قدم یار

قدم به قدم، همراه دانشجو...

WWW.GhadamYar.Com

جامع ترین و به‌روزترین پرتال دانشجویی کشور (پرتال دانش)

با ارائه خدمات رایگان، تحصیلی، آموزشی، رفاهی، شغلی و...

برای دانشجویان

۱) راهنمای ارتقاء تحصیلی. (کاردانی به کارشناسی، کارشناسی به ارشد و ارشد به دکتری)
۲) ارائه سوالات کنکور مقاطع مختلف سالهای گذشته، همراه پاسخ، به صورت رایگان
۳)معرفی روش‌های مقاله و پایان‌نامه نویسی و ارائه پکیج‌های آموزشی مربوطه
۴)معرفی منابع و کتب مرتبط با کنکورهای تحصیلی (کاردانی تا دکتری)
۵) معرفی آموزشگاه‌ها و مراکز مشاوره تحصیلی معتبر
۶)ارائه جزوات و منابع رایگان مرتبط با رشته‌های تحصیلی
۷)راهنمای آزمون های حقوقی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
۸)راهنمای آزمون های نظام مهندسی به همراه دفترچه سوالات سالهای گذشته (رایگان)
۹)آخرین اخبار دانشجویی، در همه مقاطع، از خبرگزاری های پربازدید
۱۰)معرفی مراکز ورزشی، تفریحی و فروشگاه‌های دارای تخفیف دانشجویی
۱۱)معرفی همایش‌ها، کنفرانس‌ها و نمایشگاه‌های ویژه دانشجویی
۱۲)ارائه اطلاعات مربوط به بورسیه و تحصیل در خارج و معرفی شرکت‌های معتبر مربوطه
۱۳)معرفی مسائل و قوانین مربوط به سربازی، معافیت تحصیلی و امریه
۱۴)ارائه خدمات خاص ویژه دانشجویان خارجی
۱۵)معرفی انواع بیمه‌های دانشجویی دارای تخفیف
۱۶)صفحه ویژه نقل و انتقالات دانشجویی
۱۷)صفحه ویژه ارائه شغل های پاره وقت، اخبار استخدامی
۱۸)معرفی خوابگاه‌های دانشجویی معتبر
۱۹)دانلود رایگان نرم افزار و اپلیکیشن های تخصصی و...
۲۰)ارائه راهکارهای کارآفرینی، استارت آپ و...
۲۱)معرفی مراکزتایپ، ترجمه، پرینت، صحافی و ... به صورت آنلاین
۲۲)راهنمای خریدآنلاین ارزی و معرفی شرکت های مطرح
۲۳) .....

WWW.GhadamYar.Ir WWW.PortaleDanesh.com WWW.GhadamYar.Org

۰۹۱۲ ۳۰ ۹۰ ۱۰۸ باما همراه باشید... ۰۹۱۲ ۰۹ ۰۳ ۸۰۱

www.GhadamYar.com

بسم الله الرحمن الرحیم

حقوق ثبت اسناد و املاک

مدرس: دکتر مژگان موفقی

اسلاید اول: مقدمه-۱

ملاک تعیین قوانین و مقررات حاکم بر ثبت اسناد املاک، قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ می باشد.

مقررات پیش بینی شده در قانون ثبت بر دو قسم است:

الف/ ثبت ملک

ب/ ثبت سند

قوانین و مقررات این دو مورد وجه افتراقی با هم دارند.

ماده ۱ قانون ثبت سال ۱۳۰۲

دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو منظور تشکیل می شوند:

۱-ثبت املاک تا این که مالکیت مالکین و ذوالحقوق نسبت به آن ها تعیین و محفوظ گردد.

۲- ثبت اسناد برای این که اسناد رسماً دارای اعتبار شود.

هدف از ثبت ملک تعیین مالک به طور منجز است. در این مورد دولت تعیین می کند که این شخص با رعایت تشریفات قانونی ثبت، مالک این ملک است و در دفتر املاک این ملک به نام این شخص ثبت می شود.

در مورد ملک هدف تعیین مالک است.

اسلاید دوم: مقدمه-۲

ثبت سند باعث می شود که سند از اعتبار عادی به اعتبار رسمی تبدیل شود.

اگر سندی نزد مأمورین رسمی به ثبت نرسد، سند عادی است و فاقد اعتبار رسمی است.

پس ثبت ملک برای تعیین مالک است ولی ثبت سند فقط برای اعتبار بخشیدن بیشتر به سند است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد املاک

همین که ملکی در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به نام او به ثبت رسیده به عنوان مالک می شناسد.

ثبت ملک، قابل استناد و معتبر در مقابل همه اشخاص است.

ولی در مورد سند رسمی برد الزام آور بودن مفاد سند فقط دو طرف سند را پوشش می دهد.

فصل اول

اسلاید سوم: مقررات حاکم بر ثبت ملک-۱

قانون گذار هدف از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک را فراهم نمودن موجبات ثبت اجباری املاک در کشور قرار داده است.

ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به نام او شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

ملاک تشخیص مالک در مورد املاکی که براساس ثبت اجباری به ثبت می رسند مندرجات دفتر املاک است.

اسلاید چهارم: مقررات حاکم بر ثبت ملک-۲

دفتر املاک یکی از دفاتری است که در سازمان ثبت وجود دارد.

ملک بعد از این که روند اجباری شدن ثبت را طی کرد در این دفتر به ثبت می رسد.

مندرجات دفتر املاک مبین و تعیین کننده مالک است و خلاف آن را نمی شود ثابت کرد.

اگر ملک در قسمتی باشد که ثبت ملک در آن اجباری است و ملک مزبور هم به ثبت رسیده باشد می- گوییم ملک دارای سابقه ثبتی است و برای تعیین مالک، مندرجات دفتر املاک را ملاک قرار می دهیم.

ولی اگر ملکی فاقد سابقه ثبتی باشد برای تعیین مالک باید توجه کنیم که این ملک در تصرف کیست.

بر طبق ماده ۳۵ قانون مدنی: تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر این که خلاف آن ثابت شود.

اسلاید پنجم: مقررات حاکم بر ثبت ملک-۳

اگر ملک در محدوده ثبت اجباری، ثبت شود.

بر طبق ماده ۹ قانون ثبت اسناد و املاک

در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون، و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزات عدلیه (وزارت دادگستری) حوزه هر اداره یا دایره ثبت را به چند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقع در هر ناحیه اقدام می کند.

دوایر ثبتی که در نقاط مختلف کشور هستند هرکدام حوزه صلاحیت و قلمرو خاصی دارند.

قلمرویی که در حوزه صلاحیت یک دایره ثبت است خود به چند ناحیه تقسیم می شود و زمانی که در این نواحی ثبت اجباری ملک اعلام شد حوزه مربوطه شروع به ثبت ملک می کند.

اسلاید ششم: تشریفات شروع ثبت ملک

به طور خلاصه در تشریفات ثبت ملک، اول آگهی می دهند و حدود ناحیه ای که ثبت ملک در آن اجباری شده را مشخص می کنند.

ماده ۱۰ قانون ثبت اسناد و املاک

قبل از اقدام به ثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و این که املاک واقع در آن ناحیه باید به ثبت برسد به وسیله اعلان در جراید به اطلاع عموم خواهد رسید. اعلان مزبور ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه منتشر می شود.

از زمانی که این آگهی منتشر می شود متصرفین املاک که خود را مالک می دانند و در آن حوزه واقع هستند باید به اداره ی ثبت مراجعه کنند و تقاضای ثبت کنند.

در این موارد مالک همان متصرف است. زیرا این املاک هنوز ثبت نشده و فاقد سابقه ی ثبتی هستند و ملاک ما در این مورد ماده ی ۳۵ است که بر طبق این ماده: متصرفین به عنوان مالکیت، مالک تلقی می شوند.

ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک

از تاریخ انتشار اولین آگهی مزبور در ماده ۱۰ متصرفین به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ تا ٦۰ روز باید نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند.

متصرف مالکیت ملک یعنی کسی که خود را مالک ملک می داند برای تقاضای ثبت ملک باید اظهارنامه ای را که موسوم به اظهارنامه تقاضای ثبت ملک است پر کرده و به اداره ثبت ملک بدهد و از این طریق درخواست خود را مبتنی بر ثبت ملک در دفتر املاک به نام خود ارائه کند.

اسلاید هفتم: دفاتر ثبت اسناد و املاک

بر طبق ماده ۱ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک اداره ثبت اسناد و املاک دارای دفاتر ذیل خواهد بود:

۱-دفتر املاک
۲- دفتر املاک توقیف شده
۳- دفتر ثبت موقوفات
٤- دفتر گواهی امضاء
و غیره
یکی از این دفاتر که در بند ۷ این قانون آمده دفتر توزیع اظهارنامه است که مندرجات اظهارنامه ثبت ملک که توسط مالکین به دفاتر ثبت داده می شود عیناً در این دفتر وارد می گردد.
مفاد اظهارنامه بر طبق ماده ۲۲ آیین نامه ثبت اسناد و املاک
۱-نام و نام خانوادگی مالک
۲- تابعیت مالک
۳- نوع مال غیرمنقول با تعیین حدود اربعه ملک

و موارد دیگر و ....
شخصی که خود را مالک می داند باید دلایل تصرف مالکانه را در اظهارنامه قید نماید.
ماده ۲۳ آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک
دهنده اظهارنامه باید اسناد و قباله جات و بنچاق ملک و مدارک مربوط به مالکیت و تصرف خود را به اداره ثبت ارائه دهد تا رونوشت یا خلاصه آن ضمیمه اظهارنامه و در پرونده عمل بایگانی شود در صورتی که دلیل مالکیت منحصر به تصرف است متقاضی ثبت باید ادله و نشانه های تصرف فعلی خود را- کتباً به اداره ثبت تسلیم نماید. در هرحال درخواست کننده باید نحوه تصرف خود را که او را برای تقاضای ثبت مجاز می داند- معلوم کند.
در تصرف مالکانه ملک، ملاک عمل فرد در مقام مالکانه است مثلاً اگر فردی ملک را بر طبق قرارداد اجاره به دیگری اجاره دهد، این عمل نوعی تصرف مالکانه است.
مندرجات اظهارنامه وارد دفتر توزیع اظهارنامه شده و براساس این دفتر تشریفات ثبت دنبال می- شود.
در مناطقی که ثبت اجباری می شود مأمورین ثبت منتظر نمی شوند تا مالکین آن محدوده به اداره ثبت مراجعه کنند بلکه پیرو اجباری شدن ثبت و دخالت دولت در این امر، مأمورین ثبت خود رأساً به آن مناطق مراجعه کرده و اظهارنامه را شخصاً بین مالکین و متصرفین مالکانه ملک توزیع می کنند و در واقع موجبات تملیک اظهارنامه را فراهم می آورند به همین علت به این دفتر، دفتر توزیع اظهارنامه می گویند.
اسلاید هشتم: ملاک تشخیص تصرف مالکانه از تصرف غیرمالکانه
صدر ماده ۳۵ قانون مدنی
تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است.
ملاک تشخیص تصرف به عنوان مالکیت چیست؟
بر طبق ماده ۷٤۷ قانون آیین دادرسی مدنی منسوخه ۱۳۱۸:
کسی که متصرف است تصرف او به عنوان مالکیت شناخته می شود ولی در صورتی که اگر ثابت شود که شروع به تصرف از طرف غیر بوده است، متصرف غیر شناخته خواهد شد مگر این که متصرف ثابت کند که عنوان تصرف او تغییر کرده و اکنون به عنوان مالکیت متصرف شده است.
اسلاید نهم: ادامه تشریفات ثبتی
پس از این که اظهارنامه های تقاضای ثبت تکمیل و مندرجات آن وارد دفتر توزیع اظهارنامه شد بر مبنای این مندرجات ادامه تشریفات ثبتی صورت می گیرد.
در ادامه تشریفات ثبتی تحدید حدود و تنظیم صورت جلسه تحدید حدود مطرح می شود.
در آن ناحیه که ثبت ملک اجباری است تبعاً املاک متعددی وجود دارد که هرکدام از این املاک حدود اربعه خود را دارند که این حدود باید کاملاً مشخص و از املاک دیگر مجزا شوند.
اسلاید دهم: اختلاف در تحدید حدود-۱
بحثی که اختلافی باشد نیاز به آگهی دارد چون تحدید حدود با توجه به نظر و اعتراض مالکین املاک مجاور صورت می گیرد.
اداره ثبت برای تحدید حدود املاک واقع در ناحیه باید از مالکین و مالکین مجاور دعوت به عمل بیاورد تا در روز جلسه تحدید حدود حضور پیدا کنند.
ماده ١٤ قانون ثبت اسناد و املاک
تحدید حدود املاک واقعه در هر ناحیه مندرجاً به ترتیب نمره املاک، مطابق نظام نامه وزارت عدلیه به عمل می آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود به وسیله اعلان احضار می شوند این اعلان لااقل ۲۰ قبل از

تحدید حضور یک مرتبه در جراید منتشر می شود. به علاوه مطابق نظام نامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

به این آگهی، آگهی تحدید حدود می گویند.

در روز جلسه تحدید مأموران رسمی و نقشه برداران ثبت حضور یافته و اطلاعات را روی نقشه پیاده می کنند.

در روز جلسه، مالکین مجاور هم حضور پیدا می کنند و در صورت اعتراض آن ها، این اعتراض در صورت جلسه قید می شود.

اداره ثبت مرجع اداری است و در صورت ایجاد اختلاف و نزاع حق هیچ گونه دخالتی را ندارد بلکه فقط اعتراض را ثبت و ضبط کرده و معترض را به دادگاه هدایت می کند.

