیم می‌گیرد.

۲- اصلاح اشتباه موجب تضییع حقوق شخصی را فراهم نکند هیأت نظارت رأی به اصلاح اشتباه می‌دهد و اداره ثبت طبق آن عمل می‌کند مثلاً به جای محمدعلی، محمد ذکر شده است.

در جمع‌بندی بررسی و مقایسه بندهای ۲ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت می‌توان گفت:

۱- اگر در جریان مقدماتی ثبت ملک اشتباه مؤثری رخ دهد و تا قبل از اینکه ملک ثبت دفتر املاک شده، اداره متوجه اشتباه شود، در این صورت، رسیدگی به موضوع در صلاحیت هیأت نظارت بوده و هیأت نظارت با احراز اشتباه، رأی به اصلاح اشتباه یا ابطال عملیات یا تجدید آن صادر می‌کند که مورد مشمول بند ۲ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت است و اداره ثبت بر اساس رأی هیأت نظارت، مبادرت به اصلاح یا ... می‌کند.

۲- اگر اشتباه در جریان مقدماتی ثبت رخ داده و اداره ثبت یا شخص دیگری نیز متوجه آن نشده که به اداره ثبت اعلام کند و بدون توجه به اشتباه در عملیات مقدماتی، ملک ثبت دفتر املاک شده، سپس معلوم شود که اشتباه رخ داده است موضوع به هیأت نظارت اعلام و هیأت نظارت فعلاً

نسبت به احراز اشتباه اقدام می‌نماید و در اینکه رأی به اصلاح اشتباه، ابطال ثبت و سند و تجدید عملیات صادر می‌کند یا خیر؟ بستگی دارد به اینکه:

۱-۲- اصلاح اشتباه به حقوق شخص ثالث و مالک خلی وارد نمی‌کند که هیأت نظارت، ضمن احراز اشتباه، رأی به اصلاح یا ابطال یا تجدید آن صادر می‌کند و اداره ثبت بر آن اساس عمل می‌کند.

۲-۲- اصلاح اشتباه ثبت و سند یا ابطال آن یا تجدید عملیات، به حقوق شخص ثالث یا مالک خلی وارد می‌کند و اینجا هیأت صلاحیت صدور رأی به اصلاح، ابطال یا تجدید نداشته و موکول به نظر مرجع قضایی است و شخص ذینفع باید به استناد رأی هیأت نظارت به مرجع قضایی مراجعه کند که مرجع قضایی بررسی کند که آیا رأی هیأت نظارت صحیح بوده یا خیر؟ و آیا اشتباه رخ داده است یا خیر؟ که در صورت صحت رأی هیأت نظارت در خصوص احراز اشتباه، مرجع قضایی، رأی به اصلاح، ابطال یا تجدید عملیات ثبتی صادر و بر اساس آن عمل می‌شود.

بررسی شباهت بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت با ماده ۱۴۹ قانون ثبت

نکته: مواد ۶ و ۲۵ اصلاحی ثبت و ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت در یک روز (۱۳۵۱/۱۰/۱۸) تصویب شده است.

ماده ۱۴۹ قانون اصلاحی ثبت:

"نسبت به بملکی که با مساحت معین مورد معامله قرار گرفته باشد و بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد ذینفع می‌تواند قیمت اضافی را براساس ارزش مندرج در اولین سند انتقال و سایر هزینه‌های قانونی معامله بصندوق ثبت تودیع و تقاضای اصلاح سند خود را بنماید. در صورتیکه اضافه مساحت در محدوده سند مالکیت بوده و بمجاورین تجاوزی نشده و در عین حال بین مالک و خریدار نسبت باضافه مذکورقراری داده نشده باشد اداره ثبت سند را اصلاح و به ذینفع اخطار مینماید تا وجه تودیعی را از صندوق ثبت دریافت دارد - عدم مراجعه فروشنده برای دریافت وجه در مدتی زائد بر ده سال از تاریخ اصلاح سند اعراض محسوب و وجه بحساب درآمد اختصاصی ثبت واریز می‌شود."

مثال: جهت اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت:

اگر در عملیات مقدماتی ثبت اشتباه رخ داده است، مثلاً به جای حسین محمدی به اشتباه، حسن محمدی قید شده است که هیأت نظارت در صورت تشخیص اشتباه، رأی به احراز اشتباه می‌دهد. اگر در آگهی نوبتی، در شماره پلاک ثبتی اشتباه رخ داده، در اینصورت هم، رسیدگی و اتخاذ تصمیم با هیأت نظارت است. مثلاً حسین محمدی تقاضای ثبت ملک مجهول‌المالک کرده و با بررسی نماینده و نقشه‌بردار ثبت، ایشان به عنوان متصرف بلامنازع معرفی و صورتمجلس احراز تصرف بر این اساس تنظیم و به امضاء متقاضی، نماینده و نقشه‌بردار ثبت و غیره میرسد، سپس اظهارنامه ثبتی بر اساس صورتمجلس احراز تصرف تنظیم و به امضاء متقاضی، نماینده و رئیس ثبت می‌رسد و در آن مشخصات حسین محمدی به نحو صحیح قید شده است. ولی اگر در آگهی نوبتی موضوع ماده ۱۱ قانون ثبت، یا آگهی تحدید حدود یا صورتمجلس تحدید حدود به جای حسین محمدی، نام حسن محمدی قید شده است که این موضوع یک اشتباه ثبتی است. در واقع اشتباه از خود اداره ثبت است و هیأت نظارت به عنوان اشتباه قلمی بررسی و دستور اصلاح اشتباه را صادر می‌کند و نباید دادگاه برود چون اشتباه قلمی بوده.

شبهات بند ۴ ماده ۲۵ اصلاحی با ماده ۱۴۹ الحاقی ثبت

برابر ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت:

- ۱- ملک با مساحت معین مورد معامله واقع شود: طول و عرض و مثلاً مساحت ۵۰۰ متر
 - ۲- بعداً معلوم شود اضافه مساحت دارد و مثلاً ۵۳۰ متر است (در سند مالکیت ۵۰۰ متر است ولی در حقیقت ۵۳۰ متر است در زمان نوسازی و تفکیک معلوم می‌شود ۵۳۰ متر است).
- نکته:** اگر مورد معامله واقع نشود و معلوم شود اضافه مساحت دارد در اجرای بند ۴ ماده ۲۵ موضوع در هیأت نظارت یک اشتباه قلمی محسوب شده و یک اشتباه ثبتی بوده و نماینده و نقشه‌بردار به محل مراجعه کرده معلوم می‌شود که ۵۳۰ متر است، به مجاورین هم تجاوز صورت نگرفته است به خیابان هم تجاوز صورت نگرفته است. مراتب به هیأت نظارت گزارش شده و وقتی تشخیص دهند که در هنگام عملیات مقدماتی اشتباه رخ داده و تزییع حق متقاضی را بدنبال داشته رأی به اصلاح اشتباه داده و ۳۰ متر به مساحت ملک متقاضی اضافه و بر این اساس مساحت

