

اهمیت ثبت اسناد در جامعه

ح. ث یکی از رشته های حقوق است که همراه با فرهنگ اروپایی وارد ایران شده است. حقوق ثبت را نسبه حقوق مدنی گویند چون حقوق مدنی بیشترین ارتباط را با حقوق ثبت دارد.

تذکر: حقوق بر دو قسم است: 1- حقوق طبیعی: قواعد و مقرارتی که فطری و طبیعی است

1- حقوق موضوعه: قواعد و مقرارتی که از طرف افراد و بنا بر مقتضیات وضع شده و به نسبت فرهنگ و جامع فرق میکند. خود حقوق موضوعه بر دو قسمت تقسیم می شود الف - حقوق خصوصی: ارتباط افراد در کشور با یکدیگر ب- حقوق عمومی: ارتباط افراد در کشور با حکومت. و حقوق ثبت یکی از رشته های حقوق خصوصی است

تعرف ثبت: نوشتن قرارداد, معاملات, عقود و وضعیت املاک در دفاتر رسمی را ثبت گویند.

تعریف اسناد: هر نوشته ای که در مقام دفاع قابل استناد باشد سند است و این سند بر دو قسم است 1- عادی 2- رسمی.

تعریف املاک: به مال غیر منقول گویند. عبارتند از 1- زمین (ارصه) 2- ساختمان (اعیان) و بحث حقوق ثبت پیرامون این دو مورد است. (م. 3. ق. اوقاف)

انواع ثبت: 1- اولین ثبتی که به وجود آمد ثبت عادی و اختیاری بود یعنی مردم در ثبت اختیار داشتن و چون حالت اختیاری بود استقبال از آن نشد.

2- ثبت عمومی (اجباری): که مردم را مجبور کرد به ثبت اسناد خود. و دارای ضمانت اجرایی است و اگر کسی ملک خود را به ثبت نرساند هیچ دفتر اسناد رسمی هیچ معامله ی نسبت به آن سند نمی تواند داشته باشد. (م 46,47,48 ق.ث)

نکته: اگر مردم در مدت قانونی ملک خود را به ثبت نرسانند هزینه ثبت دو برابر میشود.

نکته: اگر معامله ی در بنگاه انجام شده باشد هیچ دفتری نمیتواند آن سند را مورد معامله قرار دهد.

اهداف ثبت اسناد و املاک:

1- اگر ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت نرسد نهایتاً باعث صدور سند مالکیت خواهد شد طبق ماده (22 ق.ث.) دولت کسی را مالک می شناسد که سند مالکیت به نام آن شخص است و سند رسمی از حکم دادگاه بالاتر است.

2- با ثبت ملک دیگر میل پیدا نخواهند کرد که ملکشان را به چند نفر بفروشند و اسناد مالکیت معارضی در جامعه بوجود بیاید چرا که اداره ثبت اسناد و املاک بانک اطلاعاتی املاک است همه ی املاک شماره گذاری می شود دارای پرونده ثبتی است آخرین مالک ملک مشخص است و دفاتر اسناد رسمی با پرسش از ادارات ثبت که مالکیت این ملک متعلق به چه کسی است به راحتی مبادرت به انجام معامله می کنند.

3- با ثبت ملک و ثبت معاملات برای اقرارها ، معاملات توسط این دفاتر اسناد رسمی و ادارات ثبت ، دلایل بسیار محکم و قوی تهیه میشود که در دادگاه حرف اول را خواهد زد . می دانیم که در روابط قضایی تهیه دلیل کاری بسیار مشکل است و کسی که سند مالکیت یا سند معامله رسمی در ید دارد دارای خیال آسوده است چون سند عادی تاب مقاومت در برابر سند رسمی را ندارد. سابقاً به اسناد ملکه دلایل می گفتند و اداره بسیار وسیع به نام اداره امور اسناد صرفاً به مباحث اسناد رسیدگی می کرد. در سال 68 شورای نگهبان یک نظریه ارائه داد و ق.م اصلاح شد و حال این سند با این اهمیت را بوسیله شهادت که بینیه شرعی است می توان باطل کرد.

4- ق.ث بیشتر به جنبه های حقوقی توجه دارد ولی جنبه های مالی نیز دور از ذهن نیست لذا با ثبت املاک و ثبت معاملات ، حق ثبت هنگفتی به خزانه دولت واریز می شود در بعضی از آمارها حق ثبت از صادرات غیر نفتی ایران بیشتر میشود.

* ماده 1 ق.ث

در هر حوزه ابتدای به اقتضای اهمیت محل یک اداره یا دایره ثبت اسناد و املاک تاسیس میشود که ممکن است هر اداره یا دایره دارای شعبی باشد این حوزه ابتدای یعنی حوزه قضایی. (تعریف شعبه: در هر اداره ی اگر یک قسمتی به یک کار مخصوصی پردازد آن قسمت را شعبه گویند. مثلاً شعبه اجرای اسناد رسمی یعنی اگر کسی مهریه ی را بخواهد وصول کند اجرایه صادر شده و به این شعبه مراجعه میشود. چون مهریه سند لازم الا جراست مثل چک. تعریف دایره: مجموع چند شعبه و مجموع چند دایره را اداره نامند).

قسمت های اداره ثبت: 1- املاک 2- اسناد

1- املاک: در ادارات ثبت اسناد و املاک هر شهرستانی ادغام میشود.