اسلاید یازدهم: اختلاف در تحدید حدود-۲

ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

اگر تقاضا کننده در هنگام تحدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد، ملک مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد.

ادامه ماده ۱۵ قانون ثبت اسناد و املاک

هرگاه مجاورین نیز در هنگام تحدید حدود حاضر نشوند و به این جهت حدود ملک تعیین نگردد، اعلان تحدید حدود نسبت به آن ملک تجدید می شود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تحدید حدود به عمل نیاید حق الثبت ملک ۲ برابر خواهد شد.

اگر خود مالکین و مجاورین ملک حضور نداشته باشند تحدید حدود امکان پذیر نیست و اداره ثبت رأساً نمی تواند حدود ملک را مشخص کند زیرا ملک دارای مالک است و این مالکین هستند که می توانند حدود ملک خود را اعلان کنند و ملاک دیگری جز این وجود ندارد.

اگر حدود ملک مجاور ملکی منجزاً و با رعایت تشریفات ثبت معین شده باشد تحدید حدود آن ملک هم تابعی از حدود املاک مجاور خواهد بود.

تبصره ماده ۱۵ اصلاحیه سال ۵۱

هرگاه حدود مجاورین از لحاظ عملیات ثبتی تثبیت و معین باشد تحدید حدود بدون انتشار آگهی با تبعیت از حدود مجاورین به عمل خواهد آمد و در این مورد چنانچه یک یا چند حد ملک مورد تحدید، از اموال عمومی مربوط به دولت و شهرداری و یا حریم قانونی آن ها باشد تحدید حدود با حضور نمایندگان سازمانهای ذیربط به عمل خواهد آمد و عدم حضور نماینده مزبور مانع انجام تحدید حدود نخواهد بود.

اسلاید دوازدهم: صورت جلسه تحدید حدود-۱

در صورت جلسه تحدید حدود چه مواردی قید می شود؟

بر طبق ماده ۷۲ از آیین نامه قانون ثبت اسناد و املاک سال ۱۳۸۰:

مندرجات صورت جلسه تحدید حدود شامل زمان (روز- ماه) تحدید حدود، نام، مشخصات و محل اقامت اشخاص حاضر، اشخاص معترض و نهایتاً ذکر حدود و مشخصات ملک و شماره ها و حدود املاک مجاور خواهد بود.

ماده ۷٤ اصلاحی ۱۳۸۰

باید به معترضین خاطر نشان شود که اعتراض خود را کتباً به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و علاوه بر آن ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید.

اسلاید سیزدهم: صورت جلسه تحدید حدود-۲

ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک:

مفاد اسناد رسمی راجع به اموال منقول و مواردی که در ماده ذکر شده بدون نیاز به حاکم محکمه در اداره ثبت قابل اجرا است.
هرجا بحث اختلاف پیش آید، طبق ماده ۱۵۹ کدام مرجع قانون یا آیین نامه دخالت دادگستری مطرح است.
اصل ۱۵۹ قانون اساسی
مرجع رسمی تظلمات و شکایات دادگستری است و تشکیل دادگاه ها و تعیین صلاحیت آن ها منوط به حکم قانون است.
در مواردی که به موجب قانون خاص، رسیدگی به برخی اختلافات به مراجع غیرقضایی سپرده شده باشد. در موارد تردید، ابهام یا مواردی که صریحاً در قانون مربوطه تعیین تکلیف نشده باشد کلیه اختلافات به دادگستری ارجاع داده می شود چون اصل بر صلاحیت دادگستری است.
ماده ٧٤ آیین نامه
معترضین باید ظرف ۱ ماه از تاریخ تسلیم اعتراض خود به اداره ثبت دادخواست خود را به مرجع قضایی تسلیم و در دادگستری دعوای خود را مطرح نمایند تا حدود ملکشان مشخص شود.
تصمیمات و یا احکام صادره از مرجع قضایی در دادگاه برای کلیه ادارات و سازمان ها از جمله اداره ثبت لازم الرعایه است.
اسلاید چهاردهم: صورت جلسه تحدید حدود-۳
ماده ٨٦ اصلاحیه سال ۱۳۸۰
در آگهی های نوبتی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف ۱ ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست را به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند 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 می دهد. مبدأ اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و اداره ثبت باید مراقبت نماید که (تا) تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.
اسلاید پانزدهم: دو بحث اعتراضی بر طبق ماده ٨٦
طبق ماده ٨٦ از زمان تقاضای ثبت ملک از طریق فرد تا مرحله تحدید حدود ممکن است دو بحث اعتراضی وجود داشته باشد:
الف/ شخص ثالثی نسبت به اصل مالکیت کسی که تقاضای ثبت ملک را داده اعتراض می کند.
ب/ مالکین املاک مجاور نسبت به حدود اعلام شده ملک مورد تقاضای ثبت اعتراض می کنند.
بر طبق ماده ٨٦ هر دوی این اعتراضات به مرجع قضایی ارجاع داده شده و مهلتی برای معترض در نظر گرفته می شود. اگر معترض در این مهلت اعتراض خود را مطرح کرد و نهایتاً حکم به نفع او صادر شد، تشریفات ثبتی با رعایت نظر شخص معترض ادامه پیدا می کند و اگر اقامه دعوی نکرد، جریان ثبت ملک به نفع متقاضی ادامه پیدا می کند.
نهایتاً تصرف مالکانه دلیل مالکیت است و این امر تا زمانی پابرجا است که با دلیل قوی تر معارضه نکند که حکم دادگاه دلیل قوی تر است.
اسلاید شانزدهم: تعریف آگهی تحدید حدود از نظر استاد جعفری لنگرودی
تعریف آگهی تحدید حدود از استاد جعفری لنگرودی در کتاب حقوق ثبت صفحه ۹۰

آگهی تحدید حدود املاک مورد تقاضای ثبت، که در ماده ١٤ قانون پیش بینی شده است، عبارت است از: آگهی رسمی که به وسیله اداره ثبت صلاحیت دار منتشر می شود و هدف از آن آگاهی مردم است از این موضوع که ملک معینی از طرف شخص یا اشخاص مورد تقاضای ثبت واقع شده است تا هر کس ادعا یا اعتراض به آن دارد در موعد قانونی دادخواست بدهد. در این آگهی که از عموم اشخاص ذی نفع اعم از متقاضی و غیره دعوت برای جلسه تحدید حدود می شود، هدف تشخیص کیفیت، حدود، مشخصات ملک و حقوق ارتفاقی آن است و باید دانست که تحدید حدود به هدف نهایی تقاضای ملک نزدیک است و آن را صورت خارجی می بخشد.

اسلاید هفدهم: آخرین اقدام برای ثبت ملک

در مرحله آخر، ثبت ملک در دفتر املاک و نهایتاً صدور سند مالکیت به نام مالک انجام می شود.

ماده ۱ اصلاحیه ۱۳۸۰/۱۱/۸ که به احصاء دفاتر موجود در نزد اداره اسناد و املاک می پردازد.

ماده ۱: اداره ثبت اسناد املاک دارای دفاتری است.

اولین دفتر در این قانون دفتر املاک است.

دفتر املاک دفتری است موجود نزد اداره ثبت اسناد و املاک که ثبت ملک در آن صورت می- گیرد. یعنی بعد از این که تمام تشریفات انجام شد ملک با نام مالک در این دفتر ثبت می شود به این ترتیب این دفتر مشخص کننده مالک است.

صدور سند مالکیت بر مبنای دفتر املاک صورت می گیرد.

منظور از سند مالکیت همان سند منگوله دار یا سند موجود در نزد مالک است.

ماده ۲۱ قانون ثبت اسناد و املاک

پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت، ملک در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت مطابق ثبت دفتر املاک داده می شود.

اسلاید هجدهم: اشتباهات در ثبت ملک و وجود سند معارض

وقتی که می گویند: این ملک دارای سند معارض است یعنی برای ۱ ملک ۲ سند مالکیت صادر شده است.

در صورت تعارض میان مندرجات دفتر املاک و سند مالکیت چه چیز ملاک است؟

در صورت وجود تعارض بین دفتر املاک و سند مالکیت ملاک و اولی مندرجات دفتر املاک است.

در این مورد آن چیزی که نیاز به اصلاح خواهد داشت سند مالکیت است که به اشتباه صادر شده نه مندرجات دفتر املاک.

در دعاوی الزام به تنظیم سند رسمی، اولین قدم دادگاه ها استعلام از اداره ثبت محل است برای اطلاع از این که این ملک به نام چه کسی ثبت شده است.

پس قاضی برای تشخیص این که مالک همان خوانده دعوا هست یا نه باید از اداره ثبت استعلام بگیرد و از مندرجات دفتر املاک اطلاع پیدا کند.

اسلاید نوزدهم: آثار ثبت ملک۱

اولین اثر این است که پس از ثبت ملک، دولت فقط کسی را که ملک به نام او به ثبت رسیده به عنوان مالک می شناسد.

ماده ۲۲

همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به نام او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت.

اسلاید بیستم: آثار ثبت ملک۲

پس مالک پس از ثبت ملک کسی است که ملک در دفتر املاک به نام او به ثبت رسیده یا کسی که ملک به نام او منتقل شده و این انتقال در دفتر املاک به ثبت رسیده است.

ملک به نام شخص الف به ثبت رسیده: یعنی شخص الف اظهار نامه تقاضای ثبت ملک با حدود اربعه مشخص را ارائه نموده و ملک به نام این شخص در دفتر املاک به ثبت رسیده است.

کسی که ملک به او منتقل شده کسی است که شخص الف ملک را به نام او می زند و این انتقال را در دفتر املاک به ثبت می رساند.

به ثبت رساندن در دفتر املاک چگونه خواهد بود؟

شخص الف سند مالکیت را به دفتر خانه اسناد رسمی می برد و دفتر خانه این ملک را به نام شخص ب می زند سپس مراتب را به سازمان ثبت منعکس می کند تا اداره ثبت این انتقال را در دفتر املاک وارد کند.

دفتر املاک فقط حاوی اسامی مالکین اولیه نیست بلکه حاوی کلیه انتقالات بعدی ملک هم هست.

اسلاید بیست و یکم: آثار ثبت ملک۳

در صورت فوت شخص الف ملک به ورثه او می رسد و دولت هم ورثه او را مالک می شناسد.

چون ارث از اسباب انتقال قهری محسوب می شود تبعاً احتیاج به معامله و ثبت سند نخواهد داشت و با فوت شخص الف دولت ورثه را مالک خواهد شناخت.

بعد از ثبت ملک هیچ اعتراضی پذیرفته نیست یعنی به صورت لا یتغیر و قاطع هدف از تشریفات ثبت ملک تعیین مالک است.

اسلاید بیست و دوم: آثار ثبت ملک٤

در بخش دیگر ماده ۲۲ یعنی بحث از مالک بودن شخصی که مالکیت ملک را با انتقال به دست گرفته و درگیر روند تشریفات تقاضای ثبت ملک نبوده بلکه ملک به وسیله معامله به او منتقل شده و ریشه انتقال ملک در مورد مالکیت آن ها سند بوده، این امکان وجود دارد که اشخاص به انتقال صورت گرفته که موجب شده اسامی دیگر به عنوان منتقل الیه در دفتر ثبت اسناد و املاک ثبت شود اعتراض کنند و به این معاملات خدشه وارد سازند.

اسلاید بیست و سوم: آثار ثبت ملک٥

در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی مانند مطلق اموال، ماده ۳۵ قانون مدنی را ملاک تعیین مالک قرار می دهیم یعنی تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر این که خلافش ثابت شود.

با این وصف به محض این که ملک به ثبت رسید و مشخصات ملک و نام مالک در دفتر املاک درج شد، دیگر برای تعیین مالک، اماره تصرف کاربرد ندارد و ملاک تشخیص مالک صرفاً مندرجات دفتر املاک است و در صورت تعارض بین دفتر املاک و اماره تصرف، ملاک دفتر املاک است.

در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی و همچنین املاکی که در مورد آنها تقاضای ثبت داده شده ولی هنوز به مرحله ثبت در دفتر املاک نرسیده اند، همچنان اماره تصرف، مجری است.

اسلاید بیست و چهارم: آثار ثبت ملک٦

سومین اثر به عنوان آثار ثبت ملک که جزء آثار مستقیم نیست و به دو اثر قبل بر می گردد مربوط به رأی دادگاه است.

ماده ٤٥٤ قانون آیین دادرسی مدنی ۱۳۷۹

کلیه اشخاصی که اهلیت اقامه دعوی دارند می توانند با تراضی یکدیگر منازعه و اختلاف خود را خواه در دادگاه طرح شده یا نشده باشد و در صورت طرح، در هر مرحله از رسیدگی باشد به داوری یک یا چند نفر ارجاع دهند.

