

## بررسی ماهیت دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت

مهرداد پاکزاد

کارشناس ارشد حقوق خصوصی و مدرس دانشگاه.

Pakzadlaw64@gmail.com

### چکیده

اولین مرحله برای ثبت اراضی، پلاک کوبی و درج در دفتر توزیع اظهارنامه است. آیین نامه قانون ثبت در سال ۱۳۱۷، به تصویب رسید و براساس این آیین نامه اداره ثبت ملزم به داشتن دفتر توزیع اظهارنامه است، که اکثر اراضی پلاک کوبی 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 مالکین یا کم ارزش بودن زمین و ... که ثبت نرسیده و در مرحله اولیه یعنی پلاک کوبی باقی مانده است که بعد از رفع اختلاف با طی مراحل ثبتی و تشریفات آن منتهی به صدور سند می‌گردد و جایی اختلاف پیش می‌آید از این اراضی به تملک ادارات دولتی و یا موسسات عمومی در می‌آید و برای دریافت بهای آن اراضی در مراجع قضایی طرح دعوا می‌گردد. در این مقاله موضوع رسمی یا عادی بودن سند، دفتر توزیع اظهارنامه، اراضی پلاک کوبی شده که به ثبت نرسیده و سلسله ایادی مالکیت آن قابل اثبات است، بررسی می‌گردد.

واژه‌های کلیدی:

سند رسمی، سند عادی، دفتر توزیع اظهارنامه، پلاک ثبتی



## مقدمه

پلاک کوبی اراضی اولین مرحله برای ثبت اراضی است. برخی مالکین در این مرحله متوقف شده و از ادامه مراحل ثبتی به هر دلیلی بازمانده اند. اگر هر شخصی اعم از حقوقی و حقیقی یا دولتی و شخصی خسارتی به این ملک وارد کند یا اختلاف مالکیت بر سر این زمین بین دو شخص ایجاد گردد. این سؤال مطرح می‌گردد آیا شخصی که پلاک زمین بنام او یا بنام مورث اوست می‌تواند به دفتر توزیع اظهارنامه در اداره ثبت به عنوان یک سند رسمی استناد کند یا دفتر مزبور یک سند عادی است. در ادامه این مقاله به هر دو نظر پرداخته خواهد شد.

## سوالات پژوهش

اسمی افراد در ستون مالکین در کنار پلاک ثبتی، در دفتر توزیع اظهارنامه ثبتی، برای اراضی که به ثبت نرسیده، براساس قانون سند رسمی محسوب می‌شود یا عادی؟

## حدود پژوهش

در این پژوهش به نوع سند ( رسمی یا عادی) دفتر توزیع اظهار نامه اداره ثبت، برای اراضی فاقد سند، در حقوق موضوعه ایران پراخته شده است.

## فرضیات پژوهش

براساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، و رعایت شرایط آن ماده سند رسمی محسوب می‌شود.

## اهداف پژوهش

تعیین نوع سند، دفتر اظهارنامه ثبتی برای اراضی فاقد سند، در محاکم تأثیری مهم و اساسی دارد.

## روش تحقیق

در این تحقیق ابتدا با استفاده از منابع موجود در کتابخانه‌ها مجلات معتبر، مطالب لازم جمع‌آوری شده، سپس مورد تجزیه و تحلیل قرار گرفته و نتیجه‌گیری لازم به عمل آید. لذا، روش تحقیق، روش توصیفی-تحلیلی است.

## پیشینه پژوهش

در کتابهای حقوق ثبت به موضوع پلاک کوبی پرداخته شده است ولی به عنوان یک موضوع مستقل یا تعیین نوع سند آن در اراضی فاقد سند مورد بررسی قرار نگرفته است.

## ۱. تعریف مفاهیم

برای ثبت اراضی ابتدا پلاک کوبی اراضی، در دفتر توزیع اظهارنامه صورت می‌گیرد. دفتری با ستون بندی مشخص، با این عناوین، شماره پلاک، نام زمین، اسامی مالکین و توضیحات؛ اگر

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 ضمانت اجرای دیر اقدام کردن ثبت اراضی پیش بینی شده است ولی در صورت عدم ثبت و ایجاد اختلاف مالکیت یا وقوع خسارت استناد به پلاک کوبی تا چه اندازه اعتبار دارد. برای روشن شدن این موضوع ابتدا نیاز به تعریف سند داریم.

