



بررسی پیامدهای حاصله از توقیف اموال غیرمنقول بدون سند در حقوق موضوعه ایران

مهدی گل رسان^۱، عرفان نوری سطری^۲

۱- کارشناسی ارشد حقوق خصوصی، موسسه آموزش عالی نور طوبی تهران، ایران. mehdigolrasan3@gmail.com

۲- دکتری حقوق خصوصی دانشگاه پیام نور تهران، ایران. e.n.s6600@gmail.com

چکیده

این مقاله به بررسی و تحلیل توقیف اموال غیر منقول و عواید منافع و محصول املاک غیر منقول بدون سابقه ثبتی پرداخته و جوانب گوناگون آن را بررسی نموده است. قانون آیین دادرسی مدنی، توقیف اموال، اعم از منقول و غیر منقول و صورت برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدامی خوانده و اموال منقول وی را که نزد شخص ثالث موجود است به قانون اجرای احکام مدنی ارجاع داده است. بنابراین توقیف اموال منقول و غیر منقول باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت بگیرد. همچنین نگاه و نظری ویژه به تناسب ادله اثبات دعوی در احراز مالکیت دارد، امری که در طرح دعاوی و دفاعیات مورد مغفول بوده و فی الواقع با لحاظ جمیع ضوابط حاکم بر ادله اثبات دعوی، باید بر آن بود که اولین و مهمترین دلیل اصولی در اثبات مالکیت، دلیل تصرف به عنوان مالکیت است. این مقاله با رویکرد نظری و روش تحلیلی و تطبیقی بر حقوق و قوانین موضوعه، بخصوص قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه جدید اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا (مصوب ۱۳۸۷، ۶۰۱۱) و با هدف شناسایی و روشن ساختن تمامی جوانب توقیف اموال غیر منقول در قوانین جدید فعلی نگاشته شده است.

کلمات کلیدی: توقیف، اموال غیر منقول ملک ثبت نشده، منافع و عواید، صورت برداری، قانون اجرای احکام مدنی

Examining the consequences of the seizure of immovable property without a document in the subject law of Iran

Mehdi Golrasan¹, Irfan Noori Sattari²

1- Master's degree in private law- Noor Toubi Institute of Higher Education Tehran،iran. mehdigolrasan3@gmail.com

2- Ph.D. in Private Law, Payam Noor University, Tehran, Iran. e.n.s6600@gmail.com

Abstract

This article examines and analyzes the confiscation of immovable property and the benefits and products of immovable property without a record of registration and examines its various aspects. The law of civil procedure refers the seizure of property, both movable and immovable, and the execution, evaluation and preservation of the seized property, and the seizure of the defendant's employment rights and his movable property that is with a third party, to the law on the enforcement of civil judgments. Therefore, the confiscation of movable and immovable property must be done in accordance with the provisions of the Law on the Implementation of Civil Judgments. Also, it has a special view and opinion on the appropriateness of evidence to prove the claim in establishing ownership, which is neglected in the design of claims and defenses, and in fact, considering all the rules. The ruling on the proofs of the claim should be based on the fact that the first and most important principle proof in proving ownership is the proof of possession as ownership.

This article is based on a theoretical approach and an analytical and comparative method on the subject laws and laws, especially the law on the enforcement of civil judgments and the new regulation on the enforcement of the provisions of official documents in force (approved on 11.6.2013) and with the aim of identifying and clarifying all aspects of confiscation of property. Real estate is written in the current new laws.

Keywords: Arrest, Immovable property is not registered, Profits and gains, take a picture, Law on enforcement of civil judgments

۱- مقدمه

توقیف عملیات ثبتی و توقیف عملیات اجرایی. (بهرام بهرامی، اجرای مفاد اسناد رسمی، ص ۵۶)

توقیف مال عبارت است از صیانت مال از افراط و تفریط و نقل و انتقال علیه مالک، که توقیف مال اعم از تأمین است. (محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۱۸۱، ش ۱۴۴۵) البته برخی از نویسندگان بر این عقیده اند که چون قانونگذار ماده ۱۲۱ قانون آیین دادرسی مدنی را در مقام تعریف تأمین آورده و چنین مقرر داشته است که تأمین در این قانون عبارت است از توقیف اموال منقول و غیر منقول این نتیجه استنباط می شود که تأمین و توقیف باهم مترادف هستند. (سید احمد باختر و مسعود رئیسی، بایسته های اجرای احکام مدنی، ج ۱، ص ۳۶۶) اما باید گفت: قانونگذار در این ماده معنای لغوی تأمین امنیت اطمینان دادن و قرار دادن در امنیت (حسن امید، همان، ص ۴۰۸) را در نظر نگرفته و اقدام و انجام تأمین را مورد نظر قرار داده است. (منصور ابادری فومشی، قانون اجرای احکام در نظم حقوق کنونی، ص ۱۴۶-۱۴۷)