اگر شرط داوری تعیین شود، افراد برای حل اختلاف باید به داور تعیین شده مراجعه کنند نه به دادگستری، همچنین رأی داور مانند رأی دادگاه لازم الاجرا است.
ممکن است داور را در اثنای رسیدگی به دعوی در دادگستری با تراضی یکدیگر انتخاب کنند در نتیجه این اختلاف به داور ارجاع داده می شود و داور رأی خود را صادر می کند. داور در صدور رأی خود آزاد است ولی در عین حال باید قوانین آمره را رعایت کند.
مقررات مربوط به ثبت املاک جزء مقررات آمره هستند و داور نمی تواند برخلاف آن رأی صادر کند و اگر این اتفاق افتاد رأی دادگاه باطل است.
اسلاید بیست و پنجم: آثار ثبت ملک۷
ماده ٤٨٩ قانون آیین دادرسی مدنی
رأی داوری در موارد زیر باطل است و قابلیت اجرایی ندارد.
بند ٥ ماده ٤٨٩: رأی داور با آن چه در دفتر املاک یا بین اصحاب دعوی در دفتر اسناد رسمی ثبت شده و دارای اعتبار قانونی است مخالف باشد.
پس مندرجات دفتر املاک در صدور رأی داوری متبع است و اگر رأی داوری بر خلاف مندرجات باشد قابل ابطال است.
اسلاید بیست و ششم: اعتراض به ثبت ملک۱
ماده ٨٦ از آیین نامه ثبت اسناد املاک اصلاحیه ۱۳۸۰/۱۱/۸
در آگهی های نوبتی و تحدیدی قید می شود که اعتراض باید کتبی و مستقیماً به اداره ثبتی که آگهی را منتشر می کند تسلیم شود و معترض باید ظرف مدت ۱ ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست را به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم نماید در غیر این صورت متقاضی ثبت یا نماینده قانونی وی می تواند 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 می دهد. مبدأ اعتراض به اصل ملک، تاریخ انتشار روزنامه ای است که اولین آگهی نوبتی در آن درج شده است و اداره ثبت باید مراقبت نماید که (تا) تاریخ انتشار آگهی که در زیر آگهی هم قید شده با تاریخ انتشار روزنامه مطابق باشد.
به طور کلی در بحث اعتراض به ثبت ملک با توجه به زمان طرح اعتراض ۲ گونه اعتراض وجود دارد:
۱)اعتراض به موقع
۲) اعتراض خارج از موعد (بی موقع)
اعتراض به موقع همان اعتراض ماده ٨٦ است این اعتراض قبل از ثبت ملک در دفتر املاک انجام می شود.
اعتراض خارج از موعد اعتراضی است که بعد از ثبت ملک در دفتر املاک صورت می گیرد.
این دو نوع اعتراض باید از یکدیگر تفکیک شوند.
وقتی دو موضوع حقوقی را از یکدیگر تفکیک می کنیم اولین اثر آن، تفکیک احکام و قواعد حاکم بر موضوع است.
شناخت موضوع مقدم بر شناخت حکم است یعنی با شناخت موضوع می توان حکم را بر آن مترتب کرد و موضوعات مختلف تابع احکام مختلف هستند.
پس یکی از فواید تفکیک موضوعات تمیز احکام آن ها از هم است.
اسلاید بیست و هفتم: اعتراض به ثبت ملک۲
تبصره ۸۰/۱۱/۸ به ماده ٨٦

دادگاه ها در مورد دادخواست های مربوط به اصل و حدود و حقوق املاک پس از احراز این که اعتراض در مواعد مقرر به اداره ثبت مربوطه تسلیم شده و داخل مدت می باشد به موضوع رسیدگی کرده و الا در غیر این صورت قرار مقتضی صادر می نماید.

اسلاید بیست و هشتم: اعتراض خارج از موعد

در مورد اعتراض به موقع، اصل، قابلیت استماع به اعتراض است ولی در مورد اعتراض پس از ثبت ملک در دفتر املاک، اصل، عدم استماع دعوا است.

ماده ٢٤ قانون ثبت اسناد و املاک

پس از انقضای مدت اعتراض، دعوی این که در ضمن جریان ثبت تضییع حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد.

نه به عنوان عین نه به عنوان قیمت نه به هیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

نکته مهم این است که آیا حکم ماده ٢٤ به صورت مطلق اجرا می شود یا طریقی برای اعتراض هست؟

اسلاید بیست و نهم: دو پروسه زمانی مربوط به اعتراض بعد از موعد قانونی-١

اعتراض به ثبت ملک بعد از انقضای مهلت قانونی دارای ٢ پروسه زمانی است که باید به آن ها توجه کرد.

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ١٣١٠ است.

در سال ١٣٥١ اصلاحات و الحاقاتی نسبت به این قانون صورت گرفت.

ماده ٢٥ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحی ١٣٥١/١٠/١٨ است.

این اصلاحات که در سال ١٣٥١ به وجود آمد تغییرات فاحشی در رابطه با اعتراضات پس از ثبت ملک ایجاد کرد. به طوری که قبل از این اصلاحات ماده ٢٢ و ٢٤ قانون ثبت قدرت اجرایی داشت. اما پس از اصلاحات، قدرت اجرایی خود را از دست داد.

اسلاید سی ام: دو پروسه زمانی مربوط به اعتراض بعد از موعد قانونی-٢

در سال ١٣٥١ اصلاحاتی به ماده ٢٥ وارد شد که این اصلاحات قدرت مطلق ماده ٢٢ و ٢٤ را سلب کرد و به اصطلاح بعضی از حقوق دانان این دوره، دوره ضعف و زبونی این ٢ ماده بود.

و در عوض، افراد می توانند با تمسک به بندهایی از ماده ٢٥ اعتراض خود را به ثبت ملک بعد از ثبت در دفتر املاک اعلام کنند.

ماده ٢٥

صدر این ماده: حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت به این قرار است.

بند٣: در مقام بیان حدود و وظایف هیأت نظارت است.

هرگاه در موقع ثبت ملک یا ثبت انتقالات بعدی صرفاً به علت عدم توجه و دقت نویسنده ی 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.

بند ٤

اشتباهاتی که قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی ثبت پیش آمده و موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته و بعداً اداره ثبت به آن متوجه گردد در هیأت نظارت مطرح می شود و در صورتی که پس از رسیدگی وقوع اشتباه محرز و مسلم گردد و اصلاح اشتباه به حق کسی خلل نرساند، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آن را صادر می نماید. و در صورتی که اصلاح مزبور خللی به حق کسی برساند به شخص ذی نفع اعلام می

کند که می تواند به دادگاه مراجعه نماید و اداره ثبت دستور رفع اشتباه یا اصلاح آن را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد نمود.

اسلاید سی و یکم: دو پروسه زمانی مربوط به اعتراض بعد از موعد قانونی ۳

گاهی به موجب قانون خاص یک مرجع خاص برای رفع اختلافات و اشتباهات پیش بینی شده.

حدود، ثغور اختیارات و تکالیف این مراجع براساس نص قانون تعیین می شود چرا که وجود این مراجع بر طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی، که صلاحیت رسیدگی مطلق دعاوی را به عهده دادگستری گذاشته، خلاف اصل است.

اصل ۱۵۹ قانون اساسی:

مرجع رسمی رسیدگی به تظلمات و شکایات دادگستری است.

ما دو مرجع اختصاصی داریم که مرجع عالی و دانی محسوب می شوند:

الف) هیأت نظارت

ب) شورای عالی ثبت که نظارت بر عملکرد هیأت نظارت را بر عهده دارد.

وظیفه کلی هیأت نظارت رسیدگی به اشتباهات ثبت املاک و یا صدور سند است.

در مورد مراجع اختصاصی باید به ۲ حکم قانونی توجه کرد:

الف) مستند قانونی که آن مرجع را پیش بینی کرده؛

ب) ماده قانونی که حدود اختیارات و وظایف و صلاحیت آن مرجع را مشخص کرده است.

اسلاید سی و دوم: هیأت نظارت-۱

در رابطه با هیأت نظارت، مستند قانونی که ترکیب، ایجاد، تأسیس و برقراری هیأت نظارت را مشخص می کند ماده ٦ است.

و ماده ای که حدود صلاحیت این هیأت را مشخص می کند ماده ۲۵ است.

ماده ٦ و ۲۵ هر دو اصلاحی سال ۱۳۵۱ هستند.

ماده ٦:

برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک، در مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می نماید. برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری تعیین خواهد شد.

منظور از دادگاه استان دادگاه تجدیدنظر استان خواهد بود.

بند ۳ ماده ۲۵

همچنین در صورتی که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد، هیأت نظارت دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر می کند.

اسلاید سی و سوم: هیأت نظارت-۲

قبل از اصلاحات سال ۱۳۵۱ نتیجه این بود که ما با اعمال مطلق ماده ۲٤ مواجه می شدیم که این ماده باب هرگونه اعتراضی را مسدود می کرد، ولی در سال ۱۳۵۱ اصلاحات وارده به ماده ۲۵ این اعتراض را مسموع می داند.

در این موارد منظور از سند رسمی یا حکم نهایی، حکم و سند رسمی مقدم بر ثبت ملک در دفتر املاک است نه مؤخر الصدور نسبت به ثبت دفتر املاک.

اسلاید سی و چهارم: هیأت نظارت-۳

طبق بند ٤ ماده ٢٥

اگر شخصی ادعای مالکیت بر ملکی که به نام دیگری به ثبت رسیده داشته باشد، باید به هیأت نظارت مراجعه کند. هیأت نظارت به شخص ذی نفع اعلام می کند که می تواند در دادگاه طرح دعوا کند. وقتی دادگاه رسیدگی کرد و ادعای مالکیت او را محرز دانست و حکم نهایی صادر کرد، اداره ثبت بر مبنای حکم نهایی صادره اقدام به اصلاح ثبت دفتر املاک می کند.

در ضمن، تصمیمات هیأت نظارت قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.

اسلاید سی و پنجم: شورای عالی ثبت-۱

در مورد شورای عالی ثبت، ماده ۲۵ مکرر، اصلاحیه سال ۱۳۵۱ را از حیث ترکیب مرجع و تبصره ٤ ماده ۲۵ را از حیث حدود صلاحیت داریم.

ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت اصلاحیه ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف) شعبه مربوط به املاک

ب) شعبه مربوط به اسناد

هریک از شعب مزبور از ۳ نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری به همراه مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می گردد.

شورای عالی ثبت، مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء صادره از هیأت نظارت است.

شورای عالی ثبت دو وظیفه در اداره ثبت دارد:

الف) مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء صادره از هیأت نظارت است.

ب) مرجعی است برای ایجاد وحدت رویه در سازمان ثبت.

تبصره ٤ الحاقی ۱۳۵۱

آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای ۱و ۵ و ۷ این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود. ولی مدیرکل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیأت نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای ثبت ارجاع می نماید و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

اگر شورای عالی ثبت در مقام مرجع تجدیدنظر نسبت به هیأت نظارت رأی داده، این رأی، رأی وحدت رویه محسوب نمی شود و برای هیأت نظارت لازم الاتباع نخواهد بود.

ولی اگر شورای عالی ثبت حسب ارجاع و درخواست مدیرکل ثبت و با هدف ایجاد وحدت رویه به موضوع رسیدگی کرده باشد نظرش برای هیأت نظارت لازم الاتباع خواهد بود.

اسلاید سی و ششم: شورای عالی ثبت-۲

قانون موجود برای ایجاد وحدت رویه به طور مطلق در امور حقوقی، کیفری، حسبی، ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی کیفری سال ۱۳۷۸ است که ایجاد وحدت رویه وظیفه دیوان عالی کشور می داند، یا به وسیله دیوان عالی کشور تحقق پذیر می داند.

همین طور ماده ٤۳ قانون امور حسبی سال ۱۳۱۹ که ایجاد وحدت رویه را به وسیله دیوان عالی کشور است دیوان عالی را مرجع ایجاد وحدت در رابطه با امور ثبتی می داند.

و نهایتاً تبصره ٤ که در بالا بررسی شد و آن ایجاد وحدت رویه به وسیله شورای عالی ثبت است که در رابطه با امور ثبتی خواهد بود.

اسلاید سی و هفتم: اسناد مالکیت معارض-۱

منظور از سند معارض چیست؟

گاهی اوقات برای یک ملک در جریان ثبتی اشتباهاً دو سند مالکیت صادر می شود یا این که ملکی ۲ بار به ثبت می رسد.

اسناد مالکیت معارض مشمول لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۵ هستند.

در مقایسه و مقابله دو سند مالکیت ثبت مقدم و سند مالکیت ثبت مؤخر، سند مالکیت ثبت مؤخر سند معارض تلقی می شود.

اسلاید سی و هشتم: اسناد مالکیت معارض-۲

تعیین تکلیف در این خصوص که کدام یک از این دو سند معتبر است با دادگاه است.

در این جا مداخله هیأت نظارت و شورای عالی ثبت امکان پذیر نیست چون این امر یک امر تنازعی و اختلافی است و دخالت مرجع قضایی لازم است.

ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض:

هر موقع در هیأت نظارت تشخیص داده شود که نسبت به ملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده است، خواه نسبت به اصل ملک خواه نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی آن به ترتیب ذیل عمل خواهد شد:

سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت مؤخر تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه به صحت آن صادر نشده باشد نسبت به مورد تعارض سند معارض، تلقی می شود.

در تقدم و تأخر بحث ثبت ملک در دفتر املاک مطرح است نه زمان صدور سند مالکیت.

اسلاید سی و نهم: اسناد مالکیت معارض-۳

آن چیزی که از نظر قانونگذار اصل است سند مالکیت ثبت مقدم است.

این اصل باعث آثاری می شود.

الف) اول این که ما سند معارض را سند مالکیت ثبت مؤخر می دانیم.

ب) وقتی ما اصل را بر صحت سند مالکیت ثبت مقدم قرار می دهیم قانونگذار این حکم را پیش بینی کرده که دارنده سند مالکیت ثبت مقدم تا زمانی که حکم نهایی از طرف دادگاه صادر نشده و ملک به طور قطعی تعیین تکلیف نشده حق دارد نسبت به ملک موضوع معامله، معامله کند حتی اگر در دفتر اسناد رسمی به صورت سند رسمی تنظیم کند و به ثبت برساند حال آنکه، دارنده سند مالکیت معارض تا زمانی که حکم نهایی از دادگاه صادر نشده حق معامله ندارد زیرا اصل بر این است که سند صحیح سند ثبت مقدم است.