در سند اصلاح می‌شود. ولی اگر همین ملک را که متقاضی سند گرفته متوجه نشده که ۵۳۰ متر است و با ۵۰۰ متر سند گرفته و به شخص ثالث واگذار کند و بعداً به هر دلیل در هنگام تفکیک یا نوسازی معلوم شود اضافه مساحت ذاتی دارد که در هنگام مساحی به علل مختلف، مساحت اشتباه ذکر شده است در صورت وجود شرایط ذیل مشمول ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ بوده و با تودیع قیمت منطقه‌ای مساحت اضافی سند مالکیت اصلاح می‌گردد:

- ۱- ملک با مساحت معین به نحو رسمی مورد معامله واقع شود یعنی با مساحت طول و عرض و مساحت کل ملک به دیگری منتقل شود. مثلاً به مساحت ۵۰۰ متر
 - ۲- بعداً معلوم شود که اضافه مساحت دارد. یعنی با همان حدود مشخص، به جای ۵۰۰ متر، ۵۲۰ متر بوده است.
 - ۳- مساحت اضافی در محدوده سند مالکیت بوده، یعنی به املاک مجاور تجاوز نشده و املاک مجاور این ملک را تعریف نموده و این ملک املاک مجاور را تعریف نموده، یعنی مجاورین در جای خود و ملک مورد انتقال نیز در جای خود واقع است.
 - ۴- در خصوص مساحت اضافی، در زمان معامله، بین فروشنده و خریدار توافقی به وجود نیامده باشد. (بعضاً در معاملات راجع به اضافی و کسری مساحت بعدی ملک تعیین تکلیف می‌شود).
 - ۵- قیمت مساحت اضافی بر اساس اولین قیمت مندرج در سند مالکیت که قیمت منطقه‌ای است به صندوق ثبت تودیع و سند مالکیت منتقل‌الیه با لحاظ مساحت اضافی اصلاح می‌شود.
- نکته:** مبلغ تودیع شده در ثبت، با اعلام به فروشنده، براساس سوابق پرونده ثبتی و حضور ایشان در ثبت به ایشان پرداخت می‌شود و اگر ظرف ۱۰ سال، فروشنده جهت اخذ مبلغ به ثبت مراجعه کند به خزانه دولت واریز می‌شود. و این مبلغ متعلق به ایشان بوده که برای اولین بار، سند مالکیت اخذ نموده است.

نکته: ۳ نوع قیمت‌گذاری داریم:

- ۱- قیمت روز: قیمت واقعی زمان معامله است. به طور مثال زمین در شمیران، متری تقریباً ۱۵۰

میلیون تومان معامله می‌شود.

۲- قیمت عادلانه روز: که ابتکار قانون زمین شهری بوده و تقریباً حدود ۳۰٪ از قیمت روز کمتر است و در خصوص کسانی که متصرف ملک بوده و مشمول قانون زمین شهری شده و قرار بر این شده که به ایشان واگذار گردد جهت اینکه متصرف ملک بوده و از آن نگهداری کرده‌اند ۳۰٪ کمتر از قیمت روز به ایشان فروخته می‌شود.

۳- قیمت منطقه‌ای: که خیلی ناچیز بوده و به طور مثال، اگر در شمیران قیمت روز هر متر از زمین حدود ۱۵۰ میلیون تومان است، قیمت منطقه‌ای در حدود متری ۳۰ تا ۳۵ هزار تومان است. این قیمت مبنا و مأخذ اداره دارایی در اخذ مالیات از نقل و انتقال املاک و همچنین مأخذ اخذ حق الثبت در تنظیم سند رسمی در دفترخانه اسناد رسمی بوده، بر این اساس در سند رسمی انتقال دفترخانه و همچنین ستون نقل و انتقالات سند مالکیت، این قیمت درج می‌گردد. و این قیمت هر ۳ سال یکبار تعیین و افزایش می‌یابد.

علل اضافه مساحت ملک نسبت به سند مالکیت چیست؟

به عبارتی، چه عللی ممکن است وجود داشته باشد که باعث گردد که علی‌رغم اینکه به طور مثال مساحت واقعی یک قطعه زمین محصور شده با حدود اربعه و طول و عرض مشخص یا یک ساختمان، ۵۳۰ متر بوده ولی در سند مالکیت ۵۰۰ متر درج شده است، ؟

علل متعددی ممکن است داشته باشد:

۱- اشتباه در محاسبه مساحت کل ملک علی‌رغم درست بودن مساحت طول و عرض: با وجود اینکه مساحت طول و عرض درست بوده مثلاً مساحت طول ۳۰ متر و عرض ۱۵ متر بوده است ولی در محاسبه مساحت کل ملک با لحاظ طول و عرض اشتباه شده است مثلاً سرانگشتی محاسبه شده یا در ضرب و جمع اشتباه رخ داده است.

۲- مساحت طول و یا عرض اشتباه نوشته شده و باعث شده که مساحت کل ملک هم اشتباه قید شود مثلاً به جای اینکه مساحت طول ۱۳ متر نوشته شود ۱۲ متر نوشته شده باعث شده که

در جمع مساحت کل ملک، تأثیر بگذارد.

۳- **نقص هندسی ملک:** به علت اینکه ملک کج و معوج بوده، اشتباه در تعیین مساحت و محاسبه آن رخ داده است.

تعیین تکلیف اضافه مساحت واقعی ملک نسبت به مساحت مندرج در سند مالکیت قبل

و بعد از تصویب ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

۱- قبل از تصویب ماده ۱۴۹ الحاقی ثبت

قبل از اینکه ماده فوق تصویب و به قانون ثبت الحاق گردد اگر بعد از صدور سند مالکیت در خصوص ملک و انتقال آن به دیگری، اعم از اینکه یک دست معامله شده یا چند دست، در زمان تفکیک یا تخریب و نوسازی ملک توسط منتقل‌الیه، مشخص می‌گردید که ملک اضافه مساحت دارد به طور مثال در سند مالکیت، ۵۰۰ متر قید شده حال آنکه در واقع، ۵۳۰ متر است. از آنجا که خریدار با لحاظ ۵۰۰ متر خریداری نموده است جهت اصلاح سند، باید از قسمت اضافی عدول می‌کرد و سند بر اساس کسر مساحت اضافی اصلاح می‌گردید که این مشکلاتی بدنبال داشت از جمله اینکه به طور مثال، شمال ملک به طول ۱۸ متر محدود به پلاک ۲/۷۲ می‌گردید یا جنوب ملک ۲/۷۲ به ملک موردنظر محدود می‌گردید حال که از قسمتی از ملک عدول می‌شد، شمال ملک موردنظر به باقیمانده ملک و همچنین جنوب ملک ۲/۷۲ نیز به باقیمانده ملک کسر شده محدود می‌شود چرا که قسمتی از اصل ملک باقی مانده بود.

