



حقوق ثبت کاربردی

www.ketab.ir

مؤلف

دکتر فرید حسین عوی

دکترای حقوق خصوصی

مدرس دانشگاه

سرشناسه
عنوان و نام پدیدآور : حسین عمویی، فرشید، ۱۳۴۷
مشخصات نشر : حقوق ثبت کاربردی، مولف: فرشید حسین عمویی
مشخصات ظاهری : تهران، انتشارات کتاب آوا، ۱۴۰۰
شابک : ۲۸۱ ص
وضعیت فهرست نویسی : فیفا
موضوع : ثبت - ایران -- Recording and registration
رده‌بندی کنگره : ۵۶KMH
رده‌بندی دیویی : ۵۵۰۴۳۸/۳۴۶
شماره کتابشناسی ملی : ۷۶۱۸۱۹۴

حقوق ثبت کاربردی



انتشارات کتاب آوا

مؤلف: فرشید حسین عمویی
ناشر:
چاپ و صحافی:
نوبت چاپ:
شمارگان:
قیمت:
شابک:
اول - ۱۴۰۰
نسخه ۳۰۰
۵۶,۰۰۰ تومان
۹۷۸-۶۰۰-۳۴۶-۶۲۲-۷

نشانی مرکز پخش: تهران، خیابان انقلاب، خیابان ۱۲ فروردین، بن‌بست حقیقت، پلاک ۴، واحد ۴
www.avabook.com Email: avabook-kazemi@yahoo.com
شماره‌های تماس: ۶۶۹۷۴۱۳۰ - ۶۶۴۰۷۹۹۳ - ۶۶۹۷۴۶۴۵ - ۶۶۴۶۱۱۵۸ دورنگار: ۶۶۴۶۱۱۵۸

نشانی فروشگاه: اسلامشهر، خیابان صیاد شیرازی، روبروی دانشگاه آزاد، جنب دادگستری
شماره تماس: ۵۶۳۵۴۶۵۱

کلیه حقوق و حق چاپ متن، کپی برداری، طرح روی جلد، و عنوان کتاب، با توجه به قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان برای انتشارات کتاب آوا محفوظ است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

ثبت به طور کلی سیستم هایی را توصیف می کند که به وسیله آنها موارد مربوط به مالکیت، تصرف یا سایر حقوق در زمین به طور رسمی ثبت می شود. برای ارائه شواهدی از عنوان، تسهیل معاملات و جلوگیری از دفع غیرقانونی. اطلاعات ثبت شده و حفاظت حاصل از ثبت زمین از نظر حوزه قضایی بسیار متفاوت است. نهاد ثبت که تضمین کننده امنیت اقتصادی، حقوقی و قضایی جامعه است همواره مورد توجه جوامع بشری بوده و همین امر سبب ایجاد نظام های مختلف ثبت املاک شده که هر جامعه ای با توجه به شرایط اجتماعی خود به اقتباس از آنها می پردازد. حقوق ثبت دارای تنوع و ابعاد گسترده ای است و در تمامی شئون جامعه اثر می گذارد. حقوق ثبت موجب پیشگیری از اختلافات می شود و از حجم پرونده های مراجع قضایی می کاهد. همچنین یکی از موضوعاتی که برای تنظیم امور اجتماعی نیاز بدان بیش از پیش احساس می شود بحث تنظیم و ثبت اسناد است. در واقع به دلیل اهمیت موضوع "ثبت" است که تنظیم اسناد به صورت رسمی در غالب کشورها از اعمال حاکمیت تلقی می شود و برای ثبت آنها فرآیند و ضوابط خاص و نسبت به آثار آن ها، اعتبار ویژه ای در تمام سیستم های حقوقی دنیا منظور می گردد. نظام ثبتی ایران با وجود آن که نظامی منسجم است و قابلیت ایجاد امنیت حقوقی را دارد با نیازها و منافع جامعه هماهنگ نیست فلذا مستلزم اصلاحاتی جهت کارایی بهتر آن می باشد تا بتواند علاوه بر تأمین منافع مالکین، باب سوء استفاده های احتمالی را مسدود نماید و به بسیاری از اختلاف نظرها در خصوص مقررات ثبتی که ناشی از عدم توجه به نوع نظام ثبتی ایران است، پایان دهد. این همان چیزی است که در این کتاب به بررسی آن پرداخته شده است.

