

همایش علمی-پژوهشی مطالعات علمی علوم انسانی در جهان اسلام

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار

((با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه فرهنگیان، آموزش و پرورش، بنیاد شهید و امور ایثارگران، سازمان ارشاد اسلامی، سازمان شهرداری (استان کرمانشاه) مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی (استان تهران) و ...))
سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی (نماینده مقالات در ۸ پایگاه ملی و بین المللی)
تاریخ برگزاری همایش: ۱۱ اسفند ۱۴۰۱ شماره مقاله: ۱۲/۴۴۴۲ رده بندی کنگره: ب ۲۱/۷۶۴۱۰

باید و نبایدهای حقوقی تغییر وضعیت ثبتی املاک در قوانین ثبتی

دکتر رضا بیرانوند^۱

رضی اله خوشدونی فراهانی

چکیده

تغییر وضعیت ثبتی املاک از جمله موضوعات مهم و پیچیده در حقوق ثبت و حقوق اموال است که آثار قابل توجهی بر مالکیت، حدود حقوق اشخاص، اعتبار اسناد و امنیت معاملات بر جای می گذارد. وضعیت ثبتی هر ملک در نتیجه مجموعه ای از اقدامات و تصمیمات ثبتی، اسناد مالکیت، سوابق دفتر املاک، حدود و مشخصات ثبتی و گاه آرای مراجع قضایی و اداری شکل می گیرد و تغییر آن نمی تواند بدون رعایت تشریفات و الزامات قانونی صورت پذیرد. مسئله اساسی آن است که در چه شرایطی تغییر وضعیت ثبتی ملک امکان پذیر است و چه محدودیت هایی برای جلوگیری از تضییع حقوق مالک یا اشخاص ثالث وجود دارد. پژوهش حاضر با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه ای، قوانین و مقررات ثبتی و مبانی حقوقی مرتبط، باید ها و نبایدهای حقوقی تغییر وضعیت ثبتی املاک را بررسی می کند. نتایج نشان می دهد که اصل ثبات سوابق ثبتی، اعتبار مندرجات دفتر املاک، رعایت صلاحیت مراجع ثبتی و قضایی، احراز هویت و سمت متقاضی، رعایت حقوق اشخاص ثالث و وجود مستند قانونی از مهم ترین الزامات تغییر وضعیت ثبتی املاک است.

واژگان کلیدی: حقوق ثبت، وضعیت ثبتی، سند مالکیت، اصلاح سند، دفتر املاک

^۱ نویسنده مسئول

برسد، در بسیاری از موارد آثار مستقیم یا غیرمستقیمی بر مالکیت و حقوق اشخاص خواهد داشت. به همین دلیل، قانونگذار از یک سو امکان اصلاح و تغییر وضعیت ثبتی را در موارد ضروری و قانونی پذیرفته و از سوی دیگر، برای جلوگیری از بی ثباتی سوابق ثبتی و تعرض به حقوق مالک یا اشخاص ثالث، محدودیت‌ها و تشریفات خاصی را مقرر کرده است.

اهمیت این مسئله زمانی آشکارتر می‌شود که میان وضعیت واقعی ملک و وضعیت منعکس شده در سوابق ثبتی اختلاف ایجاد شود. در عمل ممکن است مساحت واقعی ملک با مساحت مندرج در سند مالکیت یکسان نباشد، حدود ملک به علت اشتباه در عملیات ثبتی یا تهیه نقشه دچار اشکال شده باشد، مشخصات مالک در سند به اشتباه درج شده باشد، در جریان ثبت اشتباهی رخ داده باشد یا پس از صدور سند، وضعیت ملک در نتیجه تفکیک، افزاز، تجمع، انتقال رسمی، اصلاح حدود یا سایر اقدامات قانونی تغییر کند. همچنین ممکن است میان اسناد صادرشده در مقاطع مختلف تعارض ایجاد شود یا شخصی مدعی شود که ثبت ملک یا صدور سند مالکیت با حقوق قانونی او سازگار نیست. در چنین شرایطی، مسئله صرفاً اصلاح یک نوشته یا تغییر یک مشخصه ثبتی نیست، بلکه ممکن است موضوع مستقیماً با اصل مالکیت، حدود حقوق مالک، حقوق ارتفاقی، حقوق شرکا، حقوق مرتهن، حقوق طلبکار یا سایر اشخاص ذی‌نفع ارتباط پیدا کند.

یکی از مهم‌ترین مسائل حقوق ثبت، تشخیص مرز میان اصلاح وضعیت ثبتی و تغییر ماهوی وضعیت حقوقی ملک است. هر اشتباه یا اختلافی را نمی‌توان با عنوان اشتباه ثبتی

اصل ثبات سوابق ثبتی جایگاه ویژه‌ای دارد. هنگامی که ملکی مطابق تشریفات قانونی به ثبت رسیده و مشخصات آن در دفتر املاک درج شده است، اشخاص باید بتوانند به وضعیت رسمی آن اعتماد کنند. اگر مندرجات دفتر املاک بدون دلیل قانونی و خارج از تشریفات مقرر قابل تغییر باشد، اساس اعتماد به نظام ثبت متزلزل خواهد شد. شخصی که بر مبنای وضعیت ثبتی ملک اقدام به معامله، اعطای تسهیلات، پذیرش وثیقه یا ایجاد حق می‌کند، باید اطمینان داشته باشد که سابقه رسمی ملک صرفاً در صورت وجود مستند قانونی معتبر تغییر خواهد کرد. بنابراین، ثبات ثبت را باید یکی از ارکان امنیت معاملات و اعتماد عمومی به اسناد رسمی دانست با این حال، اصل ثبات نباید به معنای مصونیت مطلق سوابق ثبتی از اصلاح تلقی شود. هیچ نظام حقوقی نمی‌تواند اشتباهات انسانی، خطاهای ثبتی یا تحولات قانونی را نادیده بگیرد. اگر اشتباه مسلمی در فرآیند ثبت رخ داده باشد یا