توقیف اجرایی عبارت است از توقیف مال مدیون یا محکوم علیه از طریق اجرای ثبت یا اجرای دادگاه که این توقیف مانع از تصرف مالک در مال خود می باشد؛ البته تصرفاتی که به ضرر محکوم له است. (محمد جعفر جعفری لنگرودی، همان، ص ۱۸۱، ش ۱۴۴۷)

قانونگذار ما تعریفی از توقیف ارائه نکرده است، اما می توان تبصره یک ماده ۳۵ قانون اجرای احکام مدنی را نموده تعریفی برای توقیف دانست این تبصره بیان می دارد: ((محکوم له میتواند بعد از ابلاغ اجرائیه و قبل از انقضای مهلت مقرر در مواد قبل، اموال محکوم علیه را برای تأمین یا محکوم به قسمت اجرا معرفی کند و قسمت اجرا مکلف مدنی به قبول آن است. پس از انقضای مهلت مزبور نیز در منقول صورتی که محکوم علیه مالی معرفی نکرده باشد که اجرای حکم و استیفای محکوم به از آن میسر باشد، محکوم له می تواند هر وقت مالی از محکوم علیه به دست آید استیفای محکوم به را از آن مال بخواهد.))

۲- بیان مساله

گفتار اول: توقیف مال غیر منقول بدون سابقه ثبتی:

در بعضی از مناطق کشور ممکن است املاک اشخاص جریان ثبت را طی نکرده باشد و یا در مواردی افراد به آبادی زمین پرداخته باشند ولی هنوز تقاضای ثبت آن را ننموده باشند. بنابراین در اداره ثبت هم از این ملک سابقه ای نیست ولی به عنوان ملک محکوم علیه شناخته شده است.

این ملک با یکی از دو شرط ذیل قابل بازداشت است:

۱- محکوم علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد. تصرف مالکانه به تصرفی گفته میشود که شخص از جانب خود و به حساب خود کند و منظور از تصرف به حساب خود هم تصرفی است که در مال از جانب خود و به نفع خود باشد. بنابراین اگر در اختیار داشتن مال به عنوان مالکیت نباشد، تصرف مالکانه محسوب نخواهد شد. (محمد جعفر جعفری لنگرودی، مبسوط در

قانون آیین دادرسی مدنی درباره توقیف اموال در ماده ۱۲۶ مقرر می دارد: توقیف اموال اعم از منقول و غیر منقول و صورت برداری و ارزیابی و حفظ اموال توقیف شده و توقیف حقوق استخدامی خوانده و اموال منقول وی که نزد شخص ثالث موجود است به ترتیبی است که در قانون اجرای احکام مدنی پیش بینی شده است. بنابراین توقیف اموال، چه منقول و چه غیر منقول باید مطابق مقررات قانون اجرای احکام مدنی صورت گیرد.

به علاوه آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرای جدید مصوب ۱۳۸۷، ۶۰۱۱ نیز مواردی را به توقیف اموال غیر منقول اختصاص داده است. از این رو برای روشن شدن حدود و جوانب موضوع بررسی تطبیقی میان قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه جدید ضرورت دارد. از سوی دیگر با توجه به اهمیت بحث توقیف اموال غیر منقول و پرونده های فراوانی که در این رابطه وجود دارد و به دلیل اینکه در مورد توقیف اموال غیر منقول کتاب و یا مقاله مستقلی به رشته تحریر در نیامده و حقوق دانان فقط در ضمن شرح قانون اجرای احکام مدنی به آن پرداخته اند پژوهش بیش از پیش این بحث در قوانین و جنبه های حقوقی راجع به آن ضروری به نظر می رسد. در این پژوهش در مورد توقیف اموال غیر منقول بدون سند با بهره گیری از قوانین موضوعه، بخصوص قانون اجرای احکام مدنی و آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء، بین آنها تطبیق و مقایسه ای صورت می گیرد. همچنین با بررسی بحث توقیف عواید و منافع و محصول املاک مسئله صورت برداری و حفظ و ارزیابی در اموال غیر منقول و جوانب این امور نیز مورد تحلیل قرار می گیرد.

مواد ۹۹ تا ۱۱۲ قانون اجرای احکام مدنی، توقیف اموال غیر منقول باغات و تنظیم صورت اموال غیر منقول ارزیابی اموال غیر منقول و حفظ اموال غیر منقول و نیز راه کارهای قانونی آن را بیان نموده است و بازداشت اموال غیر منقول و ارزیابی آن نیز در فصل هفتم و هشتم آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا مصوب ۱۳۸۷، ۶۰۱۱ بیان شده است.