اسلاید چهلم: اسناد مالکیت معارض-٤

ماده ٤ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی

دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می تواند نسبت به مورد سند مالکیت معامله کند ولی دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند در متن سند قید کنند نسبت به مورد معامله سند معارض صادر شده و مادام که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم نسبت به انتقالات بعدی هم جاری است.

ماده ۵ لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی

دارنده سند مالکیت معارض مادام که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده حق هیچ گونه معامله نسبت به آن را ندارد ولی می تواند حقوق متصوره خود را به دیگری انتقال دهد.

اسلاید چهل و یکم: اسناد مالکیت معارض-۵

ضمانت اجرای ماده ۵ چیست؟

ماده ٦ لایحه

کسی که طبق ماده فوق ممنوع از معامله است هرگاه نسبت به ملک مزبور معامله نماید پس از صدور حکم نهایی بر بطلان سند مؤخر التاریخ و با انقضای مدت ۲ ماه و عدم مراجعه دارنده سندی که تاریخاً مؤخر است به محاکم به جریمه نقدی معادل ۱ برابر بهای مورد معامله محکوم خواهد شد و نیز سردفتران اسناد رسمی هم که با وجود اخطار اداره ثبت در مورد سند مالکیت معارض اقدام به ثبت معامله نمایند به انفصال ابدی از شغل سر دفتری محکوم خواهند شد.

اگر حکم به نفع دارنده سند معارض صادر شود باز هم معامله در هر صورت باطل است.

اسلاید چهل و دوم: اسناد مالکیت معارض-٦

اگرچه به دلالت صریح بند ۱ ماده ۳ لایحه قانونی، سند مالکیت مقدم علی الاصول معتبر است و دارنده هم حق دارد هرگونه معامله ای را نسبت به آن انجام دهد؛ ولیکن در مقام رسیدگی این دادگاه مخیر است که باید به همه ادله رسیدگی کند و نهایتاً با تشخیص این که ثبت کدام ملک مطابق قانون صورت گرفته سند مربوط را صحیح اعلام کند.

تبصره ماده ۵ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی

دادگاه پس از رسیدگی های لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص بدهد جریان ثبتی آن بر طبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین نموده و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

اسلاید چهل و سوم: اسناد مالکیت معارض-۷

در بحث احکام معارض برخلاف بحث اسناد دادگاه رسیدگی ماهیتی نمی کند. بلکه به صرف این که حکمی مؤخر بر حکم دیگر صادر شده حکم دوم را نقض می کند و صحت را بر حکم اول می داند.

ماده ٤۳۹ قانون آیین دادرسی مدنی

اگر جهت اعاده دادرسی مغایرت دو حکم باشد دادگاه پس از قبول اعاده دادرسی حکم دوم را نقض می کند و حکم اول به قدرت خود باقی خواهد بود.

به محض این که اداره ثبت آگاه شد که در مورد سندی سند معارض وجود دارد مراتب را به دفترخانه ها منعکس می کند.

طبق بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی

مرجع احراز وجود تعارض هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت است.

بند ۲

ادارات ثبت مکلف هستند به محض اطلاع از صدور اسناد معارض، وجود سند مالکیت معارض و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً ابلاغ نمایند و گزارش او را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند.

اسلاید چهل و چهارم: اسناد مالکیت معارض-۸

مرجع رسیدگی به سند معارض دادگاه خواهد بود.

ادامه بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی

در صورتی که هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی، وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل، مراتب را کتباً به دارنده سند مالکیت معارض ابلاغ می نماید. چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اخطاری که طبق مقررات آیین دادرسی مدنی به او ابلاغ شده در ظرف ۲ ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوا را به ادارات 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.

اسلاید چهل و پنجم: اسناد مالکیت معارض-۹

این بند مفید در حکم است.

مرجع تشخیص هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت است. یعنی اگرفردی مدعی است که سند مالکیت که در دست دارد دارای سند مالکیت معارض است باید به اداره ثبت مراجعه کند تا هیأت نظارت وقوع تعارض را محرز بداند.

دارنده سند مالکیت مقدم نیازی به اقامه دعوا ندارد.

اسلاید چهل و ششم: اسناد مالکیت معارض-۱۰

دنباله ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد

در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم ورّاث ثبت می شود که انحصار وراثت محرز و در سهم ارث بین آن ها توافق شود و یا در صورت اختلاف حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره ماده ۲۲

حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز دعوایی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

اسلاید چهل و هفتم: اسناد مالکیت معارض-۱۱

قبل از مرحله نهایی شدن ما مرحله قطعی شدن حکم را داریم. یعنی حکم اول، از دادگاه بدوی صادر می شود.

طبق ماده ۱ قانون اجرای احکام ۱۳۵٦ قطعیت یک حکم برای اجرا کافی است؛ یعنی وقتی گفته می شود حکمی قابل الاجرا است یعنی می توان روی آن اجرائیه صادر کرد و مانور داد.

ولی این مانور و استناد در مسایل ثبتی با قطعیت تحقق نمی یابد بلکه با نهایی شدن حکم تجلی پیدا می کند.

اسلاید چهل و هشتم: صلاحیت دادگاه در رسیدگی به دعوای اثبات مالکیت-۱

در جایی که ثبت اجباری نیست بدیهی است که حل اختلاف در خصوص مالکیت ملک در صلاحیت دادگاه است؛ چون بر طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی مرجع رسیدگی به تظلمات، دادگستری است.

در مناطقی که ثبت ملک اجباری است در صورت اختلاف در مالکیت ملک نحوه رسیدگی به چه شکل است؟

اگر شخصی که مدعی مالکیت است اظهارنامه تقاضای ثبت ملک را داده باشد و طبق تشریفات قانون ثبت اعتراض خود را اعلام کند به همان ترتیب که در پیش گفته شد عمل می شود.

اسلاید چهل و نهم: صلاحیت دادگاه در رسیدگی به دعوای اثبات مالکیت-۲

در جایی که ثبت ملک اجباری اعلام شده آیا رسیدگی به اختلاف به وسیله دادگستری معلق به دادن اظهار نامه ثبت ملک از جانب یکی از دو طرف است یا این که بدون تسلیم اظهار نامه می توانند مستقیماً در دادگاه اقامه دعوی کنند؟

بر طبق رأی وحدت رویه شماره ٥٦٩ مورخ ۱۳۷۰/۱۰/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

دادگستری مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می باشد و اصل ۱۵۹ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران بر این امر تأکید دارد الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متبایعین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده رسیدگی نمایند.

اسلاید پنجاهم: صلاحیت دادگاه در رسیدگی به دعوای اثبات مالکیت-۳

در مناطقی که ثبت ملک اجباری است ضمانت اجرایی عدم ثبت چیست؟

مستفاد از ماده ۱۲ قانون ثبت اسناد و املاک:

بعد از انقضای مهلت مقرر قانونی حق الثبت این افراد بیش از مقدار حق الثبت ملکی است که به موقع تقاضای ثبت آن داده شده و تقاضای ثبت معاملات آن ها در دفتر اسناد رسمی پذیرفته نمی شود.

در مناطقی که ثبت ملک اجباری است تا زمانی که اشخاص تقاضای ثبت ملک را نداده اند باز هم دادگاه ها مکلف هستند به دعاوی مالکیت رسیدگی کنند.

حکم دادگاه قاطع دعواست و به طور مشخص و منجز مالکیت را مشخص می کند و در صورت وجود حکم دادگاه، اماره تصرف جایی ندارد و اداره ثبت کسی را مالک می شناسد که حکم دادگاه به نفع او صادر شده است.

در اثنای رسیدگی به تقاضای ثبت بحث اعتراض به مالکیت قابلیت طرح پیدا نمی کند زیرا به این اعتراض سابقاً رسیدگی شده و حکم دادگاه بر آن صادر شده است.

فصل دوم

قوانین و مقررات حاکم بر ثبت اسناد

اسلاید اول: موارد ثبت اجباری معاملات-۱

اگر در مورد املاک و مناطقی که ثبت ملک در آن اجباری است با اجبار مواجه هستیم در مورد اسناد این موضوع مطرح نیست و افراد اجباری ندارند که اسناد معاملاتی خود را به ثبت برسانند جز در مواردی که قانون ثبت اسناد این امر را اجباری اعلام کند.

مواد ٤٦ و ٤٧ و ٤٨ جزء موارد بسیار مهم قانون ثبت اسناد و املاک در زمینه ثبت سند است.

در واقع مواد ٤٦ و ٤٧ به مواردی می پردازند که ثبت سند در آن اجباری است و ماده ٤٨ ضمانت اجرای تخلف از حکم را بیان می کند.

اسلاید دوم: موارد ثبت اجباری معاملات-۲

مواد ٤٦ و ٤٧ متضمن حکم و موضوع هستند. حکم آن ها اجباری بودن ثبت سند و موضوع آن ها همان عقود و معاملات هستند که حکم بر آن ها مترتب می شود.

ماده ٤٦

ثبت اسناد اختیاری است مگر در موارد ذیل:

الف) کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشند.

ب) کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

ماده ٤٧

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

الف) کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفتر املاک ثبت نشده

ب) صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه

ماده ٤٨

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

مستفاد در مواد ٤٦و ٤٧ این است که ثبت سند علی الاصول اختیاری است و اجباری نیست و حکم اختیاری بودن سند هم ریشه در اصل رضایی بودن و غیرتشریفاتی بودن عقود دارد.

اسلاید سوم: موارد ثبت اجباری معاملات-٣

نحوه انشاء ماده ٤٦ و ٤٧ به وضوح نشان می دهد که اصل بر اختیاری بودن ثبت معاملات و اسناد است.

هرگاه ماده یا موادی در مقام احصاء مواردی بودند که این موارد استثناء بر یک قاعده بودند این موارد را باید تفسیر مضیق کرد و حصری دانست.

فرد اجلای مواد ٤٦ و ٤٧ در مورد عقود و معاملات، راجع به عین و منافع املاکی است که در دفتر املاک قبلاً به ثبت رسیده باشد.

چه املاکی قبلاً در دفتر املاک ثبت شده؟

املاکی که در مناطقی واقع شدند که ثبت ملک در آنجا اجباری است.

اسلاید چهارم: موارد ثبت اجباری معاملات-٤

انتقالات ناظر بر ملک باید در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و ثبت سند در آن ها اجباری است.

دو نفر که می خواهند ملکی را معامله کنند اگر فقط مبایعه نامه عادی بنویسند نام منتقل الیه در دفتر املاک منعکس نمی شود. پس طبق ماده ٤٦ بند ١ این دو نفر ملزم هستند مبایعه نامه خود را به دفتر اسناد رسمی ببرند و در آن جا ملک را به صورت رسمی منتقل کنند.

یکی از اقداماتی که دفتر اسناد رسمی انجام می دهد این است که وقتی ملک را به نام خریدار زد و سند رسمی تنظیم کرد مراتب را به دفتر املاک ثبت محل اطلاع می دهد ثبت محل هم بر اساس این اعلام، انتقال را در دفتر املاک ذکر می کند.

اسلاید پنجم: موارد ثبت اجباری معاملات-٥

در موردی که ملکی فاقد سابقه ثبتی است و مشمول بند ۱ ماده ٤٧ هم نیست؛ یعنی در نقطه ای قرار ندارد که اداره ثبت املاک یا دفتر اسناد رسمی وجود داشته باشد و وزارت دادگستری هم ثبت سند را اجباری کرده باشد، آیا متعاملین می توانند معاملات راجع به چنین ملکی را به دفتر خانه اسناد رسمی ببرند و بر روی آن سند رسمی بزنند؟

دفتر خانه اسناد رسمی مکلف است سند رسمی را در مورد املاک فاقد سابقه ثبتی تنظیم کند.

اسلاید ششم: موارد ثبت اجباری معاملات-٦

ماده ۸۸ قانون ثبت اسناد و املاک

در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده، دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوائر ثبت اسناد و املاک در دفتر مخصوص می توانند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین غیرمنقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آن ها رسمیت خواهد شناخت.

حکم ماده ۸۸ هم شامل املاکی است که فاقد سابقه ثبتی هستند چون در مناطقی واقع شده اند که ثبت ملک هنوز در آن جا اجباری اعلام نشده و همچنین شامل املاکی است که در مناطقی است که ثبت ملک در آن جا اجباری اعلام شده ولی ملک مورد نظر هنوز به ثبت نرسیده است.

اسلاید هفتم: موارد ثبت اجباری معاملات-۷

ضمانت اجرای تخلف از ثبت سند در جایی که به موجب ماده ٤٦ و ٤٧ باید سند به ثبت می رسیده چیست؟

ماده ٤٨:

سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارت و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

اسلاید هشتم: موارد ثبت اجباری معاملات-۸

آیا خریدار با مبایعه نامه عادی می تواند ادعای مالکیت ملک را بکند و از طریق دادگاه، فروشنده را به انتقال سند رسمی ملزم کند؟

سابقاً اختلاف نظر وجود داشت. بعضی دادگاه ها این مطلب را نمی پذیرفتند و حکم رد دعوی را می دادند (بر طبق ماده ٤٨) ولی بعضی دادگاه ها نفس معامله را صحیح می دانستند و خریدار را ملزم می دانستند که سند مالکیت را به دفتر خانه برده و انتقال رسمی ملک را در آن جا به عمل آورد.

در حال حاضر رویه واحدی در رویه قضایی به وجود آمده و آن رویه دوم است یعنی حکم به الزام به انتقال سند را می پذیرند.

توجیه مطلب به این ترتیب است که ماده ٤٦ و ٤٧ ثبت سند را اجباری می داند ولی بحث ثبت سند نباید با بحث صحت آن خلط شود.

تنظیم سند رسمی امری است مؤخر بر بحث ایجاب و قبول و تحقق معامله.

