



فصلنامه اندیشه حقوقی معاصر

www.lthjournal.ir



دوره سوم، شماره سوم، پاییز ۱۴۰۱

نقش دفاتر توزیع اظهارنامه در تحدید حدود و آثار آن‌ها در اثبات مالکیت اشخاص

مليحه ميرمقدم^۱، عبدالرضا باي^۲، محمد منقوش^۳، مهدى قلعمنوي^۴

۱. دانشجوی کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، مؤسسه آموزش عالی شمس گنبد کاووس، ایران.

۲. گروه علوم سیاسی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد آزادشهر، ایران.

۳. دانشجوی دکتری حقوق بین‌الملل، دانشگاه آزاد اسلامی واحد دامغان، ایران.

۴. دانش‌آموخته کارشناسی ارشد حقوق ثبت اسناد و املاک، دانشگاه آزاد اسلامی واحد علی‌آباد کتول، ایران.

چکیده

اطلاعات مقاله

نوع مقاله: پژوهشی

صفحات: ۴۶-۳۹

اطلاعات نویسنده مسؤول

کد ارکید:

تلفن:

ایمیل:

m.mirmoghadam65@gmail.com

سابقه مقاله:

تاریخ دریافت: ۱۴۰۱/۰۴/۲۵

تاریخ ویرایش: ۱۴۰۱/۰۵/۰۸

تاریخ پذیرش: ۱۴۰۱/۰۶/۲۰

تاریخ انتشار: ۱۴۰۱/۰۷/۰۱

واژگان کلیدی:

دفتر توزیع اظهارنامه ، پلاک ثبتی ،
تحدید حدود املاک ، اثبات مالکیت.

خوانندگان این مجله، اجازه توزیع، ترکیب مجدد، تغییر جزئی و کار روی حاضر به صورت غیرتجاری را دارند.



© تمامی حقوق انتشار این مقاله، متعلق به نویسنده می‌باشد.

مقدمه

عمل انجام شود، یعنی برای مجاورین ملک که فاقد شماره پلاک هستند، شماره پلاک تعیین و در دفتر توزیع اظهارنامه قید و در موقع تحديد حدود این قبیل که قبلًاً پذیرفته شده باشد، پیش از تحديد حدود پلاک مورد درخواست پلاک مجاورین تعیین شود (تفکریان، ۱۳۹۴).

هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه، پلاکی بهنام وی معروفی و ثبت شده باشد و قبل از درخواست ثبت با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت تصرفات مالکانه خریدار سند عادی محرز باشد، قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلاشکال است و همچنین نسبت به املاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه بهنام دولت یا شهرداری یا وقف معرفی شده و اشخاص به عنوان ملک خریداری تقاضای ثبت دارند، پیش از جلب موافقت مراجع ذیربط، از قبول تقاضای ثبت خودداری و با ادارات مربوطه تشریک مساعی کرده و مراقبت کنند، عمل خلافی صورت نگیرد (حقیقت، ۱۳۹۴).

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک‌کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد. دفتری با ستون‌بندی مشخص، با این عناوین، شماره پلاک، نام زمین، اسمی مالکان و توضیحات؛ اگر اقدام به ثبت زمین صورت گیرد و بعد از سال ۱۳۲۲ بوده باشد، براساس ماده ۱۲ قانون ثبت، اصلاحی ۱۳۲۲، بیستوپنجم درصد هزینه ثبت، بیشتر به عنوان ضمانت اجرای دیر اقدام کردن ثبت اراضی پیش‌بینی شده است، ولی در صورت عدم ثبت و ایجاد اختلاف مالکیت یا وقوع خسارت، استناد به پلاک‌کوبی تا چه اندازه اعتبار دارد (پاکزاد، ۱۳۹۷).

مهم‌ترین دلیل اثبات مالکیت، سند مالکیت است. مطابق قانون، اموالی مانند املاک، در دفاتر اسناد رسمی به ثبت می‌رسند و محاکم فقط فردی را که مال نامبرده بهنام وی ثبت شده به عنوان مالک مال می‌شناسد (ابراهیم‌زاده، ۱۳۹۸).