بررسی واژه ها و مفاهیم کلیدی:

توقیف مصدر باب تفعیل و از ریشه وقف است و در لغت به معنای بازداشت و بازداشتن می باشد (حسن عمید، فرهنگ فارسی عمید، ص ۴۷۴) و به طور کلی به معنای سلب آزادی از شخص یا مال او با حالت انتظار ترخیص است که در صورت اول، توقیف شخص و در صورت دوم، توقیف مال صدق می کند. (محمد جعفر جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، ص ۱۸۱، ش ۱۴۴۵) در اصطلاحات مختلف توقیف به صورت مضاف به کلمه با کلمات دیگر در می آید و عمدتاً در همه جا همین معنای لغوی مورد لحاظ قرار میگیرد. مثلاً، توقیف مال توقیف اجرای حکم توقیف اجرایی، توقیف احتیاطی توقیف اشخاص توقیف حقوق توقیف دادرسی توقیف سرقفلی توقیف ضامن توقیف عقود، توقیف مالیم يجب توقیف متعهد یا مدیون،

منقول مذکور افتاد، در اموال غیر منقول ثبت نشده، تصرف به عنوان دلیل مالکیت متصرف قلمداد می‌گردد و محکوم‌له نیز در توقیف اموال غیرمنقول ثبت نشده محکوم علیه، تنها می‌تواند املاکی را معرفی و تقاضای بازداشت آنها را نماید که این املاک در تصرف مالکانه محکوم‌علیه بوده و یا محکوم-علیه به موجب حکم نهایی دادگاه مالک شناخته شده باشد. ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی نیز مقرر می‌دارد: «توقیف مال غیر منقولی که سابقه ثبت ندارد به عنوان مال محکوم‌علیه وقتی جایز است که محکوم‌علیه در آن تصرف مالکانه داشته باشد و یا محکوم‌علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شده باشد. در موردی که حکم بر مالکیت محکوم‌علیه صادر شده ولی به مرحله نهایی نرسیده باشد، توقیف مال مزبور در ازاء بدهی محکوم‌علیه جایز است ولی ادامه عملیات اجرایی موکول به صدور حکم نهایی است».

گفتار سوم: بررسی مقررات قانون ثبت اسناد و املاک

در این مبحث، احراز مالکیت اموال منقول و ملک غیر منقول ثبت نشده از نظر قانون ثبت اسناد و املاک بررسی می‌شود. علی‌الاصول در مقررات قانون ثبت می‌باید همواره از املاک و اموال ثبت شده و دلالت اسناد رسمی تنظیمی در اثبات و احراز مالکیت سخن به میان آید. اما همان‌طور که خواهیم دید قانون‌گذار ثبتی نیز به خلاف آنچه که به ارمغان آورده بود، دست از اصول منطقی حاکم بر ادله اثباتی مالکیت برنداشته و به حق در مواردی که تصرف را می‌باید اماره مالکیت متصرف شمرده پذیرفته و حتی در مقابل سند رسمی نیز آن را ترجیح داده است. ماده ۹۲ قانون ثبت مقرر می‌دارد: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم‌الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد».

اولاً- این مقرر در باب پنجم قانون ثبت تحت عنوان اجرای مفاد اسناد رسمی آمده و متضمن لازم‌الاجرا بودن اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول است. بدیهی است امتیاز این اسناد رسمی از حیث لازم‌الاجرا بودن آن تنها در محدوده روابط طرفین تنظیم‌کننده سند در نظر گرفته شده است. لہذا نباید تصور شود که اسناد تنظیمی میان طرفین را بتوان بر علیه اشخاص ثالث معتبر دانسته و به مرحله اجرا در آورد مگر مواردی که استثنائاً قانون آن را صریحاً تجویز نماید (ماده ۷۲ قانون ثبت).

ثانیاً- قسمت اخیر ماده ۹۲ تقریباً مشتمل بر همان حکمی است که در ماده ۶۱ قانون اجرای احکام مدنی نیز پیش‌بینی شده است. زیرا عین منقول در تصرف هر شخصی که باشد دلیل مالکیت اوست و تنظیم سند ناظر بر آن حتی اگر رسمی نیز باشد نمی‌تواند به حقوق اشخاص ثالث متصرف، خللی وارد آورد، طرفین با تنظیم سند رسمی نقل و انتقال مال منقول (معین) در مقابل یکدیگر تعهدات و تملیکاتی را بانجام می‌رسانند و حتی اقرار به قبض و اقباض مال منقول نیز می‌نمایند بدون این که مال مزبور به رؤیت سر دفتر اسناد رسمی برسد و بنابراین مقنن صرف اقرار تنظیم‌کنندگان سند رسمی را در مقابل یکدیگر کافی دانسته و رؤیت مال توسط سردفتر را ضروری نمی‌انگارد. اما این امر بدین معنی نیست که هرگاه عین مال منقول مورد معامله

