

Challenges of Issuing Duplicate Property Ownership according to the Use of Computer Technology (An Analysis on Article 120 of Regulation of the Law on Registration of Deeds and Real Estate)

Mohammad Rasool Ahangaran^{1*}, Seyed Mohsen Razavi Asl²

1. Professor, College of Farabi, University of Tehran, Qom, Iran

2. PhD jurisprudence and Fundamentals of Islamic Law, Postdoctoral Researcher, Islamic Azad University, Qom Branch, Qom, Iran

(Received: January 11, 2020 ; Accepted: June 8, 2020)

Abstract

The request for issuance of duplicate property ownership from Property and Deeds Registration Office is the owner of property logical reaction in case of property deed loss. Because of increasing use of software in the Property and Deeds Registration Organization and printing of property ownership in one sheet and enactment of article 120 of regulation of the Law on Registration of Deeds and Real Estate (1317) and its amendment in 1380 have caused challenges for registration offices. In this research, we have studied challenges of issuing duplicate property ownership according to the new technology policy of Property and Deeds Registration Organization and its incompatibility with article 120 of regulation of the law on Registration of Deeds and Real Estate and also some rules of jurisprudence by analytical descriptive method, according to available sources and practical method in registration units. The result is that existing method causes the procrastination and imposing additional cost on property owner. Because of that, legislator should update article 120 and its notes to homogenize process of issuing one sheet duplicate property ownership, reducing waste of time and unnecessary costs for applicants.

Keywords

Duplicate Property Ownership, Regulation of the Law on Registration of Deeds and Real Estate, Property and Property Registration Law, Computer Technology.

*Corresponding Author, Email: ahangaran@ut.ac.ir

چالش‌های صدور سند مالکیت المثنی با توجه به استفاده از فناوری‌های رایانه‌ای (تحلیلی بر ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک)

محمدرسول آهانگران^{۱*}، سید محسن رضوی اصل^۲

۱. استاد گروه فقه و مبانی حقوق اسلامی، پردیس فارابی دانشگاه تهران، قم، ایران

۲. دکتری فقه و مبانی حقوق اسلامی، پژوهشگر پسادکتری دانشگاه آزاد اسلامی واحد قم، قم، ایران

(تاریخ دریافت: ۱۳۹۸/۱۰/۲۱ - تاریخ پذیرش: ۱۳۹۹/۰۳/۱۹)

چکیده

با مفقود شدن سند مالکیت، واکنش منطقی مالک درخواست صدور المثنی سند مالکیت از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک است. اما، با توجه به استفاده روزافزون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از نرم‌افزارهای رایانه‌ای و صدور اسناد مالکیت به صورت تک‌برگ و از سوی دیگر تدوین ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت در سال ۱۳۱۷ و اصلاح آن در سال ۱۳۸۰، چالش‌هایی برای واحدهای ثبتی ایجاد شده است. در این تحقیق، که به شیوه توصیفی-تحلیلی و با استناد به منابع موجود و بررسی رویه عملی واحدهای ثبتی انجام شد، چالش‌های صدور سند مالکیت المثنی، با توجه به رویکرد سازمان ثبت در استفاده از فناوری‌های نوین و عدم تطابق آن با ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت و نیز قواعد فقهی، چون لاضرر و تسلیط و اتلاف، بررسی شد و این نتیجه به دست آمد که شیوه کنونی در برخی موارد به اطلاع رسیدگی به تقاضاهای صدور المثنی سند مالکیت می‌انجامد و صرف هزینه مضاعف را بر متقاضی تحمیل می‌کند. به همین دلیل قانون‌گذار باید، با توجه به به‌کارگیری فناوری‌های نوین ارتباطی و اطلاعاتی، اقدام به به‌روزرسانی ماده ۱۲۰ یادشده و تبصره‌های آن کند تا موجب یکسان‌سازی فرایند صدور اسناد مالکیت المثنی تک‌برگ شود و از اتلاف وقت و تحمیل هزینه غیرضروری به متقاضیان جلوگیری کند.

کلیدواژگان

آیین‌نامه قانون ثبت، حقوق ثبت اسناد و املاک، سند مالکیت المثنی، فناوری رایانه.