در واقع ما در این پژوهش به دنبال یافتن پاسخ این پرسش هستیم که جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آن‌ها در تحديد حدود املاک چیست و چه آثاری در اثبات مالکیت اشخاص دارند؟

۲- اهمیت و ضرورت انجام پژوهش

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک‌کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد. دفتری با ستون‌بندی مشخص، با این عناوین، شماره پلاک، نام زمین، اسمی مالکان و توضیحات؛ اگر

مالکیت نسبت به املاک، حقی است واقعی که بهموجب آن مالک می‌تواند در حدود قانون تصرف مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منابع آن استفاده کند. اما احراز مالکیت و تشخیص و شناسایی آخرین مالک یا مالکان قانونی اراضی و املاک در بعضی موارد مشکل و گاهی پیچیده است و از طرفی تشخیص مالک مورد حمایت قانون‌گذار و حدود اختیارات وی لازم و ضروری است؛ چراکه لازمه جلوگیری از معاملات معارض و دعاوی ملکی، تثبیت مالکیت است و همین اختلاف در تشخیص مالک و حدود اختیارات وی منشأ بسیاری از دعاوی مطرح شده در دادگستری می‌باشد. مالکیت جریان ثبتی نیز از محدود مواردی است که تشخیص مالک مورد حمایت قانون‌گذار و حدود اختیارات وی مشکل و مبهم است (حسن‌زاده، ۱۳۹۶).

جریان ثبتی که خود شامل مراحل مختلفی می‌باشد و از پذیرش تقاضانامه تا تحديد حدود و سپس ثبت ملک پیش می‌رود، اثرات حقوقی خاصی دارد که بر تکالیف و حقوق افراد درگیر در موضوع تأثیرگذار است (سرجوی، ۱۳۹۲).

۱- بیان مسأله

نخستین مرحله برای ثبت اراضی، پلاک‌کوبی و درج در دفتر توزیع اظهارنامه است. آئین‌نامه قانون ثبت در سال ۱۳۱۷ به تصویب رسید و براساس این آئین‌نامه، اداره ثبت ملزم به داشتن دفتر توزیع اظهارنامه است که بیش‌تر اراضی پلاک‌کوبی شده در آن سال، به ثبت رسیده و دارای سند رسمی مالکیت هستند و هنوز اراضی وجود دارد که بنا به دلایلی مثلاً اختلاف بین مالکان یا کم‌ارزش بودن زمین و ... که ثبت نرسیده و در مرحله اولیه یعنی پلاک‌کوبی باقی‌مانده است که بعد از رفع اختلاف با طی مراحل ثبتی و تشریفات آن منتهی به صدور سند می‌شود و جایی اختلاف پیش می‌آید از این اراضی به تملک ادارات دولتی و یا مؤسسات عمومی درمی‌آید و برای دریافت بهای آن اراضی در مراجع قضایی طرح دعوا می‌گردد (پاکزاد، ۱۳۹۷).

در مورد نحوه پلاک ثبتی، به طوری که در ادارات ثبت معمول است در موقع تحديد حدود نماینده ثبت برای مجاوری که فاقد شماره پلاک است، شماره پلاک تعیین می‌کند، چون این رویه در عمل ایجاد اشکال کرده و احتمالاً موجب تضییع حق مجاور خواهد شد. مقتضی است منبعد در موقع قبول تقاضای ثبت این

د- برای تحديد حدود املاک، بعد از تقاضای ثبت ملک، تقاضاً کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود، به وسیله اعلان احضار می‌شوند.

۵- اهداف پژوهش

۱- هدف اصلی

جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آن‌ها در تحديد حدود املاک و تعیین آثار آن در اثبات مالکیت اشخاص.

۲- اهداف فرعی

الف- بیان ماهیت اظهارنامه ثبتی و شرایط آن.

ب- بیان مواردی که در اظهارنامه ثبتی قید می‌شود.

ج- بیان نوع سند (رسمی یا عادی) دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت.

د- بیان مفهوم تحديد حدود املاک و چگونگی آن.

۳- تعریف جریان ثبتی

از دیدگاه و به اعتبار وضعیت ثبتی املاک، اموال غیرمنقول را به سه دسته می‌توان تقسیم کرد:

۱- املاک فاقد سابقه ثبتی: با توجه به اینکه این املاک ثبت عمومی نشده است و حتی به صورت اختیاری نیز برای ثبت آن اقدامی نشده است، هیچ‌گونه سابقه‌ای در اداره ثبت از آن‌ها موجود نیست (شهری، ۱۳۹۵).