ماده ٤٦ و ٤٧ ثبت سند را اجباری می داند. این اجبار از تشریفات و آثار یک معامله است نه جزء ارکان تحقق بخش و علت تامه وقوع معامله.

اسلاید نهم: موارد ثبت اجباری معاملات-۹

عدم ثبت سند مربوط به معامله اگر چه به موجب ماده ٤٦ و ٤٧ اجبار دارد ولی عدم ثبت آن خدشه و خللی به معامله ای که طبق قانون و شرع تحقق پیدا کرده وارد نمی کند.

پس بر طبق ماده ٤٨: سند مربوط به نقل و انتقال املاک در جایی که ثبت سند اجباری است در صورتی که به ثبت نرسیده باشد در مقام اثبات مالکیت قابل پذیرش نیست ولی فرد می تواند قبل از اعمال و مطالبه حقوق مالکانه، ثبت سند را که اجباری است از دادگاه درخواست کند و بعد از طی مراحل، از حقوق مربوطه استفاده کند.

اسلاید دهم: موارد ثبت اجباری معاملات-۱۰

ماده ٤٧ بند دوم ثبت شرکت نامه را الزامی می داند.

شرکت نامه در پی عقد شرکت منعقد می شود.

طبق ماده ۵۷۱ قانون مدنی شرکت عبارت است از اجتماع حقوق مالکین متعدد در شیء واحد به نحو اشاعه.

البته شرکتی که درماده ۵۷۱ مطرح است اعم است از مزج ارادی و غیرارادی.

بر طبق ماده ۲۰ قانون تجارت عقد شرکت به ۲ نوع تقسیم می شود:

الف) عقد شرکت مدنی

ب) عقد شرکت تجاری

ریشه شرکت تجارتی و مدنی با هم تفاوتی ندارند و مقسم هر دو آن ها عقد شرکت است.

ماده ۱۹۵ قانون تجارت

ثبت کلیه شرکت های مذکور در این قانون الزامی و تابع جمیع مقررات قانون ثبت شرکت ها است.

وقتی بحث از الزامی بودن ثبت اساسنامه شرکت است ۲ مستند قانونی را باید در نظر بگیریم. یکی بند ۲ ماده ٤٧ قانون ثبت اسناد و املاک که به طور کلی درباره شرکت نامه صحبت می کند و دیگری ماده ۱۹۵ قانون تجارت که صرفاً درباره ثبت شرکت تجارتی است.

اسلاید یازدهم: موارد ثبت اجباری معاملات-۱۱

شرکت های مذکور در قانون تجارت شرکت های احصاء شده بندهای ۱ تا ۷ ماده ۲۰ قانون تجارت هستند.

اداره ثبت شرکت ها در ماهیت همان دفترخانه اسناد رسمی است با این توضیح که اداره ثبت اسناد و املاک برخی از دفاتر را به ثبت شرکت ها اختصاص می دهد.

پس به این ترتیب در مورد شرکت نامه های مدنی به بند ۲ ماده ٤٧ استناد می کنیم ولی در مورد شرکت تجاری به سراغ ماده ۱۹۵ قانون تجارت می رویم.

شرکت تجاری چون تاجر محسوب می شود موضوع فعالیت آن هم باید فعالیت تجاری باشد که این نوع فعالیت در ماده ۲ قانون تجارت پیش بینی شده است.

اسلاید دوازدهم: موارد ثبت اجباری معاملات-۱۲

طبق بند ۱ ماده ٤٦ عقود و املاک واحد ثبتی باید به ثبت برسد ولی این مطلب یک استثنا دارد و آن اجاره است.

در عقد اجاره ثبت سند اجباری نیست.

قانون و مقررات خاص حاکم بر عقود اجاره اجازه داده اند عقد اجاره به صورت عادی و شفاهی یا غیررسمی باشد و آن ها را قابل استناد و معتبر دانسته اند.

ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳٥٦

هرمحلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگر اجاره داده شد یا بشود در صورتی که تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع یا به هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۱ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۷٦/٥/۲٦

هرمحلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره شده یا بشود در صورتی که تصرف متصرف برحسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع یا به هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد مشمول مقررات این قانون است.

اسلاید سیزدهم: آثار ثبت سند-۱

ماده ۷۰ اصلاحیه ۱۳۱۲/٥/۷

سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود انکار مندرجات اسناد رسمی راجع به اخذ تمام یا قسمتی از وجه یا مال و یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال مسموع نیست. مأمورین قضایی یا اداری که از راه حقوقی یا جزایی انکار فوق را مورد رسیدگی قرار داده و یا به نحوی از انحاء مندرجات سند رسمی را در خصوص رسید وجه یا مال یا تعهد به تأدیه وجه یا تسلیم مال معتبر ندانند به ٦ ماه تا یک سال انفصال موقت محکوم خواهند شد.

تبصره

هرگاه کسی که به موجب سند رسمی اقرار به اخذ وجه یا مالی کرده یا تأدیه وجه یا تسلیم مالی را تعهد نموده مدعی شود که اقرار یا تعهد او در مقابل سند رسمی یا عادی یا حواله یا برات یا چک یا فته طلبی بوده است که طرف معامله به او داده و آن تعهد انجام نشده و یا حواله یا برات یا چک یا فته طلب پرداخت نگردیده است این دعوا قابل رسیدگی خواهد بود.

اسلاید چهاردهم: آثار ثبت سند-۲

ماده ۷۰ در قانون قبلی

سندی که مطابق قوانین ثبت شده رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر این که مجعولیت آن سند ثابت شود.

در واقع ماده ۷۰ در رابطه با اعتبار و قدرت سند رسمی و تفاوت سند رسمی با سند عادی بحث می کند.

اسلاید پانزدهم: سند عادی و سند رسمی-۱

بحث سند ریشه در ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی دارد در واقع سند نوعی دلیل اثبات دعواست.

ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی در مقام احصاء ادله اثبات دعوی

دلایل اثبات دعوی از قرار زیر است:

۱-اقرار

۲- اسناد کتبی

۳- شهادت

٤- امارات

٥- قسم

ماده ۱۲۸٤ قانون مدنی

سند عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

یعنی رکن ماهیتی یک سند کتبی بودن آن است در حالی که ادله های دیگر لزوماً کتبی نیستند.

سند طبق ماده ۱۲۸٦ قانون مدنی به ۲ قسم تقسیم می شود:

الف) رسمی

ب) عادی

اسلاید شانزدهم: سند عادی و سند رسمی-۲

ماده ۷۰ از سند رسمی و ویژگی ها و آثار این نوع سند صحبت می کند.

ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی

اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است.

ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی

غیر از اسناد مذکور در ماده ۱۲۸۷ سایر اسناد عادی است.

اسلاید هفدهم: انکار و تردید و جعل نسبت به سند-۱

وقتی که بایع یا منتسب الیه سند (یعنی کسی که سند به او منتسب شده) سند را انکار کند در واقع این مفهوم را می رساند که من سند را امضاء نکردم.جایی که منتسب الیه امضاء سند به وسیله خودش را نفی می کند انکار سند مصداق پیدا می یابد.

تردید در جایی مصداق پیدا می کند که منتسب الیه یعنی کسی که سند علیه او ابراز شده انتساب سند را به منتسب الیه سند نفی می کند بدون این که منتسب الیه سند مستقیماً خودش باشد.

جعل در واقع به این معنی است که شخصی که سندی امضاء شده علیه او ابراز می شود اعلام می دارد که سند مذکور ساختگی است.

در واقع برای خدشه دار کردن اصالت سند با این ۳ مورد مواجه هستیم.

اسلاید هجدهم: انکار و تردید و جعل نسبت به سند=۲

ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی ۱۳۷۵:

جعل و تزویر عبارت است از ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضاء اشخاص رسمی یا غیر رسمی، خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تأخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته ای به نوشته دیگر یا به کار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر این ها به قصد تقلب.

از ویژگی های خاص جعل این است که جنبه مجرمانه دارد.

اسلاید نوزدهم: انکار و تردید و جعل نسبت به سند-۳

پس به طور خلاصه جعل یعنی دخل و تصرف مادی در سند یا سند سازی و شبیه سازی مهر و امضاء که عنوان مجرمانه دارد.

یکی از تفاوت های انکار و تردید با جعل این است که در جایی که شخص انکار یا تردید را نسبت به سند مطرح می کند همین طرح (کردن) ادعای انکار و تردید نسبت به سند ، .... برای این که اثبات اصالت سند را به دوش استناد کننده به سند بگذارد کافی است.

پس در هر دو مفهوم انکار و تردید شخص منکر یا تردیدکننده نیازی به اثبات حرف خود ندارد و حرف او مطابق با اصل است و طرف مقابل باید اصالت سند را به اثبات برساند.

اسلاید بیستم: انکار و تردید و جعل نسبت به سند-٤

جعل ماهیت ادعایی دارد.

بنابراین کسی که ادعای جعل نسبت به سندی را مطرح می کند نیاز به اثبات خواهد داشت و بار اثبات به دوش خود اوست.

همه این ۳ قالب یعنی جعل، انکار و تردید در مورد سند عادی قابل استناد است.

ولی در مورد سند رسمی تنها راهکار و قالب دفاعی جعل است.

مبنای این امر این است که بنابر اعتقاد قانون گذار، سند رسمی نزد مأمور رسمی تنظیم شده و صحیح است.

عدم امکان انکار و تردید در مورد اسناد رسمی علاوه بر ماده ۷۰ مستندات قانونی دیگری هم دارد که شامل مواد ۱۲۹۲ از قانون مدنی و ۲۱٦ از قانون آیین دادرسی مدنی است.

اسلاید بیست و یکم: محتویات و مندرجات سند-۱

عناصر ۳ گانه سند شامل عنصر کتبی بودن، عنصر قابل استناد بودن و عنصر امضاء است.

این عناصر ۳ گانه باید جمع باشند تا وصف سند به یک نوشته اطلاق شود.

اسلاید بیست و دوم: محتویات و مندرجات سند-۲

بعد از این که این ۳ عنصر در یک نوشته جمع شود آنگاه نوبت به تجزیه سند است یعنی بعد از احراز سندیت یک نوشته می توان از دیدگاه های مختلف جنبه های آن را از هم تفکیک کرد.

اگر از دیدگاه مادی و غیرمادی بودن یک مسئله نگاه کنیم بخشی از آن مادی و بخش دیگر غیرمادی است.

به قسمت های قابل رؤیت و ملموس و عینی و مادی سند محتویات سند گفته می شود به این ترتیب همه عبارات، خطوط، امضاء های دفتر خانه و تمام آن چه قابل رؤیت است محتویات سند محسوب می شود.

به مفهوم و معنای عبارات سند و به آن چه عبارات سند در مقام بیان آن است مندرجات سند می گویند.

مندرجات سند برخلاف محتویات سند غیرعینی، غیرمادی، غیرملموس و غیرقابل رؤیت است.

اسلاید بیست و سوم: محتویات و مندرجات سند-۳

تفکیک این دو از هم دارای آثار عملی است.

اگر کسی که سند علیه او ابراز شده به صورت انکار، تردید، جعل دفاع کند در واقع اعتراض او متوجه محتویات سند است.

ایراد به محتویات سند در قالب انکار، تردید و جعل یعنی ایراد به اصالت سند.

اگر کسی دفاعش متوجه مندرجات باشد دیگر بحث انکار، تردید، جعل مطرح نیست.

اسلاید بیست و چهارم: محتویات و مندرجات سند-٤

تشخیص این که انکار یا دفاعی که منتسب الیه یک سند می کند انکار محتویات است یا مندرجات در بحث دادرسی و رسیدگی به سند اهمیت زیادی دارد.

انکار محتویات یعنی خدشه وارد کردن و دفاع در مقابل اصالت سند و قبول نداشتن اصالت سند و صحت انتساب یک سند به منتسب الیه.

در این جا وظیفه دادرسی صدور قرار رسیدگی به اصالت سند است یعنی مقدم بر بحث وقوع بیع بحث اصالت سند مطرح است.

اسلاید بیست و پنجم: بررسی ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک-۱

بند اول ماده ۷۰

سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاء های مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آن که مجعولیت آن ثابت شود.

پس سندی رسمی به حساب می آید که طبق ماده ۷۰ و ماده ۱۲۸۷ قانون بر طبق مقررات تنظیم شده باشد که یکی از این مقررات این است که سند نزد مأمور رسمی با توجه به حدود صلاحیت مأمور تنظیم شده باشد.

ماده ۸۳ قانون ثبت اسناد و املاک

حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر اسناد رسمی به موجب نظام نامه های وزارت عدلیه معین خواهد شد.

ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک

مدیران، نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

اسلاید بیست و ششم: بررسی ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک-۲

اگر سندی رسمی خارج از حدود صلاحیت دفترخانه ای تنظیم شود تکلیف چیست؟

آن چه مسلم است این است که سند دیگر رسمی نیست.

ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک

مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت نمی توانند انجام وظیفه بکنند و اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی

هرگاه سند به وسیله یکی از مأمورین رسمی تنظیم اسناد تهیه شده ولیکن مأمور، صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرره قانونی را در تنظیم سند تنظیم نکرده باشد، سند مزبور در صورتی که دارای امضا یا مهر طرف باشد عادی است.

مسلماً امضاء و مهر ضرورت دارد چون اگر امضاء و مهر نباشد دیگری سندی تنظیم نشده، صدور یک سند به امضاء سند است.

پس برای تشخیص تاریخ صدور یک سند ملاک تاریخ امضاء یک سند است.

اسلاید بیست و هفتم: بررسی ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک-۳

دفتر خانه اسناد رسمی وقتی سند رسمی را تنظیم می کند تمبر و هزینه مربوطه را هم طبق مقررات اخذ کرده و تمبر مربوطه را به سند اصلی الصاق می کند.