مقدمه

مفقود شدن اسناد و مدارک از اتفاقاتی است که ممکن است برای هر شخصی روی دهد. در این میان، مفقود شدن اسناد مالکیت املاک و اراضی از اهمیت خاصی برخوردار است. زیرا عمده دارایی افراد اموال غیرمنقول آنهاست و مفقود شدن این گونه اسناد علاوه بر اینکه مالک را از انعقاد عقود و معاملات نسبت به آن ملک محروم می‌کند، ممکن است موجب برخی سوءاستفاده‌های احتمالی نیز بشود. از سوی دیگر، با استناد به قواعدی چون «لاضرر» و «تسلیط» و «اتلاف» در فقه و حقوق، امکان عدم صدور سند مالکیت المثنی وجود ندارد. ازین رو، اشخاصی- حقیقی و حقوقی- که اسناد مالکیت املاک و اراضی خود را گم می‌کنند یا از سرقت آنها مطلع می‌شوند برای اخذ سند مالکیت المثنی اقدام می‌کنند تا هم مانع سوءاستفاده‌های احتمالی شوند هم در صورت نیاز به انعقاد معاملات با مشکلی مواجه نشوند. قانون ثبت اسناد و املاک نیز، که از قوانین بسیار دقیق و جامع است، از این مهم غافل نبوده و در ماده ۱۲۰ آیین‌نامه خود به این موضوع پرداخته است. اما، باید گفت قانون ثبت اسناد و املاک ایران یکی از قوانین کهن سال است (احمدی ۱۳۸۷: ۷۸) که آیین‌نامه آن در سال ۱۳۱۷ تصویب و آخرین اصلاحات آن نیز، که به اصلاح ماده ۱۲۰ و پنج تبصره ذیل آن و الحاق تبصره ۶ به آن انجامید، در سال ۱۳۸۰ انجام شده است. همچنین رویکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به استفاده هر چه بیشتر از فناوری‌های نوین اطلاعاتی و ارتباطی و به طور مشخص استفاده از نرم‌افزارهای رایانه‌ای به منزله سیستم جامع ثبت اسناد و املاک از سال‌های انتهایی دهه ۸۰ و آغاز دهه ۹۰ شمسی و صدور اسناد مالکیت تک‌برگ به جای اسناد مالکیت دفترچه‌ای، در عمل صدور اسناد مالکیت المثنی^۱ در واحدهای ثبتی را با چالش‌های جدیدی روبه‌رو کرده است. در نتیجه فرایند تطبیق مفاد ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک کشور و تبصره‌های آن، که ناظر به موارد مختلف مفقود شدن یا غیر قابل استفاده شدن اسناد مالکیت هستند، با مشکلاتی مواجه شده و به برداشت‌های متفاوت و اتخاذ رویه‌های مختلف از سوی واحدهای ثبتی انجامیده است.

این در حالی است که ارزیابی یک نظام رسیدگی اداری مبتنی بر سه عامل دقت (احتمال

1. Replica: An exact copy of an object. (Dictionary Cambridge.org\25 march 2020\22:05 P.M)

دستیابی به نتیجه صحیح) و کارآمدی (لزوم به حداقل رساندن تأخیر و هزینه) و منصفانه بودن (قابل پذیرش بودن سیستم برای اشخاص متأثر از تصمیم) است. پس لازم است الگویی برای رسیدگی‌های اداری طراحی شود که بتواند تعادلی مناسب بین این سه عامل برقرار کند (حیدری ۱۳۹۶: ۹۰). بررسی وضعیت فعلی نحوه صدور سند مالکیت المثنی نشان می‌دهد شیوه عملکرد برخی واحدهای ثبتی به گونه‌ای است که نه تنها با اهداف اصلی ثبت اسناد و املاک، که همانا تثبیت مالکیت افراد و کاهش دعاوی حقوقی است، تضاد دارد، بلکه نیازهای جامعه امروزی را نیز تأمین نمی‌کند. این وضعیت موجب بروز نارضایتی مراجعه‌کنندگان به آن‌ها شده است. محققان در این تحقیق درصدد تحلیل چالش یادشده و ارائه راه‌کاری جهت برون‌رفت از این مشکل بودند تا هم واحدهای ثبتی در صدور اسناد مالکیت المثنی از رویه‌ای واحد پیروی کنند هم مراجعان به این واحدها از بلا تکلیفی خارج شوند و بتوانند به اسناد مالکیت المثنی به نحوی شایسته و در زمانی منطقی و مطابق قوانین و مقررات دست یابند. گفتنی است، بررسی پیشینه تحقیق در خصوص موضوع سند مالکیت المثنی نشان داد جز کتب و مقالاتی که به بیان قوانین و مقررات ثبتی پرداخته‌اند و در خلال آن ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت را بررسی کرده‌اند، تحقیقی که به چالش‌های مرتبط با این ماده پرداخته باشد مشاهده نشد و مطالب منابع یادشده نیز همپوشانی دارند و صرفاً به بیان مطالب ماده قانونی، بدون ارائه بررسی و تحلیل، بسنده کرده‌اند. ازین‌رو، منابع مورد استناد در این پژوهش محدود بود و بیشتر مطالب بر اساس بررسی رویه عملی موجود در واحدهای ثبتی بیان شده‌اند. در ادامه تحلیلی بر ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک ارائه می‌شود و در بخش بعد چالش‌های صدور سند مالکیت المثنی با توجه به استفاده از فناوری‌های رایانه‌ای بررسی می‌شود. در انتها نیز نتیجه و جمع‌بندی نهایی خواهد آمد.

تحلیلی بر ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک

از آنجا که نخستین گام برای شناسایی ابعاد قلمرو هر پدیده و اظهارنظر درباره آن بررسی دقیق آن از لحاظ لغوی است (احمدی ۱۳۸۷: ۷۹) باید دانست «المثنی»^۱ در لغت به معنای دوباره‌صادر شده و