2- اسناد: تفویض شده است به دفاتر اسناد رسمی ازدواج (مسئولین

این دفاتر کارمند دولت نیستند ولی تابع مقررات دولت هستند)

اداره ثبت اسناد ابتداً جزء وزارت عدلیه (دادگستری) بود در سال 1332 به صورت یک اداره کل در آمد و تا سال 1352 به این صورت بود بعد از انقلاب تابع شورای عالی انقلاب شد و نهایتاً در بازنگری

قانون اساسی جزء قوه قضایه قرار گرفت و در حال حاضر رئیس سازمانی ثبت زیر نظر قوه قضایه است.

نکات: 1- در اداره ثبت کارشناسان به نام نمایندگان ثبت معروف هستند وجود دارد. در ادارات ثبت ابزار کار یک سری دفاتر قانونی است که در ماده 7 و آیین نامه 12 دفتر قانونی تعریف شده است این دفاتر است که به اسناد معاملات، شرکت ها و غیره، نکاح، طلاق جنبه رسمی می دهد. مثل دفتر اسناد رسمی یا دفتر گواهی امضاء.

2- هر سازمانی یک محل استقرار دارد، ادارات ثبت و دفاتر در هر شهرستانی برای انجام کار مراجعین ایجاد شده است. اساس ایجاد ثبت اسناد

1- مالکیت مالکین 2- اسناد دارای اعتبار شود
اگر ملکی به ثبت رسید دیگر نمی توان روی این ملک معاملات عادی انجام داد و طبق ماده 46 و 48 ق.ث هر کس چنین معامله ی انجام دهد هیچ محکمی حق رسیدگی آنرا ندارد.

وقتی معامله ثبت شد این اسناد جنبه لازم الاجرا دارد و بدون مراجعه به محاکم قابلیت اجرا دارد و این اسناد معاملات قابلیت تسری دارد به جانشین و قائم مقام. اگر نسبت به این اسناد رسمی محاکم رسمی بی اعتنایی کنند آن قاضی تعقیب انتظامی می شود و باید از عهده خسارت وارده نیز بر آید ماده 70,71,72,73 ق.ث

سوال: آیا کل اسناد رسمی لازم الاجرا هستند؟ بعضی از اسناد رسمی لازم الاجرا هستند مواد 92,93 و ماده 34 ق.ث و همچنین اسناد عادی اجاره و تعهدات این ها لازم الاجرا هستند یعنی باید برای اجرا به شعبه اجرای اسناد مراجعه کنند. و بقیه اسناد به دادگاه مراجعه کنند.

سوال: آیا کلیه اسناد عادی لازم اجرا هستند؟ بعضی لازم اجرا هستند مثل چک، سفته و برات لازم اجرا نیستند ماده 1 تا 2 ق. چک به این ها قوه اجرایی می دهد.

ادارات تخصصی سازمان ثبت اسناد و املاک:

1- امور املاک 2- امور اسناد 3- ثبت شرکت ها 4- اجرای اسناد رسمی
امور املاک: بررسی می کند، الف- به علت اینکه کارشناسان ورزیده دارد اگر در اداره ثبت مشکلاتی باشد با اداره امور املاک مکاتبه می کنند و مشکل را حل می کنند ب- اجرای طرح کاداستر (نقشه ثبتی براساس نقشه هوایی) مجوز آن تبصره 1 ماده 156 ق.ث برای حل اختلاف اسناد نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد بود 3- مجوز برای استملاک اتباع بیگانه: الف- اتباع بیگانه می توانند بدون اخذ مجوز مال منقول خود را در دفاتر اسناد رسمی ثبت کنند. ب- خارجی می تواند در ایران ملکی را اجاره کند بالای 5 سال نیاز به مجوز دارد. ج- اسناد

رهنی، تنظیم اسناد رهنی، تبعه خارجی می تواند سند رهنی تنظیم کند بدون اخذ مجوز ولی در زمانی که این سند به اجرا گذاشته شود و در اجرا پول این فرد داده نشود و مقرر میشود ملک به فرد خارجی منتقل بگردد و این فرد خارجی یا باید مجوز کسب کند اگر نتوانست می تواند حقی که دارد را به یک ایرانی صلح کند و نتیجتاً آن فرد قائم مقام میشود و نیاز به مجوز ندارد.

شرح وظایف ادارات ثبت:1- ثبت املاک (این ملک دارای پلاک می شود ، دارای پرونده های ثبتی ، نهایتاً دارای سند حاکمیت میشود)2- ثبت شرکت ها و موسسات (ثبت اختراعات فقط در تهران)3- اجرای اسناد رسمی4- املاک را توقیف میکند برابر احکام دادگاهها5- قبول کردن امانت

در مورد وقف اتباع بیگانه، وقف نسبت به اتباع بیگانه درست نیست چون وقف در حکم تملیک به موقوف علیه است بنابراین موقوف علیه باید کسی باشد که بتواند تملک کند یعنی اهلیت تملک داشته باشد بایستی حتماً مجوز کسب کند .

وصیت: در خصوص وصیت اگر یک ایرانی بخواهد ملکی را به سود یک شخص خارجی وصیت کند یعنی موصی له خارجی باشد این وصیت مسموع نیست چون اهلیت تملک ندارد. ماده 850 ق.م (تا مجوز نگیرد نافذ نیست اگر مجوز گرفت نافذ خواهد شد پس در کل، وصیت باطل نیست).