۲- بعد از تصویب ماده ۱۴۹ الحاقی ثبت

لذا جهت حل این مشکل در ماده ۱۴۹ الحاقی مقرر شد با لحاظ شرایط مندرج در آن، قیمت مساحت اضافی به قیمت مندرج در سند مالکیت که قیمت منطقه‌ای بوده جهت پرداخت به مالک اولیه سند مالکین، به اداره ثبت تودیع شده و سند مالکیت بر اساس مساحت واقعی و اضافی اصلاح می‌گردید و چون منتقل‌الیه قبل از اطلاع از مساحت واقعی و اضافه مساحت مبادرت به خرید ملک نموده و بعداً معلوم شده که ملک ۳۰ متر اضافه مساحت دارد در اینجا اگر منتقل‌الیه جهت اصلاح

سند مالکیت از ۵۰۰ متر به ۵۳۰ متر به هیأت نظارت مرجع می‌کرد هیأت نظارت اعلام می‌کرد که اضافه مساحت متعلق به متقاضی ثبت و مالک اولیه بوده که سند مالکیت بنام ایشان صادر شده است و ربطی به شما ندارد که سند مالکیت اصلاح شود. از طرفی اگر منتقل‌الیه به مرجع قضایی مراجعه و طی تقدیم دادخواست، درخواست اصلاح سند مالکیت را از ۵۰۰ متر به ۵۳۰ متر مطرح می‌کرد، مرجع قضایی حسب ماده ۲ و بند ۱۰ ماده ۸۴ قانون آیین دادرسی مدنی، منتقل‌الیه را ذینفع در طرح دعوی نداشته (چرا که اضافه مساحت را متعلق به مالک اولیه دانسته) و قرار عدم استماع یا رد دعوا صادر می‌کند و منتقل‌الیه موظف بود جهت اصلاح سند، از مساحت اضافه عدول کند. از طرفی اداره ثبت نیز رأساً نمی‌توانست اقدام به اصلاح سند مالکیت کند لذا ماده ۱۴۹ الحاقی ثبت جهت حل مشکل در ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ به قانون ثبت الحاق شد و این ماده راهگشاست. و در حال حاضر، گرچه، این مورد یک اشتباه ثبتی بوده است ولی دیگر لازم نیست به هیأت نظارت برود چرا که قانونگذار در ماده ۱۴۹، رأساً به اداره ثبت اختیار داده است با رعایت شرایط مندرج در ماده، نسبت به اصلاح سند، اقدام کند.

نقش اداره ثبت در اصلاح سند مالکیت بر اساس اضافه مساحت طبق ماده ۱۴۹ اصلاحی ثبت

در واقع، اضافه مساحت متعلق به مالک اولیه بوده که سند مالکیت بنام ایشان صادر شده است و چون معمولاً دسترسی به ایشان نیز مقدور نبوده است و از طرفی مشکل منتقل‌الیه جهت اصلاح سند باید حل شود، اداره ثبت رأساً و به قائم مقامی از دفترخانه اسناد رسمی و مالک، در اینخصوص صورتجلسه تنظیم کرده که حکم معامله نسبت به مساحت اضافی را داشته و سپس طبق آن و با تودیع قیمت آن بر اساس اولین قیمت مندرج در سند مالکیت اولیه، سند مالکیت منتقل‌الیه اصلاح می‌شود. به عبارتی از آنجا که اضافه مساحت متعلق به مالک اولیه بوده است باید از طرف ایشان انتقال صورت گیرد تا سند مالکیت منتقل‌الیه اصلاح گردد که این معامله هم باید در دفترخانه اسناد رسمی انجام گیرد، که به علت مقدور نبودن آن به جهت عدم دسترسی مالک اولیه، صورتجلسه اداره ثبت حکم معامله تنظیمی در دفترخانه اسناد رسمی را داشته و اداره ثبت

از یک طرف به قائم مقامی دفترخانه اسناد رسمی و از طرف دیگر به قائم مقامی از مالک به تنظیم صورتجلسه (انتقال مساحت اضافی) و اصلاح سند مالکیت اقدام می‌نماید بدون اینکه نیاز باشد دستور رفع این اشتباه در هیأت نظارت یا مرجع قضایی صادر گردد.

ماده ۱۴۹ الحاقی به قانون ثبت مغایر با ماده ۳۵۵ قانون مدنی نیست زیرا ماده ۳۵۵ هم مربوط به اسناد رسمی، هم اسناد عادی است و هم مربوط به اسنادی است که حدی به حدی بدون طول و ابعاد و مساحت هستند که مشمول این ماده هستند. اسنادی که هنوز ثبت دفتر املاک نشده اند مشمول این ماده هستند. اگر ملکی با مساحت معین ثبت شده باشد و بعداً مورد معامله واقع شود و معلوم شود که اضافه مساحت دارد، مربوط به ماده ۱۴۹ است.

ماده ۳۵۵ قانون مدنی مقرر می‌دارد "اگر ملکی به شرط داشتن مساحت معین مورد معامله واقع شود" یعنی هنوز مساحت آن تثبیت نشده است. در ماده ۱۴۹ مقرر می‌دارد "ملکی با مساحت معین مورد معامله واقع شود".

بند ۵ ماده ۲۵ الحاقی: تعارض در اسناد

دو نوع تعارض داریم:

۱- تعارض در تصرف

۲- تعارض در اسناد

۱- تعارض در تصرف

تعارض در تصرف در مورد املاک مجهول المالک پیش می آید که تقاضای ثبت نسبت به این املاک قبلاً صورت نگرفته است به عبارتی اظهارنامه ثبتی آن به اداره ثبت اعاده نشده و صرفاً دفتر توزیع اظهارنامه به نام متصرف شناسایی و تعرفه شده است و چه بسا نسبت به این املاک با اسناد عادی معاملاتی انجام گرفته و اداره ثبت نیز از این معاملات بی اطلاع باشد.

در حال حاضر شخص با مراجعه به اداره ثبت، تقاضای ثبت ملک را کرده است که در این راستا نماینده و نقشه بردار ثبت براساس سوابق ثبتی و ... به محل وقوع ملک مراجعه کرد تا:

اولا: تثبیت موقعیت به عمل آید و مشخص شود که آیا این ملک همان ملکی است که متقاضی ، تقاضای ثبت آن را کرده است و اینکه این ملک مجاورین را تعریف کرده و مجاورین هم همین ملک را تعریف کرده است.

ثانیا: و در مرحله دوم و در راستای ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف مالک عمل قرار گرفته و معلوم و محرز شود که متقاضی، متصرف بلامنازع ملک بوده تا صورت مجلس احراز تصرف بلامنازع بر آن اساس تنظیم و اظهارنامه ثبتی نیز مطابق آن تنظیم و عملیات مقدماتی جهت ثبت ملک انجام گیرد.

در زمان بررسی تصرف توسط نماینده و نقشه برار ثبت مشخص می شود که این ملک ۲ تا ۳ متصرف دارد از طرفی زمین هم بیاض و خالی از هرگونه اعیانی بوده و هر یک از متصرفین نیز، شهودی جهت اثبات تصرف و حقانیت خود معرفی می کنند. در اینجا تعارض در تصرف حادث می