۲- املاک جاری املاکی است که در جریان مقدماتی ثبت می‌باشد و هنوز منجره ثبت در دفتر املاک نشده است. این عملیات مقدماتی از زمان قبول تقاضای ثبت ملک شروع شده و سپس به ترتیب آگهی‌های نوبتی و تحديدي متشر و ملک تحديد حدود می‌شود و پایان این عملیات انتراضی مدت مواعده اعتراض موضوع مواد ۱۶ و ۲۰ قانون ثبت و سپس ورود ملک به دفتر املاک می‌باشد (بیزدان‌پناه، ۱۳۹۶).

بدیهی است صدور سند مالکیت نسبت به املاک جاری وقتی امکان‌پذیر است که تحديد حدود آن‌ها به عمل آمده و زمان واخوه‌ی نسبت به اصل و تحديد حدود سپری شده باشد. بنابراین اگر اعتراضی بر اصل و حدود ملک در جریان ثبت واقع شود، تا زمانی که نتیجه اعتراض معلوم و قطعی نشود، ملک عنوان جاری بودن خود را از دست نخواهد داد و یک ملک در جریان ثبت محسوب می‌شود.

۳- املاک ثبت‌شده: منظور املاکی است که مراحل ثبتی آن به پایان رسیده است و وارد دفتر املاک شده است (جعفری‌لنگوودی، ۱۳۹۲).

اقدام به ثبت زمین صورت گیرد و بعد سال ۱۳۲۲ بوده باشد، براساس ماده ۱۲ قانون ثبت، اصلاحی ۱۳۲۲، بیست و پنج درصد هزینه ثبت بیشتر به عنوان خسارت اجرای دیر اقدام کردن ثبت اراضی پیش‌بینی شده است، ولی در صورت عدم ثبت و ایجاد اختلاف مالکیت یا وقوع خسارت، استناد به پلاک کوبی تا چه اندازه اعتبار دارد (پاکزاد، ۱۳۹۷).

۳- سوالات پژوهش

۱- سوال اصلی

جایگاه دفاتر توزیع اظهارنامه در حقوق ثبت و نقش آن‌ها در تحديد حدود املاک چیست و چه آثاری در اثبات مالکیت اشخاص دارند؟

۲- سوال فرعی

الف- اظهارنامه ثبتی چیست و باید دارای چه شرایطی باشد؟

ب- چه مواردی در اظهارنامه ثبتی قید می‌شود؟

ج- دفتر توزیع اظهارنامه ثبتی، برای اراضی که به ثبت نرسیده، براساس قانون، سند رسمی محسوب می‌شود یا عادی؟

د- تحديد حدود املاک چیست؟

۴- فرضیه‌های پژوهش

۱- فرضیه اصلی

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد و این دفتر برای اراضی فاقد سند، در محکم تأثیری مهم و اساسی دارد.

۲- فرضیه فرعی

الف- اظهارنامه ثبتی عبارت است از برگ رسمی ویژه‌ای که دارای فرم مخصوصی است و فصول مخصوصی دارد که به موجب آن، متصروف به عنوان مالکیت و یا به عنوان وقیت و یا به عنوان خالصه اصلتًا و یا به نمایندگی از طرف غیر، اقدام به درخواست ثبت ملک می‌کند. در پذیرش اظهارنامه ثبتی، متصروف بودن و مدعی مالکیت بودن شرط است.

ب- در کلیه اظهارنامه‌ها علاوه بر نشانی متقاضی در صورت امکان نقشه یا کروکی ملک ضمیمه شده و مساحت ملک ضمن تعیین محل وقوع و مشخصات آن از حیث نام قریه و بخش و خیابان و کوچه با کمال وضوح قید می‌شود.

ج- چنانچه دفتر توزیع اظهارنامه شرایط موجود در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی را داشته باشد، سند رسمی محسوب می‌شود.

۱۱- آگهی تحدیدی

نخستین قدم در شروع مرحله تحدید، حدود انتشار آگهی مربوط به آن است (حقیقت، ۱۳۹۳).

الف- مفهوم تحدید حدود و آگهی مربوط به آن

تحدید که در حقوق ثبت املاک پس از انتشار آگهی تحدیدی صورت می‌گیرد، مشخص کردن حدود چهارگانه ملک و حقوق ارتفاقی و حد فاصل ملک با مجاوران آن ملک می‌باشد که این عملیات به وسیلهٔ مأمور رسمی از طریق حوزهٔ ثبتی محل انجام می‌پذیرد.