ازدواج: زن خارجی می خواهد با فرد ایرانی ازدواج کند مهریه و صداق او مال غیر منقول است وضعیت اینجا چگونه است؟ نیاز به کسب مجوز نیست طبق ماده 986 ق.م هر زن خارجی که با مرد ایرانی ازدواج کند به تابعیت ایران در می آید پس میتوان این مال غیر منقول را تملک کند به عنوان صداق. اشخاصی که طلاق میگیرند مخیراً در تابعیت ایران باقی بمانند یا نمانند اگر بمانند رجوع به مال بذل اشکالی ندارد اگر از تابعیت خارج شوند رجوع به قیمت میکند و نمی تواند به مال غیر منقول رجوع کند. اگر فرزندی داشته باشد (در فوت) باید فرزند خود را به 18 سالگی برساند و آنرا بزرگ کند و بعد تابعیت خود را لغو کند.

اگر یک خارجی خواست مجوز بگیرد چه میکند (طریقه کسب مجوز)؟ ابتداً فرد خارجی ملک را پیدا میکند بعد مدارک آنرا می گیرد به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجع میکند و آنجا یک فرم به او داده میشود و همه مشخصات خود را در آن مینویسد در حضور سر دفتران و آن فرم را به سر دفتر تحویل میدهد و سر دفتر نیز آنرا به اداره ثبت اسناد آن شهرستان میفرستد. اداره ثبت اسناد آنرا به اداره امور املاک میفرستد و این اداره چندین کار انجام میدهد1- تابعیت

را بررسی میکنند2- وضعیت تعهد را بررسی میکنند3- محل اقامت دائمی فرد را مشخص میکنند4- تفحص در پیشینه کیفری فرد5- مساحت ملک را بررسی میکنند که آیا این مساحت با نوع کار فرد مطابقت دارد یا نه.6- پروانه اقامت او باید دائم باشد7- اگر شرکت است باید در ایران و در کشور خود به ثبت رسیده باشد تا بتواند در ایران جایی را بخرد. پس از این بررسی ها اداره املاک، پذیرش به موارد زیر بستگی دارد.1- تقاضای او مخالف موازین حکومت ایران نباشد2- در کشور متقاضی، اتباع ایرانی و شرکت های ایرانی بتوانند به همان اندازه که آنها تملک می کنند ایرانیان هم تملک کنند.3- مساحت ملک متناسب با وضعیت مالی، اجتماعی تبعه باشد.4- در مواردی که استملاک برای کسب و کار باشد با توجه به قانون ایران باشد مثلا نمیتواند در ایرانی کارخانه مشروب سازی بزند.

بعد اداره املاک نظر خود را به وزارت خارجه میفرستد بعد از بررسی موافقت یا مخالفت آنرا به اداره املاک میفرستد و بعد به اداره امور اسناد میرود.

ازدواج زن ایرانی با تبعه بیگانه: اولاً ازدواج زن ایرانی با بیگانه باید پروانه ازدواج داشته باشد. (از وزارت کشور) نحوه صدور پروانه: 1- به فرمانداری مراجعه کرده و درخواست ازدواج می دهند و فرمی پر میکنند بعد آن فرد از مرد گواهی نامه می گیرد به معنی ازدواج نکردن آن شخص در کشور خود بدون اجازه زن ایرانی.2- به رسمیت شناساندن آن ازدواج از طرف کشور متبوع.3- حال اگر تهیه گواهی نامه برای فرد مقدور نباشد با رضایت زن ایرانی مجوز صادر می شود اگر مرد غیر مسلمان باشد باید گواهی تشریف به دین اسلام را نیز ارائه دهد. گذرنامه باید مهر بیش از 3 ماه خورده باشد.

ازدواج زن خارجی با مرد ایرانی ماده 976 ق.م. باید مجرد بودن زن خارجی محرز شود.

ماده 2: مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر جزء در محل مأموریت خود نمیتوانند انجام وظیفه نمایند. اقدامات آنها در خارج از محل خود اعتبار قانونی ندارد. این ماده بحث صلاحیت را بررسی می کند که آیا در اعمالی که انجام می دهند صلاحیت دارند یا نه؟ براساس ماده 1208 ق.م اسناد در سه گروه تصمیم میشوند:1- اسنادی که در دفاتر اسناد تنظیم میشود مثل سند مالکیت.2- اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ازدواج و طلاق تنظیم میشود مثل نکاح و طلاق.3- اسناد که در سایر ادارات تنظیم میشود مثلاً مثل گذرنامه که در شهربانی و اداره ثبت تنظیم میشود. این سه گروه اسناد رسمی است

به شرطی که مامور تنظیم آن صلاحیت داشته باشد.

شرط رسمی بودن سند سه مورد است:

1- مامور، مامور رسمی دولت باشد 2- دارای صلاحیت (ذاتی- نسبی) باشد 3- سند طبق مقررات تنظیم شود.

صلاحیت ذاتی: امری که از طرف مافوق به مامور محول می شود. مثلاً سر دفتر اسناد رسمی صلاحیتش تنظیم اسناد رسمی است نه تنظیم شناسنامه. صلاحیت نسبی: عبارتست از حدود و اختیاراتی که از طرف مقام مافوق به مامور محول میشود 1- از حیث قلمرو و زمان 2- از حیث قلمرو و مکان 3- از حیث وضعیت حقوقی اشخاصی که برای آنان سند تنظیم میشود. مثلاً سر دفتران اسناد رسمی شهرستان قم فقط در حوزه قضایی شهر قم می توانند تنظیم سند انجام دهند سر دفتر ازدواج و طلاق هم همینطور. اما مردم شهرستانهای دیگر میتوانند بیایند و در دفاتر رسمی شهرستان قم معاملات خود را تنظیم کنند.

