

حقوق ثبت

اسناد مالکیت معارض

www.ketab.ir



سرشناسه	صدر، محمد، ۱۳۴۷ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	حقوق ثبت و اسناد مالکیت معارض/ مولف محمد صدر.
مشخصات نشر	تهران: سنجش و دانش، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	۲۲۸ص.
شابک	۹۷۸-۶۰۰-۴۶۹-۱۹۲-۵
وضعیت فهرست نویسی	فیبا
موضوع	ثبت -- ایران
موضوع	Recording and registration -- Iran
موضوع	معاملات معارض -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Conflicting transactions -- Law and legislation -- Iran*
موضوع	معاملات -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Transactions -- Law and legislation -- Iran*
موضوع	اسناد قابل انتقال -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Negotiable instruments -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگره	۷۱۳۹: ۷۱۳۹/ص۴
رده بندی دیویی	۵۰۴۱.۰۴۶
شماره کتابشناسی ملی	۱۰۸۳۶۲۱

حقوق ثبت و اسناد مالکیت معارض

مؤلف:	محمد صدر
ناشر:	نشریات سنجش و دانش
تیراژ:	۵۰ نسخه
نوبت چاپ:	اول، ۱۳۹۶
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۴۶۹-۱۹۲-۵
قیمت:	۱۸۰۰ تومان

آدرس: خ دانشگاه - تقاطع روانمهر - ساختمان سنجش و دانش پ ۱۲۶

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ می باشد.

فهرست مطالب

عنوان

۹	مقدمه
۱۵	بخش اول : تاریخچه ثبت
۷۳	گفتار اول : تاریخچه ثبت
۸۳	گفتار دوم : تأسیس دفاتر اسناد رسمی
۸۶	بخش دوم : تعاریف
۸۶	گفتار اول : تعریف سند
۸۸	گفتار دوم : اقسام سند
۹۲	گفتار سوم : ثبت اختیاری و اجاری سند
۱۲۸	مبحث حقوق ثبت
۱۲۹	گفتار اول : تعریف حقوق ثبت
۱۳۰	گفتار دوم : ویژگی های حقوق ثبت
۱۳۱	گفتار سوم : اهداف حقوق ثبت
۱۳۳	گفتار چهارم : جرم ثبتی
۱۳۴	گفتار پنجم : انواع کیفرها در حقوق کیفری
۱۴۳	مبحث سوم : اعتراضات ثبتی
۱۴۳	گفتار اول : اعتراض بر ثبت
۱۵۰	گفتار دوم : اعتراض بر حدود
۱۵۳	گفتار سوم : اعتراض بر حقوق ارتفاقی
۱۶۹	گفتار چهارم : چگونگی درخواست تعقیب دعوی
	مبحث چهارم : مقررات مربوط به درخواست ثبت ملک، تحدید حدود، صدور سند
۱۸۰	مالکیت و رسیدگی به اشتباهات، اختلافات و تعارض در املاک

- گفتار دوم: ماده ۲۵ قانون ثبت راجع به نحوه رسیدگی هیات نظارت به اشتباهات،
 اختلافات و تعارضات ثبتی ۱۹۰
- گفتار سوم: لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۹۴
- گفتار چهارم: آیین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیات نظارت و
 شورای عالی و مواد متفرقه ۱۹۶
- گفتار پنجم: فهرست اشتباهات ثبتی ۲۰۵
- نتیجه گیری و پیشنهادات ۲۲۴
- منابع ۲۲۸

چکیده

ثبت اسناد و املاک، امروزه نقش بسزایی در تثبیت حقوق افراد ایفا می کند؛ به گونه ای که اسناد رسمی در شرایط کنونی، از برترین دلایل اثبات قضیه به شمار می روند. اما، کهنه بودن مقررات ثبتی، اتخاذ سیاست ها و رویه های غیردقیق در این قلمرو، عدم توجه به بهره گیری از ابزار ها و سازوکارهای علمی در جهت روزآمد کردن خدمات ثبتی و تسریع در امور و مهم تر از همه، جلوگیری از اشتباهات و نیز سوءاستفاده برخی افراد، فرصت های مساعدی را در اختیار بزهکاران برای ارتکاب جرایم ثبتی قرار می دهد. جرم هایی که در فرایند ثبت اسناد و املاک اتفاق می افتند و از آن ها تحت عنوان جرایم ثبتی یاد می شود، چه از نظر تعداد و - از نظر آثاری که به بار می آورند، جرایم پراهمیتی محسوب می شوند. این جرایم را نظای - مستقیم یا غیرمستقیم - که برجای می گذارند، به توجه خاص تدبیرکنندگان است - نیازی نیاز دارند. در پژوهش حاضر قصد بر این است که عوامل موثر در جلوگیری از ثبت - مداخلات ملک و صدور اسناد مالکیت معارض و سایر آثار مترتب آن مورد بحث و بررسی قرار گیرد.