۱. نسخه المطابقه / replica

نسخه دوم از هر مکتوبی و سواد آن و نسخه دوم از سند و هر چه بدان ماند و نسخه مکرر و رونوشت است (عمید ۱۳۸۹: ۱۶۷). مطابق مفاد ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک، در مواردی که مالک به علت از بین رفتن یا گم شدن سند مالکیت خود تقاضای صدور المثنی سند مالکیت می‌کند باید دلیل از بین رفتن یا گم شدن سند را به صورت کتبی به اداره ثبت اسناد و املاک محل اعلام و فرم استشهادهای آن را که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در دو برگ تنظیم کرده تکمیل کند (تفکریان ۱۳۹۶: ۹۹). در فرم یادشده شهادت سه نفر مبنی بر اطلاع از مالکیت متقاضی و مراتب مفقود شدن یا از بین رفتن سند مالکیت وی درج می‌شود و هویت و امضای آن‌ها به گواهی یک نفر از شهود یادشده می‌رسد و صحت هویت و امضای نام‌برده را نیز یکی از دفاتر اسناد رسمی گواهی می‌کند. مطابق ماده ۱۲۰ مورد بحث، اداره ثبت پس از وصول درخواست مالک، طی برگ استشهادهای یادشده، باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک (امامی ۱۳۲۰: ۹۱) منعکس کند. سپس مسئول دفتر املاک در صورتی که تقاضای صدور سند مالکیت المثنی به وسیله وکیل مالک به واحد ثبتی تقدیم شده باشد، باید اقدام به احراز صحت و اصالت و کالت‌نامه ارائه شده توسط وی از دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده آن نماید. اگر سند مالکیت اصلی سرقت شده باشد، گواهی دادگاه یا شورای حل اختلاف یا نامه اداره آگاهی یا صورت‌مجلس تنظیمی توسط کلانتری در خصوص سرقت مورد ادعا یا طرح شکایت از سارق یا سارقین، اخذ می‌شود تا اولاً رسیدگی به درخواست آسان شود و ثانیاً از سوءاستفاده‌های احتمالی از سند مالکیت به سرقت‌رفته جلوگیری شود (بهرامی ۱۳۹۴: ۷۴۸). بعد از مراحل فوق، تقاضای المثنی به یکی از متصدیان دفتر املاک ارجاع می‌شود تا مراتب را طی بخشنامه‌ای به دفاتر اسناد رسمی اعلام کند. در حال حاضر، با توجه به راه‌اندازی سیستم بخشنامه نرم‌افزار سیستم جامع املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، بخشنامه یادشده را متصدی مربوطه تهیه می‌کند. این بخشنامه، پس از تأیید در کارتابل مسئول دفتر املاک، به همه دفاتر اسناد رسمی کشور ارسال و مراتب تقاضای مالک جهت صدور سند مالکیت المثنی به ایشان اعلام می‌شود تا چنانچه شخصی بخواهد به استناد سند مالکیت اولیه معامله‌ای انجام دهد، اولاً دفاتر اسناد رسمی مراتب را از واحد ثبتی مربوطه استعلام کنند. که این کار در حال حاضر در تنظیم کلیه اسناد معاملات املاک از طریق سیستم رایانه‌ای انجام می‌شود. و ثانیاً در صورت ارائه سند مالکیت اولیه

عین سند یادشده توسط دفترخانه اخذ و به واحد ثبتی مربوطه ارسال شود و بدین ترتیب جلوی تنظیم اسناد معاملات معارض گرفته شود. پس از آن، به هزینه درخواست‌کننده، مراتب یک نوبت در یکی از روزنامه‌های کثیرالانتشار یا یکی از روزنامه‌هایی که آگهی‌های ثبتی در آن درج می‌شود آگهی می‌شود تا اگر مالک نسبت به موضوع سند مالکیت قبلاً معامله رسمی کرده و سوابق پرونده ثبتی و دفتر املاک اداره ثبت به هر دلیل حکایتی از معامله مزبور ندارد، ذی‌نفع با انتشار آگهی مطلع شود و امکان تضييع حقوق احتمالی وی از طریق صدور المثنی سند مالکیت به نام مالک منتفی شود (بهرامی ۱۳۹۴: ۷۴۹). مطابق بخشنامه شماره ۱/۴۱/۹۱۳۵ مورخ ۱۳۸۴/۵/۱ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور «به استناد نامه شماره ۷۰/۲۳۲/س/م مورخ ۱۳۸۴/۳/۱۷ ستاد اجرایی فرمان حضرت امام^(۵) چون مشاهده می‌شود اغلب افراد جاعل و فرصت‌طلب با اخذ اسناد مالکیت المثنی مبادرت به فروش اموال محکومین دادگاه‌های انقلاب می‌نمایند، لذا مقرر می‌دارد کلیه واحدهای ثبتی در موقع انتشار آگهی فقدان اسناد مالکیت یک نسخه از آگهی مزبور را به نمایندگی‌های ستاد اجرایی فرمان حضرت امام^(۵) در استان ارسال دارند تا نمایندگی‌های مذکور با بررسی سوابق، چنانچه مالکیت دارندگان این اسناد طبق احکام دادگاه‌های انقلاب به نفع ستاد اجرایی مصادره گردیده، مراتب را ظرف مدت اعتراض مقرر در آگهی، مستنداً، ضمن ارسال تصویر احکام صادره به واحد ثبتی مربوطه اعلام دارند تا چنانچه حکم مزبور قانوناً مانع صدور سند مالکیت المثنی باشد، از اقدام خودداری گردد. در غیر این صورت، واحد ثبتی پس از انقضای مدت مقرر در آگهی، وفق مقررات، نسبت به صدور سند مالکیت المثنی اقدام می‌نمایند. عدم وصول پاسخ و اظهارنظر مانع صدور سند مالکیت المثنی نخواهد بود.» (مرکز آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۱۳۸۷: ۱۰۶۳) در صورتی که تا ده روز از تاریخ انتشار آگهی اعتراضی به واحد ثبتی نرسد یا در صورت وصول اعتراض اصل سند مالکیت یا سند معامله ارائه نشود، واحد ثبتی مربوطه اقدام به صدور سند مالکیت المثنی خواهد کرد. در این مرحله متصدی مربوطه، با توجه به تبصره ۱ ماده ۱۲۰ مورد بحث، بخشنامه دیگری، مبنی بر صدور سند مالکیت المثنی، پیرو بخشنامه اولیه، صادر می‌کند. تأکید می‌شود که علاوه بر ضرورت استعلام جریان ثبتی ملک از واحد ثبتی مربوطه، در صورت تنظیم هر گونه سند معامله بر پلاک مورد نظر، اعم از اینکه به استناد اصل سند مالکیت باشد یا المثنی آن، در

