

بررسی پیرامون مواد ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک

گلنوش منصوریان

کارشناس حقوق دانشگاه آزاد اسلامی، واحد نجف آباد، اصفهان، ایران

چکیده

برخلاف املاک که ثبت آنها الزامی است و سازمان ثبت و متصرفین به عنوان مالکیت و قائم مقام آنان مکلف به ثبت کلیه اموال غیر منقول می باشد، ثبت اسناد اختیاری است و اشخاص می توانند از ثبت معاملات و قرار داد ها و تعهدات خود در دفاتر اسناد رسمی خودداری نمایند مگر در مواردی چند و ذیلاً آن موارد بیان می شود: ماده ۴۶ قانون ثبت می گوید: "ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

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

۲- کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده

از این ماده استفاده می شود که هر عین یا منفعت یا حقی (مانند حق ارتفاق) که در دفتر املاک ثبت شده باشد، معاملات و عقود راجع به آن باید در دفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت شود زیرا در غیر این صورت نقل و انتقال در دفتر املاک ثبت نمی گردد و منتقل الیه مالک شناخته نمی شود. در مورد این ماده فرقی نیست بین جایی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در آنجا هست و جایی که فاقد اداره ثبت و دفتر اسناد رسمی است. یعنی معامله کننده باید به محلی برود که در آنجا دفتر خانه وجود دارد و معامله را در دفتر اسناد رسمی انجام دهد و نمیتواند به عذر نبود دفتر اسناد رسمی در محل، از ثبت سند و انجام معامله به طور رسمی خودداری کند. همچنین در این ماده لزوم ثبت سند مشروط به اعلام وزارت دادگستری نیست

واژه‌های کلیدی: مواد ۴۷ و ۴۸ قانون، ثبت اسناد و املاک

۱- مقدمه

ماده ۴۷ قانون ثبت

در مقابل موارد دیگری وجود دارد که با تحقق شرایطی ثبت سند ازامی است و در صورت فقدان تمام یا بعض آن شرایط ثبت سند ازامی نخواهد بود این موارد در ماده ۴۷ ق ت ذکر شده است

ماده ۴۷ قانون ثبت می گوید: در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر رسمی موجود بوده و وزارت عدلیه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است:

- ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول که در دفتر املاک ثبت نشده.
- ۲- صلح نامه هبه نامه و شرکت نامه

شرایط ماده ۴۷

به طوری که امعان نظر در این ماده برمی آید لزوم ثبت اسناد در موارد مذکور در این ماده مشروط به دو شرط است:

شرط اول: وجود دفتر اسناد رسمی اداره ثبت اسناد است در محل. بنا براین اگر در محلی اداره ثبت یا دفتر اسناد رسمی نباشد، ثبت صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه و همچنین معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیر منقول ثبت نموده الزامی نخواهد بود.

شرط دوم: آن است که وزارت دادگستری (شورای عالی قضایی) لزوم ثبت اسناد را در آن محل مقتضی بداند و آگاهی نماید در این صورت از تاریخی که در آگاهی ذکر شده ثبت معاملات ذکر شده در بالا اجباری خواهد بود.

ماده ۴۸ قانون ثبت

ماده ۴۸ قانون ثبت: سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد

با وجود آنکه در مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت مقرر گردیده است که ثبت اسناد مربوط به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک ثبت شده عموماً و املاک ثبت نشده در نقاط مورد نظر وزارت دادگستری اجباری می باشد، ولی متأسفانه ما در برخی قوانین و مقررات دیگر که مؤخر بر مواد مزبور وضع شده اند با مقرراتی مواجه می شویم که بر خلاف صریح دستور ماده ۴۸ قانون ثبت، اسناد عادی راجع به معاملات فوق الاشعار را معتبر دانسته و در واقع مقررات قانونی فوق الاشعار را زیر پا نهاده و مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت را نسخ نموده اند. در اینجا به پاره ای از مقررات مزبور اشاره می شود:

استثنائات وارده بر ماده ۴۸ قانون ثبت:

۱. در ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۲/۵/۷ مجدداً بر اعتبار اسناد عادی در حدود مقررات قانون تصریح نموده و مقرر داشته است هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاص داده وبعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، به حبس با اعمال شاقه از سه تا ده سال محکوم خواهد شد. به عبارت دیگر نه تنها برای اسناد عادی معاملات راجع به املاک مشمول ثبت اجباری ارزش و اعتبار قایل شده، بلکه اعتبار اسناد مزبور را تا بدینجا بالا برده که انجام معامله معارض با مفاد سند مزبور را جرم دانسته و بر ارتکاب آن بزه عقوبتی سخت مقرر نموده است.
۲. در ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۲/۱۳ مقرر گردیده است که در هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده یا بشود، در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری بمنظور اجاره باشد اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده باشد، مشمول مقررات این قانون است.