سر دفتری که منفصل میشود ارتباط او موقتاً با سازمان مربوط قطع میشود و حق انجام معامله و نکاح ندارد حق ثبت اینها را ندارد چون منفصل از خدمت است پس از تعلیق (حکم صادر نشده) و رفع انفصال (حکم صادر شده) میتوانند به کار خود برگردند.

از حیث وضعیت حقوقی: براساس ماده 31 ق.د.ا.س.ر و مواد 51.52.53 ق.ث این سر دفتران رسمی ازدواج و طلاق حق ندارند معاملات مربوط به اقوام سببی و نسبی خود را تا درجه 4 از طبقه 3 ثبت کنند.

همچنین معاملات خود، افرادی که تحت قیمومت آنها هستند اشخاصی که آنها در ولایت او هستند، حق ندارد معاملات اینگونه افراد را ثبت کند. اگر در شهرستانی تنها یک سر دفتر بود با حضور دادستان یا نماینده یا رئیس دادگاه معامله انجام خواهد شد، سر دفتران اسناد رسمی حق ندارند دفتر اسناد رسمی (ازدواج طلاق را در بر نمیگیرد) را نزد اصحاب معامله ببرند. اگر شخص مریض باشد با حضور نماینده دادستان اگر نبود با حضور دو نفر از معتمدین محلی آن دفتر خانه می تواند معامله را ثبت کند. ماده 14 آ.ن.م مصوب 1317. برای شخص زندانی نیز با حضور نماینده دادستان در زندان معامله و ... ثبت می شود.

رئیس سازمان ثبت و معاون قوه قضایه

امور کل اسناد و سر دفتران

اداره کل امور املاک

اداره کل ثبت اسناد و املاک استان

معاونت اسناد

دادگاه بدوی انتظامی سر دفتران

هیئت نظارت معاونت املاک

دو مرجع مهم ثبتی: 1- هیئت نظارت 2- شورای عالی ثبت
ترکیب اعضاء: 1- اعضاء هیئت نظارت، دو قاضی دادگستری- رئیس
ثبت استان یا قائم مقام او یک عضو علی البدل (قاضی باشد یا
کارمند) 2- دو قاضی دیوانعالی کشور و یک نفر معاون املاک در خصوص
پرونده های مربوط به اختلاف املاک و یک نفر معاون اسناد در خصوص
پرونده های مربوط به اختلافات و اشتباهات در اسناد بنا براین دیوان
عالی کشور دو شعبه دارد (شعبه اسناد شعبه املاک). حوزه صلاحیت -
حوزه قضایی استان - حدود اختیارات طی ماده 25 ق.ث در 8 بند
میباشد- مقرر آن در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان.
ماده 6 ق.ث و ماده 25 ق.ث: حوزه صلاحیت کل کشور ایران طبق ماده
25 مکرر قانون ثبت تجدید نظر آراء هیئت نظارت است و فقط یک شورای
عالی ثبت در ایران می باشد آنها در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
تشکیل جلسه می دهد.

مواردی که هیئت نظارت آن را بررسی میکند:

اسناد معارض: یعنی نسبت به ملکی که چند سند وجود داشته باشد می
گویند آن ملک دارای سند معارض است. مثلاً یک باب خانه با سند شش
دنگ به شماره پلاک 250 بخش 1 قم به مبلغ 300 میلیون تومان در
تاریخ 20/8/78 سند مالکیت به اسم آقای محمد صادر شده (سند مالکیت
موخر- سند معارض) از طرفی شش دانگ این خانه در تاریخ 24/5/75 به
اسم آقا حسن ثبت شده است.

اگر نسبت به ملکی دو سند صادر شود چون هر دو قانونی است.
بنابراین سند مالکیت مقدم (سند مالکیت موخر تاریخ «سندی که
تاریخ آن عقب تر است») تا حکمی صادر نشود می تواند معاملات خود را
در دفتر اسناد انجام دهد منتها در موقع معامله به خریدار باید
تفہیم شود که نسبت به این ملک سند معارض وجود دارد. سندی که
تاریخ آن جلوتر صادر شده حق معامله ندارد فقط می تواند حقوق فرضی
خود را مطالبه کند و آنرا به اشخاص صلح کند. و همچنین نسبت به
ملکی که سند معارض صادر شده، نمی شود آنرا تفکیک و قطعه قطعه
کرد اگر خود به این نکته اشاره نکند و نگوید سند معارضی وجود
ندارد شخص فروشنده کلاهبردار خواهد بود. برای اسناد معارض یک لایحه
ی به تصویب رسیده به نام دو لایحه قانونی راجع به ثبت اسناد
معارض و آیین نامه اجرایی مصوب سال 1352.

طرز رسیدگی به این اسناد معارض:

1-همینکه نسبت به ملکی سند مالکیت معارض صادر شد و اداره ثبت
اسناد و املاک مطلع گردید بلافاصله به تمام دفاتر اسناد رسمی بخش

نامه میشود که نسبت به این ملک سند معارض صادر شده از انجام هر گونه معامله خوداری میشود.