صورت مراجعه با سند مالکیت اولیه به هر یک از دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور، سند مالکیت اولیه اخذ و به واحد ثبتی مربوطه ارسال شود (ناظمی ۱۳۸۶: ۶۱). در مواردی هم که مندرجات صفحه یا صفحات سند مالکیت مفقود شده باشد باید سند مالکیت المثنی صادر شود و سند مالکیت المثنی صادره باید حاوی همه مندرجات سند مالکیت مفقودی باشد. ذکر اسناد شرطی و رهنی که فسخ یا فک شده‌اند ضرورت ندارد. زیرا فک یا فسخ این گونه اسناد به منزله عدم آنهاست. منظور از سند معامله در بندهای ۴ و ۵ آگهی فقدان سند مالکیت سند رسمی تنظیمی در دفترخانه است. زیرا صرف ارائه سند عادی قابل ترتیب اثر نیست و مانع صدور المثنی سند مالکیت نمی‌شود. اما، چنانچه ذی‌نفع سند رسمی معامله‌ای را، حتی بدون ابراز اصل سند مالکیت، ارائه کند که در سوابق پرونده ثبتی و دفتر املاک منعکس نشده باشد، به نظر می‌رسد این سند مانع محکمی در راه صدور المثنی سند مالکیت باشد. زیرا اولاً سند معامله رسمی و واجد ترتیب اثر است و ثانیاً وقوع معامله، حتی اگر قطعی نباشد، مبین حق دیگری درباره موضوع سند مالکیت است و حداقل بنا به دلایل بیان شده باید از صدور المثنی سند مالکیت خودداری کرد (بهرامی ۱۳۹۴: ۷۵۰). تبصره ۵ ماده ۱۲۰ یادشده مشعر به حالتی است که سند مالکیت در ید مالک موجود است؛ اما، قابل استفاده نیست: «هر گاه به علت ریختن جوهر یا سوختگی یا پارگی و یا جهات دیگری قسمتی از سند مالکیت از بین رفته باشد و یا قابل استفاده نباشد، اداره ثبت با انجام تشریفات مقرر در این ماده اقدام به صدور المثنی سند مالکیت خواهد نمود و سند مالکیت ناقص را باطل و در پرونده بایگانی می‌نماید.» (جعفری لنگرودی ۱۳۹۳: ۱۶۲). البته، با توجه به بخشنامه شماره ۱/۴۱/۱۶۷۸۳ مورخ ۱۳۸۱/۵/۳۱ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور «چون در مورد نحوه اعمال تبصره ۵ ماده ۱۲۰ آیین‌نامه اصلاحی قانون ثبت پرسش‌هایی به عمل آمده، لذا خاطر نشان می‌سازد در صورتی که اصل سند مالکیت ارائه و اصالت آن احراز گردد، تکمیل فرم استشهاد و ارائه آن ضرورتی ندارد. لکن سایر تشریفات مقرر در ماده ۱۲۰ آیین‌نامه مزبور باید انجام گردد.» در این خصوص دو رویه در واحدهای ثبتی مشاهده می‌شود:

رویه اول. برخی با استناد به عدم احراز اصالت سند، در مواقعی که سند دچار سوختگی یا آب‌خوردگی شده، تکمیل دو برگ فرم استشهادیه را نیز ضروری می‌دانند.

در نقد نظر این عده می‌توان گفت وجود شماره چاپی سند مالکیت و سایر مشخصات قابل دریافت از سند مالکیت برای احراز اصالت سند مالکیت کافی به نظر می‌رسد. رویه دوم، برخی فقط با ارائه درخواست کتبی به ضمیمه سند مالکیت مخدوش شده و تطبیق شماره سریال آن با دفتر املاک و سیستم جامع املاک و احراز اصالت سند مالکیت، پس از صدور بخشنامه و آگهی مربوطه، صدور المثنی سند مالکیت را جایز می‌دانند. با بررسی دو رویه یادشده و بخشنامه صادره از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، می‌توان نتیجه گرفت که با وجود اتخاذ رویه اول در اکثر واحدهای ثبتی رویه دوم به صواب نزدیک‌تر است.

یکی از موضوعات مربوط به تقاضاهای المثنی‌ای که تبصره ۵ یادشده شامل آن‌ها می‌شود این است که در حال حاضر با توجه به صدور اسناد مالکیت به صورت تک‌برگ و اقدام برخی مالکان به پرس کردن این اسناد، که در عمل درج نقل و انتقالات و تنظیم اسناد رهنی و موارد بازداشت و رفع بازداشت و غیره را ناممکن می‌کند، تکلیف واحد ثبتی مربوطه چیست؟ آیا باید با طی مراحل المثنی و به استناد تبصره ۵ اقدام به صدور سند مالکیت المثنی کرد یا با درخواست مالک و اخذ هزینه صدور سند مالکیت مجدد اقدام به چاپ سند مالکیت تجدیدی و ابطال سند مالکیت قبلی کرد؟ در این خصوص، شاهد اتخاذ رویه‌های مختلف در واحدهای ثبتی هستیم و دلیل آن نیز برداشت‌های متفاوت از تبصره ۵ و به‌ویژه قید «قابل استفاده نبودن» ذکرشده در این تبصره است.