ترمیمولوژی حقوق، ج ۲، ص ۱۲۳۵-۱۲۴۳، به نقل از منصور اباذری فومشی، همان، ص ۲۱۰) احراز تصرفات مالکانه با دادگاه است و مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی تصرف به عنوان مالکیت دلیل مالکیت است، مگر اینکه خلاف آن ثابت شود و مدعی خلاف آن باید غیر مالکانه بودن را اثبات نماید. در اصطلاح فقها و همچنین نویسندگان قانون مدنی این مطلب به (قاعدہ ید) مشهور است. (ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی اموال و مالکیت، ص ۴۶)

مأموران اجرای احکام دادگاه‌ها هم در صورت وجود اشکالی در این مورد یا اختلاف باید مطابق مواد ۲۵ و ۲۶ قانون اجرای احکام مدنی موضوع را به دادگاهی که حکم تحت نظارت او اجرا می‌شود، اطلاع دهند؛ زیرا مطابق قانون اجرای احکام مدنی، هرگاه در جریان اجرای حکم اشکالی پیش آید دادگاهی که حکم تحت نظر آن اجرا می‌شود رفع اشکال مینماید و اختلافات ناشی از اجرای احکام راجع به دادگاهی است که حکم توسط آن دادگاه اجرا می‌شود.

به موجب نظریه شماره ۷/۷۹۲۶ مورخ ۱۳۷۷/۱۲/۰۱ اداره حقوقی دادگستری، دلایل اثبات تصرف، ادله قانونی از نوع تحقیق محلی شهادت و کتبی یا شفاهی است و کارشناسی نمی‌تواند از این دلایل مؤثر باشد و تأمین دلیل نیز به صراحت ماده ۳۲۲ قانون آیین دادرسی مدنی (با تغییرات فعلی ماده ۱۵۵ قانون آیین دادرسی مدنی) که مقرر می‌دارد: «تأمین دلیل برای حفظ آن است و تشخیص درجه ارزش آن در مورد استفاده، با دادگاه می‌باشد» دلیل نیست. (سید محمد رضا حسینی، قانون اجرای احکام مدنی در رویه قضایی، ص ۱۸۰)

۲- محکوم علیه به موجب حکم نهایی مالک شناخته شده باشد.

مثلاً، قهوه خانه یا مهمان خانه ای که شخص میان راه ساخته و هنوز به ثبت نداده است چون عملاً از آن استفاده می‌کرده و در آن تصرف دارد قابل بازداشت است، و همچنین باغی که محکوم علیه احداث نموده و در مالکیت با شخص دیگری اختلاف داشته است، ولی با صدور حکم نهایی ملک محکوم علیه شناخته شده و از این رو به عنوان ملک غیر منقول او قابل بازداشت است.

گفتار دوم: بررسی ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی

نکته جالب در مورد توقیف مال غیرمنقول ثبت نشده است عموماً در مورد اموال منقول کمتر می‌توان به اماریت تصرف به عنوان مالکیت تردید کرد. چه آن که این تردید بیشتر در مورد ملک غیر منقول وجود دارد که با توجه به مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مواد (۲۲ و ۴۶ الی ۴۸ قانون ثبت)، آیا تصرف در ملک غیر منقول که سابقه ثبتی ندارد می‌تواند اماره مالکیت شناخته شود یا خیر؟

به نظر نگارنده پاسخ مثبت است زیرا اماره تصرف دلیل عمومی مالکیت متصرف در تمامی اموال منقول و غیرمنقول به شمار می‌رود و مقررات ثبتی فوق‌الاشعار را باید مقررات استثنایی تلقی کرد که تنها ناظر بر املاکی است که دارای سابقه ثبتی هستند. در نتیجه، همان‌طور که در خصوص اموال

نزد شخص ثالث و تحت تصرف او یافت شود، منتقل‌الیه سند رسمی فوق بتواند با ابراز سند مزبور، خود را به عنوان مالک مال منقول معرفی کند. زیرا اقرار و اظهارات اشخاص طرف معامله در سند رسمی، قادر به زوال تصرفات مالکانه اشخاص ثالث نیست.