وضعیت حقوقی ملک به موجب یک عمل حقوقی معتبر یا حکم قطعی مرجع صالح تغییر کرده باشد، حفظ وضعیت نادرست سابق نه تنها با عدالت سازگار نیست، بلکه می تواند موجب تضییع حقوق اشخاص شود. از این رو، نظام ثبتی باید به گونه ای طراحی و اجرا شود که از یک طرف ثبات و اعتبار سوابق رسمی را تضمین کند و از طرف دیگر، برای اصلاح اشتباهات و انعکاس تغییرات قانونی، سازوکار مشخص و قابل اتکایی داشته باشد. چالش اصلی دقیقاً در همین نقطه شکل می گیرد، یعنی ایجاد تعادل میان امنیت ثبتی و امکان اصلاح وضعیت نادرست.

یکی دیگر از ابعاد مهم موضوع، تعیین مرجع صالح برای رسیدگی به درخواست تغییر وضعیت ثبتی است. در نظام حقوقی ایران، صلاحیت مراجع ثبتی و قضایی در زمینه املاک یکسان نیست و هر یک در محدوده مقرر قانونی وظایف مشخصی دارند. اداره ثبت اسناد و املاک در موارد متعددی وظیفه انجام عملیات ثبتی، اصلاح برخی اشتباهات، ثبت نقل و انتقالات و اجرای مقررات مربوط به تفکیک، افراز و سایر امور ثبتی را بر عهده دارد، اما در مواردی که اختلاف به ماهیت مالکیت یا حقوق متعارض اشخاص مربوط می شود، نقش دادگاه و سایر مراجع صالح قضایی اهمیت پیدا می کند. بنابراین، یکی از نخستین پرسش هایی که در هر درخواست تغییر وضعیت ثبتی باید پاسخ داده شود، این است که موضوع در صلاحیت کدام مرجع قرار دارد و آیا مرجع مورد مراجعه اساساً اختیار قانونی ایجاد تغییر مورد درخواست را دارد یا خیر.

آن نیست، زیرا ممکن است در فرآیند صدور سند اشتباه یا تخلفی رخ داده باشد یا بعداً به موجب حکم قطعی قضایی، وضعیت حقوقی ملک تغییر کند. اما همین امکان اصلاح یا ابطال نیز باید از طریق مسیرهای قانونی انجام شود. تفاوت میان اصلاح سند، تعویض سند، صدور سند جدید، ابطال سند و اجرای حکم قضایی از جمله موضوعاتی است که در بررسی وضعیت ثبتی املاک باید به صورت دقیق مورد توجه قرار گیرد. تغییر وضعیت ثبتی ممکن است ناشی از عملیات ثبتی مانند تفکیک، افراز و تجمیع باشد. هر یک از این عملیات دارای آثار حقوقی و ثبتی متفاوتی است و نمی‌توان آنها را صرفاً تغییرات فنی در نقشه ملک تلقی کرد. تفکیک ممکن است موجب ایجاد قطعات مستقل و صدور اسناد جدید شود، افراز با تعیین سهم هر یک از شرکای ملک مشاع ارتباط دارد و تجمیع نیز می‌تواند وضعیت ثبتی چند ملک را به یک وضعیت جدید تبدیل کند. در تمام این موارد، رعایت شرایط قانونی و فنی و همچنین توجه به حقوق مالک یا مالکان و اشخاص ذی‌نفع ضروری است.

مساحت و حدود ملک نیز از جمله عناصر حساس در وضعیت ثبتی هستند. گاه اختلاف میان مساحت مندرج در سند و مساحت واقعی، ناشی از تفاوت روش‌های اندازه‌گیری یا خطای محاسباتی است و گاه اختلاف موجود ناشی از تعارض واقعی در حدود مالکیت است. در حالت نخست ممکن است اصلاح ثبتی امکان‌پذیر باشد، اما در حالت دوم، اصلاح مساحت می‌تواند عملاً به افزایش یا کاهش قلمرو مالکیت منجر شود و به همین دلیل، نیازمند بررسی دقیق‌تر خواهد بود. به همین ترتیب، تغییر یک ضلع یا حد ملک

مشکلات ناشی از تغییر وضعیت ثبتی املاک می‌تواند سال‌ها پس از ایجاد سابقه ثبتی آشکار شود. ممکن است ملکی چند بار منتقل شده باشد و سپس مشخص شود که در یکی از مراحل قبلی، اشتباه ثبتی رخ داده است. در چنین وضعیتی، اصلاح اشتباه اولیه ممکن است بر معاملات بعدی و حقوق اشخاصی که با حسن نیت وارد معامله شده‌اند نیز اثر بگذارد. همین امر ضرورت بررسی آثار تصمیمات ثبتی و توجه به وضعیت اشخاص ثالث را دوچندان می‌کند. هرچه فاصله زمانی میان ثبت اولیه و درخواست اصلاح بیشتر باشد، اهمیت بررسی زنجیره نقل و انتقالات و حقوق ایجادشده در طول زمان نیز افزایش می‌یابد. در کنار این مسائل، تحول قوانین و مقررات نیز می‌تواند بر وضعیت ثبتی املاک اثرگذار باشد. تصویب قوانین جدید در حوزه ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، تعیین تکلیف