۳. همچنین در ماده یک قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۲/۱۳ نیز مقرر گردیده است که: اماکنی که برای سکنی با تراضی موجر به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره به تصرف متصرف داده شده یا بشود اعم از اینکه سند رسمی یا سند عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است.
۴. در تبصره ذیل ماده ۷ قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ نیز مقرر گردیده است که در مورد کسانی که به تاریخ قبل از تاریخ تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلت‌های تعیین شده قبلی از طرف مراجع مربوطه تشکیل پرونده داده اند و یا در شهرهایی که تاکنون مهلت‌های مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده است، در صورتی که تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از طرف مراجع ذی صلاح قضایی تأیید گردد، برابر ضوابطی که در آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود اجازه عمران داده خواهد شد.
۵. همین طور در بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ مقرر گردیده است که برای تعیین وضع ثبتی ساختمانهایی که تا تاریخ تصویب این قانون بر روی زمین هایی احداث شده که به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسر نیست و همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص با سند عادی تا تاریخ تصویب این قانون خریدار کرده و به واسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن ملک میسر نیست.
- هیأت یا هیأت‌هایی مرکب از دو قاضی.... و یک نفر از اعضاء ثبت.... در اداره ثبت تشکیل می شود، این هیأت به شرط توافق طرفین به موضوع رسیدگی و پس از تأیید وقوع معامله مراتب را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت محل اعلام می نماید و اداره ثبت برای آن ملک طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. در تبصره ۲ همان ماده مقرر گردیده در صورتی که متصرف نتواند سند عادی مالکیت خود را ارائه دهد، هیأت با رعایت کلیه جوانب به موضوع رسیدگی در صورتی که متصرف مدعی بلامعارض باشد و یا هیأت توافق طرفین را احراز نماید مراتب را برای صدور سند به اداره ثبت محل اعلام می نماید و در غیر این صورت موضوع به دادگاه ارجاع می شود. در تبصره ۳ نیز مقرر گردیده است که در مواردی که متصرف با در دست داشتن سند عادی تقاضای سند رسمی داشته باشد و مالک یا مالکین به هر علت حضور نیابند این هیأت رسیدگی و پس از احراز تصرف مالکانه متقاضی مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت موضوع را در دو نوبت به فاصله ۱۵ روز به نحو مقتضی آگهی می نماید. در صورتی که ظرف دو ماه از تاریخ انتشار اولین آگهی اعتراضی از طرف مالک یا مالکین واصل شود موضوع به دادگاه صالح احاله می شود و در صورت عدم وصول اعتراض اداره ثبت طبق مقررات سند مالکیت صادر خواهد کرد. صدور سند مالکیت جدید مانع مراجعه متضرر به دادگاه نخواهد بود.

طرح تعارض مواد ۴۷ و ۴۸

به نظر می رسد که مقررات موضوع مواد فوق الاشعار با مقررات موضوع ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ قانون ثبت معارض و مغایر می باشد زیرا با وجود آنکه ثبت اسناد مربوطه به عقود و معاملات راجع به عین یا منفعت املاک به موجب مواد ۴۶ و ۴۷ مرقوم اجباری اعلام گردیده و به موجب ماده ۴۸ مرقوم نیز ضمانت اجرای عدم ثبت اسناد مزبور را عدم مقبولیت و اعتبار قانونی و قضایی و اداری آنها قرار داده است، مع الوصف و متأسفانه قانونگذار در عقیده خویش تجدید نظر نموده و در قوانین خاص و یا اصلاحی فوق الاشعار مجدداً اسناد عادی تنظیمی راجع به عین یا منفعت مال غیر منقول را معتبر و قابل قبول دانسته و حتی اعتبار اسناد مزبور را تا بدانجا بالا برده که انجام معامله یا تعهد رسمی معارض و مغایر با مفاد سند عادی قبلی نسبت به عین یا منفعت مال غیر منقول را جرم دانسته است. و محاکم دادگستری را نیز موظف نموده تا اولاً اسناد مزبور را به عنوان مستند دعوی بپذیرند و ثانیاً در صورت اثبات ارتکاب را به مجازات حبس با اعمال شاقه محکوم نمایند.

این در حالی که بر اساس ماده ۲۱ قانون ثبت (در مورد ثبت املاک) پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده، و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود. و بنابر صریح دستور قانونی مندرج در ماده ۲۲ قانون ثبت همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی ملک مزبور به او منتقل شده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده است و یا آنکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد را مالک خواهد شناخت.

به عبارت دیگر پس از خاتمه جریان ثبتی و رعایت کلیه تشریفات مقرر قانونی چنانچه ملکی در دفتر املاک به نام شخصی به ثبت برسد فرض قانونی پس از سپری شدن رویه مقرر قانونی و انجام تشریفات اداری و قانونی مربوطه آن است که مالک ملک ثبت شده مزبور کسی است که نام او به عنوان مالک در دفتر املاک به ثبت رسیده است و به موجب ماده ۲۴ قانون ثبت پس از انقضاء مواعد قانونی اعتراض بر جریان ثبتی و تقاضای ثبت از سوی متقاضی ثبت، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد. نه به عنوان قیمت و نه به هیچ عنوان دیگر، خواه حقوقی باشد و خواه جرایمی باشد. همین طور در ادامه ماده ۲۲ مرقوم مقرر گردیده در مورد املاک ثبت شده دولت در رابطه با نقل و انتقال املاک مزبور تنها کسی را مالک خواهد شناخت که ملک مزبور رسماً به او منتقل گردیده و انتقال مزبور در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد در غیر این صورت چون سند مزبور در دفتر املاک قابل ثبت نخواهد بود و به ثبت نخواهد رسید بنابراین دولت برای سند نقل و انتقال ارزش و اعتبار قائل بوده و کسی را مالک خواهد شناخت که نام او در دفتر املاک به عنوان مالک ثبت شده باشد. این مقررات از جمله قواعد آمره قانونی محسوب و هر گونه تراضی و اقدام بر خلاف مقررات مزبور از سوی اشخاص و نهادهای ادارات و محاکم قابل قبول و معتبر و قانونی نبوده و تخلف محسوب خواهد شد.