ماده ۱۲۷۸ قانون مدنی نیز اقرار به زیان اشخاص ثالث را نپذیرفته و آن را مردود می‌داند، زیرا اقرار مطابق تعریف مقرر در ماده ۱۲۵۹ قانون مدنی، اخبار به حقی است برای غیر و به زیان خود (مقر). چنانچه اخبار به زیان اشخاص ثالث صورت گیرد به آن حسب مورد ادعا و یا شهادت گویند نه اقرار. ثالثاً- افزون بر مطالب فوق، از آنجا که مقنن نیز تصرف را به عنوان دلیل مالکیت پذیرفته و صرف نقل و انتقال به واسطه قبض و اقباض مال را از موجبات نقل و انتقال مال می‌شناسد و همچنین با عنایت به این که انتقال اموال اصولاً مستلزم تنظیم سند رسمی و یا حتی عادی نیست، بنابراین به صرف این که مال تحت تصرف اشخاص ثالث در می‌آید، اسناد رسمی تنظیمی میان طرفین آن نمی‌تواند دلیل تصرف را به عنوان اماره مالکیت از بین بردن و سند رسمی را در وضعیت برتر قرار دهد. از همین رو است که ماده ۹۲ قانون ثبت مدلول اسناد رسمی راجع به اموال منقول را در مقابل اشخاص ثالثی که متصرف و مدعی مالکیت همان مال منقول هستند، لازم- الاجرا نمی‌داند.

و اما در مورد اموال غیر منقول نیز باید قائل به تفکیک شویم؛ یعنی به استثنای اموال غیر منقول ثبت شده که بررسی آن در مباحث آتی خواهد آمد، در مورد املاک غیر منقول ثبت نشده نیز حکم قضیه به ترتیبی است که در خصوص اموال منقول آمد. ماده ۸۸ قانون ثبت می‌گوید:

«در مورد املاکی که مطابق این قانون به ثبت نرسیده دفاتر اسناد رسمی و همچنین دوایر ثبت اسناد و املاک (در دفتر مخصوص) می‌تواند هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال را راجع به عین غیر منقول یا منافع آن ثبت نمایند ولی این قبیل اسناد فقط نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و قائم مقام قانونی آنها رسمیت خواهد داشت.»

چند نکته در این مقرر و وجود دارد که از اهمیت ویژه‌ای برخوردار است:

۱- قانونگذار ثبت نیز احراز مالکیت در املاک غیر منقول را علی‌الاصول تابع مقررات عمومی تلقی و کماکان بر وفق ماده ۳۵ قانون مدنی، تصرف در مال غیر منقول را دلیل مالکیت می‌داند حتی اگر معامله و نقل و انتقال مربوط به این دسته از املاک غیر منقول ثبت نشده نیز به ثبت برسند باز هم دارنده و منتقل‌الیه سند مزبور از نظر دولت مالک آن شناخته نمی‌شود زیرا رسمیت این قبیل اسناد را محدود به طرفین آن دانسته و نسبت به اشخاص ثالث مؤثر نمی‌داند (مادتین ۷۱ و ۸۸ قانون ثبت)

۲- بر خلاف مورد فوق، هرگاه معامله‌ای نسبت به ملک غیر منقول ثبت شده انجام پذیرد و معامله مزبور به ثبت نیز برسد علاوه بر طرفین آن حتی در مقابل اشخاص ثالث نیز دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود (ماده ۷۲ قانون ثبت). در نتیجه تصرف اشخاص ثالث در ملک غیر منقول ثبت شده بدون وجود سند رسمی مالکیت یا ثبت آن به نام متصرف چگونه حقی را برای متصرف در مقابل مالک رسمی یا منتقل‌الیه رسمی ایجاد نخواهد کرد

(ماده ۲۲ قانون ثبت). به عکس این اثر و امتیاز استثنایی در سایر اموال غیر منقول که فاقد سابقه ثبتی هستند به چشم نمی‌خورد و مطابق ماده ۸۸ قانون ثبت، تأثیر و رسمیت آن صرفاً محدود به طرفین تنظیم کننده سند شده است. در نتیجه هرگاه مال غیر منقول ثبت نشده در تصرف مالکانه شخص ثالث باشد دارنده سند رسمی یا منتقل‌الیه رسمی معامله ثبت شده نمی‌تواند با ارائه سند رسمی خود در مقابل متصرف ثالث قرار گرفته و دلیل تصرف ثالث را منتفی سازند زیرا در این وضعیت سند رسمی تنظیمی تاب معارضه با دلیل تصرف ثالث ندارد.