2- کارشناس میفرستد به محل آن ملک که نقشه ملک را میکشند و وضعیت ملک را بررسی کرده و صورت مجلس میکنند، نظر می دهند یعنی از نظر شکلی بررسی میکنند و نظر خود را به هیئت نظارت می فرستد هیئت نظارت براساس آن صورت مجلس و گزارش که ثبت محل می دهد بررسی میکند و رای صادر میکند که مثلا نسبت به این ملک سند مالکیت معارض صادر شده است. این رای به طرفین ابلاغ میشود. حال میتوان به این رای اعتراض کرد. در اعتراض اول به شورای عالی ثبت میرود در اعتراض بعد به دیوان عدالت اداری مراجعه میشود. وقتی رای قطعی شد به دارنده سند مالکیت معارض ابلاغ میشود و به آن گفته میشود که از تاریخ ابلاغ دو ماه مهلت قانونی دارد که به دادگاه مراجعه کنید و دادخواست بدهید اگر طرف مدت 2 ماه مراجعه نکرد دارای سند مالکیت مقدم به دادگستری مراجعه و گواهی طرح عدم دعوا را گرفته. این گواهی را به ثبت اسناد میدهد این اداره بدون هیچ ملاحظه ی سند مالکیت معارض را باطل میکند. پس آراء هیئت نظارت فقط سند مالکیت را باطل میکند و اما اگر در مدت دو ماه قانونی دادخواست دادگاه از نظر شکلی بررسی میکند. هر کدام از اسناد مالکیت که طبق قانون صادر شده مورد تایید و هر کدام طبق قانون صادر نشده مبطل اعلام میشود. پس دادگاه میتواند هر دو سند را باطل کند در حالی که هیئت نظارت فقط سند معارض را میتواند باطل کند. مواد 3و4و5 و 1 آیین نامه اجرائی.

نکته: براساس ماده 6 لایحه قانونی اگر آن فردی که ممنوع از انجام معامله بود(دارای سند معارض) یک معامله نسبت به سند معارض انجام دهد به یک برابر بهای مورد معامله جریمه میشود و دفتری حق انجام این گونه معاملات را ندارد و اگر انجام دهد به انفصال ابد محکوم میشود. کارمندان ثبت اسناد و املاک که درگیر این معاملات شوند به دو سال تا ابد منفصل از کار محکوم میشوند و مشول مرور زمان نمیشود.

اسناد مالکیت معارض راجع به حدود ملک:

معمولا املاک از طریق دیوار، سنگ چین و... از هم مجزا میشوند و از هم جدا میشوند در هر حال در اسناد مالکیت ذکر میشود در اینجا هر دو مدعا که دیوار برای هر کدام است یعنی دو سند برای یک دیوار مشترک هر کدام ادعا می کنند که دیوار برای خودشان است به این حدود گویند. حال یک سندی صادر شده، که نوشته این ملک حق عبور از ملک مجاور را دارد اما سند مالکیت مجاور در آن این حق قید نشده است. صرف رسیدگی مطابق با عین است(در صلاحیت هیئت نظارت

است).

ماده 117 ق.ث

هر کس به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین و منفعت مالی اعم از منقول یا غیر منقول حقی به شخص و اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله و تعهدی معارض با حق مزبور انجام دهد به حبس از سه سال تا ده سال محکوم میشود.
مال منقول:

1- شخصی یک اتومبیل را با سندی عادی به یکنفر می فروشد و باز با سندی عادی به دیگری می فروشد.

2- - - - - سند رسمی - - - - -

3- - - - - سند رسمی - - - - - سند رسمی - - - - -

4- - - - - سند رسمی - - - - - سند عادی - - - - -

براساس تعریفی که کردیم گزینه 3 و 2 یک معامله معارض است اما گزینه 1 و 4 کلاهبرداری است.

هرگاه معامله دوم با سند رسمی باشد آنرا معامله معارض گویند . اما اگر معامله دوم با سندی عادی باشد کلاهبرداری نامیده میشود مثل موارد 1 و 4
مال غیر منقول:

1- شخصی خانه ای را با سندی عادی به یک نفری میفروشد و باز با سند عادی به دیگری میفروشد.

2- - - - - سند رسمی - - - - -

3- - - - - سند رسمی - - - - - سند رسمی - - - - -

4- - - - - سند رسمی - - - - - سند عادی - - - - -

در ملکی که در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده باید نسبت به این ملک اگر معامله ی میخواهد واقع شود حتما در دفتر اسناد رسمی انجام بگیرد اگر بصورت عادی معامله انجام بشود هیچ محکمه ای حق رسیدگی ندارد. طبق مواد 46, 47, 48 ق.ث بنا براین با توجه به این ماده سند عادی معاملات غیر منقول حتما باید سندی باشد که قابلیت تعارض با سند رسمی را داشته باشد. در معاملات منقول شخص مخیر است که معاملات خود را بصورت عادی انجام دهد یا رسمی دادگاهها میتوانند این معاملات عادی را بپذیرند اما در معاملات غیر منقول

چون ثبت سند در دفاتر الزامی است لذا اگر معامله غیر منقولی با سند عادی صورت گیرد چون هم وزن با سند رسمی نیست قابل تعارض نیست چون معامله اول با سند عادی و معامله دوم با سند رسمی این معامله معارض نیست و این کلاهبرداری است در واقع یکی از مصادیق جزائی که با مواد دیگری تطبیق داده میشود بنابراین در 4 حالت 2 و 3 معامله معارض است و در حالت دیگر کلاهبرداری است.

جرم معامله معارض از جرائم عمومی است بدون شاکی خصوصی قابل تعقیب است گذشت شاکی موجب موقوفی تعقیب نمیشود .
اختلاف در تصرف بند 1 ماده 25

شخصی میخواهد ملکش را به ثبت برساند در حین ثبت ملک، یک نفر دیگر مدعی تصرف میشود رسیدگی به این دعوا در صلاحیت هیئت نظارت است نحوه رسیدگی ، به اداره ثبت اسناد مراجعه میشود اداره ثبت اسناد مدارک طرفین را میگیرد یک وقت معاینه محلی معین میکند طرفین دعوا می توانند مدارک همدیگر ملاحظه کنند (تبادل لوایح) در روزی که معاینه انجام میشود کارشناس به محل میرود مدارک و گزارش از معتمدین محلی را صورت مجلس میکند و اینها را به هیئت نظارت میفرستد و رای میدهد که از کدام یک از این اشخاص ثبت پذیرفته شود. مستند ماده 1 آیین نامه اجرایی اسناد معارض.