نظر اول. لزوم صدور سند مالکیت المثنی

عده‌ای، با بیان اینکه سند پرس شده دیگر قابل استفاده نیست، قائل به ضرورت طی مراحل المثنی برای این‌گونه اسنادند.^۱

در نقد این نظر باید گفت، با توجه به ناآگاهی افراد جامعه از این موضوع و ضرورت آگاهی‌رسانی در این خصوص از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری رسانه ملی از

۱. این نظر و همچنین نظر دوم بیان‌شده در این قسمت، دیدگاه برخی از رؤسای واحدهای ثبتی در مواجهه با اسناد مالکیت تک‌برگی (کاداستری) است که مالک آن را پرس کرده است و در حال حاضر این نظر در واحدهای ثبتی اعمال می‌شوند.

یک طرف و با توجه به تفاوت بازه زمانی مورد نیاز برای صدور سند مالکیت مجدد در مقایسه با سند مالکیت المثنی از طرف دیگر، نیاز به تفسیری واحد در زمینه موضوع یادشده از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ابلاغ آن طی بخشنامه‌ای به همه واحدهای ثبتی احساس می‌شود.

نظر دوم. صدور سند مالکیت تجدیدی

نظر این عده این است که می‌توان با صدور سند مالکیت تجدیدی هر چه بیشتر زمینه تحقق عدالت اجتماعی را فراهم آورد و از اطاله بی‌جا در صدور سند مالکیت در این گونه موارد جلوگیری کرد.

بررسی این دو دیدگاه نشان می‌دهد یکی از مسائل مهمی که ادارات ثبت اسناد و املاک با آن روبه‌رو هستند «اطاله رسیدگی به پرونده‌های ثبتی» است. طولانی شدن زمان رسیدگی به یک پرونده ثبتی موجب می‌شود روند رسیدگی به آن پرونده با مشکلاتی مواجه شود و در نتیجه از میزان رضایت شهروندان جامعه و دستیابی به جامعه‌ای عدالت‌محور کاسته شود. بنابراین، مسئله اطاله رسیدگی به پرونده‌های ثبتی از حیث تحقق عدالت در جامعه بسیار مهم و بر احساس رضایت شهروندان جامعه از نظام قضایی اثرگذار است (مصباح و میرجلیلی ۱۳۹۵: ۱). ازین‌رو، اگر واحد ثبتی رسیدگی‌کننده به تقاضای المثنی سند مالکیت در خصوص «اطاله رسیدگی» دلیل موجهی ارائه نکند، فرایند رسیدگی کند و دشوار و اغلب به منزله انکار عدالت در نظر گرفته می‌شود (اسمیت ۱۳۸۸: ۳۲۳). در نتیجه باید کل دوره زمانی رسیدگی به یک پرونده ثبتی، از شروع رسیدگی تا نهایی شدن آن، در یک بازه زمانی معقول انجام شود (همتی ۱۳۹۵: ۲۶۱). در این گونه موارد می‌توان با صدور یک سند مالکیت تجدیدی، در حداقل زمان ممکن، سند مالکیتی قابل استفاده به مالکان تحویل داد و سند مالکیت قبلی را، که به دلیل پرس شدن قابل استفاده نیست، ابطال و در پرونده ثبتی مربوطه ضبط کرد.

ادله لزوم صدور سند مالکیت المثنی

با وجود آنکه به نظر می‌رسد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باید برای صدور سند مالکیت المثنی سخت‌گیری کند و با تصویب قوانین جدید تا جای ممکن جلوی صدور سند مالکیت المثنی را بگیرد، اجرای مفاد ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت جهت اخذ سند مالکیت المثنی، با وجود

اهمیت و خطر ناشی از صدور سند مالکیت المثنی، تشریفات پیچیده‌ای ندارد. ازین‌رو، واحدهای ثبتی گاه با طولانی کردن نوبت‌های رسیدگی به درخواست‌های اخذ سند مالکیت المثنی سعی می‌کنند در مسیر صدور سند مالکیت المثنی محدودیت ایجاد کنند. تجربه اعمال این‌گونه محدودیت‌ها نشان داده بسیاری از درخواست‌های اخذ سند مالکیت المثنی صرفاً به دلیل فقدان یا مخدوش شدن سند مالکیت نبوده و در بسیاری مواقع، پس از فروش یک ملک، با استفاده از تنظیم وکالت‌نامه یا اسناد فروش عادی (قول‌نامه) و تحویل سند مالکیت به خریدار، مالک اولیه قبل از آنکه خریدار به دفترخانه اسناد رسمی جهت تنظیم سند انتقال قطعی مراجعه کند، به دلایل مختلف، از قبیل کلاه‌برداری یا اختلافات مالی، درخواست اخذ سند مالکیت المثنی را به اداره ثبت محل وقوع ملک تقدیم کرده است. گاه نیز، به دلیل وجود اختلاف، سند مالکیت اولیه در اختیار یکی از شرکا یا وراث است و سایرین به جای طرح دعوی در مراجع قضایی اقدام به اخذ سند مالکیت المثنی به نسبت سهامشان می‌کنند. زیرا این مسیر را کوتاه‌تر و سریع‌تر می‌یابند. اما، باید توجه داشت که بر مبنای قواعد فقهی و حقوقی موجود، به‌ویژه سه قاعده «لاضرر» و «تسلیط» و «اتلاف»، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نمی‌تواند مانع صدور سند مالکیت المثنی شود.