املاک فاقد سند رسمی، نحوه تفکیک و افراز، حدنگاری و سایر موضوعات مرتبط، ضرورت بازنگری و تطبیق برخی سوابق با مقررات جدید را ایجاد می‌کند. با این حال، اجرای قانون جدید درباره وضعیت‌های حقوقی سابق نیز باید با رعایت قواعد مربوط به زمان اجرای قانون، حقوق مکتسب و اعتبار اقدامات انجام‌شده صورت گیرد. نمی‌توان صرف تصویب مقرر جدید را مجوزی برای تغییر بدون ضابطه تمام سوابق گذشته دانست از این جهت، موضوع باید‌ها و نباید‌های حقوقی تغییر وضعیت ثبتی املاک تنها یک بحث فنی مربوط به ادارات ثبت نیست، بلکه موضوعی چندبعدی است که در نقطه اتصال حقوق اموال، حقوق ثبت، حقوق قراردادهای، آیین دادرسی و امنیت معاملات قرار می‌گیرد. هرگونه تصمیم در این حوزه باید به گونه‌ای اتخاذ شود که ضمن پاسخ‌گویی به ضرورت اصلاح اشتباهات و انعکاس تحولات قانونی، اصل اعتماد مشروع اشخاص به سوابق رسمی و اسناد مالکیت نیز حفظ شود.

در یک نگاه کلی، می‌توان گفت تغییر وضعیت ثبتی ملک باید بر سه پایه اصلی استوار باشد: نخست، وجود مبنای قانونی روشن و قابل استناد، دوم، اقدام توسط مرجع دارای صلاحیت قانونی، و سوم، رعایت حقوق مالک، ذی‌نفعان و اشخاص ثالث. هرگاه یکی از این عناصر نادیده گرفته شود، احتمال ایجاد اختلاف و بی‌اعتباری یا قابلیت اعتراض نسبت به تصمیم اتخاذشده افزایش می‌یابد. بنابراین، بررسی دقیق فرآیند تغییر وضعیت ثبتی، علاوه بر اهمیت نظری، از منظر پیشگیری از دعاوی ملکی و کاهش اختلافات ثبتی نیز اهمیت عملی دارد. مسئله اصلی مقاله حاضر بررسی حدود و ضوابط حقوقی حاکم بر تغییر

بخش اول: تحلیل علمی و حقوقی موضوع

14.

ثبت عمومی، ثبت در دفتر املاک، صدور سند مالکیت و تعیین آثار حقوقی ثبت، تلاش کرده است وضعیت حقوقی املاک را تثبیت کرده و از بروز اختلافات مالکیتی و معاملاتی جلوگیری کند. اهمیت این نظام زمانی آشکارتر می‌شود که بدانیم در روابط مربوط به املاک، صرف ادعای مالکیت یا تصرف مادی نمی‌تواند همواره جایگزین سابقه رسمی و ثبت‌شده ملک شود و دفتر املاک در بسیاری از موارد نقش اساسی در احراز وضعیت حقوقی ملک ایفا می‌کند.

با وجود این، ثبت ملک به معنای ایجاد وضعیتی کاملاً غیرقابل تغییر نیست. نظام ثبتی در عین تأکید بر ثبات و اعتبار سوابق رسمی، باید امکان اصلاح اشتباهات، انعکاس تغییرات قانونی و اجرای آثار اعمال حقوقی معتبر را نیز فراهم کند. ممکن است در جریان عملیات ثبتی، اشتباه در درج مشخصات مالک، حدود اربعه، مساحت، شماره پلاک، نحوه تفکیک یا سایر مشخصات ملک رخ داده باشد. همچنین ممکن است وضعیت حقوقی ملک در نتیجه انتقال رسمی، ارث، افراز، تفکیک، جمع، اجرای حکم قطعی دادگاه یا تحقق سایر وقایع و اعمال حقوقی مورد شناسایی قانون تغییر کند. در چنین مواردی، اصرار بر حفظ یک سابقه ثبتی که با واقعیت حقوقی یا مستندات معتبر منطبق نیست، نه تنها موجب تأمین امنیت حقوقی نخواهد شد، بلکه می‌تواند خود منشأ اختلافات جدید و تضییع حقوق اشخاص شود. بنابراین، ثبات ثبت را نباید به معنای جمود و عدم امکان اصلاح دانست، بلکه ثبات مطلوب در نظام ثبتی، ثباتی است که در چارچوب قانون، همراه با قابلیت اصلاح اشتباهات و انعکاس تغییرات مشروع باشد.

این تفکیک از جهت صلاحیت مراجع نیز اهمیت فراوان دارد. اداره ثبت اسناد و املاک در حدود اختیارات قانونی خود وظیفه دارد عملیات ثبتی را انجام داده، سوابق را مطابق مقررات تنظیم و در موارد مقرر اشتباهات ثبتی را اصلاح کند، اما این صلاحیت به معنای اختیار نامحدود برای تغییر وضعیت حقوقی اشخاص نیست. در مقابل، مراجع قضایی در مواردی که اختلاف به اصل حق، مالکیت، اعتبار اسناد و معاملات یا تعارض حقوق اشخاص مربوط می‌شود، حسب مورد صلاحیت رسیدگی و اتخاذ تصمیم دارند. در نتیجه، یکی از بایدهای اساسی در تغییر وضعیت ثبتی آن است که پیش از هرگونه اقدام، ماهیت درخواست و اثر حقوقی آن به‌درستی شناسایی شود. اگر موضوع صرفاً اصلاح یک اشتباه

اداری یا ثبتی باشد، می‌توان آن را در چارچوب سازوکارهای ثبتی بررسی کرد، اما اگر نتیجه اقدام موجب ایجاد یا سلب حق از شخصی شود، نمی‌توان بدون رعایت تشریفات و تضمین‌های قانونی مربوط به حقوق اشخاص، آن را صرفاً یک اصلاح ثبتی تلقی کرد.