در دفتر اسناد رسمی اشخاص مراجعه کرده و قصد تنظیم سند دارند اگر شما با مشکلی مواجه شوید تا قبل از تنظیم سند میتوانید این مشکل را از اداره امور اسناد پرسش کنید بند 3 ماده 8 آیین نامه اجرای ولی اگر سندی را تنظیم کردید و دچار اختلافی شوید رسیدگی با هیئت نظارت است.

اشتباه در عملیات تفکیکی: یعنی کسی زمینی دارد و میخواهد آنرا به قطعات کوچکتر تقسیم کند. (افراز ، تقسیم و تفکیک معنی اینها با هم تفاوت دارد ولی نتیجه همه اینها یکی است.)
طبق بند 6 ماده 25 ق.ث:

اگر در تفکیک آپارتمان و یا ملک اشتباهی پیش بیاید اگر این اشتباه منجر به سند رسمی بشود یا منجر به سند مالکیت بشود رفع اشتباه با هیئت نظارت است ولی اگر منجر به این دو مورد نشود رفع اشتباه با خود اداره ثبت اسناد و املاک است چون هنوز سندی ثبت نشده است .

بند 8 ماده 25 ق.ث:

رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظر ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرای با هیئت نظارت است. بعنوان مثال اجرای صادر شده مبنی بر تخلیه ملک ، اجرای میاید به اداره ثبت که نهایتا باید ملک تخلیه بشود اساس خانه فرد را به بیرون بریزند. در این

موارد بلافاصله شما بعنوان وکیل میتوانید به عملیات اجرایی اعتراض کنید مثلا بگویید ابلاغ صریحا انجام نشده است طبق ماده 222 آیین نامه اجرای رئیس ثبت به این شکایت رسیدگی میکند و رای صادر میکند یا این شکایت را رد میکند یا تایید میکند فرد شاکی میتواند بعد از ابلاغ رای به او ظرف 10 روز به این حکم اعتراض کند این اعتراض در هیئت نظارت بررسی میشود.

ماده 7 ق.ث:

براساس ماده 7 و 1 آیین نامه یک سری دفاتر قانونی داریم این دفاتر قانونی دارای اهمیت بسیاری است چون اصول اسناد رسمی در آنها به ثبت می‌رسد ، مثل دفتر ازدواج ، دفتر اسناد رسمی اینها 12 جلد دفتر است.1- دفتر املاک 2- دفتر املاک توقیف شده 3- دفتر موقوفات 4- دفتر اسناد رسمی 5- دفاتر گواهی امضاء 6- دفاتر ثبت شرکت ها 7- دفتر توزیع اظهارنامه 8- دفتر املاک مجهول مالک. این 12 جلد دفتر چون قانونی است مقررات خاصی دارد اول همه ی آنها باید جلد داشته باشد ثانيا به استثناء ی دفترتوزیع اظهارنامه و املاک مجهول مالک بقیه دفاتر باید سر رسید و تمام اوراق او شماره گذاری شود به نحو مثلث و تمام اوراق به امضاء نماینده دادستان برسد و به مهر دادسرا در آن خورده باشد در برگ اول و آخر نوشته شود این دفتر دارای چند برگ است و از چند شماره ی شروع و با چه شماره ی ختم میشود. دفتر املاک علاوه به این مقررات دوجلدی است که یک جلد در مرکز در تهران یک جلد در شهرستان یعنی تمام معاملاتی که انجام میشود در دفتر املاک شهر قم ثبت میشود و هم در دفتر املاک تهران ثبت میشود.

براساس آیین نامه سال 1380 این دفاتر املاک فقط یک نسخه در شهر مورد نظر دارند و تهران حذف شد.

ماده 8 ق.ث:

دفتر املاک که یکی از دفاتر قانونی است به دلیل اهمیتی که دارد و زمانی که ملکی تقاضای ثبت شد نهایتا مراحل قانونی باید در دفتر املاک به ثبت برسد و رونوشت این دفتر املاک سند مالکیتی است که در ید مردم است و این از مالکیت آنان چنان اهمیتی دارد حتی از حکم دادگاه هم بالاتر است و لذا طبق قانون اشخاص ذی نفع میتوانند این دفتر املاک را ملاحظه کنند طبق ماده 6 آیین نامه مصوب 1311 ، این ماده براساس ماده 164 آیین نامه 1317 حذف مقررات جدید هم وضع نشد و لذا در حال حاضر حتی افراد ذی نفع هم نمیتوانند این دفاتر را ملاحظه کنند. طبق ماده 212 و 213 آ.د.م گواهی از دادگاه گرفته و به اداره ثبت اسناد رفته و دفتر املاک را ملاحظه کرده و مستنداد را از این دفتر برداشت کند .

ماده 9: اعلان ثبت عمومی. ماده 10: شماره گذاری املاک (پلاک کوبی) . ماده 11: تقاضا ثبت املاک . ماده 12: املاکیکه مجهول مالک اعلام گردیده بدون محدودیت زمانی مبادرت به ثبت آنها خواهد شد در حال حاضر املاک طی این ماده به ثبت میرسد.