۳- به باور نگارنده نفوذ قانونی و رسمیت سند تنظیمی میان متعاملین نیز از نظر ماده ۸۸ قانون ثبت تنها ناظر بر همان معامله است و سایر معاملات و تصرفات مالکانه بعدی ناقل را شامل نمی‌گردد. برای مثال هرگاه (الف) ملک غیر منقول ثبت شده خود را طی سند رسمی و براساس ماده ۸۸ به آقای (ب) بفروشد و منتقل سازد و مدتی پس از تسلیم به او، مال مزبور را در تصرف مالکانه همان (الف) بیابیم، آقای (ب) نمی‌تواند با ابراز سند رسمی تنظیمی دلیل تصرف مالکانه (الف) را زائل ساخته و به سند رسمی خود استناد جوید. زیرا قانونگذار بر خلاف معاملات مربوط به املاک ثبت شده ثبت معامله ناظر بر املاک غیر منقول ثبت نشده را اجباری ندانسته و منتقل‌الیه رسمی چنین املاکی را مالک قانون نمی‌شناسد. در نتیجه چه بسا پس از معامله اول منتقل‌الیه رسمی به اختیار ملک فوق را به نحو عادی و شفاهی به ناقل قبلی فروخته باشد. در نتیجه تنها دلیلی که برای اثبات مالکیت ناقل سابق (منتقل‌الیه جدید) وجود خواهد داشت همان تصرفات مالکانه وی می‌باشد که در اثر و متعاقب معامله جدید به تصرف وی داده شده است مقنن تکلیف نکرده که اگر معامله اول به طور رسمی بوده حتماً معامله دوم و سوم و الخ نیز باید با سند رسمی صورت گیرد. مضافاً این که مفاد ماده ۸۸ در خصوص ثبت هر نوع معامله و تعهد و نقل و انتقال راجع به عین و منافع غیر منقول ثبت نشده متضمن حکم تکلیفی نیست بلکه اختیار و اجازه‌ای است که از سوی مقنن به دفاتر اسناد رسمی و دوایر ثبتی داده شده تا بتوانند در صورت تمایل طرفین معامله نقل و انتقال ملک غیر منقول ثبت نشده خود را به ثبت برسانند.

۴- به منظور حفظ حقوق اشخاص ثالث و احتمال ثبت املاک موضوع ماده ۸۸ قانون ثبت، ماده ۳۱ آیین‌نامه دفاتر اسناد رسمی مصوب سال ۱۳۱۷ مقرر داشته که:

«در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد سردفتر مکلف است قبل از تنظیم سند، وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام نموده و پس از وصول صورت وضعیت ثبت ملک، هرگاه مانعی برای انجام معامله نباشد اقدام به ثبت سند نماید.»

این تکلیف (استعلام از ثبت) به قدری واجد اهمیت است که در صورت تخلف سردفتر، مطابق بند ۷ از شق (ج) ماده ۲۹ آیین‌نامه‌های قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران اصلاحی مصوب ۱۳۶۰/۱۱/۲۷ وصف تخلف انتظامی یافته و موجب انفصال موقت از سه الی شش ماه می‌گردد:

«... ثبت سند بدون استعلام از ثبت در مواردی که تکلیف به استعلام دارد...».

در بخش ثبت عمومی و اعلان ثبت و تحدید حدود مقرر در قانون ثبت اسناد و املاک نیز تصرف به عنوان مالکیت پذیرفته شده و قبل از اقدام به ثبت عمومی و پس از انتشار اولین آگهی مربوط به آن تقاضای ثبت ملک تنها از کسانی پذیرفته می‌شود که در ملک مزبور تصرف به عنوان مالکیت داشته باشند. ماده ۱۱ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ مقرر می‌دارد: «از تاریخ انتشار اولین آگهی مذکور در ماده ۱۰، تا شصت روز متصرفین باید به عنوان مالکیت و اشخاص مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ نسبت به املاک واقع در آن ناحیه به وسیله اظهارنامه درخواست ثبت نمایند». در نتیجه تقاضای ثبت ملک از کسانی پذیرفته می‌شود که در ملک مورد تقاضا تصرف به عنوان مالکیت داشته باشند.

تبصره الحاقی به ماده ۱۱ قانون یاد شده مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ می‌گوید:

«در مورد اراضی و املاکی که آثار تصرف مالکانه فعلی کسی نسبت به آنها موجود نباشد درخواست ثبت از کسی پذیرفته می‌شود که بر مالکیت یا بر تصرف سابق خود به عنوان مالکیت یا بر تصرف خود به عنوان تلقی از مالک یا قائم مقام قانونی مدارکی داشته باشد. چنانچه تقاضای ثبت نسبت به این قبیل املاک به یکی از عناوین مذکور در دو ماده ۲۷ و ۳۲ باشد در صورتی تقاضای ثبت پذیرفته می‌شود که تقاضاکننده مدارکی بر عنوان مذکور یا بر تصرف سابق خود به آن عنوان و یا بر تصرف کسی که تقاضا کننده قائم مقام قانونی او محسوب می‌شود داشته باشد».