ب- تنظیم صورت مجلس تحدید حدود

بعد از آنکه آگهی تحدید حدود منتشر شد، در روز تعیین شده در آگهی در محل تعیین شده، نقشه‌بردار و کارشناس ثبت با حضور متقاضی ثبت و مجاوران (یا یکی از آن‌ها) صورت مجلس تحدید حدود را بدون قلم خودگی و کم و زیاد در عبارات تنظیم کرده و اگر اصلاح یا توضیح لازم باشد، طبق ماده ۷۳ آئین‌نامه قانون ثبت در زیر صورت مجلس نوشته و به‌امضای حاضران می‌رسانند.

۱۲- حق مالکیت

مالکیت رابطه‌ای است بین شخص و اشیاء و مالک در استفاده از ملک خود تا آنچه که با منافع دیگران و حقوق عمومی مزاحمت نداشته باشد، اختیار مطلق دارد.

در ماده ۲۹ قانون مدنی نیز بدون آنکه از مالکیت تعریفی ارائه شود؛ مالکیت را مختص به اعیان و منافع دانسته است و در ماده ۳۰ برای مالک نسبت به مایملک خود، حق هرگونه تصرف و انتفاع قائل شده و در ماده ۳۵ ق.م. تصرف به‌عنوان مالکیت را دلیل مالکیت دانسته است و... (اما، ۱۳۹۲).

۱۳- اثر حقوقی دفتر توزیع اظهارنامه

درخصوص تنظیم دفتر توزیع اظهارنامه بیان شد که مأمور قانونی برای جمع‌آوری اطلاعات از کدخدا و ریش‌سفیدان و به‌طورکلی عامله مردم کمک می‌گیرد و در واقع این دفتر را با گفته‌های آن‌ها تنظیم می‌کند.

از لحاظ حقوقی نیز به‌نظر نگارنده موضوعی که نزدیک به بحث می‌باشد، تحقیق و معاینه محلی است.

تحقیق و پرس‌وجو در محل مورد ثبت و اتفاق عده‌ای بر نظر خاص در مورد مالکیت شخص مخصوصی نیز می‌تواند نشانه و دلیلی باشد برای مأمور ثبت بر مالکیت شخص خاص (مدنی، ۱۳۹۱).

با توجه به اینکه به املاک ثبت‌شده و ثبت‌نشده عنوان جریان ثبتی تعلق نمی‌گیرد، از بحث ما خارج است. بنابراین موضوع این تحقیق، دسته دوم یعنی همان املاک جاری یا در جریان ثبت می‌باشد.

۷- مراحل جریان ثبتی

برای ثبت یک ملک که در یک شهر یا محدوده شهر وجود دارد، ابتدا از طرف سازمان و ادارات ثبت یکسری عملیات مقدماتی صورت می‌پذیرد و سپس از طرف مالک یا مالکان یا معتبران یک روال مشخص قانونی به‌ترتیب انجام می‌پذیرد و بعد از پایان این عملیات، ملک موردنظر ثبت نهایی می‌شود (مدنیان، ۱۳۹۳).

۸- تهیه دفتر توزیع اظهارنامه

یکی از دفاتر ثبت اسناد و املاک که در ماده یک آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک پیش‌بینی شده است؛ دفتر توزیع اظهارنامه می‌باشد.

با توجه به ماده شش آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک، نحوه تهیه این دفتر به این صورت است که پیش از شروع به عملیات ثبت عمومی، مأموران ثبت به وسائل مقتضی، مالکان را مطلع و با اطلاع کدخدا و ریش‌سفیدان، محل موردنظر را به چند منطقه که حدود طبیعی داشته باشد، تقسیم می‌کنند و مشخصات ملک و مالک را در کتابچه یا صورت مجلس نوشته و به‌امضای کدخدا و ریش‌سفیدان می‌رسانند (صالحی، ۱۳۹۶).

۹- ارائه اظهارنامه‌های ثبتی

اظهارنامه ثبتی عبارت است از برگ رسمی ویژه‌ای که دارای فرم مخصوصی است و فصول مخصوصی دارد که به‌موجب آن، متصرف به‌عنوان مالکیت و یا به‌عنوان وقفیت و یا به‌عنوان خالصه اصالتاً و یا به‌نمایندگی از طرف غیر، اقدام به درخواست ثبت ملک می‌کند.

در پذیرش اظهارنامه ثبتی، شروطی درنظر گرفته می‌شود که باید شخص متقاضی واجد آن شرایط باشد.