ماده 9: 1- براساس ماده 9 ق.ث ابتدا هر شهرستانی که طبق ق.ث اسناد مصوب سال 1310 باید به ثبت عمومی گذاشته شود و مردم را مکلف کرده به اینکه تملک آنها به ثبت برسد. هر چقدر ادارت ثبت کوچکتر و با توجه به شهر تقسیم شده باشند ثبت راحت تر خواهد شد. این بخش ها را بوسیله حدود طبیعی از هم جدا می کنند مثل رودخانه کوه , شوارع, این بخش های که از سال 1310 تا 1314 که کل کشور ایران به ثبت عدمی رسید هنوز این بخش به سبک و سیاق برقرار است تغییری در آن داده نشده است. مثلا شهرستان قم به 9 بخش تقسیم شده است. 2- در هر بخش حدود چهار گانه آنرا مشخص می کنند. 3- اگر دهکده یا روستا های در این بخش وجود دارد آن را هم مشخص می کنند یک نوبت در روزنامه کثیر الانتشار, توسط معاونت قوه قضایه و رئیس سازمان ثبت آگاهی منشر میشود در این آگاهی به مردم اعلام می شود به عنوان مثال بخش 1 شهرستان قم به ثبت عمومی گذاشته میشود و از تاریخ فلان طبق ماده 10 ق.ث شماره گذاری املاک شروع خواهد شد. مالکین در محل حضور داشته باشند که حقی از آنها تضعیف نشود. مطابق آگاهی ماده 9 , آگاهی ماده را شروع میشود براساس آگاهی ماده 10 همین حدودی که در ماده 9 ذکر شده بود مجددا اعلام میشود و به مردم گوش زد میشود که کسانی که در این بخش مالکیت دارند مامورین ثبت به املاک آنها مراجعه و به هر ملکی اعم از مغازه ملک زراعتی مستقلات شماره ی می دهند این شماره در اصطلاح پلاک ثبتی گویند پلاک ثبتی یک فلز مستطیلی شکل است. که در وی آن ثبت املاک بخش شهرستان نمره ملک ذکر شده است. این پلاک ثبتی در یک دفتر توزیع نام مالک شماره پلاک مباحث ملک قید می شود و در واقع بانک اطلاعاتی املاک است در حال حاضر کل کشور ایران املاکشان دارای شماره ثبتی است و در این دفتر ثبت شده است. به این دفتر بانک اطلاعاتی املاک گویند. براساس این پلاک ثبتی ملک شخصیت ثبتی پیدا میکند این آگاهی در سه نوبت منتشر میشود اول ماه وسط ماه و آخر ماه بعد به ملکی که پلاک داده شد یک اظهارنامه ثبتی نیز داده میشود. در آگاهی ماده 10 قید میشود که مالکینی که به آنها پلاک ثبتی داده شده در این بخشی که آگاهی شده مکلفند از تاریخ اولین انتشار ماده 10 طرف مدت 60 روز طبق ماده 18 ق.ث نسبت به ثبت ملکشان اقدام نمایند اگر در این مدت قانونی اقدام به ثبت ملک نکرد ملکشان مجهول مالک به شمار میرود. مجهول مالک : مجهول مالک در عرف ثبتی با مجهول مالک در ق.م فرق

دارد در ق.م اموال منقول یا غیر منقول اگر مالکی نداشته باشد به ان مجهول مالک گویند ولی در مسائل ثبتی ملک مالک دارد ولی در مدت قانونی اقدام به ثبت نکرده و ملکش مجهول مالک معرفی شده است. اظهارنامه: یک فرم مخصوص که از طرف سازمان ثبت در موقع شمار گذاری املاک به مالکین داده میشود که براساس این اظهارنامه اقدام به ثبت ملک بکنند این اظهارنامه ثبتی یکی از پرونده های ثبتی است که در زمان مطالعه اظهارنامه باید این فرم را نیز مطالعه کرد چون مبنای مالکیت است.

مندرجات اظهارنامه: طبق ماده 22 ق.ث 1- نام و نام خانوادگی مالک
2- شماره شناسنامه 3- محل اقامت مالک 4- تابعیت متقاضی 5- نوع مال غیر منقولی که درخواست ثبت میشود ضمن تایید , شماره پلاک , مشخصات و حدود و اجزاء و متعلقات آن.

در مسائل ثبتی چه ملکی در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت میسرند و چه معامله ی در دفتر اسناد رسمی به ثبت میرسد؟
5- شرح حقوق عینی: حقی است که ملک در املاک مجاور دارد مثل حق ازتفاق , حق انتفاع و حق رهن.

6- مدارک: مدارک مالکیت باید ضمیمه اظهارنامه بشود (قباله و بنچاق). فرق قباله و بنچاق در این است که قباله سندی است که در دست ماست و بنچاق به ان اسناد قدیمی و گذشته گفته میشود قباله معمولا در امور غیر مالی هم از آن صحبت میشود مثل قباله نکاح ولی بنچاق قاعدتا مالی است.

پلاک بر دو نوع است : 1- پلاک فرعی 2- پلاک اصلی.
پلاک اصلی: در اجرای ماده 10 املاک و مستقالات شهری داده میشود و پلاک فرعی در روستاها داده میشود در روستا ها یک پلاک اصلی داده میشود و طبق آن پلاک های فرعی به منازل , زمین های زراعتی داده میشود . طبق ماده 10 به املاک شهری که پلاک اصلی داده شده این پلاک های اصلی در اثر قطعه بندی طبق واژه ثبتی حقوقی (تفکیک ملک , افراز ملک) در هر ملکی که تفکیک و افراز بشود پلاک فرعی داده میشود. مثال : تفکیک آپارتمانها که دارای یک پلاک اصلی و چندین پلاک فرعی می باشند.