گردد که در اینجا در وهله اول، نماینده ثبت از احراز تصرف خودداری و صورت‌مجلس منفی در اجرای ماده ۷۱ آیین نامه قانون ثبت تنظیم می نماید که در آن نام افراد متصرف و مدعی قید می شود و این افراد به ثبت محل هدایت شده و مستندات و مدارک خود را به اداره ثبت محل ارائه و از طرفی، مستندات و مدارک دیگری را مطالعه و بررسی کرده چنانچه به طور مثال یکی از متصرفین نسبت به تقاضای دیگر تمکین کرد (یعنی قبول کرد که تقاضای دیگری به عنوان متصرف مورد پذیرش قرار گیرد)، اداره ثبت بدون نیاز به نظر هیات نظارت، از شخص دیگر، پذیرش ثبت به عمل آورده و عملیات مقدماتی ثبتی تا ثبت ملک به نام ایشان دنبال می شود ولی اگر هیچ یک از متصرفین نسبت به پذیرش ثبت دیگری تمکین و قبول نکرد، نماینده و نقشه بردار ثبت، مجدداً و برای بار دوم به محل وقوع ملک مراجعه و ضمن بررسی میدانی، تحقیقات محلی از معتمدین، مطلعین و ریش سفیدان محلی، یک نفر را به عنوان متصرف واقعی تعیین و معرفی می کند. در اینجا چون موضوع راجع به اصل ملک است، مراتب در هیات نظارت مطرح می شود و هیات نظارت بررسی کرده و اگر صورت‌مجلس احراز تصرف نماینده را محرز و قابل قبول بداند در اجرای ماده ۳۵ قانون مدنی، رای صادر می کند که از متصرف و کسی که در صورت‌مجلس آمده پذیرش ثبت به عمل آید. ولی اگر هیات نظارت، مستندات را کافی ندانست به ثبت محل اعاده تا بررسی مجدد یا دقت بیشتر صورت گیرد تا با بررسی میدانی ب، متصرف واقعی را معرفی کنید. **این تعارض در تصرف است که ۲ نفر مدعی ملک مجهول المالك هستند.**

۲- تعارض در اسناد

ولی تعارض در اسناد برعکس است. هر دو شخص دارای سند مالکیت هستند منتهی یکی زودتر ثبت دفتر املاک شده یکی دیرتر و سندی که زودتر ثبت شده، مقدم الصدور و سندی که دیرتر ثبت شده است موخرالصدور است که هر کدام آثار و تبعات خیلی زیادی دارد.

پاسخ به سوالات:

۱- ماده ۳۵۵ قانون مدنی با ماده ۱۴۹ قانون الحاقی به ثبت در تضاد نیستند. حسب ماده ۳۵۵ قانون مدنی، ملک به شرط داشتن مساحت معین فروخته می شود چون مالک و فروشنده دقیقا نمی داند چند متر است می گوید فکر می کنم ۵۰۰ متر است ولی در مورد ماده ۱۴۹ الحاقی ثبت، ملک با مساحت معین و با سند رسمی فروخته شده و با سند رسمی، مساحت ملک با حدود اربعه شمالا، شرقا، جنوبا، غربا کاملا مشخص و مبرهن است. به عبارتی ماده ۳۵۵ و ماده ۱۴۹ الحاقی در طول هم هستند.

۲- در مورد بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت، در فرضی که زمین بیاض و چند قطعه بوده و مثلا شامل دو قطعه ۲۷ و ۲۸ بوده و پلاک ۲۷ به اشتباه در محل پلاک ۲۸ پیاده شده است و مالک مبادرت به احداث اعیانی کرده و واحدهای احداثی فروخته است و سپس مالک پلاک ۲۸ که در صدد پیاده کردن پلاک ثبتی خود بوده متوجه می شود که پلاک ۲۷ به اشتباه در محل پلاک ۲۸ پیاده شده است. در اینجا باید مالک پلاک ۲۷ و ۲۸ با هم توافق کرده و اقرارنامه رسمی مبنی بر آن تنظیم کنند مبنی بر اینکه مالک پلاک ۲۷ بگوید که ملک من همان پلاک ۲۸ است که به اشتباه در سند قید شده است و مالک پلاک ۲۸ اقرار کند که ملک ایشان پلاک ۲۷ است که به اشتباه ۲۸ ذکر شده است که در اینصورت اسناد اصلاح می شود و اگر این اقرار نامه تنظیم نگردد و به نحو دیگری توافق حاصل نگردد، راهی جز خلع ید و قلع و قمع وجود ندارند.

۳- چون در مورد اسناد عادی و املاک مجهول المالك امکان طرح ادعای جعل و انکار و تردید است و اداره ثبت مرجع قضایی نیست که به صحت اسناد عادی رسیدگی کند و در اداره ثبت به صورت شکلی مورد رسیدگی قرار می گیرد لذا ۸۰٪ تصرف بلامنازع ملاک است.

۴- اگر اثبات شود که مال غیرمنقول در ید دیگری امانت بوده و مستندی هم وجود داشته باشد و متصرف مال امانی، اقدام به ثبت ملک به نام خود نماید می توان مطالبه خسارت علیه ایشان مطرح کرد وگرنه مورد مشمول ماده ۲۴ قانون ثبت است.

۵- در مورد کسر مساحت ملک معین بعد از ثبت ملک و صدور سند مالکیت به مساحت مثلا ۵۰۰ متر معلوم شود که مساحت واقعی ملک ۴۷۰ متر است اگر مالک ، ۳۰ متر عدول کند سند و ثبت با لحاظ ۴۷۰ متر اصلاح شده وگرنه با همان وضعیت باقی می ماند.

۶- در اسناد مالکیت تک برگی، اشتباه رخ نمی دهد چراکه طوری طراحی شده است که اگر اشتباه رخ دهد نمی شود ملک به جای خود بنشیند و اداره ثبت پرینت سند را بگیرد.

۷- در تزامم، یکی مدعی است که در دفتر توزیع اظهارنامه، ملک به نام ایشان یا مورث ایشان تعرفه شده است ولی تصرف ندارد در مقابل دیگری تصرف دارد بدون اینکه اسناد و املاک عادی ایشان به شخصی برسد که ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام ایشان یا مورثش تعرفه شده است.

۸- در اجرای قانون تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های دارای سابقه ثبتی، نمی توان تقاضای ثبت ملک مجهول المالک را کرد چرا که یکی از شرایط قانون تعیین تکلیف این است که ملک دارای سابقه ثبتی بوده و مجهول المالک نباشد یعنی یا ثبت شده یا جاری باشد.

۹- اگر ملکی به نام کسی در دفتر توزیع اظهارنامه تعرفه شده و شخص دیگری تقاضای ثبت ملک کند بدون اینکه به شخصی تعرفه شده در دفتر توزیع اظهارنامه برسد و اداره ثبت متوجه این امر شود موضوع در هیات نظارت مطرح می شود. و اگر ثبت دفتر املاک شده باشد با توجه به مفهوم ماده ۲۲ قانون ثبت (ملک مطابق قانون ثبت دفتر املاک شده است) و با احراز اشتباه توسط هیات نظارت ، ابطال ثبت و سند در مرجع قضایی قابل طرح است. به عبارتی پیرو ادعای شخص به اداره ثبت مبنی بر اینکه ملک در دفتر توزیع اظهارنامه به نام ایشان یا مورثش بوده و دیگری بدون اینکه مدارکش به ایشان یا مورثش برسد درخواست ثبت ملک را داده و ملک به نام ایشان ثبت شده است، ، موضوع در هیات نظارت مطرح و اگر هیات نظارت اشتباه را محرز تشخیص دهد چون ملک ثبت دفتر املاک شده ، هیات نظارت ، صلاحیت رسیدگی به ابطال ثبت و سند نداشته و ذینفع می تواند دعوی ابطال ثبت و سند را به اعتبار رای هیات نظارت در مرجع قضایی مطرح کند. هیات نظارت در اجرای مواد ۶ و ۲۵ اصلاحی و ماده ۲۲ قانون ثبت مبادرت به احراز اشتباه می کند.