حل تعارض

با توجه به مطالب فوق الذکر ظاهراً تناقض آشکاری بین مقررات مواد مذکور به چشم می خورد ولی باید راه چاره ای برای حل تعارض مزبور اندیشید زیرا اصولاً منطقی نیست که در خصوص موضوع واحد دو دسته مقررات مغایر و معارض در کشور حاکم باشد زیرا این امر تالی فاسد بسیاری دارد که نیازی به ذکر آن برای اهل فن نمی باشد. آنچه که ابتدائاً به نظر می رسد آن است که باید یک دسته از مقررات را به نفع دسته دیگر کنار گذارد تا مشکل مزبور حل شود. بدین ترتیب با توجه به تاریخ تصویب و وضع هر یک از مقررات مزبور می توان گفت که قوانین مصوب مرقوم که تاریخ وضع و تصویب آنها پس از تاریخ مواد ۲۱ و ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت می باشد نسخ مواد مزبور می باشند.

در این صورت از تاریخ تصویب قوانین و مقررات اصلاحی و الحاقی مرقوم مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت ملغی بوده و دیگر ثبت اسناد موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ مرقوم اجباری نمی باشد بلکه موضوع ثبت اسناد اختیاری بوده و با توجه به امتیازات منحصر به فرد اسناد رسمی اشخاص در صورت تمایل می توانند نسبت به ثبت رسمی اسناد خویش مبادرت نمایند ولیکن قانوناً مجبور و ملزم به انجام این کار نیستند و چنانچه اسناد مزبور را ثبت نرسانند این امر دلیل بر عدم اعتبار و مقبولیت اسناد مزبور نبوده و مراجع عمومی نیز مکلف به اعتبار دادن به اسناد مزبور هستند.

تفسیر مواد به گونه ای که تعارض را حل کند

اما چنانچه معتقد باشیم که تمامی مواد و مقررات مزبور به قوت و اعتبار خود باقی هستند باید مواد مزبور را طوری تفسیر نماییم که تعارض و تغایر موجود بین مفاد آن مواد از بین برود و این امر میسر نخواهد بود مگر آنکه معتقد باشیم :

الف- با توجه به مفاد ماده ۴۷ قانون ثبت، ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت تنها شامل مواردی است که موضوع مربوط به عقود و معاملات راجع به حقوق و یا عین یا منافع املاکی باشد که قبلاً در دفتر املاک به ثبت نرسیده و در نقاطی قرار داشته باشند که در آن نقاط اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی موجود نبوده و یا با وجود مراجع مذکور وزارت دادگستری ثبت اسناد مزبور را در آن نقاط اجباری ندانسته و اعلام نکرده باشد.

در غیر این صورت چون به موجب مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت معامله نسبت به ملک مزبور بایستی به موجب سند رسمی به عمل آید و اگر به موجب سند عادی معامله انجام شود سند عادی مربوطه مورد قبول محاکم نخواهد بود و از سوی دیگر نیز به موجب ماده ۷۲ قانون مزبور کلیه معاملات راجع به املاک که بر طبق مقررات راجعه به ثبت املاک ثبت شده نسبت به طرفین معامله و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت می باشد. بنابراین دادگاه باید به مفاد سند رسمی مؤخر اعتبار قائل شده و دعوی ابطال سند رسمی و الزام به تنظیم سند رسمی به طرفیت مالک اولیه و خریدار سند رسمی مذکور به استناد و اعتبار سند عادی اولیه را رد نماید زیرا خریدار و مالک کنونی هیچ گونه تخلفی مرتکب نشده و وفق مقررات به موجب سند رسمی ملکی را خریداری نموده و انتظار دارد تا کلیه مراجع عمومی و قضایی مالکیت او را به استناد مقررات ۲۲ و ۴۶ تا ۴۸ و ۷۲ قانون ثبت محترم بشمارند و دادگاه تنها می تواند از جنبه جزایی چنانچه ثابت شود که متهم مرتکب چنان عملی گردیده او را به تحمل کیفر و جبران خسارات وارده بر خواهان و شاکی محکوم نماید و این امر منافاتی با حقوق خریدار اخیر نداشته و اساساً دیگر تعارضی بین مواد ۱۱۷ و ۴۸ قانون ثبت باقی نمی ماند و سند عادی نمی تواند به اعتبار سند رسمی خدشه وارد سازد بلکه تنها از جنبه کیفری برای مرتکب فعل مزبور مسئولیت آفرین می باشد.