حال اگر مقررات مربوط به حق تمبر رعایت نشود چه اتفاقی می افتد؟

به تصریح ماده ۱۲۹٤ قانون مدنی:

عدم رعایت مقررات راجعه به حق تمبر که به اسناد تعلق می گیرد سند را از رسمیت خارج نمی کند.

در مواقعی که شخص می خواهد به سند استناد کند در این جا باید ما به التفاوت حق تمبر را پرداخت کند بعد از آن اقدامات قانونی را انجام دهد.

اسلاید بیست و هشتم: بررسی ماده ۷۰ قانون ثبت اسناد و املاک-٤

دنباله ماده ۷۰

تمام محتویات و امضاء های مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر آن که مجعولیت آن ثابت گردد.

در واقع خود امضاء جزئی از محتویات سند است یعنی اگر در ماده بالا لفظ امضاء را نمی آورد باز هم امضاء جزء محتویات محسوب می شد ولی به خاطر اهمیت امضاء این لفظ را مستقلاً در ماده آورده.

قانون مدنی ماده ۱۲۹۲

در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارد انکار و تردید مسموع نیست و طرف می تواند نسبت به اسناد مزبور ادعای جعلیت کند یا ثابت نماید که این اسناد به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.

کسی که علیه او سند غیر رسمی ابراز شود می تواند خط یا مهر یا امضاء یا اثر انگشت منتسب به خود را انکار نماید و احکام منکر بر او مترتب می گردد و اگر سند ابزاری منتسب به شخص او نباشد می تواند تردید کند.

اسلاید بیست و نهم: ماده ۲۱٦ آیین دادرسی مدنی

البته حیطه مواردی که فرد می تواند فساد اقرار را به موجب تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت اثبات کند محدودتر از ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی است.

اسلاید سی ام: ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی

اگر موارد ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی را با موارد مندرج در تبصره ماده ۷۰ با هم مقایسه کنیم، می بینیم حیطه مواردی که مقر می تواند اقرار خود را بلا اثر کند بیش تر از حیطه مصادیق در تبصره ماده ۷۰ قانون ثبت است.

ماده ۱۲۷۷ قانون مدنی

اگر مقر ادعا کند اقرار او فاسد است یا مبتنی بر اشتباه است یا غلط بوده شنیده می شود همچنین در جایی که برای اقرار عذری ذکر می کند.

ولی در تبصره ماده ۷۰ فقط یک مورد ذکر شده آن هم جایی است که شخص مدعی می شود اقرار و تعهد در مقابل سند و تعهدی بوده که انجام نشده.

اسلاید سی و یکم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱

اولین ویژگی، غیرقابل انکار و غیرقابل تردید بودن سند رسمی است.

اسناد تجاری چون در زمره اسناد عادی هستند می توان علیه آن ها انکار و تردید را مطرح کرد.

ولی در اسناد رسمی بر طبق تعریف ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی فقط ادعای جعل پذیرفته می شود و مدعی جعل باید ادعای خود را اثبات کند برخلاف انکار و تردید که نیاز به اثبات ندارد و بار اثبات را به دوش ارائه کننده و استناد کننده می گذارد.

ویژگی دوم امکان تأمین خواسته بدون تودیع خسارت احتمالی است.

در بحث دعاوی وقتی کسی دادخواستی را به طرفیت دیگری در دادگاه مطرح می کند و خواسته ای را دنبال می کند می تواند قبل از تقدیم دادخواست یا ضمن دادخواست یا در جریان دادرسی تأمین خواسته را بخواهد.

تأمین خواسته در بعضی موارد همراه با پرداخت خسارت احتمالی است و در برخی موارد بدون این که خواهان برای تأمین خواسته خسارت احتمالی پرداخت کند دادگاه قرار تأمین خواسته را به نفع او صادر می کند.

اسلاید سی و دوم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۲

علی الاصول تأمین خواسته با تودیع خسارت احتمالی است ولی در ۳ مورد نیاز به تودیع خسارت احتمالی؛ نیست یعنی با این که خواهان وجهی را بابت خسارت احتمالی به دادگستری پرداخت نمی کند، دادگاه مکلف است قرار تأمین خواسته را به نفع او صادر کند.

ماده ۱۰۸ قانون آیین دادرسی:

خواهان می تواند قبل از تقدیم دادخواست یا ضمن دادخواست راجع به اصل دعوی یا در جریان دادرسی تا وقتی که حکم قطعی صادر نشده است در موارد زیر از دادگاه درخواست تأمین خواسته نماید و دادگاه مکلف به قبول آن است.

الف) دعوی مستند به سند رسمی باشد.

ب) خواسته در معرض تضییع یا تفریط باشد.

ج) در مواردی از قبیل اوراق تجاری واخواست شده که به موجب قانون دادگاه مکلف به قبول دادخواست تأمین باشد.

د) خواهان خسارتی را که ممکن است به طرف مقابل وارد آید نقداً به صندوق دادگستری بپردازد.

اسلاید سی و سوم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۳

بند الف در جایی مطرح می شود که پای سند رسمی در میان است.

پس اگر دلیل ادعا سند رسمی باشد احتیاج به تودیع خسارت احتمالی نخواهد بود.

ویژگی سوم اعتبار و قابل استناد بودن سند رسمی در مقابل اشخاص ثالث در موارد منصوصه قانونی است.

معامله، طرفین معامله و ورثه و قائم مقام آن ها را درگیر می کند.

ماده ۲۱۹ قانون مدنی

عقودی که بر طبق قانون واقع شده باشد بین متعاملین و قائم مقام آن ها لازم الاتباع است.

اسلاید سی و چهارم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-٤

مستند قانونی که مشخص می کند این اصل (فوق الذکر) بین سند رسمی و عادی مشترک است ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی است.

ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی

اسناد رسمی درباره طرفین و وراث و قائم مقام آن ها معتبر است و اعتبار آن ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.

همین اصل و قاعده علاوه بر ماده ۱۲۹۰ در ماده ۷۱ قانون ثبت اسناد و املاک هم ذکر شده است.

ماده ۷۱ ثبت اسناد و املاک

اسناد ثبت شده در قسمت راجع به معاملات و تعهدات مندرجه در آن ها نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب می شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.

اسلاید سی و پنجم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۵

اعتبار و الزام آور بودن اسناد فقط درباره طرفین ورثه و قائم مقام قانونی است.

معنی این حرف این است که تنظیم کنندگان سند می توانند در دادگاه یا مراجع قضایی الزام طرف مقابل یا قائم مقام یا ورثه او را به مفاد سند رسمی یا عادی بخواهند ولی نمی توان سند را علیه ثالث به کار گرفت.

اسلاید سی و ششم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-٦

حال به مواردی می پردازیم که به جهت نص قانونی سند رسمی علاوه بر متعاملین و امضاء کنندگان در برابر اشخاص ثالث هم لازم الرعایه و معتبر است.

اولین مورد تاریخ سند رسمی است.

مستند قانونی این موضوع ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی است.

در اسناد رسمی تاریخ تنظیم معتبر است حتی بر علیه اشخاص ثالث ولی در اسناد عادی تاریخ فقط درباره اشخاصی که شرکت در تنظیم آن ها داشته و ورثه آنان و کسی که به نفع او وصیت شده معتبر است.

اسلاید سی و هفتم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۷

معنی این مسئله که تاریخ سند رسمی در مقابل اشخاص ثالث معتبر است چیست؟

فرض کنید شخصی یک مبایعه نامه عادی در بنگاه تنظیم می کند، (بر طبق گفته های پیشین مبایعه نامه تنظیمی نزد بنگاه، با مبایعه نامه های دستی که افراد خود تنظیم و امضاء می کنند از نظر اعتبار یکسان است) و براساس این مبایعه نامه منزلی را به شخص ب می فروشد. ماه بعد شخص الف همان خانه را در دفتر خانه با سند رسمی به نام شخص ج می زند. پس ابتدائاً خانه را به موجب مبایعه نامه عادی به شخص ب فروخته و سپس به موجب سند رسمی به شخص ج فروخته است، شخص ب در دادگاه اقامه دعوی می کند و تقاضای صدور حکم به ابطال سند رسمی می نماید.

در چنین دعاوی که مستند ادعای مالکیت یکی از طرفین، مبایعه نامه عادی است و ادعای دیگری مستند به سند رسمی است، تحصیل حکم به نفع شخص ب منوط به این مطلب است که شخصی که استناد به مبایعه نامه عادی می کند، بتواند تقدم تنظیم مبایعه نامه عادی را نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال اثبات کند.

اسلاید سی و هشتم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۸

در این مواقع بار اثباتی به عهده کیست؟

با توجه به توضیحات داده شده، تاریخ سند رسمی به موجب ماده ۱۳۰۵ ق.م. در مقابل اشخاص ثالث معتبر است؛ ولی به موجب همین ماده ۱۳۰۵ تاریخ سند عادی در مقابل اشخاص ثالث قابل استناد نیست؛ نتیجه عملی در همین مثال این است که شخص ج در مقابل شخص ب به تاریخ سند استناد می کند ولی عکس آن مصداق ندارد؛ یعنی شخص ب از طریق دیگر باید مالکیت خود را اثبات کند.

استثنای دیگر اسناد رسمی معاملات، راجع به اموال غیرمنقول است که دارای سابقه ثبتی هستند.

اسلاید سی و نهم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۹

استثنای بعدی در مورد معاملات، راجع به اموال غیرمنقول است که دارای سابقه ثبتی می باشد.

طبق ذیل ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی برای این که سند رسمی در مقابل اشخاص ثالث معتبر باشد، احتیاج به حکم قانون است.

در این مورد ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک را داریم.

کلیات معاملات راجع به اموال غیرمنقوله که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم مقام قانونی آن ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.

اگر حکم ماده ۷۱ حکمی بنا بر قاعده است در مقابل، حکم ماده ۷۲ استثناء بر قاعده است.

اسلاید چهلم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۰

پس به این ترتیب املاک غیرمنقول دارای سابقه ثبتی، بر طبق بند ۱ ماده ٤٦ قانون ثبت:

☐اولاً ثبتشان اجباری است.

☐ثانیاً سند رسمی تنظیمی این املاک مشمول استثنائات است؛ یعنی این اسناد در مقابل اشخاص ثالث هم معتبر خواهد بود.

اگر معامله راجع به اموال غیرمنقول فاقد سابقه ی ثبتی باشد چه وضعی پیش می آید؟

اگر معامله راجع به مال یا ملک غیرمنقول فاقد سابقه ثبتی باشد، مسلماً از شمول ماده ۷۲ خارج می شود و مشمول قاعده ای که در ماده ۷۱ است قرار می گیرد؛ یعنی این اسناد اگر چه سند رسمی باشند؛ اعتبارشان بنا به قاعده، شامل تنظیم کنندگان سند و ورثه و قائم مقام قانونی آنها می شود.

اسلاید چهل و یکم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۱

در موارد اسناد رسمی و اجرای آن، ذینفع سند می تواند از طریق دفترخانه و سازمان ثبت تقاضای اجرا کند.

حال اگر سندی که در دست اوست سند رسمی انتقال ملک واجد سابقه ثبتی باشد، چون این سند در مقابل اشخاص ثالث است، می تواند موجبات رفع تصرف و خلع ید ثالث را فراهم آورد؛ ولی درباره ملک فاقد سابقه ثبتی باید به دادگاه مراجعه کند.

بنابراین به طور خلاصه، ذیل ماده ۱۲۹۰، در صورتی که تصریح قانونی وجود داشته باشد، سند رسمی در مورد ثالث معتبر است. این تصریح اولاً در ماده ۱۳۰۵ قانون مدنی در مورد تاریخ سند رسمی آمده و ثانیاً در ماده ۷۲ قانون ثبت اسناد و املاک در مورد معاملات راجع به اموال غیرمنقول دارای سابقه ثبتی ذکر شده است.

امتیاز دیگر اسناد رسمی وصف لازم الاجرا بودن آن است.

اسناد رسمی به استناد ماده ۹۲ قانون اسناد و املاک بدون مراجعه ذینفع به دادگاه و گرفتن حکم، موجبات اجرای سند رسمی را از طریق ثبت فراهم می کند.

اسلاید چهل و دوم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۲

ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک:

مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد.

ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک:

کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده، مستقلاً و بدون مراجعه به حاکم لازم الاجرا هستند.

در همین زمینه آیین نامه اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات آن ها مصوب ۱۳۵۵ هم وجود دارد.

اسلاید چهل و سوم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۳

پس به این ترتیب متعهد له یک سند عادی، که وصف لازم الاجرا بودن ندارد، مجبور است دو مرحله را طی کند:

الف) اقامه دعوا و تحصیل حکم ب) اجرای حکم از طریق اجرای احکام دادگاه ها

ولی اگر همین سند به صورت سند رسمی بود؛ یعنی در دفترخانه اسناد رسمی تنظیم شده بود متعهد له یک مرحله را طی می کرد.

قانونی که در این مرحله اجرا می شود آیین نامه نحوه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز شکایت از عملیات آن ها است.

اسلاید چهل و چهارم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱٤

آیین نامه اجرائی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۵۵/٤/٦.

درخواست اجرای مفاد اسناد رسمی از مراجع ذیل به عمل می آید:

الف) در مورد اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره مشمول قانون روابط مالک و مستأجر است. اعم از این که ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده و یا نشده باشد از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است. در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است برای اجرای مفاد سند، ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

بند ب) اصلاحیه ۱۳۷٦/٥/۲٥ قوه قضائیه

در مورد وجه یا مال موضوع قبوض اقساطی از ثبت محل، در این مورد باید عین تصویر گواهی شده قبوض اقساطی و سند پیوست درخواست نامه به ثبت محل داده شود. در تهران درخواست نامه اجرائی قبوض اقساطی به اجرا داده می شود.