موضوع زمانی پیچیده‌تر می‌شود که ملک مورد درخواست تغییر، دارای مالک یا مالکان متعدد، سابقه انتقال، حقوق ارتفاقی، بازداشت، رهن، حق انتفاع یا سایر حقوق اشخاص ثالث باشد. در چنین شرایطی، هر تغییر در سوابق ثبتی می‌تواند آثار مستقیمی بر موقعیت حقوقی اشخاص داشته باشد. برای نمونه، اصلاح مساحت یا حدود ملک ممکن است در ظاهر یک اقدام فنی به نظر برسد، اما چنانچه موجب کاهش یا افزایش محدوده ملکی شود، می‌تواند بر حقوق مالک مجاور اثر بگذارد. همچنین اصلاح مشخصات مالک ممکن است در یک مورد صرفاً رفع اشتباه تایپی باشد، اما در مورد دیگر عملاً به معنای تغییر شخص دارنده حق مالکیت باشد. بنابراین، عنوان درخواست به‌تنهایی تعیین‌کننده ماهیت حقوقی آن نیست و باید آثار واقعی اقدام مورد بررسی قرار گیرد.

در فرآیند تغییر وضعیت ثبتی نمی‌توان حقوق اشخاص ثالث را نادیده گرفت. یکی از مهم‌ترین کارکردهای نظام ثبت، ایجاد امکان اعتماد اشخاص به وضعیت رسمی ملک است. شخصی که با اتکا به سابقه ثبتی اقدام به معامله یا ایجاد حق می‌کند، انتظار دارد اطلاعات مندرج در سوابق رسمی تا زمانی که مطابق قانون تغییر نکرده‌اند، قابل اعتماد باشند. اگر امکان تغییر ساده و بدون ضابطه این سوابق وجود داشته باشد، امنیت معاملات

خاص خود را دارد و نمی‌توان صرفاً با توافق اشخاص و بدون رعایت ضوابط ثبتی، آثار آن را در دفتر املاک منعکس کرد. در همه این موارد، باید میان تغییر فنی در نقشه و مشخصات ملک و تغییر در حقوق مالکانه اشخاص تفکیک قائل شد.

اختلاف در مساحت و حدود ملک نیز از موضوعات پرکاربرد در دعاوی و درخواست‌های ثبتی است. تفاوت میان مساحت مندرج در سند و وضعیت موجود یا تفاوت در اندازه‌گیری‌های جدید، لزوماً به معنای اشتباه ثبتی نیست. ممکن است منشأ اختلاف، اشتباه در عملیات نقشه‌برداری، تغییرات ناشی از تفکیک یا سایر اقدامات قانونی، اختلاف در حدود واقعی، تجاوز به ملک مجاور یا حتی وجود اختلاف مالکیتی باشد. از این رو، اصلاح مساحت یا حدود باید بر اساس منشأ اختلاف و آثار حقوقی آن بررسی شود و نمی‌توان صرف مشاهده یک تفاوت عددی، نتیجه گرفت که اداره ثبت مکلف به اصلاح سند یا دفتر املاک است.

در این زمینه، تمایز میان واقعیت فیزیکی ملک و وضعیت حقوقی ملک نیز ضروری است. ممکن است وضع موجود یک ساختمان، دیوار، معبر یا حدود تصرف با اطلاعات ثبتی متفاوت باشد، اما هر اختلاف فیزیکی الزاماً موجب تغییر حق مالکیت نمی‌شود. برعکس، ممکن است یک تغییر حقوقی معتبر هنوز در وضعیت فیزیکی ملک انعکاس پیدا نکرده باشد. بنابراین، عملیات ثبتی باید بر اساس مجموعه‌ای از اسناد، سوابق، نقشه‌ها، تصمیمات

مراجع صالح و مقررات حاکم انجام شود و صرف تصرف یا وضعیت ظاهری ملک نمی‌تواند در همه موارد مبنای تغییر سابقه رسمی قرار گیرد.

موضوع مهم دیگر، آثار تغییر وضعیت ثبتی بر اشخاصی است که در زمان ایجاد سابقه جدید، در ملک ذی‌نفع بوده‌اند یا بر اساس وضعیت سابق اقدام حقوقی انجام داده‌اند. هرچه سابقه ثبتی از قدمت بیشتری برخوردار باشد، احتمال شکل‌گیری روابط حقوقی متعدد پیرامون آن افزایش می‌یابد. ممکن است ملک چندین بار منتقل شده، در رهن قرار گرفته، بازداشت شده یا نسبت به آن حقوق مختلفی ایجاد شده باشد. در چنین وضعیتی، اصلاح یک سابقه قدیمی بدون بررسی زنجیره حقوقی ملک می‌تواند موجب تعارض میان سوابق و حقوق اشخاص شود. از این‌رو، بررسی سابقه ثبتی و حقوق ایجادشده در طول زمان باید یکی از مراحل مهم هر فرآیند تغییر وضعیت ثبتی باشد.