### ۱.۱. تعریف سند و پلاک کوبی

سند براساس ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، عبارت است از هر نوشته که در مقام دعوا یا دفاع قابل استناد باشد و در ماده ۱۲۸۶ همان قانون سند را به دو نوع رسمی و عادی تقسیم می‌کند. در ماده ۱۲۸۷، در تعریف سند رسمی اعلام می‌دارد: اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است و ما بقی اسناد عادی است.

### ۱.۲. تعریف پلاک کوبی

پلاک کوبی در کتب لغت حقوقی به معنای قطعه فلزی است که شماره ملک و ناحیه‌ی مربوطه بر آن حک شده است تعریف گردیده است. (جعفری لنگرودی: ۱۳۸۳، ۱۲۸) شماره تعیین در دفتر توزیع اظهارنامه برای هر ملک که بعد در مرحله صدور سند ممکن به این پلاک شماره‌های فرعی یا مجزی شده اضافه گردد.

### ۲. طرح موضوع

براساس ماده ۷ قانون ثبت، "دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاک و عده و نوع ترتیب آن‌ها مطابق نظامنامه ای که از طرف وزارت عدلیه تنظیم می‌شود معین خواهد شد." در ماده ۱ آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷، در بند ۷، دفتر توزیع اظهارنامه پیش بینی شده است. در مواد ۶ لغایت ۱۳ آیین نامه مزبور، نحوه دعوت از مالکین، نشر اظهارنامه، روش پلاک کوبی، ترتیب شماره گذاری، تعیین مالکین و متصرفین و مامورین ذی صلاح، مشخص گردیده است. اغلب، این اظهارنامه‌ها به کسانی داده می‌شود که از نظر ثبتی، تصرف مالکانه آنها در ملک، پس از انجام یک سری تحقیقات اولیه به عنوان مدعی مالکیت احراز می‌شود (اصغرزاده بناب: ۱۳۹۰، ج ۱/۴۰)

املاکی که در مهلت قانونی به ثبت نرسند از نظر قانون ثبت مجهول المالک شناخته می‌شوند ولی مجهول المالک ثبتی با مجهول المالک حقوق مدنی کاملاً متفاوت است. اموال مجهول المالک حقوق مدنی، اموالی است که قبلاً در مالکیت اشخاص بوده و اعراض از آن‌ها مسلم نیست و یا عدم اعراض از آن‌ها محقق می‌باشد ولی به جهتی از جهات مالک آن شناخته نمی‌شود (امامی، ۱۳۸۵: ج ۱/۴۴) ولی اموال

مجهول المالك ثبتی با توجه به مفهوم ماده ۱۲ قانون ثبت و تعاریف حقوقدانان ثبتی، املاکی است که در مهلت قانونی اقدام به ثبت آن ننموده اند بعد از آن تاریخ مجهول المالك شناخته شده و با دریافت ۲۵ درصد هزینه حق الثبت بیشتر به ثبت می رسد. ( تفکریان: ۱۳۹۳، ۴۹)

برای ثبت املاکی که تا کنون به ثبت نرسیده اند که املاک مجهول المالك محسوب می شوند براساس بندهای ۲۷۰ و ۲۷۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی، ترتب ایادی یا مورثی بودن ملک با اسامی مندرج در دفتر توزیع اظهار نامه باید توسط اداره ثبت مورد بررسی قرار گیرد یعنی دفتر توزیع اظهارنامه بعد مهلت قانونی و مجهول المالك بودن همچنان سندی معتبر برای تشخیص مالکیت شناخته می شود. ( حقیقت: ۱۳۹۱، ۴۹)

با توجه موارد فوق و ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، دفتر مزبور، در نزد مامورین رسمی ( اداره ثبت) در حدود صلاحیت ( قانون ثبت و آیین نامه آن) و در حدود صلاحیت آن بر طبق مقررات قانونی ( قانون ثبت و آیین نامه آن) تنظیم شده است. و قانون ثبت و آیین نامه آن (۱۳۱۷) و بخشنامه های ثبتی بر این امر صحه می گذارد. پس، دادگاه ها در خصوص املاکی که هنوز به ثبت نرسیده اند و موضوع اختلاف می باشد دفتر توزیع اظهار نامه را به عنوان سند رسمی بپذیرد.