قبل از شروع بحث نیاز هست که به تعریف سند، معانی و انواع آن پرداخته شود. سند در لغت به معنی «تکیه گاه، آنچه پشت بر روی گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند...» آمده است. و در زبان

عربی بر وزن فَعْل صفت مشبه است به معنی «چیزی که بدان استناد می کنند» و در اصطلاح چنانکه « ماده ۱۲۸۴ ق.م.ا می گوید: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». بر طبق این تعریف، دلیلی سند محسوب است که دارای دو شرط اساسی باشد: (۱) نوشته باشد؛ (۲) در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. امضای سند را باید به عنوان شرط سوم بر آن افزود، هر چند که پاره‌ای از نوشته‌ها، نیاز به امضاء ندارد و دلالت عرف بر تصمیم نهایی تنظیم کننده جای نشان ویژه امضاء را می گیرد. منظور از نوشته، خط یا علامتی است که در روی صفحه نمایان باشد خواه از خطوط متداول باشد یا غیر متداول، مانند رمزها و علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار داده اند. صفحه‌ای که نوشته بر آن نمایان است فرقی نمی نماید که کاغذ یا پارچه باشد یا آنکه چوب، سنگ، آجر، فلز و یا ماده دیگری. خطی که بر صفحه نمایان است فرقی ندارد که به وسیله ماده رنگی با دست نوشته شده یا ماشین کپی و یا چاپ شده باشد همچنانی که فرق نمی نماید که بر صفحه حک شده باشد یا آنکه به وسیله آلتی برجستگی بر صفحه ایجاد کرده باشند. برای آنکه در اصطلاح حقوقی به نوشته‌ای سند گفته شود، باید آن نوشته قابلیت آن را داشته باشد که بتواند دلیل در دادرسی قرار گیرد. یعنی همان برای اثبات ادعاء در مقام دعوی حق، یا دفاع از دعوی حق، آن را بکار بُرد، خواه آنکه دعوائی مطرح نشده باشد یا آنکه پیشآمد دعوائی را تنظیم کنندگان احتمال ندهند، مانند قبالة نکاح والا هر نوشته سند محسوب نمی گردد. سند معمولاً در اعمال حقوقی مانند عقود، ایقاعات، از قبیل بیع، اجاره، نکاح، طلاق، فسخ و رجوع نوشته می شود و استثنائاً در اعمال مادی و وقایع خارج سند تنظیم می گردد، مانند تولد، وفات که در اسناد سجلی به وسیله ثبت احوال اقدام می شود.

سند در لغت به معنی «تکیه گاه، آنچه پشت بروی گذارند و آنچه به وی اعتماد کنند...» آمده است. و در زبان عربی بر وزن فَعْل صفت مشبه است به معنی «چیزی که بدان استناد می کنند» و در اصطلاح چنانکه « ماده ۱۲۸۴ ق.م.ا می گوید: «سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد». بر طبق این تعریف، دلیلی سند محسوب است که دارای دو شرط اساسی باشد: (۱) نوشته باشد؛ (۲) در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد. امضای سند را باید به عنوان شرط سوم بر آن افزود، هر چند که پاره‌ای از نوشته‌ها، نیاز به امضاء ندارد و دلالت عرف بر تصمیم نهایی تنظیم کننده جای نشان ویژه امضاء را می گیرد. منظور از نوشته، خط یا علامتی است که در روی

صفحه نمایان باشد خواه از خطوط متداول باشد یا غیر متداول، مانند رمزها و علاماتی که دو یا چند نفر برای روابط بین خود قرار داده‌اند. صفحه‌ای که نوشته بر آن نمایان است فرقی نمی‌نماید که کاغذ یا پارچه باشد یا آنکه چوب، سنگ، آجر، فلز و یا ماده دیگری. خطی که بر صفحه نمایان است فرقی ندارد که به وسیله ماده رنگی با دست نوشته شده یا ماشین کپی و یا چاپ شده باشد همچنین فرقی نمی‌نماید که بر صفحه حک شده باشد یا آنکه به وسیله آلتی برجستگی بر صفحه ایجاد کرده باشند. برای آنکه در اصطلاح حقوقی به نوشته‌ای سند گفته شود، باید آن نوشته قابلیت آن را داشته باشد که بتواند دلیل در دادرسی قرار گیرد. یعنی بتوان برای اثبات ادعاء در مقام دعوی حق، یا دفاع از دعوی حق، آن را بکار بُرد. خواه آنکه دعوائی مطرح نشده باشد یا آنکه پیش‌آمد دعوائی را تنظیم کنندگان احتمال ندهند، مانند قبالة نکاح والا هر نوشته سند محسوب نمی‌گردد. سند معمولاً در اعمال حقوقی مانند عقود، ایقاعات، از قبیل بیع، اجاره، نکاح، طلاق، فسخ و رجوع نوشته می‌شود و استثنائاً در اعمال مادی و وقایع خارج سند تنظیم می‌گردد، مانند تولد، وفات که در اسناد سجلی به وسیله ثبت احوال اقامه می‌شود.