۱۰- تجاوز به مجاورین اصلا اشتباه ثبتی نبوده و در هنگام پیاده کردن پلاک در محل ملک، اشتباه پیاده شده و به قسمتی از ملک مجاور تجاوز شده است. به همین خاطر، رسیدگی به موضوع در صلاحیت هیات نظارت نبوده چون اشتباه ثبتی نبوده است و به همین خاطر باید صلح حقوق نسبت به یکدیگر تنظیم کنند وگرنه تنها راه حل طرح دعوی خلع ید و قلع و قمع و... از ناحیه مجاور نسبت به کسی است که به ملک او تجاوز کرده است که مشکلات عدیده به دنبال دارد.

۱۱- در تعارض در تصرف، نماینده تحقیقات از مطلعین، معتمدین و ریش سفیدان به عمل آورده و واقعیت امر را براساس بررسی و اظهارات معتمدین و مطلعین محلی و اینکه چه کسی متصرف واقعی است احراز و متصرف واقعی را اعلام می کند.

جلسه ششم

بند ۵ ماده ۲۵ قانون ثبت: تعارض در اسناد مالکیت

این بند خیلی مهم است و در امور وکالت و سردفتری جنبه کاربردی دارد منظور از تعارض در اسناد: اینکه نسبت به یک ملکی کلا یا جزئا برای دو نفر سند صادر شده باشد: کلا یعنی اینکه برای کل ملک، دو نفر سند مالکیت گرفته و جزئا اینکه دو نفر سند مالکیت گرفته ولی جزئی از ملک در سند هر دو هست. مثلا هر یک سند مالکیت به مساحت ۱۰۰۰ متر گرفته ولی ۱۰۰ متر از ملک در سند هر دو هست.

نکته ۱: تعیین تکلیف اخذ سند توسط یک نفر برای یک ملک در راستای مقررات عمومی و قوانین خاص

اگر برای یک شخص نسبت به یک ملک دو سند مالکیت، یکی در راستای مقررات عمومی و یکی در ماده ۱۴۷ اصلاحی ثبت صادر شده باشد در اینجا تعارض در اسناد متصور نبوده بلکه از مصادیق تکرار سند است و سند مکرر اطلاق می شود و در اینجا از طرف اداره ثبت به مالک و دارنده دو سند اخطار می شود، سند موخر را به اداره ثبت برده تا ابطال شود و گرنه اداره ثبت طی بخشنامه به دفترخانه های اسناد رسمی در سراسر کشور اعلام می کند هر موقع مالک جهت معامله یا امر دیگری، سند موخر را آورد از ایشان اخذ و به اداره ثبت ارسال شده تا ابطال شود.

نکته ۲: وضعیت اخذ سند برای یک ملک دولتی توسط دو سازمان یا اداره دولتی

اگر در خصوص یک ملک ملی در محدوده شهر، یک سند توسط زمین شهری (راه و شهرسازی) و یک سند برای اداره منابع طبیعی اخذ شده باشد، آیا از مصادیق تعارض بوده و چه حکمی دارد؟

در اینصورت تعارض در اسناد نیست چرا که هر دو یک شخص هستند یعنی هر دو دولت هستند و به عبارتی در دل دولت هستند و از طرفی سند به نمایندگی از دولت جمهوری اسلامی ایران اخذ شده است مثل این است که برای یک ملک، دو سند برای دولت گرفته شده که در اینجا نیز از مصادیق سند مکرر است و تعارض در فرضی است که برای دو شخص اعم از حقیقی و حقوقی نسبت به یک ملک کلا یا جزئا سند مالکیت صادر شده باشد و در اینجا مسکن و منابع طبیعی هر دو دولت بوده و یک شخص محسوب می شود.

تعارض در اسناد مالکیت یک ملک کلا یا جزئا به چه نحو صادر می شود؟

تعارض در اسناد یک نوع اشتباه ثبتی بوده که بوسیله اداره ثبت صورت می گیرد یعنی اسناد معارض به وسیله اداره ثبت صادر می شود که یکی مقدم و یکی موخر بوده که به تقاضای ثبت بر نمی گردد و بلکه به ثبت دفتر املاک بر می گردد.

مثال: شخص الف، تقاضای ثبت ملکی را ۴۰ سال پیش به اداره ثبت ارائه داده است و حری تشریفات هم مثل پذیرش اظهارنامه، آگهی نوبتی و ... انجام شده ولی منجر به ثبت ملک در دفتر املاک نشده است. در این اثناء، شخص ب مثلا ۶ ماه پیش تقاضای ثبت همان ملک را کرده و جری تشریفات و عملیات مقدماتی ثبت انجام و منجر به ثبت ملک در دفتر املاک به نام ایشان شده است سپس و بعد از ثبت ملک به نام ب در دفتر املاک، ملک به نام الف هم ثبت دفتر املاک شده است و مثلا ۱۰ روز بعد از ثبت ملک به نام ب در دفتر املاک بوده است. در اینجا تعارض در اسناد مالکیت است. و تعارض وقتی حادث می شود که یکی موخرالصدور و یکی مقدم الصدور است.

ملاک و مبنای اینکه کدام سند مقدم الصدور و کدام موخرالصدور است چیست؟

ملاک عمل و مبنا، ماده ۲۲ قانون ثبت است. که مقرر می دارد همینکه ملکی در دفتر املاک ثبت شده دولت کسی را مالک می شناسد که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده است....." . هر چند الف ۴۰ سال قبل تقاضای ثبت ملک را کرده است و ب ۶ ماه قبل تقاضای ثبت ملک را کرده است ولی از آنجا که مثلاً یک ماه قبل ملک به نام ب در دفتر املاک ثبت و ۱۰ روز قبل به نام الف در دفتر املاک ثبت شده است . از حیث ثبت ملک در دفتر املاک، ثبت به نام ب مقدم بر الف بوده، سند ب مقدم الصدور و سند الف موخرالصدور محسوب می شود.

رسیدگی به این شکل عنوان می شود که ملکی که به نام ب ثبت دفتر املاک شده است اگر بخواهد همان ملک به نام دیگری ثبت دفتر املاک شود، در واقع دیگر ملکی وجود ندارد که ثبت دفتر املاک شود (یک ملک دو بار به نام دو نفر، ثبت دفتر املاک نمی شود) . به طور مثال وقتی نسبت به یک قطعه زمین به مساحت ۵۰۰ متر در دفتر املاک به نام ب، ثبت به عمل آمده است ثبت دوم به نام الف در دفتر املاک، نوعی اشتباه ثبتی است چون ملکی وجود نداشته که به نام الف ثبت دفتر املاک شود و قبلاً به نام ب ثبت شده است. حال اینکه تقاضای ثبت الف در ۴۰ سال قبل و قبل از تقاضای ب و ثبت ملک در دفتر املاک به نام ب، بوده است و اینکه الف حق دارد یا ندارد رسیدگی و امعان نظر قضایی می خواهد که پای مرجع قضایی به میان می آید نه صرفاً هیات نظارت . چرا که هیات نظارت و شورای عالی ثبت ، از حیث شکلی رسیدگی کرد و مبنا و ملاک برای آنها دفتر املاک است. بنابراین برای رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت دو مرجع وجود دارد:

مراجع رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت :

۱- هیات نظارت که مرجع شبه قضایی است.