نخستین شرط آن، متصرف بودن است. علاوه‌بر متصرف بودن، شخص متقاضی باید مدعی مالکیت نیز باشد (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۵).

۱۰- انتشار آگهی نوبتی

بر اساس مقررات ثبتی بعد از مرحله قبول اظهارنامه لازم است، آگهی نوبتی منتشر شود (شهری، ۱۳۹۵).

مدارک تصرف و در واقع بررسی اسباب تملک، به‌امضای مأمور ثبتی و... می‌رسد و در صورتی که اظهارنامه ثبتی با صورت جلسه احراز تصرف مطابقت داشته باشد، به‌امضای رئیس ثبت و مسئول اداره خواهد رسید و برای ادامه روند عملیات ثبتی وارد مرحله بعد خواهد شد (ماده ۲۱ الی ۵۱ آئین‌نامه قانون ثبت)

۱۵-۲ اثر حقوقی پذیرش اظهارنامه ثبتی

حال که پذیرفتیم اظهارنامه ثبتی یک سند رسمی محسوب می‌شود، بنابراین پذیرفتن تقاضای ثبت از طرف اداره ثبت، دلیلی است بر تصرف متقاضی ثبت و حاصل تا زمانی که اعتراضی نرسیده است، فرض بر مالکیت متقاضی ثبت می‌باشد. بنابراین تمامی آثار اسناد رسمی شامل اظهارنامه ثبتی نیز می‌شود. از دیگر مزایای سند رسمی، مکلف بودن دادگاه درخصوص پذیرش درخواست تأمین خواسته است. از این‌رو اگر دعوایی به استناد یک اظهارنامه ثبتی مطرح شود، طبق ماده ۱۰۸ قانون آئین دادرسی مدنی، دادگاه مکلف به قبول درخواست تأمین خواسته است (باخته، ۱۳۹۲).

۱۵-۳ اثر حقوقی املاک مجهول‌المالک

ممکن است در اجرای ثبت عمومی املاک، صاحبان و متصرفان املاکی به‌موقع و در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک، اقدام به ثبت نکنند و اظهارنامه توزیعی را به اداره ثبت عودت ندهند، به چنین املاکی مجهول‌المالک می‌گویند که با اموال مجهول‌المالک موضوع ماده ۲۸ قانون مدنی متفاوت‌اند (جعفری لنگرودی، ۱۳۹۱).

۱۶ اعتبار معاملات جریان ثبتی

بعد از آنکه اشکال مختلف انتقال املاک جریان ثبتی توضیح داده شد، لازم است اعتبار این معاملات از لحاظ قانونی نیز بررسی شود:

در این خصوص دو ماده‌ای که نیاز به تحلیل بیش‌تر دارند، مواد ۷۲ قانون ثبت و ۱۲۹۰ قانون مدنی است. مطابق ماده ۷۲ قانون ثبت «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که بر طبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده است، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آن‌ها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد داشت.» و مطابق ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی «اسناد رسمی درباره طرفین، وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و اعتبار آن‌ها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده است.»

دفتر توزیع اظهارنامه، اولویتی ایجاد می‌کند که در مراحل بعدی باید به این حق توجه نمود و بهره‌مندی از مطالب مندرج در آن عبور نکرد.

قانون گذار نیز این مهم را درنظر گرفته است و در ماده شش آئین‌نامه قانون ثبت، نماینده مأمور توزیع اظهارنامه را مکلف به مراقبت از این امر می‌کند که اظهارنامه‌ها با صورت مجلس مذکور کاملاً تطبیق نماید و حتی در بخشانمۀ شماره ۳/۱۱۸۰ مورخ ۱۳۵۴/۲/۲۱ سازمان ثبت اسناد و املاک به این موضوع اشاره شده است: «هرگاه شخصی که در دفتر توزیع اظهارنامه پلاکی به‌نام وی معرفی و ثبت شده است، پیش از درخواست ثبت ملک، با سند عادی پلاک موصوف را به دیگری انتقال دهد و با رسیدگی کامل اداره ثبت، تصرفات مالکانه خریدار سند عادی، محجز باشد؛ قبول تقاضای ثبت با شرایط مذکور از خریدار بلا اشکال است.»