در سال‌های اخیر، تحولاتی در سیاست تقنینی ایران درباره ثبت رسمی معاملات و تعیین تکلیف برخی وضعیت‌های ثبتی، اهمیت این موضوع را دوچندان کرده است. جهت‌گیری قانون‌گذار به سمت افزایش شفافیت، کاهش معاملات غیررسمی و تقویت نقش ثبت رسمی، ضرورت دقت در نحوه ایجاد، اصلاح و تغییر سوابق ثبتی را بیشتر کرده است. در چنین شرایطی، نظام ثبتی باید از یک‌سو امکان انعکاس دقیق وضعیت حقوقی املاک را فراهم کند و از سوی دیگر، از تغییرات فاقد مبنای قانونی جلوگیری نماید. به بیان دیگر،

هرچه نقش ثبت رسمی در امنیت معاملات گسترده‌تر شود، ضرورت رعایت دقیق قواعد حاکم بر تغییر سوابق ثبتی نیز افزایش خواهد یافت.

از منظر اصول حقوقی، می‌توان گفت که تغییر وضعیت ثبتی باید بر پایه سه اصل اساسی صورت گیرد: وجود مبنای قانونی یا سند معتبر برای تغییر، اقدام توسط مرجع صالح و رعایت حقوق اشخاص ذی‌نفع. فقدان هر یک از این عناصر می‌تواند اعتبار اقدام ثبتی را با پرسش مواجه کند. به همین دلیل، در بررسی هر درخواست تغییر وضعیت ثبتی باید ابتدا مشخص شود که درخواست‌کننده چه حقی دارد، مستند او چیست، تغییر مورد درخواست دقیقاً چه اثری بر وضعیت حقوقی ملک دارد، مرجع رسیدگی‌کننده چه حدود صلاحیتی دارد و آیا اقدام پیشنهادی با حقوق اشخاص ثالث تعارض پیدا می‌کند یا خیر.

از این منظر، بایدها و نبایدهای حقوقی تغییر وضعیت ثبتی را نمی‌توان صرفاً مجموعه‌ای از دستورهای اداری تلقی کرد. بایدها در حقیقت ناظر بر مجموعه‌ای از اصول حقوقی هستند که رعایت آنها برای اعتبار اقدام ثبتی ضرورت دارد، از جمله احراز سمت متقاضی، بررسی سابقه ملک، احراز مبنای قانونی، رعایت صلاحیت مرجع، توجه به اسناد و تصمیمات معتبر و حمایت از حقوق اشخاص ثالث. در مقابل، نبایدها ناظر بر رفتارهایی است که می‌تواند امنیت ثبتی را تضعیف کند، مانند تغییر وضعیت ملک بدون مستند قانونی، ورود مرجع اداری به اختلافات ماهوی مالکیت، نادیده گرفتن حقوق اشخاص ثالث، تفسیر موسع صلاحیت‌های ثبتی یا اصلاح سوابق بدون بررسی آثار آن بر زنجیره حقوقی ملک.

مقاله حاضر درصدد بررسی مهم‌ترین بایدها و نبایدهای حقوقی حاکم بر تغییر وضعیت ثبتی املاک در نظام حقوقی ایران است. مسئله اصلی آن است که چه نوع تغییراتی را می‌توان در چارچوب سازوکارهای ثبتی و اداری انجام داد و در چه مواردی موضوع از قلمرو اصلاح ثبتی خارج شده و نیازمند رسیدگی قضایی است؟ همچنین، چه ضوابطی باید بر اصلاح اشتباهات ثبتی، تغییر حدود و مساحت، تفکیک، افراز، تجمیع و انعکاس تغییرات حقوقی در سوابق ثبتی حاکم باشد و چگونه می‌توان ضمن فراهم کردن امکان اصلاح سوابق نادرست، از حقوق مالک رسمی، اشخاص ثالث و اعتبار دفتر املاک حمایت کرد؟ پاسخ به این پرسش‌ها می‌تواند به تبیین مرز صلاحیت‌های ثبتی و قضایی و ارائه چارچوبی منسجم برای تغییر وضعیت ثبتی املاک کمک کند، چارچوبی که در آن اصلاح و تحول سوابق ثبتی نه به عنوان استثنایی بر ثبات ثبت، بلکه به عنوان فرآیندی قانونمند، مستند و قابل نظارت برای انطباق سوابق رسمی با وضعیت حقوقی معتبر ملک مورد توجه قرار گیرد.

بخش دوم: روش پژوهش

پژوهش حاضر با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از مطالعات کتابخانه‌ای انجام شده است. داده‌های مورد استفاده شامل قوانین و مقررات ثبتی، مقررات مرتبط با مالکیت و معاملات اموال غیرمنقول، منابع حقوقی و آثار علمی مرتبط است. در این پژوهش از روش‌های آماری استفاده نشده و تلاش شده است موضوع با رویکرد تحلیلی و حقوقی بررسی شود.

بخش سوم: مبانی و تحلیل حقوقی

ثبت ملک در نظام حقوقی ایران، فرآیندی است که از طریق آن وضعیت حقوقی مال غیرمنقول در سوابق رسمی دولت تثبیت می‌شود. این فرآیند با شناسایی ملک، تعیین حدود و مشخصات، احراز مالک و طی تشریفات قانونی به ثبت در دفتر املاک و صدور سند مالکیت منتهی می‌شود. نتیجه چنین فرآیندی ایجاد یک وضعیت رسمی است که اشخاص و مراجع مختلف در روابط حقوقی خود می‌توانند به آن اعتماد کنند. اصل ثبات ثبت از همین ضرورت ناشی می‌شود. هنگامی که ملکی به نام شخصی در دفتر املاک ثبت شده است، اصل بر اعتبار وضعیت موجود است و تغییر آن نیازمند دلیل قانونی است. این اصل به معنای غیرقابل اصلاح بودن اشتباهات نیست، بلکه به این معناست که اصلاح وضعیت ثبتی باید از مسیر قانونی صورت گیرد و نمی‌توان اعتبار ثبت را تابع ادعاهای متعارض اشخاص قرار داد. قانون ثبت اسناد و املاک در مواد مختلف خود برای ثبت املاک و نحوه