قاعده لاضرر

قاعده لاضرر، که برگرفته از روایت نبوی «لاضرر و لااضرار فی الاسلام» (کلینی ۱۳۶۷: ج ۵، ۲۹۳؛ حر عاملی، ۱۴۱۶ق: ج ۲۵، ۴۲۹) است و اجماع فقهای شیعه و حتی می‌توان گفت اجماع فقهای جهان اسلام بر حجیت آن اقامه شده است، دلالت بر آن دارد که در اسلام حکم ضرری نفی شده است؛ بدین معنا که احکام وضع‌شده در شریعت اسلام، در صورتی که به هر گونه ضرر جانی یا مالی یا ... منجر شود، به موجب این قاعده رفع می‌شود. پس اگرچه اصل در معاملات بر لزوم آن‌هاست، اگر معامله‌ای مشتمل بر غبن فاحش باشد، اصاله اللزوم به واسطه ضرر ناشی از غبن برداشته می‌شود (باقری اصل ۱۳۸۶: ۹) و به استناد این نفی حکم لزوم می‌توان معامله را به دلیل غبن حاصله فسخ کرد (موسوی بجنوردی ۱۳۸۷: ج ۱، ۱۹۳).

عدم صدور سند مالکیت المثنی و حتی دشواری‌های مراحل صدور آن خسارت‌ها و ضررهای بسیار به صاحبان اسناد مالکیت مفقودی تحمیل می‌کند. زیرا باعث محرومیت آن‌ها از برخی

خدمات اجتماعی- مانند امکان دریافت تسهیلات بانکی، امکان وثیقه قرار دادن سند مالکیت جهت آزادی زندانیان، امکان انتقال ملک به دیگری، عمل به موقع به تعهدات، و سایر موارد این‌چنینی- می‌شود. ازین‌رو، در صورت کوتاهی و مشکل تراشی ادارات ثبت اسناد و املاک در مسیر صدور سند مالکیت المثنی، بنا به نظریه تقصیر (مقامی نیا ۱۳۹۷: ۴۰۹)، که همان «خودداری از انجام عملی با وجود توانایی صورت دادن آن عمل» (جعفری لنگرودی ۱۳۹۳: ۱۷۵) است، این ادارات مقصرند و باید برای جبران خسارات وارده اقدام کنند. بنابراین، نمی‌توان از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور عدم صدور سند مالکیت المثنی و حتی وضع قوانین سخت‌گیرانه در مسیر صدور سند مالکیت المثنی را، که به ضرر و زیان مالکان منجر می‌شود، انتظار داشت. حتی، به استناد قاعده لاضرر، اگر سخت‌گیری‌های سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مسیر اخذ سند مالکیت المثنی منجر به ورود ضرر و تحمیل خسارت به متقاضیان صدور این‌گونه اسناد شود، چنین قانونی قابل وضع و اجرا نیست. از سوی دیگر، بی‌دقتی در صدور سند مالکیت المثنی و آسان کردن اخذ آن نیز به سوءاستفاده‌های فراوان منجر می‌شود که به دیگر افراد جامعه ضرر می‌رساند. بنابراین، به استناد قاعده «لاضرر و لاضرار» نه باید در وضع قوانین مرتبط با صدور سند المثنی سخت‌گیری بیش از حد کرد که موجب ضرر مالکان شود نه آن‌قدر در اخذ این اسناد آسان‌گیری کرد که ضرر و زیانی متوجه خریداران املاک شود. ازین‌رو، ضروری است قوانین به گونه‌ای بازنگری شوند که علاوه بر آنکه امکان هیچ‌گونه سوءاستفاده از اسناد مالکیت المثنی فراهم نباشد مالکانی که اسناد مالکیت آن‌ها مفقود شده است هم بتوانند در کمترین زمان ممکن به المثنی سند مالکیت خود دست یابند تا جلوی ضرر و زیان احتمالی آن‌ها گرفته شود.

قاعده تسلیط (سلطنت)

این قاعده، که مستند آن روایت «الناس مسلطون علی اموالهم» (ابن ابی جمهور احسائی ۱۴۰۳ ق: ج ۳، ۲۰۸، ح ۴۹؛ مجلسی ۱۴۰۳ ق: ج ۲، ۲۷۲) است، یعنی مردم حق هر گونه تصرف در ملک خود را دارند، شامل سلطنت اعتباری مالک بر اموال و املاک خود است (قاسمیان مزار ۱۳۸۹: ۶۹) که از سوی شارع مقدس جعل شده است (موسوی بجنوردی ۱۳۸۷: ج ۱، ۲۰۱) و چنان که پیش‌تر نیز بیان شد، نبود سند مالکیت می‌تواند مالک را از بسیاری از حقوق خود در ارتباط با

املاکش محروم کند و به عبارت دیگر به سلطه وی بر املاکش خدشه وارد آورد. به همین دلیل، عدم صدور سند مالکیت المثنی از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک یا سخت‌گیری بیش از اندازه و خلاف مقررات در زمینه صدور چنین سندی، بنا به قاعده تسلیط، وجاهت فقهی و قانونی ندارد.