از این‌رو با توجه به این بخشانمۀ مهم، ادارات ثبت به مندرجات این دفتر از لحاظ شناسایی مالک اهمیت می‌دهند و همان‌گونه که در حق اولویتی که در حق تحریر برای مالک ایجاد می‌شود، برای سقوط این حق نیاز به دلیل است. برای عدول از مندرجات این دفتر نیز، نیاز به دلیل قوی و اطمینان‌بخش می‌باشد (بازگیر، ۱۳۹۳).

۱۴- ماهیت حقوقی دفتر توزیع اظهارنامه

دفتر توزیع اظهارنامه را با توجه به ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، نوعی سند رسمی بدانیم؛ چراکه بنا بر مفهوم این ماده، سندی که به‌وسیله مأمور رسمی مطابق قوانین در حدود صلاحیت مأمور تنظیم شود، سند رسمی محسوب خواهد شد. بنابراین با رسمی شدن سند، فرض صحت عملیات مأمور ثبتی خواهد شد. نخست آنچه مأمور ثبت در دفتر توزیع اظهارنامه درج می‌کند، شهادت نیست؛ بلکه نظر کارشناسی وی می‌باشد که از اوضاع واحوال، تحقیق و پرس‌وپرس وجو استنباط شده است. دوم، این دفتر با مفهوم ماده مذکور هماهنگ می‌باشد. بنابراین این دفتر سند رسمی است و از مزایای سند رسمی برخوردار خواهد شد (صدرزاده افشار، ۱۳۹۴).

۱۵- اثر حقوقی مرحله قبول اظهارنامه

۱۵-۱- ماهیت حقوقی اظهارنامه ثبتی

اظهارنامه ثبتی مورد قبول اداره ثبت نیز اظهارنامه‌ای است که با صورت جلسه معاينة محل و احراز تصرف مالکانه مطابقت داده شده است. این صورت جلسه نیز توسط مأمور و نقشه‌بردار ثبت و با حضور مالک و مجاوران تنظیم شده و بعد از بررسی دلایل و

۲۴ قانون ثبت مربوط به دعوی و رسیدگی قضایی است و رسیدگی اداری هیأت نظارت و شورای عالی ثبت با توجه به بند یک ماده ۲۵ قانون ثبت و تبصره سه آن، تا زمانی که ملک در دفتر املاک ثبت نشده جایز است؛ هرچند که مواعد اعتراض گذشته باشد. شورای عالی ثبت تا زمانی می‌تواند در اختلافات ثبتی اعمال نظر کند که ملک وارد دفتر املاک نشده باشد.

پیشنهادات

درست است که اصل حاکمیت اراده که با عبارت‌های گوناگون در مواد قانونی انعکاس یافته است، اقتضا می‌کند که تا حد امکان هر ماهیت حقوقی را که اراده دو طرف یک قرارداد انشاء می‌کند در عالم اعتبار و حقوق تحقق یابد، اما با توجه به اینکه اهداف وضع مقررات قانون ثبت، ایجاد نظم حقوقی در روابط مالی و معاملاتی اشخاص در حد امکان و رفع ابهام دفع کشمکش و تنگ کردن هرچه بیشتر زمینه بروز دعاوی و مشاجرات و نیز فراهم ساختن شرایط اشراف و کنترل قوای حاکم نسبت به اموال و معاملات و امکان تصمیم‌گیری و برنامه‌ریزی‌های ضروری برای اداره کشور می‌باشد، از این‌رو به نظر می‌رسد در زمینه مالکیت جریان ثبتی نیز قانون گذار باید هرچه دقیق‌تر و کاربردی‌تر وارد عرصه قانون گذاری شود و تا حد امکان از تزلزل مالکیت جریان ثبتی بکاهد و زمینه هرچه بیش‌تر طرح دعاوی حقوقی را در این زمینه با قانون گذاری مناسب از بین ببرد. برای مثال برای خریدار سند مالکیت در جریان ثبت تمهیدات بیش‌تری اندیشیده شود تا در صورتی که مالکیت در مراحل بعدی جریان ثبتی از او سلب شد، بتواند با توجه به آن تمهیدات، جلوی هرچه بیش‌تر ورود خسارت به‌خود را بگیرد.