۲- مرجع قضایی

نکته: فقط و فقط تعارض در اسناد است که دو مرجع مستقیماً صالح به رسیدگی هستند: یکی شبه قضایی (هیات نظارت و شورای عالی ثبت) و دیگری قضایی. به عبارتی جهت رسیدگی به تعارض در اسناد، رسیدگی دو مرجع لازم است که در طول یکدیگر هستند.

اول: هیات نظارت

بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت "رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت کلاً یا بعضاً خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی آن با هیأت نظارت است."

از آنجا که تعارض در اسناد یک نوع اشتباه ثبتی بوده است و با ثبت ملک در دفتر املاک به نام دو نفر و صدور سند مالکیت برای دو نفر، اشتباه در اداره ثبت رخ داده است و از طرفی حسب ماده ۶ اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ قانون ثبت، هیات نظارت صلاحیت رسیدگی به اشتباه ثبتی را داشته لذا در اینجا هیات نظارت صلاحیت رسیدگی داشته ولی همانطور که گفته شد صلاحیت هیات نظارت صرفاً به احراز تعارض در اسناد (اشتباه) ختم شده و دستور ابطال یکی از دو سند در صلاحیت مرجع قضایی است چون ملک ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت بر آن اساس صادر شده است.

مراجع اعلام کننده (اطلاع دهنده تعارض):

چند مرجع یا شخص ممکن است تعارض در اسناد مالکیت را گزارش و اعلام کنند:

۱- اداره ثبت در بررسی ملک متوجه این امر شود

۲- دارنده سند موخرالصدور متوجه گردیده و به اداره ثبت اطلاع دهد.

۳- دارنده سند مقدم الصدور مطلع شده و به ثبت اطلاع دهد.

نحوه رسیدگی به تعارض در اسناد مالکیت:

بعد از اطلاع اداره ثبت از تعارض در اسناد اعم از اینکه رأساً متوجه گردیده یا دارندگان اسناد مقدم و موخرالصدور به اداره ثبت اطلاع دهند، اداره ثبت، ابتدا جهت اجراز اینکه در خصوص یک ملک دو سند صادر شده است یا نه؟ پرونده های مقدم و موخرالصدور را به نماینده و نقشه بردار ثبت داده که به محل وقوع ملک یا دو ملک (در فرض تعارض جزئی) جهت تثبیت یک ملک (در فرض تعارض کلا) یا دو ملک (در فرض تعارض جزئی) مراجعه کرده و فرض کنیم دو ملک در ۱۰۰ متر با هم تعارض دارد اگر در بررسی نماینده و نقشه بردار واقعا محرز شود که مثلا جزئا دو ملک با هم تعارض دارد ضمن ترسیم نقشه و ملک، قسمت تعارض (مثلا ۱۰۰ متر) با قلم رنگی که حتما قرمز بوده، اعلام می شود به عبارتی اعلام می شود که مثلا الف و ب که سند مالکیت اخذ کرده اند در ۱۰۰ متر با هم تعارض دارد که طی گزارش به رئیس ثبت، اعلام تعارض می گردد.

اقدامات رئیس ثبت در خصوص تعارض دو سند مالکیت:

بعد از گزارش نماینده و نقشه بردار ثبت مبنی بر تعارض کلا یا جزئا به رئیس ثبت محل،

اولین اقدام رئیس ثبت:

این است که طی بخشنامه مراتب تعارض در اسناد را به دفاتر اسناد رسمی، اعلام می کند که دارنده سند موخرالصدور حق انجام هیچ معامله نسبت به خود ملک مورد تعارض نداشته و فقط می تواند کلیه حقوق فرضیه و متصوره خود نسبت به مورد تعارض و حق مراجعه به مرجع قضایی جهت طرح دعوی و ابطال سند مقدم الصدور را منتقل کند که معمولا در قالب صلح حقوق مربوط صورت می گیرد. به عبارتی اگر دارنده سند موخرالصدور حق داشته باشد که به مرجع قضایی مراجعه و احقاق حق کند می تواند این را به غیر واگذار کند ولی حق واگذاری عین ملک یا معامله را ندارد. ولی دارنده سند مقدم الصدور می تواند، ۶ دانگ عین ملک را به دیگری واگذار کرده مشروط به اینکه در سند انتقال، موضوع تعارض و اینکه سند معارض دارد قید شده و در واقع دفترخانه اعلام کند ملک، سند معارض داشته و معامله آن دارای ریسک است و اگر دارنده سند موخرالصدور از مرجع قضایی رای به حقانیت خود بگیرد سند مقدم الصدور باطل می شود. مانند همان مورد که الف ۴۰ سال قبل، تقاضای ثبت ملک را کرده تشریفات انجام شده ولی قبل از اینکه ملک بنام ایشان

ثبت املاک شود، شخص ب، ۶ ماه قبل تقاضای ثبت همان ملک را کرده و مثلاً یک ماه قبل، ملک به نام شخص ب ثبت دفتر املاک و ۱۰ روز قبل نیز به نام الف ثبت دفتر شده است (که تعارض کلی است) یا اینکه شخص ب ملکی در مجاورت ملک الف داشته و ضمن تقاضای ثبت ملک خود، ۱۰۰ متر از ملک الف را هم تقاضای ثبت کرده و اداره ثبت متوجه نشده و پس از جری تشریفات قانونی، و ثبت ملک به نام شخص ب در دفتر املاک، شخص الف صدر صدور ثبت ملک در دفتر املاک برآمده که ملک به نام ایشان ثبت موخر بر شخص ب ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت اخذ نموده ولی بعداً معلوم شده که کلاً یا جزئاً با ثبت و سند ب معارض است که در اینجا اگر طرح دعوی حقوقی در موعد مقرر کند چه بسا سند مالکیت ب که مقدم الصدور بوده است در فرض تعارض باطل گردد.

نکته مهم اینکه اداره ثبت پس از احراز تعارض توسط نماینده و نقشه بردار ثبت، بدوای طی بخشنامه، مراتب و حقوق دارنده سند موخرالصدور و مقدم الصدور را دفترخانه های اسناد رسمی به شرح فوق اعلام می کند که گرچه دارنده سند مقدم الصدور حق انتقال عین ملک مورد تعارض را به غیر داشته ولی دفترخانه تنظیم کننده سند، ملزم می شود که مراتب تعارض را در سند انتقال قید و به خریدار اعلام و تذکر لازم جهت ابطال احتمالی سند مقدم الصدور در مرجع قضایی داده شود.

تکلیف دارنده سند موخرالصدور

۱- عدم معامله راجع به عین ملک و صرفاً حق انتقال حقوق متصوره به غیر

۲- حق طرح دعوی ابطال سند مقدم الصدور در مرجع قضایی

همانطور که گفته شد دارنده سند موخرالصدور که زودتر از دارنده سند مقدم الصدور تقاضای ثبت ملک را کرده ولی ملک به نام ایشان موخر بر دارنده سند مقدم الصدور ثبت دفتر املاک و منجر به صدور سند مالکیت شده است صرفاً حق انتقال حقوق فرضیه و متصوره و حق مراجعه به مرجع قضایی را جهت ابطال سند مقدم الصدور به غیر دارد و از طرفی حق دارد که جهت اثبات حقانیت خود و مقدم بودن پذیرش ثبت از ایشان نسبت به دارنده سند مقدم الصدور، به مرجع قضایی جهت

ابطال سند مالکیت مقدم الصدور مراجعه کند و چون هیات نظارت صرفاً رسیدگی شکلی کرده و ثبت ملک در دفتر املاک را ملاک قرار می دهد لذا صدور دستور ابطال سند مالکیت مقدم الصدور را ندارد.

ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض " دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن ندارد ولی می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد."

بند ۲ ماده ۲ لایحه قانونی فوق ".....در صورتی که هیات نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب را کتبا به دارنده سند مالکیت معارض (ثبت موخر) ابلاغ می نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اخطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوا را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوا را از مراجع صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود."

اقدامات مراجع رسیدگی کننده در خصوص تعارض:

بعد از اطلاع یا گزارش به اداره ثبت در خصوص تعارض در دو سند، مراتب در اجرای بند ۵ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت، به هیات نظارت، طی گزارشی، اعلام شده و موضوع در هیات نظارت مطرح و هیات نظارت صرفاً و صرفاً و فقط مدارک و سوابق را بررسی کرده و ثبت دفتر املاک را ملاک عمل قرار میدهد و در صورت احراز تعارض هر کدام از اسناد را که زودتر براساس دفتر املاک صادر شده مقدم الصدور و دیگری را موخرالصدور قلمداد می کند و چون رای هیات راجع به اصل ملک است. فقط در تابلوی اعلانات اداره ثبت الصاق می شود و اینکه چرا به دارندگان اسناد ابلاغ نمی شود به این خاطر است که تعارض در اسناد، یک نوع اشتباه ثبتی بوده و هیات نظارت احراز تعارض و اشتباه کرده و به طرفین ارتباطی ندارد ولی طرفین که مطلع شده و از جمله دارنده سند موخرالصدور که تشخیص دهد حقیقت در معرض تضییع است می تواند نسبت به رای اعتراض کند که در صلاحیت شورای عالی ثبت بوده ولی شورای عالی ثبت هم مانند هیات نظارت، ثبت دفتر

املاک را مبنا و ملاک قرار می دهد ولی اینکه حق با چه کسی است توجه نمیکنند چون رسیدگی به احقاق حق مستلزم امعان نظر قضایی است. در صورتی که شورای عالی ثبت رای داد دو حالت قابل تصور است:

۱- طرف که معمولاً دارنده سند موخرالصدور است نسبت به رای اعتراض کرده که پرونده به دیوان عدالت می رود که از زمان ابلاغ رای شورا، ظرف ۳ ماه قابل در دیوان عدالت بوده ولی رسیدگی دیوان عدالت اداری هم شکلی بوده و دفتر املاک ملاک قرار می گیرد.

۲- مراجعه دارنده سند موخرالصدور به مرجع قضایی جهت طرح ابطال سند مقدم الصدور

نکته: قبل از انقلاب و در اجرای ماده ۶ آیین نامه رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، هیات نظارت رای صادر کرده و در تابلو اعلانات الصاق می شد ظرف ۲۰ روز قابل اعتراض بود و اگر ظرف ۲۰ روز اقدام نمی شد حق مراجعه به مرجع قضای ساقط می شد ولی بعد از انقلاب و ظاهراً در سال ۱۳۶۳، شورای نگهبان، مقید نمودن زمان اعتراض را خلاف شرع اعلام کرد. در حال حاضر بعد از الصاق رای هیات نظارت در تابلو اعلانات، ظرف ۲۰ روز، حق اعتراض به آن رای وجود دارد و بعد از ۲۰ روز از تابلو اعلانات برداشته شده و به دارنده سند موخرالصدور اخطار می شود ظرف ۲ ماه جهت طرح دعوی به مرجع قضایی مراجعه کند و تا زمانی که اخطار فوق به شخص دارنده سند موخرالصدور ابلاغ نشده است، می تواند به رای هیات نظارت نیز اعتراض کرده و پرونده به شورای عالی ثبت ارسال می شود. و رای شورای عالی ثبت نیز ظرف ۳ ماه پس از ابلاغ قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری است ولی رسیدگی هیات نظارت، شورای عالی ثبت و دیوان عدالت اداری شکلی بوده و هر سه دفتر املاک را ملاک عمل قرار می دهند.

نهایت اینکه به محض ابلاغ اخطار به دارنده سند موخرالصدور، ایشان باید ظرف ۲ ماه به مرجع قضایی مراجعه کرده و در خصوص حقوق فرضیه خود دادخواست داده و اثبات نماید که شخصی که سند مقدم الصدور دارد درست است که ثبت و صدور سند به نام ایشان مقدم بر ثبت و صدور سند دارنده موخرالصدور است ولی ملک واقعا متعلق به دارنده سند موخرالصدور بوده و مرجع قضایی رسیدگی و رای مقتضی صادر می کند و ممکن است رای به نفع دارنده سند موخرالصدور صادر کرده

و سند مقدم الصدور باطل گردد. اینجاست که گفته شد گرچه دارنده سند مقدم الصدور حق انتقال عین ملک را داشته ولی باید در سند رسمی مراتب (از حیث اینکه، این ملک ، سند معارض داشته و ممکن است با طرح دعوی دارنده سند موخرالصدور، سند مقدم الصدور باطل گردد و خرید مالی که سند معارض دارد ریسک بزرگی است به اطلاع خریدار رسیده و خریدار با علم و اطلاع از این مبادرت به خرید ملک کرده است. ..) به خریدار اطلاع داده شود .

اقدام اداره ثبت پس از طرح دعوی دارنده سند موخرالصدور در مرجع قضایی

در صورتی که دارنده سند موخرالصدور، ظرف ۲ ماه پس از ابلاغ اخطار اداره ثبت، مبادرت به طرح دعوی ابطال سند مقدم الصدور در مرجع قضایی کرده و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت ارائه داد. فعلا عملیات ثبتی مربوط به تعارض اسناد و سند معارض در اداره ثبت تا حصول نتیجه در مرجع قضایی متوقف می گردد و بسته به اینکه رای به نفع دارنده سند موخرالصدور صادر نماید یا دعوی ایشان را رد کند اقدام می نماید . و اگر دادخواست ظرف دو ماه به مرجع قضایی داده نشد حق مراجعه به مرجع قضایی ساقط شده و صرفا حق دارد موضوع را حسب مورد از طریق شورای عالی ثبت و دیوان عدالت اداری ، پیگیری کند که این مراجع صرفا رسیدگی شکلی کرده و در ماهیت دعوا و اینکه دارنده سند موخرالصدور دارای حق است وارد نشده نهایتا دارنده سند موخرالصدور به نتیجه خاصی نرسیده و در اینجا اداره ثبت رأسا و مستقیما می تواند سند مالکیت معارض که سند موخرالصدور است را باطل می کند و سند مقدم الصدور به عنوان سند حاکم قلمداد می شود.