قاعده اتلاف

گاه پیش می‌آید که سند مالکیت در بانک یا شهرداری یا در اداره پست و حتی گاه در ادارات ثبت اسناد و املاک و در خلال فرایند اداری مفقود می‌شود. در چنین مواقعی شخصی حقیقی یا حقوقی مسئول فقدان سند مالکیت، به استناد قاعده «ضمنان به واسطه اتلاف» (حسینی مراغه‌ای ۱۳۸۸: ج ۲، ۳۶۱)، باید ضرر و زیان وارده به مالک، به سبب مفقود شدن سند مالکیت، را جبران کند. زیرا به مقتضای قاعده «من أتلف مال الغير فهو له ضامن» هر کس مال دیگری را بدون اجازه او تلف یا مصرف کند یا از آن بهره‌برداری کند ضامن صاحب مال است (موسوی بجنوردی ۱۳۸۷: ج ۱، ۱۱). اگرچه مستند این قاعده حدیث و روایت نیست، میان فقها بسیار مشهور است و در مسائل مختلف بدان استناد کرده‌اند و می‌توان مهم‌ترین سند آن را سیره عقلاییه‌ای دانست که شارع مقدس با عدم رد خود آن را امضا کرده است (ایروانی ۱۴۳۲ ق: ج ۲، ۱۴۸) و این اتلاف را می‌توان اعم از اتلاف حقیقی، مثل سوزاندن و از بین بردن یک ورقه کاغذ، و اتلاف حکمی، مانند بی‌اعتبار کردن یک مدرک با وجود باقی ماندن عین آن، دانست. عده‌ای اتلاف را فقط در صورت اتلاف حقیقی محقق می‌دانند و برخی دیگر اتلاف حکمی را نیز موجب تحقق اتلاف می‌دانند (محقق داماد ۱۴۰۶ ق: ج ۱، ۱۱۱). نظر برگزیده نویسندگان این مقاله، با توجه به بررسی ادله طرفین، آن است که در صورت اتلاف حکمی نیز اتلاف محقق می‌شود. زیرا اتلاف یعنی تلف شدن و از بین رفتن و در صورت اتلاف حکمی نیز آن مال دیگر کارایی ندارد و مانند مال تلف‌شده و از بین‌رفته فاقد خاصیت است. بنابراین، اگرچه در صورت مفقود شدن سند مالکیت، به احتمال زیاد، اصل آن هنوز در جایی موجود است و فقط مالک از محل آن بی‌خبر است، یعنی تلف حقیقی رخ نداده است، به دلیل آنکه مالک امکان دسترسی و استفاده از آن را ندارد در حکم تلف حکمی است و بهترین راه جبران چنین ضرری به مالک و تلف کردن سند مالکیت وی اخذ المثنی سند مالکیت برای وی است و هزینه آن را نیز باید شخص مفقودکننده سند مالکیت بپردازد. در نتیجه، با توجه

به اینکه از اهداف اصلی وضع قواعد مسئولیت مدنی جبران خسارت‌های مادی و حتی معنوی فرد زیان‌دیده به نحوی است که تا بیشترین حد ممکن زیان وارده به وی جبران شود، دولت و به تبع آن کارمندان دولت نیز از این قاعده مستثنی نیستند و در صورت ارتکاب خطای شغلی یا تقصیر اداری باید سازمان متبوعشان و در صورت خطای شخصی خود کارمند خسارت را جبران کند (رستمی و بهادری ۱۳۸۸: ۷۱). بنابراین، در صورتی که سند مالکیت فردی در یکی از ادارات یا نهادها و در خلال رسیدگی‌های اداری مفقود شود، کارمند خاطی، در صورتی که مفقود شدن سند مالکیت مستند به فعل و خطای شخصی وی باشد، یا سازمان و نهاد مذکور، در صورتی که مفقود شدن سند مالکیت مستند به خطای شغلی و تقصیر اداری باشد، باید اقدام به پرداخت هزینه صدور سند مالکیت المثنی کند. البته، در صورتی که شخص ثالثی باعث مفقود شدن سند مالکیت شود که رابطه استخدامی با سازمان یا اداره‌ای که سند در آن مفقود شده است نداشته باشد، مانند پیک‌های موتوری و پستی‌ها، فرد مذکور مسئول تلف حاصله و جبران خسارت خواهد بود؛ همان گونه که در حال حاضر، با توجه به اینکه اسناد مالکیت پس از صدور تحویل اداره پست می‌شوند تا به دست صاحبانشان برسند، گاه این اسناد پس از تحویل به پستی مفقود می‌شوند و پستی ملزم به جبران تلف منتسب به وی است.

چالش‌های صدور سند مالکیت المثنی با توجه به استفاده از فناوری‌های رایانه‌ای

از اواخر دهه ۸۰ و ابتدای دهه ۹۰ خورشیدی، با توجه به گسترش بخش‌های مختلف جامعه و افزایش جمعیت کشور به نسبت سال‌های تصویب قانون ثبت اسناد و املاک و آیین‌نامه آن و حتی یک دهه قبل که آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک بازنگری شد و همچنین استفاده روزافزون همه اقشار و افراد جامعه، اعم از حقیقی و حقوقی و دولتی و غیردولتی، از فناوری‌های نوین ارتباطی و اطلاعاتی و تأثیر بسیار زیاد این فناوری‌ها بر سرعت و دقت فرایندها و ضرورت ایجاد و گسترش دولت الکترونیک در کشور، رویکرد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز به سمت استفاده حداکثری از این فناوری‌های نوین در همه سطوح سازمان و ادارات تابعه رفت. همچنین ارتقای ضریب امنیت و تکمیل بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر و جلوگیری از سوءاستفاده‌هایی چون جعل و ایراد خدشه به اسناد مالکیت صادره و ارائه خدمت بهینه توأم با سرعت و دقت و