از طرف دیگر با فرهنگ‌سازی و اطلاع‌رسانی مناسب چه از طریق رسانه‌های جمیعی و چه از طریق دفاتر اسناد رسمی و دیگر ارگان‌های مریوطه، در زمینه مالکیت این‌گونه املاک و خطرات احتمالی بعد از آن، به خریدار این‌گونه املاک، فرصت مناسب‌تری برای انتخاب و قبول بیع املاک جاری داده شود. در عمل با توجه به اینکه معاملات این‌گونه املاک از طریق دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد، این وظیفه خطیر اطلاع‌رسانی، بیش‌تر بر عهده سردفتر است. سردفتران محترم دفاتر اسناد رسمی باید همچون یک حقوقدان امین و یک مشاور صادق و دلسوز، این مهم را به انجام برسانند.

با جمع‌بندی این دو ماده می‌توان به این نتیجه رسید که ملکی که در جریان ثبت است، چون هنوز عملیات ثبتی آن به پایان نرسیده و مشخصات ملک وارد دفتر املاک نشده است، نوعی سند رسمی محسوب می‌شود که فقط نسبت به طرفین، وراث و قائم‌مقام آنان معتبر است و طبق مفهوم مخالف ماده ۷۲ قانون ثبت، نسبت به اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل نیست.

نتیجه‌گیری

- تمامی مراحل جریان ثبتی املاک با توجه به اینکه بهوسیله یک مأمور رسمی انجام می‌پذیرد، شامل اعتبار اسناد رسمی بوده و همچون دیگر اسناد رسمی مورد احترام قانون گذار است.

- همان‌گونه که اسناد رسمی در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نیست، مالکیت جریان ثبتی نیز در برابر اشخاص ثالث قابل استناد نمی‌باشد.

- بنابراین اگر نسبت به ثبت ملک یا حدود و حقوق ارتفاقی موجود در آن اعتراض شده باشد، متقاضی ثبت مکلف به حضور در مراجع قانونی و دفاع از درخواست ثبت است. با تحلیل مذکور، طرفین می‌توانند تمام آثار عقد را در روابط مستقیم خود استفاده کنند. ماده ۴۸ قانون ثبت نیز گواه بر این مدعی است و در این ماده دلالتی بر بطلان بیع مال غیرمنقول در جریان ثبت وجود ندارد و منحصراً سند ثبت‌نشده‌ای (در جریان ثبت) را که باید به ثبت برسد، غیرقابل پذیرش در ادارات و محاکم اعلام کرده است. از این‌رو استناد در برابر اشخاص ثالث، تنها در صورتی است که علم و اطلاع او را ثابت کنند یا ثالث خود به قرارداد استناد نماید. البته با این تفاوت که در بعضی از مراحل ثبت همچون پایان مدت اعتراض به آگاهی نوبتی و تهدید حدود و در بعضی از دعاوی مانند دعاوی خلع ید به خاطر ۲۴ قانون ثبت قبول پذیرش اعوای خلع ید از دارنده سند مالکیت جریان ثبتی مورد قبول واقع می‌شود.

- در زمان اجرای حکم، محاکمه می‌تواند درخواست توقيف ملک در جریان ثبت را بنماید. تنها درخواست اجرا تنها به کمک مراجع قضایی امکان‌پذیر است؛ چراکه به حکم قانون، تنها اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلان و بدون مراجعه به محاکم لازم‌الاجرا هستند.

- به نظر می‌رسد در تفاوت ملکی که تحديد حدود آن به پایان رسیده و اعتراضی نرسیده است، با ملک ثبت‌شده در دفتر املاک، در مرجع حل اختلاف باشد؛ چراکه هیأت نظارت و ماده

- سرجویی، فاضل (۱۳۹۲). حقوق ثبت اسناد و املاک. جزوه درسی دانشگاه تهران.
- شهری، غلامرضا (۱۳۹۵). حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: انتشارات جهاد دانشگاهی.
- صالحی، حمید (۱۳۹۶). حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران. تهران: مؤسسه فرهنگی مشرق.
- صدرزاده افشار، سیدمحسن (۱۳۹۴). ادله اثبات دعوی. تهران: مرکز نشر دانشگاهی.
- مدنیان، غلامرضا (۱۳۹۳). حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران. تهران، نشر حقوقی عدیله.
- یزدانپناه، محمدرضا (۱۳۹۶). تعارض اسناد و معاملات املاک. تهران: انتشارات جنگل جاودانه.

ملاحظات اخلاقی

ملاحظات اخلاقی مربوط به نگارش متن و نیز ارجاع به منابع رعایت گردید.

تقدیر و تشکر

از تمام کسانی که ما را در تهیه این مقاله یاری رسانده‌اند، کمال تشکر را دارد.