رسیدگی به اختلافات ثبتی قواعدی وضع کرده است. در این نظام، برخی اشتباهات ثبتی ممکن است در حدود صلاحیت مراجع ثبتی قابل اصلاح باشند، اما در مواردی که اصلاح وضعیت ثبت مستلزم تعیین تکلیف درباره اصل مالکیت یا حقوق اشخاص باشد، موضوع ماهیت قضایی پیدا می‌کند. یکی از مهم‌ترین بایدها در تغییر وضعیت ثبتی، احراز صلاحیت مرجع اقدام‌کننده است. اداره ثبت نمی‌تواند در هر اختلافی که درباره ملک ایجاد شده است وارد ماهیت دعوا شود. صلاحیت مراجع ثبتی حدود مشخصی دارد و تجاوز از این حدود ممکن است موجب بی‌اعتباری تصمیم یا ایجاد مسئولیت قانونی شود در مقابل، دادگاه نیز در مواردی که قانون برای مرجع ثبتی صلاحیت خاص مقرر کرده است، نمی‌تواند بدون توجه به سازوکار ثبتی اقدام کند. بنابراین، تشخیص مرجع صالح نخستین مرحله در هرگونه درخواست اصلاح یا تغییر وضعیت ثبتی است یکی دیگر از بایدهای مهم، وجود مستند قانونی و قابل احراز برای تغییر وضعیت ملک است. صرف ادعای اشتباه، اختلاف در تصرف یا ارائه اسناد عادی نمی‌تواند در همه موارد مبنای اصلاح سوابق رسمی قرار گیرد. مرجع رسیدگی‌کننده باید بررسی کند که درخواست تغییر دقیقاً به چه دلیل مطرح شده و مستند آن چیست در مواردی که تغییر وضعیت ملک ناشی از اشتباه ثبتی باشد، باید نوع اشتباه، منشأ آن و آثار آن مشخص شود. همه اشتباهات ثبتی ماهیت یکسان ندارند. گاهی اشتباه صرفاً یک اشتباه شکلی یا نوشتاری است و اصلاح آن بر اصل حقوق اشخاص اثر نمی‌گذارد، اما گاهی اصلاح ظاهری یک مشخصه می‌تواند موجب تغییر حدود مالکیت یا جابه‌جایی حقوق اشخاص شود. در حالت دوم، نمی‌توان موضوع را صرفاً

یک اصلاح اداری دانست. از سوی دیگر، رعایت حقوق اشخاص ثالث از مهم‌ترین الزامات تغییر وضعیت ثبتی است. اگر ملکی دارای مالک مشترک، حق ارتفاق، رهن، بازداشت یا حقوق دیگری باشد، تغییر وضعیت آن بدون بررسی حقوق ذی‌نفعان می‌تواند زمینه تضییع حق را فراهم کند. اصل دادرسی منصفانه و ضرورت حمایت از حقوق مکسب اشخاص ایجاب می‌کند که تصمیمات مؤثر بر حقوق اشخاص بدون رعایت تشریفات قانونی اتخاذ نشود موضوع تفکیک و افراز نیز از مهم‌ترین زمینه‌های تغییر وضعیت ثبتی املاک است. تفکیک ملک به معنای تقسیم یک ملک به قطعات کوچک‌تر است و افراز در املاک مشاع با هدف تعیین سهم مفروز شرکا انجام می‌شود. هر یک از این فرآیندها آثار ثبتی خاص خود را دارند و باید مطابق مقررات مربوط انجام شوند در تفکیک، رعایت مقررات مربوط به نقشه، حدود، مساحت و ضوابط قانونی ضروری است. در افراز نیز وضعیت مالکیت مشاعی و حقوق سایر شرکا باید مورد توجه قرار گیرد. نمی‌توان صرف توافق یک شریک یا تصرف عملی او را جایگزین تشریفات قانونی افراز کرد تجمع نیز از جمله اقداماتی است که می‌تواند وضعیت ثبتی ملک را تغییر دهد. هنگامی که چند پلاک یا قطعه واجد شرایط قانونی در کنار یکدیگر قرار گرفته و شرایط تجمع آنها فراهم باشد، وضعیت ثبتی جدیدی ایجاد می‌شود. در این فرآیند نیز احراز مالکیت، مجاورت املاک، وضعیت حقوقی آنها و فقدان موانع قانونی ضروری است یکی از مسائل مهم دیگر، اصلاح مساحت ملک است. اختلاف میان مساحت مندرج در سند و مساحت واقعی می‌تواند دلایل مختلفی داشته باشد. گاهی این اختلاف ناشی از خطای

| ۲۲

اعتبار حقوقی سندی است که اساساً برخلاف مقررات یا حقوق اشخاص صادر شده است. این دو اقدام از نظر مبنا، مرجع صالح و آثار حقوقی یکسان نیستند.