فرق بین افراز و تفکیک: در افراز معمولا مالکینش از یک نفر بیشتر است ولی در تفکیک ممکن است مالکش یک نفر باشد و یا ممکن است مالکینش چندین نفر باشد. در تفکیک باید کل مالکین با تفکیک موافق باشند و در دسترس باشند ولی در افراز نیاز به اجازه کل مالکین نیست.

براساس ماده 10 موضوع تصرف تشخیص متصرف به عنوان مالکیت فوق العاده اهمیت دارد به موجب ماده 35 ق.م تصرف به عنوان مالکیت

دلیل مالکیت است و تقاضای ثبت از کسی پذیرفته میشود که ملک را به عنوان مالکیت در دست دارد و تصرف را بشناسد ، متصرف را تشخیص بدهد و بفهمد مالکیت به چه صورتی پدید دار میشود.

ماده 11: براساس این ماده املاکی که شماره گذاری شده است و بعد به مردم فرصت داده شد ظرف مدت 60 روز از اولین انتشار آگهی ماده 10 املاکی که شماره گذاری ده مکلف به درخواست ثبت هستند و در نتیجه در ظرف این 10 روز چماچه افرادی با اظهارنامه ثبتی اقدام به تقاضای ثبت ملک نموده اند اما آنها در ظرف مدت 10 روز از اولین انتشار آگهی ماده 10 قوت در روزنامه منشر ، در دونوبت به فاصله 30 روز و به آگهی نوبتی مشهور است و از اهمیت حقوقی زیادی برخوردار است به این معنی که اگر نسبت به ملکی سند مالکیت صادر بشود ولی آگهی نوبتی صادر نشود میتوان سند مالکین را باطل کرد این آگهی بدل این است که مردم اطلاع پیدا بکنند از ثبت املاک و اگر اعتراضی به این ثبت دارند اعتراض خودشان را در وقت مقرر به اداره ی ثبت بدهند. کسانی که در مدت 60 روز اقدام به ثبت نکرده اند املاکشان مجهول مالک معرفی میشود این املاک براساس ماده 13 ق. ث هر زمانی که مالکین قصد ثبت ملک دارند می توانند با مراجعه با اداره ثبت ملک خود را به ثبت برسانند براساس ماده 10 و 11 کثیری از مردم اقدام به ثبت ملک نموده و عده ای هم در این مدت 60 روز موفق به ثبت ملکشان نشدند و در حال حاضر اقدام به ثبت ملک خواهند نمود. طبق مجوزی که ماده 12 به آن داده است.

طریق ثبت ملک: 1- تنظیم یک استشهاد محلی مبنی بر اینکه این ملک از چه شخصی خریداری شده حدودش چقدر است و ادعای مالکیت و تصرف دارد و از مردم هم طلب شهادت می کند.

طریقه نگارش استشهاد : استعلام میشود از آقایانی که (مطلعینی که) اطلاع کامل دارند شش دانگ خانه به پلاک فلان واقع در بخش فلان و در خیابان فلان به این حدود شرق- جنوب - شمال - غرب حقوق ارتفاق دارد یا ندارد و ملکی و متصرف اینجانب می باشد. از آقایان مذکر تقاضا میشود مالکیت و تصرف اینجانب را نسبت به پلاک مذکور ذیلا گواهی نمائید.

این استشهادیه بعد تنظیم به اداره ثبت اسناد و املاک داده میشود در مرحله دوم اداره ثبت یک کارشناس به محل اعزام میکند مستندات متقاضی را مطالعه و از مردم پرسش میکند در اینجا این نماینده باید تصرفات این متقاضی را مبنا آنرا دفتر توزیع اظهارنامه قرار دهد ببیند این متقاضی چگونه با پلاکی که در دفتر توزیع اظهارنامه است ارتباط پیدا دارد مثلا اگر فرض کنیم پلاک 230 اصلی باشد در دفتر توزیع اظهارنامه به نام حسین غفاری در حالیکه متقاضی محسن

رضوی نامی است که باید این دو نام با بنچاق و قباله یکسان باشند. 3- تنظیم صورتمجلس او از تصرف مالکانه توسط کارشناس براساس قباله و بنچاق ها به نحوی که منطبق بشود با نامی که در دفتر توزیع اظهارنامه است به عنوان بانک اطلاعاتی املاک. اگر این مدارک موجود نبود (قباله و بنچاقها) مردم باید گواهی بکنند از مالکیت اینجا خبر داریم که متعلق به این شخص است و نام مالکین گذشته را ببرند اگر در قید حیات امضا بکنند اگر در قید حیات نیستند مردم گواهی کنند. با همه این تفاسیر اداره ثبت به نتیجه نمیرسد و بین مالک و اداره ثبت اختلاف بوجود می آید , در این مورد طبق بند 1 ماده 25 مرجع رفع این اختلاف هیئت نظارت است.

تصرف: یکی از آثار مالکیت بلکه دلیل مالکیت طبق قانون مدنی این است که شخص مالک اولا ملک خود را در اختیار داشته باشد. و از آن استفاده بکند و یا بتواند هر قسم مداخله ای در آن نماید. به عبارت دیگر تصرف عبارت است از سلطه و اخطدار مادی که شخص بر مالی مینماید و تصرف بر دو نوع است 1- معنوی 2- مادی

منبع : وبلاگ سید حسین میری اسفندآبادی