سهم نویسنده‌گان

نگارش این مقاله بر اساس اصول نگارش مقالات حقوقی در تمامی مراحل تهیه پلان، جمع‌آوری منابع و نگارش مشترکاً توسط نویسنده‌گان صورت گرفته است.

تضاد منافع

این پژوهش فاقد هرگونه تضاد منافع است.

منابع و مأخذ

- ابراهیم‌زاده، مهدی (۱۳۹۸). «نقش ثبت املاک و اسناد در نظم و امنیت قضایی». *فصلنامه الکترونیکی پژوهش‌های حقوقی قانون یار*. ۲(۵): ۲۷۹-۲۶۳.
- امامی، سیدحسن (۱۳۸۹). حقوق مدنی. جلد ششم. تهران: کتابفروشی اسلامیه.
- باختر، سیداحمد (۱۳۹۲). *قانون ثبت اسناد و املاک در رویه قضایی*. تهران: انتشارات خرسندی.
- بازگیر، یدالله (۱۳۹۳). منتخب آراء دیوان عالی کشور پیرامون مسائل و موازین حقوق ثبت. تهران: انتشارات فردوسی.
- پاکزاد، مهرداد (۱۳۹۷). بررسی ماهیت دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت. تهران: پنجمین همایش ملی پژوهش‌های مدیریت و علوم انسانی در ایران.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۴). حقوق ثبت املاک. تهران: انتشارات نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۲). آراء شورای عالی ثبت و شرح آن. تهران: انتشارات ابن سینا.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۱). *دانشنامه حقوقی*. تهران: انتشارات امیرکبیر.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۵). حقوق ثبت. تهران: گنج دانش.
- حسن‌زاده، بهرام (۱۳۹۶). حقوق تحلیلی اراضی و املاک. تهران: انتشارات جنگل جاودانه.
- حقیقت، علی (۱۳۹۳). ثبت املاک در ایران. تهران: کتابخانه گنج دانش.



Volume 3, Issue 3, 2022

The Role of Declaration Distribution Offices in Defining the Limits and Their Effects in Proving the Ownership of Individuals

Maliheh Mirmoghadam¹, Abdolreza Bay², Mohammad Manghoush³, Mahdi Ghale noe⁴

1. Master& student in private law, Shams Gonbad Kavos Institute of Higher Education, Iran.

2. Department of Political Science, Islamic Azad University, Azadshahr Branch, Iran.

3. PhD student of international law, Islamic Azad University, Damghan Branch, Iran.

4. Graduated from Master Degree in Real Estate Registration Law, Islamic Azad University, Aliabad Katoul Branch, Iran

ARTICLE INFORMATION

Type of Article:

Original Research

Pages: 39-46

Corresponding Author's Info

ORCID: 0000-0000-0000-0000

TELL: 000000000000

Email:

m.mirmoghadam65@gmail.com

Article history:

Received: 16 Jul 2022

Revised: 30 Jul 2022

Accepted: 11 Sep 2022

Published online: 23 Sep 2022

Keywords:

Declaration Distribution Office, Registration Plate, Real Estate Demarcation, Proof of Ownership.

ABSTRACT

The purpose of this research is to examine the position of declaration distribution offices in registration rights and their role in delimiting property boundaries and its effects in proving the ownership of individuals. The research method in this research is descriptive-analytical and it is also practical in terms of its purpose. The method of collecting materials is also library studies which are collected through the collection of books, articles and related sources. The results showed that the first step for land registration is to stamp the license plate and insert it in the declaration distribution office. The regulation of the registration law was approved in 1317, and according to this regulation, the registration office is required to have a declaration distribution office, and most of the lands stamped with license plates in that year have been registered and have official ownership documents, and there are still lands. that due to some reasons, for example, a dispute between the owners or the low value of the land, etc., which has not been registered and remains in the initial stage, i.e., the plate is stamped, after resolving the dispute, it will lead to the issuance of a document through the registration process and formalities. If there is a dispute, these lands will be acquired by government departments or public institutions, and lawsuits will be filed in judicial authorities to receive the price of those lands.



This is an open access article under the CC BY license.

© 2022 The Authors.

How to Cite This Article: Mirmoghadam. M & Bay. A & Manghoush. M & Ghale noe. M (2022). "The Role of Declaration Distribution Offices in Defining the Limits and Their Effects in Proving the Ownership of Individuals". *Journal of Contemporary Legal Thought*, 3(3): 39-46.