ب- در مورد قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر باید گفت که در قوانین مزبور از باب تعیین موارد صلاحیت، رسیدگی به دعاوی ناشی از هر نوع قرارداد به منظور اجاره را در صلاحیت محاکم دادگستری قرار داده است و قانونگذار به دنبال تأیید اعتبار و ارزش برای اسناد عادی بر خلاف مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت نبوده بلکه صرفاً از باب تعیین و اعلام صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به انواع دعاوی ناشی از قراردادهای اجاره ذکری از اسناد عادی نیز به میان آورده است. در واقع چون برخی ممکن است ملک خود را بعنوان دیگری غیر از اجاره در اختیار دیگران قرار دهند ولی در واقع منظور ایشان از قرارداد مزبور همان اجاره باشد بنابراین قانونگذار برای جلوگیری از هر گونه تشتت و سوء استفاده و هرج و مرج کلیه موارد قراردادهای راجع به منافع املاک را خواه مکتوب و خواه شفاهی مشمول مقررات قوانین مربوط به روابط موجر و مستأجر مرقوم قرار داده است. فلذا نمی توان گفت که ذکر اسناد عادی در قوانین مزبور دال بر تأیید اعتبار اسناد مزبور بر خلاف مفاد ماده ۴۸ قانون ثبت می باشد بلکه اسناد عادی اجاره در حدود مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت ارزش و اعتبار دارند و دادگاه در رسیدگی به دعاوی مربوطه باید به سایر دلایل و مستندات توجه نماید.

آیا دفاتر اسناد رسمی در قبال اسناد عادی اجاره املاک وظیفه ای دارند؟

در پاسخ باید گفت که در ماده ۶ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۵/۲ مقرر گردیده است که: (... هرگاه اجاره نامه عادی بوده یا اجاره نامه ای در بین نباشد مستأجر مکلف است قبض رسید مال الاجاره پرداختی را با تعیین محل اقامت موجر به یکی از دفاتر اسناد رسمی نزدیک ملک تسلیم و رسید دریافت دارد. دفترخانه باید ظرف ده روز بوسیله اداره ثبت محل مراتب را به موجر یا نماینده قانونی او اخطار کند برای دریافت وجه تودیع شده به دفترخانه مزبور مراجعه نماید.)

به موجب ماده مرقوم در قبال اسناد عادی اجاره وظیفه مزبور به دفاتر اسناد رسمی تحمیل شده است و این در حالی که اولاً به موجب مواد ۴۶ تا ۴۹ قانون ثبت دفاتر اسناد رسمی نه تنها چنین وظیفه ای ندارند بلکه همانطور که بارها در این نوشتار بیان شده است اساساً دفاتر نمی توانند به اسناد مزبور ترتیب اثر بدهند چه برسد به آنکه در اجرای مفاد اسناد مزبور بدون آنکه تشریفات مقرر قانونی در تنظیم اسناد مزبور رعایت شده و حقوق دولتی متعلقه پرداخت شده باشد تسهیلات اضافی نیز به صاحبان اسناد مزبور ارائه دهند زیرا چنین اقدامی در واقع موجب می شود تا یکی از مقررات اساسی قانون ثبت تعطیل و زیر پا نهاده شده و موجب تشویق اشخاص به تنظیم اسناد معاملات خویش بر خلاف مقررات قانونی قانون ثبت می شود که بسیاری از جهات همانطور که بارها قبلاً بیان شد موجب بروز مسائل و مشکلات و دعاوی بی شماری می شود.

ثانیاً به موجب ماده ۳۲ قانون مزبور از تاریخ اجرای قانون مزبور سایر قوانین و مقرراتی که مغایر با آن قانون باشد لغو می شود. این امر بدین معناست که با تصویب قانون مزبور حداقل آن قسمت از مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت که به ثبت اجباری اسناد اجاره راجع به املاک موضوع مواد مزبور مربوط می شود، منسوخ گردیده است و بدین ترتیب با تصویب قانون روابط موجر

و مستأجر در سال ۱۳۵۶ مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت دچار تزلزل گردیده و ثبات واستحکام خود را از دست داده اند و حال آنکه به نظر نمی رسد قانونگذار چنین قصدی داشته بلکه همانطور که قبلاً نیز در باب استثنائات وارده بر مواد مزبور نقل شد به نظر می رسد که منظور قانونگذار از وضع مقررات قانون روابط موجر و مستأجر تنها تعیین و اعلام صلاحیت عام محاکم دادگستری در رسیدگی به کلیه دعاوی احتمالی ناشی از روابط موجر و مستأجر در تمامی اشکال و انواع آن و در فروض مختلفی که ممکن است حادث شود بوده و تنها از این جهت به موضوع اسناد عادی یا تصرفات بدون قرارداد نیز اشاره و توجه نموده و در قانون مزبور ذکر از آنها به میان آورده است و الا به لحاظ کلی و عمومی، اسناد از جهت تشریفات قانونی و طرز تنظیم و آثار حقوقی و ارزش و اعتبار قانونی تابع ترتیبات و مقررات قانون ثبت هستند و هیچ تغییری در ماهیت و آثار حقوقی اسناد مزبور پس از تصویب قانون اخیر حادث نشده و اسناد عادی اجاره املاک موضوع مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت فاقد ارزش و اعتبار قانونی بوده و قابل پذیرش نیستند.