ج) در مورد مهریه و تعهداتی که ضمن ثبت ازدواج و طلاق و رجوع شده، نسبت به منقول و سایر تعهدات به استثنای غیرمنقول، از دفتری که سند را تنظیم کرده است و نسبت به اموال غیرمنقول که به ثبت دفتر رسیده است، از دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده سند.

د) در مواردی که موجر با درخواست وصول وجه قبوض اقساطی، فسخ و تخلیه مورد اجاره را بخواهد، باید به دفتر اسناد رسمی مربوطه مراجعه کند.

اسلاید چهل و پنجم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱٦

پس به این ترتیب برای درخواست اجرای مفاد سند رسمی، شخص باید به دفترخانه مراجعه کند و حسب مورد، ممکن است لازم باشد که به ثبت محل مراجعه نموده و درخواست اجرای سند رسمی بکند.

سند عادی سند لازم الاجرا نیست و ذینفع مجبور است به دادگاه مراجعه کند؛ ولی در بعضی موارد قانون، سند عادی را در حکم سند لازم الاجرا می گذارد.

نمونه این مطلب « چک » است که در ماده ۲ قانون صدور چک سال ۱۳۵۵ صریحاً پیش بینی کرده که چک های صادره به عهده بانک هایی که طبق قانون در ایران تشکیل شده یا می شوند و همچنین شعب این بانک ها در خارج از کشور، در حکم سند لازم الاجرا است.

در خصوص این موارد، چون شخص ذینفع با دفترخانه تنظیم کننده سند مواجه نیست، درخواست صدور اجرائیه را به سازمان ثبت می دهد.

اسلاید چهل و ششم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۷

ماده ٤ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرائی:

سردفتر پس از احراز هویت درخواست کننده و این که صلاحیت برای درخواست صدور اجرائیه دارد رونوشت سند را در برگ های ویژه ظرف ٢٤ ساعت با خط خوانا در ۳ نسخه (اگر متعهد یک نفر باشد و اگر متعدد باشد یا وثیقه متعلق به متعهد نباشد برای هر یک از متعهدین و صاحب وثیقه ۲ نسخه اضافه می شود) تهیه کرده و موضوعی را که باید اجرا شود در محل مخصوص آن نوشته (در صورتی که در صدور آن اشکالی نباشد) ظرف ٤٨ ساعت از تاریخ وصول تقاضا برگ های اجرائیه را امضاء کرده و به مهر ویژه (اجرا شود) رسانیده و برای اجرا نزد مسئول اجرا می فرستد و رسید دریافت می کند. عملیات اجرایی بلافاصله آغاز می شود.

ماده ۷ اصلاحی ٧٦/٥/٢٥ این آیین نامه.

دفاتر اسناد رسمی نیز مکلف اند در موقع صدور اجرائیه هر نوع سند لازم الاجرا، صدور اجرائیه را در ملاحظات ثبت مربوطه با ذکر تاریخ قید و امضاء نمایند.

اسلاید چهل و هفتم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۸

این ۳ مستند که ذکر شد نشان می دهد که مرجع صدور اجرائیه برای اسناد رسمی لازم الاجرا علی الاصول دفترخانه تنظیم کننده سند رسمی است ولی برای اجرا دیگر دفتر خانه اقدام نمی کند و سند به اجرای ثبت می رود و در آن مرحله واحد اجرایی اجرای ثبت اقدام می کند.

مواد ۹۲ و ٩٤ وصف « لازم الاجرا » را برای اسناد رسمی پیش بینی کرده است؛ اما آیا این موارد مانعی تلقی می شود به طوری که اگر ذینفع نخواهد به دفترخانه مراجعه کند و بر طبق اصل ۱۵۹ قانون اساسی عمل کند، این راه اساساً برای او مسدود است یا خیر.

در این مورد وجود این امتیازات برای سند رسمی که وصف لازم الاجرا را به آن می دهد، برای ذینفع مانعی محسوب نمی شود.

ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۱۹

بر طبق رأی وحدت رویه شماره ۱۲ به تاریخ ١٣٦٠/٣/١٦ هیأت عمومی دیوان عالی کشور:

نظر به این که مرجع تظلمات عمومی دادگستری است، فلذا، به جز آنچه در قانون مستثنی شده، انواع مختلفه دعاوی از جمله دعاوی مربوط به اسناد رسمی و قبوض و اقساطی لازم الاجرا، در دادگاه های دادگستری قابل استماع و رسیدگی است. ماده ۹۲ قانون ثبت اسناد و املاک مبنی بر این که مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم دادگستری لازم الاجرا است، منافات و مغایرتی با حق و اختیار اقامه دعوی در دادگاه های دادگستری ندارد و لازم الاجرا بودن اسناد مزبور مزیتی است که در قانون برای چنین اسنادی در نظر گرفته شده است تا صاحبان حق بتوانند از هر طریقی که مصلحت و مقتضی می دانند، برای احقاق حق خود اقدام نمایند.

اسلاید چهل و هشتم: ویژگی ها و امتیازات سند رسمی-۲۰

به چه دلیل ممکن است که شخصی از طریق اجرای ثبت که راهی کوتاه تر است اقدام نکند و از طریق دادگاه اقدام نماید؟

جواب: زیرا هر کدام از این ۲ راهکار امتیازات و مزایا و نقاط ضعفی دارد که دیگری فاقد آنها است و حسب مورد ذینفع باید صلاح خود را در نظر بگیرد.

به هر حال وجود این کانال اضافی، یعنی اجرای سند رسمی از طریق اجرای ثبت، مانع مراجعه شخص ذینفع و خواهان به دادگاه نخواهد شد.

البته مسلماً اگر ذینفع یکی از راهکارها را انتخاب کند، دیگر نمی تواند برای همان حقوق راهکار دیگری را انتخاب نماید، زیرا یک حق را نمی توان دو بار مطالبه کرد.

ماده ۱۵ قانون آیین دادرسی سابق مصوب ۱۲۹۰:

در صورتی که کسی محکمه حقوق را ابتدا مرجع دعوای خصوصی خود قرار داد، دیگر دعوی مزبور در محکمه جزا پذیرفته نمی شود.

اسلاید چهل و نهم: دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-۱

ماده ۹۲ صحبت از مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و اموال منقول می کند.

ماده ۹۳ صحبت از اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده می کند.

دین به عنوان مال منقول محسوب می شود.

دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-۲

پس همین که سند رسمی در مورد مال منقول و دین باشد مطلقاً لازم الاجرا است.

تنها استثنائاتی که به این امر وارد است در جایی است که موضوع سند رسمی عین منقول است و موضوع تعهد، تسلیم مال منقول است. این عین منقول در اختیار شخص ثالث است که این شخص اولاً متصرف آن مال منقول است و ثانیاً مدعی مالکیت آن است که در این جا دیگر وصف لازم الاجرا بر آن اعمال نمی شود و ذینفع باید به دادگاه مراجعه کند.

اسلاید پنجاهم: دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-۳

مستند ما در مطلب بالا حکم ماده ۹۲ ق.م. است.

در ماده ۲۸ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی هم همین حکم اعمال شده

ماده ۲۸: اگر اجرائیه بر تسلیم عین منقول صادر شده باشد و تا ۱۰ روز پس از ابلاغ، متعهد آن را تسلیم نکند، مأمور اجرا عین مزبور و منافع آن را (در صورتی که اجرائیه بر منافع نیز صادر شده باشد) به متعهد له تسلیم کرده و قبض رسید خواهد گرفت؛ مگر این که مال در تصرف غیر بوده و متصرف نسبت به عین یا منافع آن دعوی مالکیت کند که در این صورت مأمور اجرا متعرض آن نمی شود و متعهد له می تواند به دادگاه مراجعه کند.

دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-٤

در مورد اسناد رسمی راجع به اموال غیرمنقول و املاک، تنها مستندی که وصف لازم الاجرا بودن را به سند رسمی اعطا می کند ماده ٩٤ است.

ماده ٩٤: کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجرا است.

اسلاید پنجاه و یکم: دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-٥

ماده ۱ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی

در مورد اسناد رسمی لازم الاجرا نسبت به دیون و اموال منقول و املاک ثبت شده و نیز املاک مورد وثیقه و اجاره (مشمول قانون روابط موجر و مستأجر) اعم از این که ملک مورد وثیقه و اجاره ثبت شده یا در جریان ثبت باشد، از دفترخانه ای که سند را ثبت کرده است ...؟ در مورد سایر اسناد راجع به املاکی که ثبت در دفتر املاک نشده است، برای اجرای نماد سند ذینفع باید به دادگاه صالحه مراجعه کند.

اسلاید پنجاه و دوم: دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-٦

پس به این ترتیب خلاصه مواد ۹۲ و ۹۳ به این گونه است که:

اول) اسناد رسمی که دارای وصف لازم الاجرا هستند اول اسناد رسمی راجع به مطلق اموال هستند و استثناء در جایی است که مال غیر منقول در نزد شخص ثالث مدعی مالکیت است و موضوع، تعهد تسلیم مال منقول است که در این جا وصف اجرائی پدید نمی آید و ذینفع باید به دادگاه مراجعه کند.

دوم) اسناد راجع به معاملات:

الف) راجع به معاملات مربوط به املاک فاقد سابقه ثبتی که مطلقاً دارای وصف لازم الاجرا نیستند.

ب) اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده که مطلقاً دارای وصف لازم الاجرا هستند (بر طبق ماده ۹۳). مگر در جایی که موضوع تعهد تسلیم مال غیرمنقول است و ملک در اختیار شخص ثالث است و این شخص ثالث خود را مدعی حق نسبت به عین یا منافع می داند و برای ذی حق خود، حکم دادگاه یا سند رسمی مقدم الصدور نسبت به سند متعهد له را ارائه می کند.

دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-۷

ادامه ماده ۲۷ آیین نامه اسناد رسمی

اگر اجرائیه بر تسلیم مال غیر منقول ثبت شده، صادر شده بود و متصرف نسبت به منافع آن به استناد حکم دادگاه یا سند رسمی صادره از مالک (که تاریخ آن مقدم بر سند متعهد له باشد) دعوی حق کند، مال با رعایت حقوق و تصرفات مستند به حکم یا سند رسمی تحویل متعهد له داده می شود. متعهد له در صورتی که متعرض باشد می تواند به دادگاه مراجعه کند.

اسلاید پنجاه و سوم: دوایر شمول مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک-۸

اگر اجرائیه روی سند رسمی صادر شود و متعهد سند رسمی ادعای جعل مطرح کند، آیا به صرف ادعای جعل می تواند جلوی اجرای سند رسمی را بگیرد.

به استناد ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی؛ ماده ۲۱٦ آیین دادرسی مدنی و ماده ۷۰، در برابر سند رسمی می توان ادعای جعلیت را مطرح کرد.

این موضوع (جواب سؤال بالا) در ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک پیش بینی شده و برای آن تعیین تکلیف شده است.

بر طبق این ماده صرف ادعا جلوی عملیات راجع به اجرای سند رسمی را نمی گیرد مگر این که به این ادعا در دادسرا رسیدگی شود و قرار مجرمیت متهم صادر شود. بعد از صدور قرار مجرمیت عملیات اجرایی متوقف می شود تا این که وضعیت جعلیت یا صحت اصالت سند معلوم شود.

ماده ۹۹ قانون ثبت اسناد و املاک:

ادعای مجعولیت سند رسمی عملیات راجع به اجرای آن را موقوف نمی کند مگر پس از اینکه مستنطق قرار مجرمیت متهم را صادر و مدعی العموم هم موافقت کرده باشد.

اسلاید پنجاه و چهارم: مصرحات سند و منجزات سند-۱

دو مستند قانونی وجود دارد که در آنها مقرر شده اجرائیه فقط روی منجزات سند صادر می شود.

امکان صدور اجرائیه روی سند رسمی ناظر بر تمام مندرجات سند نیست و نسبت به تمام مندرجات سند رسمی نمی توان تقاضای اجرائیه کرد.

مستندات قانونی وجود دارد که محدوده اجرای ماده ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت اسناد و املاک را محدود به منجزات سند می کند.

مصرحات سند و منجزات سند-۲

مستندات قانونی مورد نظر:

اول: آیین نامه دفاتر رسمی مصوب ۱۳۱۷/۲/۱٤ که در ماده ۵۰ این طور بیان می کند:

ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می توان صادر کرد که در سند مربوطه منجزاً قید شده باشد.

عین همین ماده در تبصره ۲ ماده ٤ آیین نامه اجرایی مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی (مصوب ۱۳۵۵/٤/٦) تکرار شده است.

این آیین نامه در تبصره ۲ ماده ٤ این طور بیان می کند:

ورقه اجرائیه را فقط نسبت به موضوعاتی می توان صادر کرد که در سند منجزاً قید شده باشد.

مصرحات سند و منجزات سند-۳

نسبت به موضوعاتی که در سند منجزاً قید شده باشد یعنی چه؟

وقتی قرارداد یا عقدی منعقد می شود، شامل محتویات و مندرجاتی است. همچنین توافق طرفین هم صریحاً در عقد ذکر می شود که به این ها « مصرحات » گفته می شود.

پس هر چیز که صریحاً و به دلالت منطوقی صریح در سند و قراردادی ذکر شده باشد، مصرحات سند است.

مسلماً عقد و قرارداد یا به عبارتی توافق طرفین فقط شامل مصرحات نیست بلکه شامل چیزهایی هم هست که صریحاً در قرارداد نیامده است ولی به حکم قانون یا عرف بر قرارداد بار می شود یا با دلالت ضمنی از عبارات مندرج در عقد استنباط می شود.