پاسخ سوال: در خصوص تعارض در اسناد، مرجع قضایی فی البداهه نمی تواند وارد رسیدگی شود و باید بدوا موضوع در هیات نظارت رسیدگی و اعلام تعارض گردیده ، سپس جهت ابطال یکی از اسناد، موضوع در مرجع قضایی مطرح گردد و اگر موضوع در مرجع قضایی مطرح نشود سند موخرالصدور توسط اداره ثبت باطل می شود و اگر دعوا مطرح شده و دارنده سند موخرالصدور اثبات کند که مثلا مقدم بر دارنده سند مقدم الصدور، درخواست ثبت داده ولی دیگری موخر بر ایشان درخواست ثبت داده ولی مقدم بر ایشان ملک بنام نفر دوم ثبت و سند مالکیت صادر شده است و

نهایت در مرجع قضایی رای به نفع دارنده سند موخرالصدور صادر شود و رای به ابطال سند مقدم الصدور داده شود سند مقدم الصدور در اداره ثبت باطل می شود.

نکته :: در تعارض اسناد، باید یکی از اسناد باطل شود که یا اداره ثبت رأسا مبادرت به ابطال سند می کند یا با رای مرجع قضایی

۱- اداره ثبت در فرضی رأسا مبادرت به ابطال سند آنهم سند موخرالصدور می نماید که دارنده سند موخرالصدور، ظرف ۲ ماه پس از اخطار اداره ثبت، در مرجع قضایی طرح دعوی ابطال سند مقدم الصدور را تقدیم نکرده و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت ادائه ندهد.

۲- اداره ثبت در فرضی برابر رای مرجع قضایی مبادرت به ابطال سند مقدم الصدور می کند که دارنده سند موخرالصدور، ظرف ۲ ماه پس از اخطار اداره ثبت، در مرجع قضایی طرح دعوی نموده و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت ارائه داد. و سپس مرجع قضایی پس از رسیدگی در ماهیت دعوی و اثبات ادعای دارنده سند موخرالصدور رای به نفع ایشان صادر و رای به ابطال سند مقدم الصدور داده است.

نکته: هیات نظارت حق صدور رای به ابطال سند مالکیت در فرض تعارض ندارد.

پاسخ سوال: معمولا تعارض در حقوق ارتفاقی حادث نمی شود. حقوق ارتفاقی یا وجود دارد یا ندارد که بر این اساس بر دو نوع است:

۱- حق ارتفاق مثبت: مثل حق عبور، حق مجری

۲- حق ارتفاق منفی: مثل رعایت حریم

برای رودخانه و انهار عمومی یک حریم وجود دارد که جزو حقوق ارتفاقی منفی است و در حد فاصل معین، نمی توان اقداماتی انجام داد که مغایر حق صاحب حریم است. به عبارتی حقوق ارتفاق، نوعی حریم است و تعارض حادث نمی شود چون نمی شود بنام دو نفر سند صادر شود مگر اینکه

ملک دو بار برای دو شخص سند مالکیت صادر شده باشد که در واقع هم برای ملک دو بار سند و دو بار حقوق ارتفاقی صادر یا در جزئی متعارض باشد.

پاسخ سوال: در مرجع قضایی پس از طرح دعوی ظرف دو ماه توسط دارنده سند موخرالصدور، هر که زودتر از دیگری، اظهارنامه جهت ثبت ملک داده است موفق می شود.

پاسخ سوال: با توجه به اینکه دو سند معارض تک برگ نداریم چرا که جهت صدور سند تک برگ ، نقشه ای در ساختمان کاداستر اداره ثبت بوده که نقشه کل کشور به صورت جزئی و ریز و بر اساس مختصات جهانی بوده و باید تک برگ در آنجا جانمایی می شود و سپس در اداره ثبت پرینت گرفت و اگر تعارض با سند مالکیت باشد تک برگ صائر نمی شود لذا اگر اسناد دفترچه ای معارض باشد باید بدوا در زمانی که اسناد دفترچه ای تبدیل به تک برگ شود با ترسیم نقشه UTM، حتما تعارض رفع شود تا سند بر اساس مساحت واقعی صادر شود .

اسناد تک برگی در سه مرجع رصد می شود:

۱- واحد ثبتی

۲- اداره کل ثبت اسناد

۳- کاداستر سازمان

نکته: اینک باید سند تک برگ هم در واحد ثبتی هم ثبت کل استان و هم کاداستر سازمان ثبت باید در جای خود بخوابد تا اجازه پرینت داده شود.

پاسخ سوال: عنوان خواسته دادخواست دارنده سند موخرالصدور به مرجع قضایی، ابطال سند مقدم الصدور به علت موخر بودن تقاضای ثبت نسبت به تقاضای ثبت دارنده موخرالصدور باشد.

و در متن دادخواست لازم است به نکاتی همچون، احراز تصرف بلامنازع به نام خواهان یا مورث خواهان، پذیرش اظهارنامه مقدم بر پذیرش اظهارنامه خوانده و اینکه اظهارنامه ثبتی سند رسمی بوده و طبق ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی، تاریخ سند رسمی، در مقابل اشخاص ثالث هم دارای اعتبار

است و اینکه در زمانی که اظهارنامه سند موخرالصدور داده شده است و احراز تصرف بلامنازع صورت گرفته است هیچ خبری از اظهارنامه مقدم الصدور نبوده است در دادخواست مورد توجه قرار گیرد.

بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی ثبت : اشتباه در عملیات تفکیکی

"رسیدگی و رفع اشتباهی که در عملیات تفکیکی رخ دهد و منتج بانتهال رسمی یا ثبت دفتر املاک شود با هیأت نظارت است مشروط بر اینکه رفع اشتباه مزبور خللی بحق کسی نرساند."

فقط در مورد عملیات تفکیک است.

تفکیک بر دو نوع است :

۱- عمودی است مثل تفکیک آپارتمان

۲- افقی است مثل تفکیک عرصه

تفکیک به صورت افقی (عرصه)

فرض کنیم عرصه ملک ۲۰۰۰ متر مربع بوده است که به ۱۰ قطعه ۲۰۰ متری تفکیک شده است که در موارد ذیل می تواند اشتباه در تفکیک رخ داده باشد:

۱- عرصه قبل از تفکیک ۲۰۳۵ متر بوده به عبارتی در واقع ۳۵ متر اضافی داشته است.

۲- عرصه قبل از تفکیک کمتر از ۲۰۰۰ متر بوده است هر چند روی نقشه و سند تفکیک درست است. به عبارتی از آنجا که در محل، نقشه ترسیم نشده است و صرفاً براساس مساحت مندرج در سند مالکیت در روی میز، نقشه ترسیم و تفکیک صورت گرفته است نه اینکه در محل مساحی شده و نقشه ترسیم شود لذا به ظاهر و طبق سند مالکیت و به عبارتی روی کاغذ، تفکیک درست انجام شده است ولی اگر سند و نقشه در محل پیاده می شد و صرفاً به سند مالکیت اکتفاء نمی گردید مساحت واقعی مشخص می شد. بر این اساس متعاقباً به هر دلیلی و در موقع اجراء، معلوم می شود که در عملیات تفکیک اشتباه رخ داده است و اضافه یا کسر مساحت دارد یا در هنگام تفکیک، برخی قطعات در محل با آنچه در نقشه تهیه شده است مطابقت ندارد. اینجا طبق بند ۶ ماده ۲۵ قانون