4

ولی در مقابل می توان گفت اگر مشخصات مندرج در دفتر توزیع اظهارنامه، تا قبل از صدور سند رسمی محسوب می شود؛ پس، چرا در رویه عملی اداره ثبت براساس بخشنامه های ثبتی، باید علاوه بر ترتب ایادی با اسامی صاحب پلاک، تصرف کنونی نیز احراز گردد و استشهادی نیز تنظیم گردد؟ در پاسخ این ایراد اینگونه پاسخ داده می شود، براساس بخشنامه های مزبور و رویه عملی ترتیب ایادی با اسامی مندرج در دفتر توزیع اظهارنامه باید چه به عنوان قائم مقام عام یا خاص اثبات گردد و احراز متصرف و استشهاد به دلیل فاصله زمانی زیاد از سال ۱۳۱۷، تا کنون می باشد و چون پلاک مورد بحث به ثبت نرسیده است و قابل نقل و انتقال در دفاتر اسناد رسمی نمی باشد و تنها با اسناد رسمی منتقل یا تقسیم می گردد و این موارد در جایی رسمی یا مرجعی ذی صلاح درج نگردیده است برای جلوگیری اشخاص احتمالی نیاز به این موارد مطرح گردیده است و اضافه نمودن احراز تصرف یا استشهاد دلیلی بر عادی بودن دفتر توزیع اظهارنامه نمی باشد و دادگاه ها نیز برای اثبات مالکیت مدعی مالکیت که قائم مقام صاحبین پلاک، می تواند درخواست ارائه استشهاد بنماید.

#### نتیجه گیری

با دقت در این تحقیق، نتیجه ذیل درمورد نوع سند دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت قبل از صدور سند ارائه می گردد: براساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، اگر شرایط موجود در این ماده وجود داشته باشد سند

رسمی و در غیر این صورت سند رسمی است. شرایط مندرج در این ماده، سند (به معنا نوشته قابل استناد) در نزد مامور رسمی در حدود صلاحیت آن‌ها بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشد رسمی است. دفتر توزیع اظهارنامه براساس مجوز ماده ۷ قانون ثبت، و بند ۷ ماده ۱ آیین نامه آن قانون پیش بینی و بر اساس ماده ۶ لغایت ۱۳ آیین نامه مزبور، مامورین اداره ثبت مجاز به تحقیق و تکمیل مندرجات ستون آن دفتر می باشند؛ پس، هر سه شرط مندرج در این ماده وجود دارد. عنوان مجهول المالك ثبتی، یک بحثی كاملا متفاوت با مجهول المالك حقوق مدنی است، در قانون ثبت اگر ملكی خارج از مهلت اولیه قانون ثبت (مجهول المالك)، به ثبت نرسد، ۲۵ درصد هزینه ثبت بیشتر قابل ثبت می باشد. بخشنامه های اداره ثبت، شرط به ثبت رساندن املاك را، اثبات ترتب ایادی به عنوان قائم مقام عام یا خاص بودن با اسامی صاحب پلاك در دفتر توزیع اظهارنامه می داند.

با توجه به موارد فوق، نوع سند دفتر توزیع اظهارنامه اداره ثبت، قبل از صدور سند را باید سند رسمی دانست.

- اصغرزاده بناب، مصطفی، ۱۳۹۰؛ حقوق ثبت کاربردی؛ انتشارات مجد، تهران، چاپ اول.
- امامی، سید حسن، ۱۳۸۵؛ حقوق مدنی؛ انتشارات اسلامیة، تهران، چاپ بیست و ششم، ج ۱.
- تفکریان، محمود، ۱۳۹۳؛ حقوق ثبت املاك؛ انتشارات نگاه بینة، تهران، چاپ دوازدهم.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۸۳؛ ترمینولوژی حقوق؛ تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ چهاردهم.
- حقیقت، علی، ۱۳۹۱؛ ثبت املاك در ایران؛ تهران، کتابخانه گنج دانش، چاپ سوم.