وظیفه ی دفاتر اسناد رسمی در مورد ماده ۶ ق روابط موجر و مستاجر

ثالثاً به نظر می رسد قانونگذار در وضع ماده ۶ قانون روابط موجر و مستاجر تنها به موضوع سر و سامان دادن به مسئله نحوه پرداخت مال الاجاره و بری الذمه شدن مستأجر در شقوق مختلفی که ممکن است تصور شود توجه داشته و ترتیبات قانونی معینی را برای این موضوع پیش بینی و مقرر نموده است و تکلیف مخاطبین قانون مزبور را مشخص نموده است که در هر مورد چگونه به تکلیف قانونی خویش عمل نماید و بدین ترتیب هیچ گونه بهانه ای برای عدم ایفای تعهدات خود در مورد پرداخت مال الاجاره نداشته باشند و در غیر این صورت دادگاه نیز بتواند براحتی با تشخیص عدم رعایت هر یک از ترتیبات مندرج در ماده ۶ مذکور از سوی مستأجر تصمیم مقتضی علیه او اتخاذ نماید.

وظیفه ی دفاتر اسناد رسمی در مورد وضع مقررات موخر بر قانون ثبت

رابعاً در بیشتر موارد وضع مقررات قانونی مؤخر بر قانون ثبت با تسامح و ناسهل همراه بوده و نوعی بی دقتی و بی توجهی به مقررات مواد ۴۶ تا ۴۸ قانون ثبت در باب اسناد راجع به معاملات مشمول ثبت اجباری مشاهده می شود و این امر ناشی از این مسئله است که در اکثر موارد اصلاً موضوع قوانین اخیر مسائل دیگری می باشد که به نوعی با اسناد عادی نیز به عنوان یکی از مسائل جنبی و موارد مرتبط با قانون مزبور ارتباط می یابد نه آنکه موضوع قانون مستقیماً به تعیین و اعلام میزان ارزش و اعتبار و آثار حقوقی اسناد عادی مربوط باشد. فلذا همین امر موجب می شود که چنین تسامحی در باب اسناد عادی در قوانین مؤخر التصویب بر قانون ثبت مشاهده شود و دلیل دیگری ندارد.

بنابراین قانونگذار در پی نسخ صریح یا ضمنی مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت نبوده و نمی خواسته تا مقررات مزبور را کنار گذارد بلکه تنها وضع مقرراتی جامع و مانع و روشن در باب نحوه پرداخت مال الاجاره در شقوق مختلف آن بشرح فوق بوده است فلذا وضع تکلیف قانونی برای دفاتر اسناد رسمی در خصوص دریافت قبوض رسید مال الاجاره اسناد عادی و غیره در ماده ۶ قانون مزبور را تنها می توان در این محدوده ارزیابی نمود که قانونگذار اضافه بر وظایف مندرج در ماده ۴۹ قانون ثبت وظیفه دیگری نیز برای دفاتر اسناد رسمی مقرر نموده است.

اما مشخص و روشن نیست که چرا این وظیفه به دفاتر اسناد رسمی محول شده و انجام وظیفه مزبور چه مناسبتی با شغل سردفتری دارد و چه تناسبی با سایر وظایف سردفتران مندرج در ماده ۴۹ مرقوم دارد که می باید این وظیفه را نیز سردفتران بانجام برسانند؟ و این در حالی است که سران دفاتر اسناد رسمی به موجب بخشنامه بند ۱۰۵ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا پایان سال ۱۳۶۵ که بر اساس ماده ۱۱ آیین نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۱۷ صادر گردیده از قبول و دریافت وجوه امانی بیش از مبلغ دویست ریال مربوط به اسناد رسمی تنظیمی در دفاتر ممنوع شده اند فلذا این تعارض و دوگانگی در رابطه با دفاتر اسناد رسمی منطقی به نظر نمی رسد. شاید اگر چنین وظیفه ای به اداره ثبت یا دادگستری محول شود از نظر منطقی و اصولی صحیح تر باشد زیرا ترتیب اخیر بیشتر و بهتر وافی به مقصود قانونگذار می باشد زیرا نهادهای دولتی از اقتدار و ابراز و

امکانات بیشتری برای تامین نظر قانونگذار برخوردار هستند. آخرین نکته در این باب آن است که وظیفه مزبور تنها در رابطه با املاک تجاری موضوع قانون روابط موجرو مستأجر مصوب ۱۳۵۶ برای دفاتر اسناد رسمی مقرر شده است و به املاک مسکونی تسری ندارد زیرا در مقررات مربوط به اماکن مسکونی موضوع قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲ چنین وظیفه ای برای دفاتر اسناد رسمی مقرر نگردیده است.

ج- در مورد قانون زمین شهری باید عنوان نمود که مقررات موضوع تبصره ماده ۷ آن قانون مقررات خاصی است که صرفاً منحصر و محدود به موارد معین مندرج در آن ماده بوده و اصولاً تبصره مزبور از جمله مقررات موقت و مقطعی است که تاریخ مصرف معینی دارد و با انتفاء موضوع آن خود قانون نیز سالبه به انتفاء موضوع خواهد شد. به عبارت دیگر موضوع تبصره مرقوم سرو سامان دادن به وضعیت حقوقی ادعاهای مدعیان مالکیت اراضی موات شهری است یعنی در آن تبصرع پیش بینی گردیده به منظور جلوگیری از تضییع حقوق مکتسبه اشخاص وزارت مکلف است در صورت احراز شرایط مندرج در آن تبصره برای اشخاص مزبور اجازه عمران اراضی موات را صادر نماید و این دستور به هیچ عنوان به سایر موارد اراضی و املاک تسری نخواهد یافت. مستفاد از تبصره مرقوم آن است که :

اولاً- مفاد تبصره مرقوم تنها شامل نقاطی است که املاکی در جریان ثبت بوده و عملیات مربوط به ثبت ملک به پایان نرسیده و اشخاص تقاضای ثبت داده باشند که در این صورت عدم ثبت ملک بنام مالک مانع از آن نمی شود که از مزایای استفاده از حد نصاب مالکانه و اجازه عمران موضوع قانون لغو مالکیت اراضی شهری و قانون زمین شهری برخوردار شوند فلذا اسناد عادی موضوع تبصره مرقوم ناظر به این گونه املاک می باشد و به سایر املاک تسری ندارند و بقیه اراضی و املاک مشمول مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت هستند.