سند هر آن چیزی است که مردم در ارتباطات اجتماعی به آن تکیه می کنند و به آن اعتماد و اعتقاد دارند. سند به عنوان تکیه گاه و راهنمایی مورد اعتماد که بتواند اعتماد دیگران را به درستی ادعا جلب کند. در قانون ثبت تعریفی نسبت به سند ارائه نگردیده است اما سند در قانون مدنی عبارت است از: هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.^۱ تعریف سند رسمی در قانون مدنی اعم از تعریف سند رسمی در مقررات ثبتی است به نحوی که سند رسمی در ثبت فقط شامل اسنادی می شود که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد. (حسن زاده، ۱۳۸۰: ۱۳)

در دنیای کنونی حقوق ثبت به شاخه های مختلف و متعددی تقسیم شده است که ثبت اسناد و ثبت املاک فقط بخشی از آن به شمار می آیند. زیرا هر یک از قسمت های مختلف تشکیلات سازمان ثبت کشور، مانند اجرای مفاد اسناد رسمی، کاداستر، مالکیت صنعتی، ثبت شرکت ها و موسسات غیر تجاری و دیگر بخش ها نیز در حال حاضر خود به شاخه های مهم در حقوق ثبت تبدیل شده اند. (بررسی، ۱۳۹۶: ۳)

مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت نوشتن قراردادها و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی). تعریف فوق گرچه در متون قانونی ذکر نشده است ولی با بررسی و مطالعه ی قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک تعریف مذکور استنباط می شود. (شهری، ۱۳۹۱: مقدمه)

^۱ ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی

اولین قانونی که پس از قانون اساسی در ایران وضع شد، قانون ثبت مصوب ۱۲۹۰/۰۲/۲۱ هجری خورشیدی است. نکته بسیار مهم و جالب درباره این قانون این است که در زمان وضع آن، هیچ یک از قوانین اصلی و مهم آن زمان که ممکن است، نسبت به این قوانین ثبتی اصلی تر و برای مملکت ضروری به نظر برسند، وضع نشده بودند (امین، ۱۳۸۲: ۴۰۹).

واضح است که از نظر قانون گذار وقت، نظم و نسق بخشیدن به اسناد در تحقق عدالت اجتماعی و ایجاد امنیت قضایی حتی از آیین دادرسی و سایر مقررات کیفری و حقوقی مهم تر می نموده است (حسن، ۱۳۹۰: ۱۴۱).

اما در جریان عملیات مقدماتی ثبت تا مرحله ثبت ملک در دفتر املاک ممکن است اعتراضاتی نسبت به ثبت، واصل گردد. مانع ادامه عملیات صدور سند مالکیت قرار گیرد. اعتراض در لغت به معنی منع کردن و پیروان کسی ایستادگی کردن و عیب گرفتن آمده است و در حقوق ثبت املاک، واخواهی، واخواست و اعتراض به اصل ملک مورد درخواست ثبت یا حدود یا حقوق ارتفاقی آن نمونه از مفهوم اعتراض است. (حسن زاده، ۱۳۹۰: ۱۵۷) و پس از انجام تحدید حدود و تطبیق حدود مجاورین و عدم وجود اعتراض، پرونده آماده ثبت ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت می باشد و عملیات مقدماتی ثبت خاتمه یافته است. عملیات مقدماتی ثبت یک ملک عبارت است از: تنظیم اظهارنامه، انتشار آگهی ماده ۱۱ (نوبتی) انتشار آگهی تحدید حدود و انقضای مدت اعتراض و کلیه اقداماتی که داخل این محدوده انجام می پذیرد. (تفکریان، ۱۳۸۶: ۸۰)