همچنین در مواردی که سند مالکیت در نتیجه رأی قطعی دادگاه نیازمند تغییر باشد، اداره ثبت مکلف است در حدود مفاد رأی و مقررات مربوط اقدام کند. مرجع ثبتی نمی تواند مفاد رأی قطعی را تغییر دهد یا تفسیری مغایر با منطوق آن ارائه کند. در عین حال، اجرای رأی نیز باید دقیقاً در محدوده صلاحیت و مفاد حکم انجام شود یکی از نبایدهای اساسی، تغییر وضعیت ثبتی بر اساس اسناد و مدارک فاقد اعتبار قانونی است. اهمیت این موضوع از آن جهت است که ثبت ملک مستقیماً با حقوق مالکانه اشخاص ارتباط دارد. هرگونه تساهل در پذیرش مدارک می تواند زمینه جعل، انتقال غیرقانونی یا تضییع حقوق مالک واقعی را فراهم کند نباید دیگر، اقدام خارج از صلاحیت است. هر مرجع اداری و قضایی در نظام حقوقی دارای صلاحیت مشخص است و تصمیم گیری درباره موضوعی خارج از صلاحیت می تواند آثار حقوقی نامطلوبی ایجاد کند. در حوزه ثبت، رعایت مرز صلاحیت میان ادارات ثبت، هیأت های ثبتی، مراجع حل اختلاف و دادگاه ها اهمیت ویژه دارد. موضوع دیگری که باید مورد توجه قرار گیرد، جلوگیری از تغییر وضعیت ثبتی با هدف دور زدن حقوق اشخاص ثالث است. گاهی ممکن است شخصی با استفاده از فرآیندهای ثبتی تلاش کند وضعیت ملک را به گونه ای تغییر دهد که حق شخص دیگری نادیده گرفته شود. چنین اقدامی با فلسفه ثبت که حمایت از امنیت حقوقی و تثبیت مالکیت است، تعارض دارد.

ثبت نباید وسیله‌ای برای ایجاد حق غیر واقعی باشد، بلکه باید وضعیت حقوقی واقعی و قانونی ملک را تثبیت و منعکس کند. به همین دلیل، هرگاه میان واقعیت حقوقی و سابقه ثبتی تعارض ایجاد شود، باید با استفاده از سازوکارهای قانونی، وضعیت صحیح تعیین شود در کنار این موارد، اصل حسن نیت نیز در فرآیندهای ثبتی اهمیت دارد. متقاضی اصلاح یا تغییر وضعیت ثبتی باید اطلاعات و مدارک واقعی را ارائه کند و از پنهان کردن اطلاعات مؤثر بر حقوق سایر اشخاص خودداری نماید. ارائه اطلاعات ناقص یا خلاف واقع ممکن است علاوه بر آثار حقوقی، در شرایط خاص واجد مسئولیت قانونی نیز باشد. نکته مهم دیگر، رعایت تشریفات شکلی است. در امور ثبتی، تشریفات صرفاً جنبه اداری ندارند، بلکه در بسیاری از موارد تضمینی برای حمایت از حقوق اشخاص هستند. دعوت ذی‌نفعان، انتشار آگهی در موارد مقرر، بررسی سوابق، اخذ نقشه و مدارک لازم و ثبت تصمیمات در مراجع مربوط، هر یک می‌تواند نقش مهمی در جلوگیری از اختلافات آینده داشته باشد از منظر سیاست حقوقی نیز باید میان دو مصلحت تعادل ایجاد شود: از یک سو، نظام ثبتی نباید به دلیل اصل ثبات، اشتباهات مسلم را برای همیشه تثبیت کند و از سوی دیگر، نباید امکان اصلاح به ابزاری برای بی‌ثبات کردن اسناد رسمی تبدیل شود. راه حل منطقی، پذیرش اصلاح در موارد قانونی و قابل احراز و جلوگیری از تغییرات غیرمستند است در این چارچوب، می‌توان گفت هرگونه تغییر وضعیت ثبتی باید دارای سه ویژگی اساسی باشد: نخست، مبنای قانونی روشن، دوم، مرجع صالح، و سوم، رعایت حقوق اشخاص ذی‌نفع. فقدان هر یک از این عناصر می‌تواند فرآیند تغییر وضعیت ثبتی را با اشکال جدی

مواجه کند همچنین لازم است در رسیدگی به درخواست‌های ثبتی، میان اشتباهات قابل اصلاح و اختلافات واقعی مالکیتی تفکیک شود. اگر موضوع صرفاً اصلاح یک اشتباه ثبتی باشد، سازوکار ثبتی می‌تواند مورد استفاده قرار گیرد، اما اگر اصلاح مستلزم تعیین مالک واقعی یا سلب حق از شخص دیگری باشد، نمی‌توان بدون رعایت تشریفات قضایی و حقوق دفاعی اشخاص اقدام کرد از این منظر، امنیت ثبتی نه به معنای حفظ هر وضعیت موجود به هر قیمت، بلکه به معنای ایجاد اعتماد نسبت به فرآیند قانونی ثبت و اصلاح قانونی اشتباهات است. ثبت زمانی می‌تواند امنیت حقوقی ایجاد کند که هم ثبات داشته باشد و هم در برابر اشتباهات و تخلفات، سازوکار اصلاح مؤثر داشته باشد.