ثانیاً- مقررات تبصره مرقوم تنها شامل اراضی موات شهری است و به سایر اراضی و املاک تسری ندارد.

ثالثاً- این امتیاز تنها مخصوص کسانی است که تا تاریخ قبل از تصویب قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری مصوب سال ۱۳۵۸ با اسناد عادی دارای زمین بوده و در مهلتهای تعیین شده قبلی پرونده تشکیل داده باشند و شامل اراضی و املاکی که پس از تصویب قانون مزبور توسط اشخاص خریداری شده یا می شود و یا مواردی که در مهلتهای مقرر پرونده تشکیل نداده باشند نمی گردد.

رابعاً- در سایر شهرها که مهلت مذکور برای تشکیل پرونده اعلام نشده در صورت تأیید تاریخ تنظیم سند عادی و صحت معامله از سوی مراجع قضایی صالحه اجازه عمران برای متقاضیان و مدعیان مزبور صادر خواهد شد به عبارت دیگر محاکم در مورد اسناد عادی تنها می توانند به موضوع تعیین اصالت تاریخ تنظیم سند عادی رسیدگی نمایند و تاریخ آن را از طریق علمی بررسی و معین سازند که مبدا جعل و تزویری در کار باشد. اما در مورد صحت وقوع معامله باید به قاعده قبلی مندرج در ماده ۴۸ قانون ثبت بازگشت نموده و موضوع مورد مناقشه را بدون در نظر گرفتن سند عادی موجود و با اتکاء به سایر دلایل اثباتی احراز نمایند.

د- در مورد مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و ماده ۱۴۸ مکرر الحاقی ۱۳۵۸/۳/۱۲ و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی ۱۳۶۵/۵/۲۲ و ۱۳۷۰/۶/۲۱ نیز مشابهت بسیاری با قانون زمین شهری به چشم می خورد و همان مواردی که در آن جا تذکر داده شد با اندک تفاوتی در این خصوص نیز ساری و جاری می باشد. مضافاً باین که اصولاً موضوع ماده ۱۴۷ الحاقی ۱۳۵۱ مربوط به املاک در جریان ثبت بوده و به املاک ثبت شده تسری نداشته است و این موضوع در قوانین الحاقی و اصلاحی بعدی نیز مراعات شده است.

به عبارت دیگر موضوع از این قرار بوده است که دولت برای تعیین تکلیف اشخاصی که نسبت به تصرف بخشی از اراضی و املاک متقاضیان ثبت املاک مبادرت نموده و در قطعه متصرفی خود بدون انتقال رسمی یا اجازه نامه رسمی از سوی مالک اقدام به احداث بنا نموده و از این حیث ادامه عملیات ثبتی را قانوناً با مشکل روبرو نموده بودند در ماده ۱۴۷ مرقوم نمود که موضوع باید در هیأت نظارت مطرح شود تا در صورت عدم وجود اختلاف بین متقاضیان ثبت و متصرفین هیأت مزبور دستور قبول درخواست ثبت را از متصرف صادر نماید تا مشکل ادامه جریان ثبتی حل شود و در صورت اختلاف طرفین مقرر

شده بود که مرجع قضایی حل اختلاف خواهد نمود. نکته دیگر آنکه مقرر شده بود که ارجاع کار به هیأت نظارت بر اساس ماده ۱۴۷ فقط تا سه سال از تاریخ اجرای قانون مزبور مجاز می باشد. همچنین رسیدگی هیأت نیز تا زمانی جایز بود که ملک مزبور منتهی به ثبت در دفتر املاک نشده بود یا در مرجع قضایی در دست رسیدگی نبود.

ماده ۱۴۸ الحاقی مصوب ۱۳۵۱ نیز مربوط به تعیین هیأتی برای حل اختلاف موجود بین صاحبان عرصه اراضی و متصرفین اراضی مزبور و صاحبان اعیانی در برخی شهرستان های بخصوص بوده که ترتیبات خاصی را برای حل اختلافات مزبور مقرر نموده بود. ماده ۱۴۸ مکرر الحاقی مصوب ۱۳۵۸ نیز مقرر نموده بود که وجود اسناد عادی انتقال زمین از طرف متقاضی ثبت یا جانشین او و یا انتقال ملک به موجب سند عادی یا رسمی به نحو اشاعه و تصرف به نحو مفروز و یا انتقال از طرف بعضی از مالکین مشاعی مانع از رسیدگی هیأت موضوع ماده ۱۴۸ اصلاحی نخواهد بود.