قسمت دوم این تبصره با قواعد و اصول حقوقی سازگاری ندارد و تصرف به عنوان وقف و حبس و ثلث باقی و همچنین تصرف به عنوان ملک دولتی و بلدی و خیریه و شرکت‌ها و محجورین به عنوان مالکیت و وقف و حبس و غیره تلقی شده است. به نظر نگارنده، این مورد به هیچ وجه تأسیس یک قاعده در کنار ماده ۳۵ قانون مدنی نیست و مورد مزبور نمی‌تواند مورد متابعت مراجع قضایی در تعیین و اثبات مالکیت عناوین مذکور در مادتهای ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت باشد، زیرا اداره ثبت اسناد و املاک یک مرجع قضایی تلقی نمی‌گردد و ثبت ملک با عناوین مذکور و اعلام آن به مرجع ثبتی کفایت می‌کند و همین مقدار که تصرف به عنوان وقفیت و یا حبس و ثلث باقی باشد، ثبت ملک به نام عناوین مذکور انجام خواهد پذیرفت اما در مقام رفع اختلاف و حل و فصل آن در مرجع قضایی دادگاه نمی‌تواند از تبصره الحاقی ماده ۱۱ قانون ثبت قاعده‌ای استخراج کند که مثلاً تصرف به عنوان وقفیت یا حبس و ثلث باقی نیز دلیل بر وقفیت یا حبس و ثلث باقی به شمار می‌آید.

چنانچه در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد، رفع این اختلاف و تعیین و تکلیف آن در صلاحیت هیأت نظارت قرار دارد. بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ مقرر می‌دارد:

«هرگاه در اجرای مقررات ماده یازده از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تراحم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است».

نکته جالبی که تصرف به عنوان مالکیت را به عنوان یک اماره مؤثر قانونی تقویت می‌کند و حتی برای آن ضمانت اجرای کیفری در نظر گرفته ماده ۱۰۹ قانون ثبت اسناد و املاک است زیرا مطابق این مقرر کسی که خود را بر خلاف واقع و علیرغم تصرف دیگری متصرف قلمداد و تقاضای ثبت ملک را نماید، کلاهبردار محسوب می‌کند. ماده ۱۰۹ می‌گوید: «هرکس نسبت به ملکی که در تصرف دیگری بوده خود را متصرف قلمداد کرده و تقاضای ثبت کند، کلاهبردار محسوب می‌شود. اختلاف راجع به تصرف در حدود، مشمول این ماده نیست».

۳- نتیجه گیری

با توجه به آنچه که در این پژوهش گذشت، نتایج بحث را می‌توان به طور خلاصه چنین فهرست نمود:

توقیف مال غیر منقول عبارت است از بازداشت و بازداشتن و به طور کلی سلب آزادی با حالت انتظار ترخیص از مالی که از محلی به محل دیگر نمی‌توان آن را نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا نباشد به نحوی که نقل و انتقال آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود و چون منظور ما از توقیف، توقیف اجرائی است، اموال محکوم علیه برای فروش و ادای محکوم به توقیف می‌شود.

منظور از ملک ثبت شده محکوم علیه، ملکی است. که پس از طی مراحل ثبتی به نام محکوم علیه ثبت شده باشد. در مورد توقیف ملک ثبت شده مقایسه قانون اجرای احکام مدنی و ماده ۸۷ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا، به نظر میرسد که در قانون اجرای احکام مدنی اگر پرونده ثبتی حاکی از عدم مالکیت محکوم علیه باشد توقیف نمی‌شود، ولی طبق آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء، با وجود عدم مالکیت متعهد به موجب پرونده ثبتی، اگر انتقال به متعهد محرز نباشد، اداره ثبت ملک را به نام متعهد توقیف خواهد نمود.

در تأیید توقیف مال غیر منقول بدون سابقه ثبتی در ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی چندین نظریه مشورتی وجود دارد که در همه آنها توقیف ملکی که سابقه ثبت ندارد جایز دانسته شده است اما به استناد ماده ۹۰ آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا هم بازداشت مال غیر منقول ثبت نشده به نام مدیون که در تصرف مالکانه غیر است، حتی اگر متعهد له مدعی مالکیت متعهد و یا خود متعهد مدعی مالکیت آن باشد. تا زمانی که این ادعا به اثبات نرسیده، ممنوع است و در مورد املاکی که در دفتر املاک به ثبت رسیده و به موجب آن ملک متعهد شناخته میشود، ادعای شخص ثالث اگرچه متصرف آن باشد مسموع نبوده و آن ملک مال متعهد شناخته شده و بازداشت می‌گردد.