در خلال عملیات مقدماتی ثبت که عبارت است از کلیه عملیات و اقداماتی که اداره ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می دهد ممکن است اعتراضاتی واصل شود و

مانع ادامه ی عملیات و صدور سند مالکیت تا تعیین تکلیف آن اعتراضات گردد اهم این اعتراضات که در موارد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت ذکر شده سه اعتراض می باشد:

۱- اعتراض بر ثبت

۲- اعتراض بر حدود

۳- اعتراض بر حقوق ارتفاقی (شهری، ۱۳۹۱: ۵۹)

مفهوم اسناد مالکیت معارض به این شرح می باشد: اگر دو سند مالکیت، جزئا یا کلا از حیث اصل ملکی که موضوع آنهاست یا از حیث حدود ملک یا حقوق ارتفاقی با هم تعارض داشته باشند و این تعارض با رأی هیات نظارت موضوع ماده ۶ قانون ثبت احراز شود، سند مالکیتی که ثبت آن نیست به دیگری موخر است سند مالکیت معارض تلقی می شود. به عبارت دیگر در مورد تعارض میان اسناد مالکیت، مطابق فرض اولیه قانون که در بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اثباتات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳ بیان شده است، سندی که زودتر ثبت شده باشد تا زمانی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده باشد، علی الاصول معتبر تلقی می شود. سندی که پس از آن ثبت شده است، سند مالکیت ثبت موخر نامیده می شود و تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد، نامعتبر دانسته می شود.

ثبت اسناد از دیرباز و گذشته دور در بین جوامع و ملت های دنیا، حمل و سابقه ای طولانی دارد، همراه با زندگی اجتماعی بشر آمیخته بود، با مرور زمان و پیشرفت تمدن ها به صورت های گوناگون و به فراخور تامین حقوق مالکیت افراد جامعه و برقراری نظم و عدالت اجتماعی تنظیم و صورت می پذیرد. (آدابی، ۱۳۸۸)

در خلال عملیات مقدماتی ثبت که عبارت است از کلیه عملیات و اقداماتی که اداره ی ثبت قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می دهد ممکن است اعتراضاتی واصل شود و مانع ادامه ی عملیات و صدور سند مالکیت تا تعیین تکلیف آن اعتراضات گردد اهم این اعتراضات که در موارد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت ذکر شده سه اعتراض می باشد. (شهری، ۱۳۹۱ : ۵۹)

در رابطه با ثبت اسناد پژوهش های بسیار زیادی صورت گرفته است از جمله؛ خدابخشی (۱۳۸۹) در مقاله ای تحت عنوان تحلیلی دیگر از ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک بیان می دارد که «یکی از انواع دعاوی مطرح شده در دادگستری، مستقیم یا غیرمستقیم ناشی از معاملات مربوط به املاک است. با وجود اهمیت این دعاوی و به رغم تلاش مقنن برای رفع ابهامات، آن به دلیل رویه قضایی مشاهده می شود، تعارض تصمیم ها و نامعلوم بودن سرنوشت معاملات، نبودن به این امرال است. در رویه قضایی ایران، قابلیت پیش بینی دعاوی به طور نسبی، که از اوصاف نظام حقوقی توسعه یافته است، در دعاوی راجع به معاملات غیررسمی املاک، چندان جریان ندارد؛ فاصله رویکردهای حقوقی و قضایی نیز بسیار است؛ دادگاهی به بطلان می اندیشد و دادگاهی به صحت قرارداد عادی؛ در چنین وضعی جمع بین حقوق طرفین قرارداد و شخص ثالث، دشوار است. به باور ما مفهوم «غیرقابل استناد بودن قرارداد عادی» می تواند ضمانت اجرای متعادلی در روابط اشخاص باشد. امری که قرارداد را بین دو طرف موثر می داند، اما در رابطه با ثالث، نمی توان ادعایی را مطرح کرد؛ مگر اینکه ثالث از قرارداد عادی آگاه باشد. نوشتار حاضر به بررسی این نهاد و انعکاس آن در رویه قضایی می پردازد.