ثبت اسناد اختیاری است و اشخاص می‌توانند از ثبت معاملات و قراردادهای و تعهدات خود در دفاتر اسناد رسمی خودداری نمایند مگر در مواردی که قانونگذار در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ ثبت عقود و معاملات راجع به عین یا منافع و حقوقی (مانند حق ارتفاق) که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و یا اگر ثبت نشده در آن منطقه اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و ثبت عقود و معاملات مذکور را وزارت دادگستری ضروری اعلام کرده باشد اجباری تشخیص داده و همین ضرورت و الزامی بودن ثبت اسناد به صلحنامه‌ها و هبه‌نامه‌ها و شرکت‌نامه‌ها نیز تسری داده شده است.

علوم مختلف بر اساس ماهیتی که دارند دارای اهداف متفاوتی هستند. از آنجا که موضوع حقوق ثبت دو مقوله املاک و اسناد است لذا بر اساس موضوع این علم اهداف آنها متفاوت است. برای حقوق ثبت چهار هدف عمده می‌توان بیان نمود.

۱- حقوق ثبت با هدف صدور شناسنامه مالکیت: همانطور که انسانها به وسیله شماره شناسنامه از همدیگر تمیز داده می‌شود، خودروهای گوناگون و متنوع از طریق شماره پلاک یا شماره انتظامی شناسایی می‌گردند. املاک نیز جهت تعلق آنها به افراد و شناسایی مالک آنها نیاز به شناسنامه و

شماره پلاک ویژه دارند. شناسنامه مالکیت همان سند مالکیت است که از طریق اداره ثبت صادر می‌گردد. اگر این شناسنامه مالکیت که سند نامیده می‌شود نباشد کره زمین به صورت مشا در می‌آید.

۲- حقوق ثبت با هدف پیشگیری از نزاع: ملک چون نقش یک سرمایه و کالا در زندگی ایفا می‌کند لذا موجب رقابت و طمع ورزی انسان هاست. طمع ورزی موجب اختلاف و نزاع می‌شود. اگر املاک سند و شناسنامه معین نداشته باشد از طریق اسناد عادی می‌توان یک ملک را در یک روز چندین بار معامله معارض نمود و معاملات معارض تولید اختلاف می‌نمایند. جهت جلوگیری از این اختلاف دولت به نمایندگی از جامعه مبادرت به صدور شناسنامه مالکیت برای املاک مردم می‌نماید و براین ماده ۲۲ قانون ثبت، مالک را کسی بدانند که سند رسمی در دست دارد.

۳- حقوق ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد: اسناد عادی به خودی خود به نفس صدور دارای اعتبار قانونی نمی‌باشد. اسناد به محض آنکه به ثبت رسیدند رسمیت پیدا می‌کنند. پیام مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت، که ثبت عقود و معاملات را اجباری می‌داند اعتباربخشی به اسناد مربوط به عقود و معاملات اشخاص است.

۴- حقوق ثبت با هدف درآمدزایی دولت: حقوق ثبت در چهار حوزه فعالیت دارد حوزه ثبت اسناد، حوزه ثبت املاک، حوزه ثبت شرکت‌ها و حوزه اجرای مفاد اسناد رسمی. در هر چهار حوزه اجرای قوانین ثبتی موجب عایدات و درآمد برای خزانه دولت می‌گردد. دولت به طور غیرمستقیم از طریق اداره ثبت و عواید و مطالبات خود را تحصیل می‌نماید به عنوان نمونه مالیات نقل و انتقال املاک، اتومبیل‌ها، مالیات‌های مشاغل. عوارض شهرداری، حق بیمه سازمان تأمین اجتماعی همه از طریق سران دفاتر رسمی در هنگامی تنظیم سند وصول می‌شود.

حقوق ثبت یکی از شاخه‌های مهم حقوق به حساب می‌آید و هدف از آن دادن ضمانت اجرای به کلیه معاملاتی است که بر روی املاک و مستغلات صورت می‌پذیرد. بنابراین اگر مالکی مال غیر منقول خود را به ثبت نرساند. هیچ دفتر اسناد رسمی نمی‌تواند وی را مالک بشناسد.

در این ارتباط ماده ۲۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: "همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل

گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثی به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت."

بنابراین از این ماده به خوبی می توان استنباط نمود:

(۱) ثبت ملک، اثبات کننده مالکیت کسی است که ملک به نام او ثبت شده و یا به او به ارث رسیده یا به طور رسمی به او منتقل گردیده و این انتقال هم در دفتر املاک ثبت شده است و ادارات و مراجع قضایی او را مالک می شناسد.