• نتیجه‌گیری

تغییر وضعیت ثبتی املاک یکی از حساس‌ترین فرآیندهای حقوقی در حوزه ثبت است، زیرا کوچک‌ترین تغییر در مشخصات، حدود، مساحت، مالک یا حقوق وابسته به ملک می‌تواند آثار مستقیم بر حقوق مالکانه و حقوق اشخاص ثالث داشته باشد. از این رو، اصل بر آن است که وضعیت ثبت شده ملک از ثبات و اعتبار برخوردار باشد و تغییر آن صرفاً در حدود قانون و با رعایت تشریفات مربوط انجام شود بررسی قواعد حقوق ثبت نشان می‌دهد که اصلاح اشتباهات ثبتی و انعکاس تغییرات قانونی در سوابق ملک، امری ضروری است، اما این امر نباید با تغییر خودسرانه یا اداری حقوق مالکانه اشخاص اشتباه گرفته شود. هرگاه موضوع در حد یک اشتباه ثبتی قابل احراز باشد، امکان استفاده از

• پیشنهادها

٢٤ |

متفاوت در شرایط مشابه مواجه نشوند. ضروری است قبل از هرگونه تغییر مؤثر بر حدود یا حقوق ملک، سوابق ثبتی، اسناد مالکیت، وضعیت بازداشت یا رهن و حقوق اشخاص ثالث بررسی شود. پیشنهاد می‌شود در مواردی که تغییر وضعیت ثبتی می‌تواند به حقوق شخص ثالث لطمه وارد کند، سازوکارهای اطلاع‌رسانی و تضمین حق دفاع به صورت جدی رعایت شود. همچنین لازم است آموزش تخصصی کارکنان ثبتی درباره تمایز میان اصلاحات اداری و اختلافات ماهوی مالکیت تقویت شود تا از ورود مراجع اداری به موضوعات خارج از صلاحیت جلوگیری گردد. تدوین دستورالعمل‌های روشن و قابل دسترس درباره فرآیندهای اصلاح، تفکیک، افراز، تجمیع، اصلاح حدود و تغییر مشخصات ثبتی می‌تواند از برداشت‌های متفاوت و شکل‌گیری اختلافات بعدی جلوگیری کند.

منابع و مأخذ

۱. امامی، سیدحسن. حقوق مدنی. تهران: اسلامیه.
۲. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. ترمینولوژی حقوق. تهران: گنج دانش.
۳. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. دانشنامه حقوقی. تهران: گنج دانش.
۴. شهیدی، مهدی. حقوق مدنی، آثار قراردادها و تعهدات. تهران: مجد.
۵. صفایی، سیدحسین. حقوق مدنی: اشخاص و اموال. تهران: میزان.
۶. کاتوزیان، ناصر. اموال و مالکیت. تهران: میزان.
۷. کاتوزیان، ناصر. حقوق مدنی: عقود معین. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۸. کاتوزیان، ناصر. مقدمه علم حقوق. تهران: شرکت سهامی انتشار.
۹. شمس، عبدالله. آیین دادرسی مدنی. تهران: دراک.
۱۰. توکلی، محمدمهدی. حقوق ثبت. تهران: بهنامی.
۱۱. شهری، غلامرضا. حقوق ثبت اسناد و املاک. تهران: جهاد دانشگاهی.
۱۲. کشاورز، بهمن. حقوق ثبت و مقررات ثبتی. تهران: فکرسازان.

۱۳. کاتوزیان، ناصر. *قانون مدنی در نظم حقوقی کنونی*. تهران: میزان.

۱۴. جعفری لنگرودی، محمدجعفر. *حقوق ثبت*. تهران: گنج دانش.

۱۵. ستوده تهرانی، حسن. *حقوق تجارت*. تهران: دادگستر.

۱۶. قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۱۷. قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی.

۱۸. قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷.

۱۹. قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی ۱۳۹۰.

۱. Burn, E. H. *Modern Law of Real Property*. Oxford: Oxford University Press.
۲. Dixon, M. *Modern Land Law*. London: Routledge.
۳. Gray, K., & Gray, S. F. *Elements of Land Law*. Oxford: Oxford University Press.
۴. Megarry, R., & Wade, W. *The Law of Real Property*. London: Sweet & Maxwell.
۵. Smith, R. J. *Property Law*. London: Pearson.
۶. Stake, J. E. *The Law of Property*. New York: Foundation Press

**موسسه علمی و حقوقی قانون یار
برگزار می کند**


 وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی
 اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی کرمانشاه

 موسسه
 و امور اعتبارات

پنجمین همایش علمی-پژوهشی
مطالعات علمی علوم انسانی در جهان اسلام

ارگان ها و سازمان های حامی معنوی برگزاری همایش (در استان کرمانشاه)
 دانشگاه فرهنگیان - سازمان ارشاد اسلامی - آموزش و پرورش - بنیاد شهید، سازمان شهرداری و

www.Olomensani.ir
 محاورهای پذیرش مقالات
 www.Ghanonyar.ir

تمام گرایش های رشته فقه، حقوق و علوم قضایی ■ علوم تربیتی، تکنولوژی آموزشی و آموزش و پرورش
 روانشناسی، علوم اجتماعی، علوم دینی و مذهبی ■ علوم اقتصادی، بانکی و تمام گرایش های مدیریت

مکان و زمان برگزاری همایش
 کرمانشاه - ۱۴۰۱/۱۲/۱۱
مدیر اجرایی همایش
 دکتر شهلا رضایی
دبیر علمی و مسئول همایش
 دکتر بهنام اسدی

ایمیل رسمی همایش جهت دریافت مقالات پژوهشگران
 OLOMENSANI@YAHOO.COM
ارسال مقاله از طریق واتس آپ، ایتا، سروش، تلگرام، روبیکا به شماره ۰۹۱۰۰۶۳۶۰۰۲

دبیر خانه مرکزی موسسه قانون یار: تهران، میدان انقلاب، خیابان اردیبهشت، موسسه قانون یار ۵۲۶ - ۰۲۱۶۶۹۷۹۵۱۹
 (در صورت طرح سوال درخصوص ارسال مقاله یا جذب در هیات علمی همایش یا خانم دکتر قیادی تماس بگیرید ۰۹۱۹۶۷۴۸۶۲۵)