فقیهی نژاد و باباییان فردویی (۱۳۸۹) در مقاله ای تحت عنوان دعاوی مالکیت و خلع ید املاک در مراحل مختلف ثبتی در رویه ی قضایی ایران بیان می دارند که مدت زمان بسیاری از رسوخ و پیدایش دعاوی اثبات یا احراز مالکیت، در نظام قضایی ایران می گذرد، پیچیدگی حقوقی و اختلاف راجع به رسیدگی یا عدم رسیدگی به این دعوا، زایل نشده و رویه ی قضایی در این خصوص به نتیجه ی قاطعی دست نیافته است. در این میان، رای وحدت رویه ی هیات عمومی دیوان عالی کشور مبنی بر این که خلع ید از اموال غیرمنقول فرع بر مالکیت بوده و طرح دعاوی خلع ید، پیش از احراز و اثبات مالکیت، قابل استماع نمی باشد، نه تنها به این اختلافات پایان نداد، بلکه به برخی اختلافات نیز دامن زده است. صدور این رای موجب بد بسیری از محاکم، پذیرش دعاوی خلع ید را به احراز مالکیت از طریق ارائه ی سند رسمی ثبتی یا رای قطعی مالکیت از سوی دادگاه منوط دانسته و خواهان خلع ید و گاه دعاوی مشابه را به ارائه ی آن ها ملزم نموده و در غیر اینصورت از استماع دعوی خودداری کنند. این در حالی است که ارائه ی این مدارک در بسیاری از موارد با دشواری و شاید تعذر همراه باشد. مناسب آن است که میان املاک در وضعیت های ثبتی متفاوت تفکیک قائل شد و خواهان را در همه ی حالات به ارائه ی این مدارک ملزم ندانست، این امر سبب جلوگیری از طرح دعاوی پیچیدگی و بعضاً بی فایده در دادگستری خواهد شد.

باقری و فرجی (۱۳۹۴) در مقاله خود بیان می دارند که مراد از حقوق ثبت اسناد و املاک مجموع قوانین و مقررات مربوط به ثبت اسناد و املاک است و منظور از ثبت نوشتن قراردادهای و معاملات و چگونگی املاک است در دفاتر دولتی (رسمی)، در حال حاضر تشکیلات ثبت در اغلب مراکز استان ها به صورت اداره کل ثبت اسناد و املاک منطقه و در

شهرستان ها به صورت اداره ثبت اسناد و املاک است و در پاره ای از شهرهای بزرگ مانند تهران ادارات ثبت ناحیه نیز تاسیس شده است. سند مالکیت سندی است که اداره ثبت اسناد و املاک مطابق ثبت دفتر املاک تهیه و به مالک با قائم مقام او تسلیم مینماید و زمان ثبت ملک در دفتر املاک زمان صدور سند مالکیت محسوب میشود که مقارن آن عملیات ثبتی به پایان میرسد و دولت فقط کسی را که سند مالکیت به نام او صادر شده است، مالک رسمی ملک میداند.

با توجه به این، باحث می توان سوالات اصلی پژوهش حاضر را به صورت زیر تعریف نمود؛

۱- تعارضات در حقوق ثبت ایران به چند دسته تقسیم می شوند؟

۲- قوانین در رابطه با ثبت اسناد معارض در حقوق ایران به چه صورت تعریف شده است؟

۳- آثار مترتب با ثبت اسناد معارض در حقوق ایران به چه صورت می باشد؟

۴- روش های جلوگیری از ثبت اسناد معارض در دفتر ایران چگونه تعریف شده است؟

که در پژوهش حاضر قصد بر این است که مورد بحث و بررسی قرار گیرند.

با توجه به این مسائل از دیدگاه نگارنده اینطور به نظر می رسد که تعارضات در ثبت اسناد و املاک می تواند آثار و جوانب بسیار گسترده ای داشته باشد که از است این آثار و جوانب مورد بحث و بررسی قرار گیرد به همین دلیل در این پژوهش قصد بر این است که عوامل موثر در جلوگیری از ثبت معارض ملک و صدور اسناد مالکیت معارض و سایر آثار مترتب آن مورد بحث و بررسی وسیع قرار گیرد.