(۲) پس از صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک، دیگر تصرف غیر صاحب سند مالکیت در آن ملک دلیل مالکیت محسوب نمی شود و کسی نمی تواند به تصرف مالکانه خود به ضرر صاحب سند مالکیت استناد نماید.

(۳) ثبت ملک به نام هر کس، سلب مالکیت از غیر می کند و دیگر از هیچ کس در خصوص آن ملک ادعایی پذیرفته نمی شود.

به علاوه آنچه که مسلم است با توجه به مواد ۴۶، ۴۷ و ۴۸ قانون مذکور، اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به املاک و حقوق مربوط به املاک الزاما باید در ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند و در غیر این صورت در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهند شد.

رویه جاری نیز اختصاص دادن پلاک ثبتی به چنین اسنادی می باشد، بدین گونه که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور هنگام تفکیک زمین های بزرگ آن ها را شماره گذاری می کند. این قطعات به نام "پلاک ثبتی" شناخته می شوند. در اسناد رسمی به این قطعات بزرگ اصطلاحاً پلاک اصلی گفته می شود.

یکی از مهم ترین ایراداتی که بر اسناد عادی ممکن است وارد شود آن است که برخلاف اسناد رسمی که مطابق قانون تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن ها معتبر می باشد، اسناد عادی قابل انکار و تردید و ... هستند. به طور مثال چنانچه یک سند عادی به مرجع قضایی ارائه شود و طرف دعوی بگوید امضای ذیل سند متعلق به من نیست بار اثبات اصالت سند عادی از طریق کارشناسی خط بر عهده ی دارنده آن می باشد. اما در اسناد رسمی صرفاً می توان در مورد اصالت آن ها ادعای جعلی بودن نمود و یا آنکه در مورد عدم اعتبار قانونی آن ها تنها از طریق اقامه دعوی حقوقی در

محکمه قضایی و با ابراز ادله قانونی کافی می توان اثبات نمود که به جهتی از جهات قانونی سند مزبور از درجه اعتبار ساقط شده است تا محکمه حکم به ابطال سند صادر نماید.

نکته دیگر این که در مورد سند رسمی ادعای جعل چون یک ادعا و دعوی محسوب می شود. از این رو مدعی جعل باید ادله اثبات جعلی بودن را به دادگاه ارائه نماید. در حالی که در مورد سند عادی انکار و تردید چون دفاع محسوب می شود، مطابق قاعده شرعی، شخص منکر و یا مردد وظیفه ای در خصوص اثبات انکار و تردید خویش ندارد، بلکه این وظیفه بر دوش شخصی است که قصد استفاده از سند مزبور را داشته و یا از موضوع سند متفع می شود.

بنابراین مدعی اصالت سند باید دلایل مربوط به اصالت سند مزبور را به دادگاه ارائه کند، در غیر این صورت دادگاه مکلف است تا سند مزبور را از شمار دلایل خارج سازد. مضافاً بر این که از مزایای و دیگر اسناد رسمی علاوه بر مراجع دادگستری امکان بهره گیری از واحد اجراییات ثبت نیز، جهت الزام به انجام تعهدات قراردادی وجود دارد.

در نهایت اینکه، امکان وقوع معاملات معارض در معاملات با سند رسمی به مراتب کمتر است. همچنین در بعضی موارد مانند نقل و انتقال حق کسب و پیشه از مستاجر جدید، فقط با سند رسمی معتبر ممکن خواهد بود.

در شرایط حاضر و با الکترونیکی شدن سیستم ثبت ضمن اینکه به سهولت می توان از انجام معاملات قبلی مطلع گردید، پاسخ استعلامات ثبتی نیز سرعت بیشتری یافته و عاملی در جهت جلوگیری از معاملات بر روی اموال دیگران به حساب می آید.

چنانکه می دانیم ثبت املاک در دفتر ثبت املاک ادارات ثبت اسناد وابسته به قوه قضاییه به عمل می آید و مشخصات طرفین معاملات در ستون معامل و متعامل درج می گردد. لیکن ثبت اسناد در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود و سردفتر آن به عنوان مسئول دولتی تلقی نمی شود.

کلیه اسناد و از جمله اقرانامه هایی که در دفاتر مذکور تنظیم می شوند، نزد محاکم دادگستری از اعتبار برخوردار بوده و ارائه آنها، جزو دلایل محکم و قوی محسوب می شوند.

جهت انجام این مراتب در دفترخانه ها یک سری دفاتر قانونی وجود دارد که دارای اهمیت بسیاری است. زیرا اصول اسناد رسمی در آنها به ثبت می رسد.