نکته قابل توجه دیگر، دلیل متناسب در اثبات و احراز مالکیت را شناخته و دلیل یا وضعیتی را که از نظر قوانین جاری ف اصولاً بعنوان دلیل مالکیت معرفی شده، توصیف و تشریح گردید، البته بسیار واضح است که عنوان دلیل تصرف بعنوان مالکیت طبق ماده ۳۵ و با رعایت ماده ۱۳۲۲ و بند ۴ ماده ۱۲۵۸ قانون مدنی، یکی از مصادیق اماره قانونی تلقی شده و به

املاک فاقد سابقه ثبتی و اراضی زراعی روستایی که حتی بعضاً محکوم علیه و ثالث مبیعه نامه عادی نیز در دست ندارد و حدود تصرفات محکوم علیه و حدود اربعه آن به صرف تحقیق محلی قابل تعیین نیست و با عنایت به اینکه یکی از اصول مهم حاکم بر اجرای احکام مدنی اصل سرعت در اجرای حکم می باشد لکن پذیرش این قبیل املاک، عملیات اجرایی را با تاخیر مواجه می سازد از پذیرش این گونه اسناد خودداری گردد.

عنوان دلیل متناسب و اصولی در بسیاری از اموال و املاک و حقوق قانونی، ایفای نقش کرده و به نفع مدعی و متصرف، اثبات و احراز مالکیت می کند، بنابراین، با توجه به مقررات حاضر و نتیجه حاصله از این مقاله، اصولاً اشخاصی که در دعاوی مطروحه، مدعی مالکیت خویش بر اموال منقول یا غیر منقول متنازع فیه هستند، تنها می توانند با اماره قانونی تصرف بعنوان مالکیت دعاوی خود را بر مسند اثبات بنشانند و اصولاً تنها دلیل متناسب و قانونی در ثابت نمودن مالکیت، اماره تصرف است.

مراجع

- ۱- اباذری فومشی، منصور، قانون اجرای احکام مدنی در نظم حقوق کنونی، تهران - ایران، انتشارات خرسندی، ۱۳۹۰
- ۲- بهرامی، بهرام، اجرای احکام مدنی، چاپ سوم، تهران، انتشارات نگاه بینه، ۱۳۸۳
- ۳- ره پیک، حسن، واژه شناسی جهت اعمال حقوقی، دیدگاه های حقوق قضایی، بهار، ۱۳۷۵، شماره ۱
- ۴- جعفری لنگرودی، محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، ج چهارم، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۸۳
- ۵- عدل، مصطفی، حقوق مدنی، به کوشش محمد رضا بندرچی، قزوین، بحرالعلوم، ۱۳۷۳
- ۶- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، (اموال و مالکیت)، جلد هفتم، تهران، میزان، ۱۳۸۲
- ۷- بهرامی، بهرام، اجرای احکام مفاد اسناد رسمی، ج دوم، تهران، نگاه بینه، ۱۳۸۷
- ۸- مهاجری، علی، شرح جامع قانون اجرای احکام مدنی، ج سوم، تهران، انتشارات فکرسازان، ۱۳۸۶
- ۹- مدنی، سید جلال الدین، آیین دادرسی مدنی، تهران، کتابخانه گنج دانش، ۱۳۶۹.

پیشنهادات:

با عنایت به توضیحات مورد اشاره در متن مقاله، توقیف ملک بدون سند دارای مشکلات اجرایی و تعارضات زیادی است که منطقی در جایی که محکوم علیه دارای املاک ثبت شده به نام خود باشد یا اموال منقولی را تحت مالکیت داراست، به صلاح است که اموال اخیر جهت استیفای محکوم به مزایده به اجرای احکام معرفی شوند. مستنداً به ماده ۱۰۱ قانون اجرای احکام مدنی، با توجه به اینکه امکان تحقیق محلی از تمامی اهالی در مورد سابقه تصرفات وجود ندارد و ممکن است شخص معارضی پیدا شود و از طرفی امکان تعیین دقیق حدود اربعه ملک ممکن نیست و تجربه کار در اجرای احکام نشان می دهد که پس از توقیف این قبیل اموال، عملیات اجرایی با اعتراض ایادی معارض و ادعای مالکیت اشخاص ثالث یا تاخیر و مانع مواجه می شود و در نهایت به دلیل حدوث چنین مشکلاتی خریداری برای این قبیل املاک وجود ندارد و در فرض وجود خریدار اجرای احکام در تحویل زمین به برنده مزایده نیز با مشکل مواجه می شود به واحدهای قضایی کشور منعکس گردد، از پذیرش اسناد دفترچه ای جهت ضمانت و توقیف که به دلیل نداشتن نقاط ثابت و حدود توصیفی در یکدیگر تداخل دارند و در هنگام اجرای احکام حقوقی با اشکال قانونی مواجه خواهد شد خودداری گردد حال در مورد