در ماده ۱۴۷ اصلاحی مصوب ۱۳۶۵ تغییرات زیادی اعمال شده و قضیه را پیچیده تر نمود. اولاً، در بند الف آن بجای هیأت نظارت، هیأت موضوع ماده ۱۴۸ الحاقی سابق جایگزین گردیده و وظیفه حل اختلاف به این هیأت واگذار شد در حالی که وظایف هیأت نظارت روشن تر و جایگاه آن در قانون شفاف تر بود. ثانیاً، مفاد ماده مزبور بنحوی دچار تغییر و تحول گردید که شفافیت خود را از دست داد زیرا در ماده ۱۴۷ قبلی دقیقاً مشخص شده بود که موضوع ماده به اختلاف متقاضیان ثبت املاک و متصرفین غیرقانونی اراضی و صاحبان اعیانی غصبی مربوط است، اما در بند الف ماده ۱۴۷ اصلاحی هیچ گونه اشاره ای به متقاضیان ثبت نشده و تنها صحبت از متصرفین در میان است و تنها در یک جمله رسیدگی هیأت را منوط به توافق طرفین نموده است ولی مشخص نموده است که طرفین چه کسانی هستند. ثالثاً، مهلت ارجاع امر به هیأت که در ماده قبلی سه سال مقرر گردیده بود در این ماده حذف شده و سقفی برای آن قائل نشده است. رابعاً، قید موجود در انتهای ماده قبلی در مورد جواز رسیدگی هیأت به موضوع تا زمانی که ملک در دفتر املاک به ثبت نرسیده نیز در این ماده اصلاحی حذف شده است. خامساً، در عبارات این ماده تناقض عجیبی وجود دارد و آن این که در دو مورد اعلام گردیده که در مورد اراضی و باغاتی که بواسطه موانع قانونی صدور سند مالکیت برای آن اراضی و املاک میسر نیست در صورت تصرف آنها توسط اشخاص ثالث و یا انجام معامله با سند عادی نسبت به آن اراضی و املاک توسط متصرفین هیأت حل اختلاف تشکیل و در صورت توافق طرفین وفق مقررات رسیدگی و به اداره ثبت دستور خواهد داد تا برای ملک مزبور وفق مقررات سند مالکیت صادر نماید.

تناقض مزبور به این نکته مربوط می شود که مشخص نسبت چطور ممکن است تصرف ملک دیگری و یا انجام معامله با سند عادی نسبت به ملکی که قانوناً امکان صدور سند مالکیت برای آن ملک وجود ندارد موجب شود که امکان صدور سند مالکیت برای آن ملک قانوناً فراهم شود و حال آنکه از لحاظ منطقی چنین امری فقط می تواند بر مشکلات موجود بیافزاید مگر آنکه در این تصرف حکمتی نهفته باشد که ما از آن بی اطلاع هستیم. در غیر این صورت معلوم نیست با وجود دستور هیأت حل اختلاف مبنی بر صدور سند مالکیت برای ملک مزبور وفق مقررات به موجب قسمت اخیر تبصره مرقوم اداره ثبت چگونه می تواند قبل از رفع مشکلات قانونی قبلی که مانع از صدور سند مالکیت برای ملک مزبور گردیده بود نسبت به صدور سند مالکیت به نفع متصرفین و یا صاحبان اسناد عادی اقدام نماید. بنابراین لازم است که اداره ثبت ابتدا مشکلات قانونی قبلی مربوط به صدور سند مالکیت را حل نماید و سپس وفق مقررات نسبت به صدور سند مالکیت به نفع گروه اخیر الذکر اقدام نماید و الا چنین امری میسر نخواهد بود.

اما در ماده ۱۴۸ اصلاحی مصوب ۱۳۶۵ نکته ای وجود دارد که یک گام به جلو محسوب می شود و آن این است که در تبصره ۲ آن ماده مقرر گردیده که از تاریخ تصویب آن قانون دولت مکلف است از هر نوع تصرف اراضی متعلق به دولت و شهرداریها جلوگیری نموده و ساختمانهای احداث شده را در این قبیل اراضی تخریب نموده و آثار تجاوز را رفع نماید. این تبصره از آن جهت اهمیت دارد که بلاخره پس از پیروزی انقلاب اسلامی در کشور دولت تصمیم گرفت تا پس از سالهای طولانی مماشات در برابر متجاوزین به اراضی و املاک دولتی و تصویب قوانین پی در پی پس از زمان تصویب قانون ثبت در سال ۱۳۱۰ در جهت حل معضلات ناشی از تصرفات غیرقانونی اراضی و املاک مزبور که نوعی عقب نشینی در مقابل متجاسرین و متجاوزین به املاک دولتی و مشروعیت بخشیدن به اقدامات خلاف قانون ایشان محسوب می شود در مقابل اقدامات این گروه از اشخاص

بایستد و برای همیشه جلوی این قبیل تجاوزات و خودسریها را بگیرد تا بلکه از این پس شاهد آن باشیم که دیگر هیچ کس به خود اجازه نمی دهد تا نسبت به تصرف اراضی و املاک دولتی که جزء انفال و اموال عمومی محسوب و بخشی از بیت المال تلقی می شوند مبادرت نماید و به جای آن از این پس شاهد حاکمیت قانون باشیم. اما در سال ۱۳۷۰ مقررات مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت مجدداً دچار اصلاح و تمدید گردید و اشکالات

دیگری به وجود آمد که به برخی از آن ها اشاره می شود:

اولاً به موجب ماده ۱ اصلاحی اخیر که مربوط به اصلاح ماده ۱۴۷ اصلاحی مصوب سال ۱۳۶۵ می باشد دوباره دامنه اجرای قانون تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ گسترش یافت. بدین ترتیب مجدداً بر تجاوزات جدید غاصبین و اشغالگران به املاک و اراضی دولت و اشخاص صحه گذارده و مهر تأیید بر آن زده شد.