اسلاید پنجاه و پنجم: مصرحات سند و منجزات سند-٤

ماده ۲۳۰ قانون مدنی

عقود نه تنها متعاملین را به اجرای چیزی که در آن تصریح شده است ملزم می نماید بلکه متعاملین به کلیه نتایجی هم که به موجب عرف، عادت و یا به موجب قانون از عقد حاصل می شود ملزم می باشند.

منجزات به چیزهایی گفته می شود که علاوه بر اینکه صریحاً در قرارداد آمده، احتیاج به رسیدگی قضایی ندارد؛ یعنی آن قدر واضح و دقیق قطعی و مشخص است که ماهیت تعهد متعهد را مشخص می کند.

مصرحات سند و منجزات سند-٥

اگر ما سندی داشته باشیم و بخواهیم بر روی آن اجرائیه صادر کنیم، اجرائیه را نسبت به مسائلی می توانیم مطرح کنیم که به صورت منجز در متن سند قید شده باشد و صرف مصرح بودن کافی نیست.

رابطه بین مصرحات سند و منجزات سند عموم و خصوص مطلق است؛ یعنی هر منجزی مصرح هست ولی هر مصرحی منجز نیست.

اسلاید پنجاه و ششم: مصرحات سند و منجزات سند-٦

رأی وحدت رویه شماره ۱۲٤۰ مورخ ۱۳٤٤/۷/۲۷:

نظر بر این که در مورد بحث عقد اجاره به اتمام ارکان آن از مورد و مدت و میزان به نحو صحت واقع گردیده و شرط نمودن این امر که هرگاه میزان حق العرض برابر دستور اداره مرکزی تغییر یابد، پیمانکار متعهد است که پس از اخطار اداره املاک، حق العرض مورد مطالبه را بپرداز؛ در ضمن عقد به هیچ وجه از مصادیق شرط مجهول مقرر در بند ۲ ماده ۲۳۳ قانون مدنی نبوده و خللی به ارکان عقد وارد نمی سازند و نظر بر اینکه مستفاد از ماده ۹۳ قانون ثبت اسناد و ماده ۵۰ از نظام نامه دفاتر اسناد رسمی این است که درخواست صدور اجرائیه از دفترخانه اسناد رسمی منحصراً نسبت به موضوعاتی ممکن است که منجزاً در متن سند تصریح شده باشد؛ بنابراین صدور اجرائیه به معنای حق العرض جدید مندرج در نامه اداره املاک مخالف مواد فوق الاشعار است و اداره املاک می تواند به جای درخواست صدور اجرائیه به طرح دعوی در دادگاه صلاحیت دار اقدام نماید. این رأی طبق ماده واحده قانون وحدت وریه قضایی مصوب تیر ۱۳۲۸ در مورد مشابه لازم الاتباع است.

مصرحات سند و منجزات سند-۷

این رأی به دنبال اختلاف نظر دادگاه ها و آراء متعارض آنها صادر شده بود.

پس خلاصه کلام در باب مصرحات و منجزات به این صورت است که نسبت به اموری که در متن سند تصریح شده و علاوه بر این تصریح به نحو منجز هم تعیین شده، اداره ثبت و دفترخانه اسناد رسمی می توانند به استناد مواد ۹۲ و ۹۳ قانون ثبت، اجرائیه صادر کنند ولی اگر قید منجز حذف شود، اداره ثبت حق مداخله ندارد و متعهدله باید از طریق دادگاه الزام متعهد را به اجرای مفاد سند رسمی درخواست کند.

اسلاید پنجاه و هفتم: بحث درباره ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک-۱

ماده ۱۱۷ تعهدات و معاملات معارض نسبت به یک مال را ممنوع و عمل مجرمانه تلقی می کند و برای این مسئله کیفر قائل می شود.

ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک اصلاحیه ۱۳۱۲/۵/۷:

هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول یا غیرمنقول) حقی به شخص یا اشخاص داده و بعد نسبت به عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید به حبس با اعمال شاقه از ۳ تا ۱۰ سال محکوم خواهد شد.

در واقع سند رسمی مؤخر با سند عادی یا سند رسمی مقدم معارض است.

اسلاید پنجاه و هشتم: بحث درباره ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک-۲

ماده ۱۱۷، اصلاحیه سال ۱۳۱۲ است. قبل از این اصلاحات در سال ۱۳۱۰ علاوه بر این که سند مؤخر باید رسمی می بود سند مقدم هم لزوماً و فقط می توانست سند رسمی باشد یعنی در واقع با تعارض ۲ سند رسمی مواجه بودیم تا جرم ماده ۱۱۷ محقق شود.

ماده ۱۱۷ منسوخه مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶:

هرکس به موجب سند رسمی نسبت به عین یا منفعت مالی اعم از منقول یا غیرمنقول حقی به شخص یا اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی دیگری معامله یا تعهدی معارض با حق مزبور بنماید، جاعل در اسناد رسمی محسوب و به حبس با اعمال شاقه از ۳ تا ۱۵ سال محکوم خواهد شد.

اسلاید پنجاه و نهم: بحث درباره ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک-۳

در مورد تفسیر ماده ۱۱۷ یک رأی وحدت رویه از هیأت عمومی دیوان عالی کشور صادر شده است.

املاکی که ثبت شده هستند به موجب بند ۱ ماده ٤٦ لزوماً معاملاتشان باید به ثبت برسد.

املاکی هم که ثبت شده نیستند در صورتی که مشمول بند ۱ ماده ٤٧ قرار بگیرند، لزوماً معاملاتشان باید به ثبت برسد.

مستفاد از رأی وحدت رویه ۱۳۵۱ این است که ماده ۱۱۷ شامل معاملات راجع به املاکی که ثبت آنها اجباری است چنان چه سند اولی که درباره این املاک صادر می شود عادی باشد، ماده ۱۱۷ شامل آن نمی شود.

اسلاید شصتم: رأی وحدت رویه شماره ٤٣ مورخ ۱۳۵۱/۸/۱۰ هیأت عمومی دیوان عالی کشور

نظر به این که شرط تحقق بزه مشمول ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک، قابلیت تعارض دو معامله یا تعهد نسبت به یک مال می باشد؛ و در نقاطی که ثبت رسمی اسناد مربوط به عقد و معاملات اموال غیرمنقول به موجب بند اول ماده ٤٧ قانون مزبور اجباری باشد، سند عادی راجع به معامله آن اموال طبق ماده ٤٨ همان قانون، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته

نشده و قابلیت تعارض با سند رسمی نخواهد داشت. بنابراین چنانچه کسی در این قبیل نقاط، با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد، قبلاً معامله ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد نخواهد بود؛ بلکه ممکن است بر فرض احراز سوء نیت با ماده کیفری دیگری قابل انطباق باشد. این رأی طبق قانون وحدت رویه قضایی مصوب ۱۳۲۸ برای شعب دیوان عالی کشور و دادگاه ها در موارد مشابه لازم الاتباع است.

پس به این ترتیب به نظر می رسد این رأی شامل املاک اعم از املاک دارای سابقه ثبتی یا فاقد سابقه ثبتی می باشد که در نهایت ثبتشان اجباری تلقی می شود.

اسلاید شصت و یکم: صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-۱

ماده ٣٤ قبل از اصلاحات ١٣٨٦ قانون ثبت مصوب ۱۳۱۰

در مورد معاملات مذکور در ماده ۳۳ و کلیه معاملات شرطی و رهنی راجع به اموال غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مدت مقرر در سند، بدهی خود را نپردازد، بستانکار می تواند وصول طلب خود را توسط دفتر خانه تنظیم کننده سند درخواست کند.

ماده ۳۳ این طور آغاز می شود:

نسبت به املاکی که با شرط خیار یا به عنوان قطعی با شرط نذر خارج و یا به عنوان قطعی با شرط وکالت منتقل شده است و به طور کلی نسبت به املاکی که به عنوان صلح یا به هر عنوان دیگر با حق استرداد قبل از تاریخ اجرای این قانون انتقال داده شده است؛ اعم از این که مدت خیار یا عمل به شرط و به طور کلی مدت حق استرداد منقضی شده یا نشده باشد و اعم از این که ملک در تصرف انتقال دهنده باشد یا در تصرف انتقال گیرنده، حق تقاضای ثبت با انتقال دهنده است مگر در موارد خاص.

صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-۲

به طور کلی ماده ۳۳ درباره عقود و قراردادهایی صحبت می کند که شخص مال غیرمنقولی را به دیگری واگذار کرده ولی به نوعی امکان استرداد را برای خود حفظ می کند. مثلاً در آن، شرط خیار می گذارد.

معامله با حق استرداد معامله ای است که بایع ملک را به مبلغ معین می فروشد و در آن شرط می کند که اگر تا تاریخ مشخص این مبلغ را به خریدار برگرداند، ملک پس گرفته می شود.

تفاوت معامله با حق استرداد با معامله رهنی در این است که در معامله رهنی وقتی ملک را رهن می گذارند، ملک فروخته نشده و مالکیت ملک متعلق به خود فرد است؛ مگر در صورت ندادن بدهی که مرتهن در تاریخ مشخص با عدم پرداخت مواجه شود و به محل وثیقه بیاید و استیفاء طلب کند؛ ولی در معامله حق استرداد، پول گرفته در غالب بیع است و ملکیت ملک به طرف مقابل منتقل می شود و فقط برای فروشنده، تا مهلت مقرر با پرداخت مبلغ مقرر، حق استرداد به وجود می آید.

اسلاید شصت و دوم: صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-۳

اهم قراردادهایی که در ماده ۳۳ ذکر شده و در ماده ٣٤ هم مورد توجه قرار گرفته معامله رهنی است.

می دانیم که سند رسمی خصیصه لازم الاجرا بودن را داراست و جزء منجزات و مندرجات سند رسمی هم این است که اگر در سر رسید، راهن دین را پرداخت نکرد، متهم می تواند از محل وثیقه، طلب خود را استیفا کند و چون به صورت یک شرط و

قید منجز در قرارداد رسمی است، فرد می تواند صدور اجرائیه را روی سند رهنی از دفترخانه درخواست کند تا نهایتاً به وسیله اداره ثبت به اجرا گذاشته شود.

صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-٤

اگر سند رهنی وجود داشت، قبل از اصلاحات به عمل آمده در سال ١٣٨٦ نحوه عملکرد به این ترتیب بود که شخص طلبکار به دفترخانه مراجعه و صدور اجرائیه را درخواست می کرد و نهایتاً برای اجرا به اداره ثبت می رفت.

ولی در حال حاضر با اصلاحاتی که طبق قانون اصلاح ماده ٣٤ قانون ثبت در سال ١٣٨٦ به عمل آمده، این تشریفات حذف و ماده واحده بسیار کوتاه شده است.

اسلاید شصت و سوم: صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-٥

ماده واحده مصوب ١٣٨٦ به این ترتیب مقرر می کند که تفکیکی بین اموال منقول و غیرمنقول وجود ندارد؛ یعنی مورد وثیقه چه مال منقول باشد چه ملک، همین که بدهکار در سر رسید بدهی خود را ندهد، طلبکار می تواند درخواست صدور اجرائیه نسبت به سند رهنی را بکند. در این صورت اجرائیه صادر و به بدهکار ابلاغ می شود و او باید ظرف ١٠ روز بدهی خود را پرداخت کند. اگر پرداخت کرد که هیچ؛ در غیر این صورت طلبکار می تواند حراج و مزایده ملک را از اداره ثبت تقاضا کند.

در این جا اداره ثبت تشریفات حراج را با مبلغ بدهی آغاز نمی کند بلکه ارزیابی انجام می دهد و با مبلغ ارزیابی شده مزایده صورت می گیرد و اگر اضافه ای هم از محل فروش وثیقه باقی ماند، به راهن مسترد می شود.

صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-٦

ماده واحده قانون اصلاح ماده ٣٤ اصلاحی قانون ثبت مصوب ١٣٥١ و حذف ماده ٣٤ مکرر آن، مصوب ١٣٨٦/١١/٢٩:

در مورد کلیه معاملات رهنی و شرطی و دیگر معاملات مذکور در ماده ٣٣ قانون ثبت راجع به اموال منقول و غیرمنقول، در صورتی که بدهکار ظرف مهلت مقرر در سند بدهی خود را نپردازد، طلبکار می تواند از طریق صدور اجرائیه وصول طلب خود را توسط دفترخانه تنظیم کننده سند درخواست کند. چنانچه بدهکار ظرف مدت ١٠ روز از تاریخ ابلاغ اجرائیه نسبت به پرداخت بدهی خود اقدام ننماید، بنا به تقاضای بستانکار اداره ثبت پس از ارزیابی تمام مورد معامله و قطعیت آن، حداکثر ظرف مدت ٢ ماه از تاریخ قطعیت ارزیابی، با برگزاری مزایده نسبت به وصول مطالبات مرتهن به میزان طلب قانونی وی اقدام و مازاد را به راهن مسترد می نماید.

اسلاید شصت و چهارم: صدور اجرائیه نسبت به اسناد رهنی-٧

تبصره ١ ماده ٣٤ این طور قید می کند:

در مواردی هم که مال یا ملکی وثیقه دین یا انجام تعهد یا ضمانتی قرار داده می شود، مطابق مقررات این قانون عمل خواهد شد.

باز هم تأکید می شود که صدور اجرائیه زمانی میسر است که مسئله، مسئله ای اختلافی باشد و نیازمند رسیدگی قضایی نباشد.

اللهم صل علی محمد و آل محمد و عجل فرجهم

درس حقوق ثبت به پایان رسید

با آرزوی موفقیت و سربلندی برای تمامی دانشجویان نور طوبی