ثانیاً به جای عبارت سند مالکیت که در قوانین پیشین درج شده بود عبارت سند رسمی قرار داده شد که این امر اشتباه فاحشی در امر قانونگذاری محسوب می شود زیرا موضوع تنظیم سند رسمی و صدور سند مالکیت دو مقوله کاملاً مجزی و متفاوت هستند و معانی مختلفی نیز دارند که بر اهل فن پوشیده نیست. زیرا اصولاً مسئله تنظیم سند رسمی به شاخه ثبت اسناد در تقسیمات کلی ثبتی مربوط می شود در حال آنکه صدور سند مالکیت به شاخه ثبت املاک مربوط می شود که دو مقوله کاملاً متفاوت هستند و معلوم نیست به چه مناسبتی این دو موضوع مختلف در عرض هم و در کنار یکدیگر بیان شده اند. متأسفانه این موضوع در بندهای ۴ و ۶ ماده مزبور نیز تکرار شده است.

در اینجا برای تشحیذ ذهن علاقه مندان عین متن ماده ۱۴۷ اصلاحی اخیر درج می شود: «برای تعیین وضع ثبتی اعیان املاکی که اشخاص تا تاریخ ۱۳۷۰/۱/۱ بر روی زمینهایی ایجاد نموده اند که بواسطه مواع قانونی تنظیم سند رسمی برای آنها میسر نبوده است، همچنین تعیین وضع ثبتی اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات اعم از شهری و غیر شهری و اراضی خارج از محدوده شهر و حریم آن که در مورد بهره برداری متصرفین است و اشخاص تا تاریخ فوق خریداری نموده اند و به واسطه مواع قانونی تنظیم سند یا صدور سند مالکیت برای آن ها میسر نبوده است بشرح زیر تعیین تکلیف می شود...».

ثالثاً تبصره ۶ ماده ۲ اصلاحی که مربوط به اصلاح ماده ۱۴۸ اصلاحی قبلی می باشد با سایر مواد قانون در تعارض صریح می باشد زیرا بجز در تبصره مرقوم در هیچ یک از مقررات آن قانون پیش بینی نشده است که در صورتی که ملکی قبلاً در دفتر املاک به ثبت رسیده باشد باز هم مقررات این قانون ساری و جاری خواهد بود و براساس این قانون و با رأی هیأت سند مالکیت بنام متصرف صادر خواهد شد و حال آنکه در این باره مقررات دیگری در قانون مزبور یا سایر قوانین به تصویب نرسیده و وجود ندارد و معلوم نیست جمله مذکور از کجا و به چه دلیل در تبصره مزبور گنجانده شده است و منظور از آن چه می باشد؟ بنابراین با توجه به موارد یاد شده در کلیه مواردی که انجام عقود و معاملات مقرر مشمول مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت بوده و مشمول مقررات ثبت اجباری می باشد اسناد عادی راجع به معاملات مورد نظر نمی تواند دارای ارزش و اعتبار قانونی تلقی و مورد پذیرش محاکم و ادارات قرار گیرد و محاکم دادگستری نیز نمی تواند به استناد اسناد مزبور به دعاوی مطروحه از جمله دعوی معامله معارض رسیدگی نموده و به استناد قوانین و مقررات مرقوم مرتکب را محکوم به مجازات نمایند. زیرا همانطور که گفته شد در صورتی که مقررات مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت را معتبر و لازم الاجرا و لازم الاتباع بدانیم چاره ای به جز این نخواهد بود که دایره مشمول مقررات مذکور از جمله ماده ۱۱۷ اصلاحی قانون ثبت را محدود به موارد فوق الاشعار نماییم در غیر این صورت مواجه با مقررات و قوانین معارضی خواهیم بود که مشکلات بسیاری را برای مخاطبین خود به بار خواهد آورد و موجب سردرگمی و تشتت و نابسامانی در انجام امور و بروز اختلافات و مسائل عدیده برای مردم و مسئولین و مراجع قضایی و دولتی خواهد بود.

مضافاً به این که مطابق قاعده فقهی (الجمع مهما امکن اولی من الطرح) جمع بین مواد مزبور و حفظ تمامی مواد با حل موارد اختلاف و رفع اشکال بر کنار گذاردن بعضی از آن مواد ترجیح عقلی و منطقی دارد بنابراین با تفسیر مضیق قوانین که شامل ماده ۱۱۷ قانون ثبت نیز می گردد می توان به شرح فوق الاشعار رفع تعارض نموده و اعتبار کلیه مقررات جاری مزبور را نیز حفظ نمود.

منابع:

- ۱- کتاب حقوق ثبت - غلامرضا شهری
- ۲- قانون ثبت اسناد و املاک ۲ - خسرو عباسی داکانی
- ۳- مجله کانون - مقاله پیرامون مواد قانون ثبت
- ۴- قانون روابط موجر و مستاجر
- ۵- قانون ثبت