کیفیت به شهروندان و صدور سند مالکیت جدید تک‌برگ از سوی همه واحدهای ثبتی به جای اسناد مالکیت دفترچه‌ای الزامی شد و دستورالعمل آن مشتمل بر یک مقدمه و ۱۷ ماده و ۱۱ تبصره در تاریخ ۱۷ خردادماه ۱۳۸۹ به تصویب رسید (آدابی ۱۳۹۶: ۳۷). پس از آن، در تیرماه ۱۳۹۵، با اختصاص شماره دفتر الکترونیکی به این اسناد، به صورت رسمی، در سراسر کشور استفاده و درج هر گونه مطلب در دفاتر املاک ممنوع شد و همه واحدهای ثبتی ملزم به ارائه خدمات بر اساس سیستم جامع املاک شدند. اما، تغییرات حاصل شده در اسناد مالکیت، هرچند بسیاری از مشکلات گذشته را برطرف کرد، به دلیل آنکه قوانین مربوطه بر مبنای اسناد مالکیت دفترچه‌ای و سیستم ثبتی مبتنی بر ثبت املاک در دفاتر املاک تدوین شده‌اند، در عمل موجب تفاسیری از قوانین شد که باعث بروز مشکلات متعدد و اتخاذ رویه‌های مختلف در واحدهای ثبتی شده است. یکی از این موارد صدور سند مالکیت المثنی است که در برخی موارد اجرای مفاد ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و تبصره‌های آن را، با توجه به صدور اسناد به صورت تک‌برگ، با مشکلات و موانعی مواجه می‌کند که در ادامه به برخی از آن‌ها اشاره می‌شود.

حذف دفاتر املاک و عدم ثبت درخواست المثنی در دفاتر مذکور

مطابق ماده ۱۲۰ اشاره شده، اداره ثبت پس از وصول درخواست مالک طی برگ استشهادیه یادشده باید نخست آن را ثبت و در دفتر املاک منعکس کند. این مرحله می‌تواند در جلوگیری از انجام گرفتن معاملات معارض یک چالش مهم به حساب آید؛ به خصوص آنجا که شخصی با وکالت فروش و تحویل اصل سند به خریدار اقدام به معامله یک ملک می‌کند و بلافاصله به اداره ثبت مراجعه و درخواست سند مالکیت المثنی می‌کند تا پس از صدور سند مالکیت المثنی، با استفاده از غفلت خریدار و این باور غلط که وکالت فروش همان کارکرد سند انتقال قطعی را دارد، به معامله معارض با سند مالکیت المثنی پردازد. حال اگر درخواست وی در سیستم جامع املاک قابل ثبت و درج نباشد، هم‌زمان که صدور سند مالکیت المثنی در مراحل اولیه خود، از قبیل تهیه نقشه توسط نقشه‌بردار، است، خریدار اولیه می‌تواند در یکی از دفاتر اسناد رسمی به تنظیم انتقال قطعی ملک به نام خود یا شخص دیگری پردازد که در سیستم مبتنی بر ثبت دستی درخواست در دفتر املاک به محض درخواست سند المثنی مراتب در ستون توضیحات دفتر املاک با خط قرمز اخبار می‌شد و

پس از آن اگر استعلامی از سوی دفاتر اسناد رسمی یا مراجع قضایی از دفتر املاک صورت می‌گرفت، مراتب درخواست المثنی در پاسخ استعلام منعکس می‌شد (تفکریان ۱۳۹۶: ۹۹). بنابراین، باید در سیستم جامع املاک نیز قسمتی جهت درج درخواست المثنی گنجانده شود تا پاسخ استعلام دفاتر اسناد رسمی و دادگاه‌ها و ... به صورت دقیق تهیه و جلوی معاملات معارض گرفته شود. این مهم یکی از نواقص سیستم نرم‌افزار جامع املاک سازمان ثبت به شمار می‌آید.

عدم امکان درج همه مندرجات سند مفقودی در سند المثنی

مطابق دستورالعمل صدور اسناد مالکیت تک‌برگ و با توجه به الکترونیکی شدن شماره دفتر املاک و جهت ارتقای ضریب امنیت اسناد مالکیت صادره، به محض صورت گرفتن هر گونه نقل و انتقال بر اسناد مالکیت تک‌برگ، چه همه ملک مورد معامله واقع شود چه قسمتی از آن، باید سند مالکیت یادشده به واحد ثبتی فرستاده شود تا سند مالکیت جدید صادر شود (آدابی ۱۳۹۶: ۴۰). از طرف دیگر در متن ماده ۱۲۰ مورد بحث قید شده «سند مالکیت المثنی حاوی کلیه مندرجات سند مفقودی است». حال، تکلیف چیست اگر سند مالکیت یادشده، پس از صورت گرفتن نقل و انتقال در دفترخانه و ارسال خلاصه معامله الکترونیکی به واحد ثبتی و تغییر مالک در سیستم پس از ثبت خلاصه معامله یادشده، گم شود، درحالی‌که هنوز مالک جدید جهت اخذ سند مالکیت خود یا مالک اولیه جهت اخذ سند مالکیت نسبت به سهم باقی‌مانده خود اقدام نکرده باشد؟ در این حالت دیگر نمی‌توان سند مالکیتی مانند سند مالکیت مفقودی صادر کرد و در صورت معامله کل ملک نام مالک تغییر کرده است و در صورت معامله قسمتی از ملک میزان مالکیت باقی‌مانده مالک اولیه با مقدار درج‌شده در سند مفقودی یکسان نیست. بنابراین، با توجه به شکل ظاهری اسناد مالکیت تک‌برگ و موارد قانونی مترتب بر آن، باید به بازنویسی ماده ۱۲۰ یادشده اقدام کرد تا به تفاسیر غلط از این ماده منجر نشود.

امکان یا عدم امکان تجمیع اسناد مشاعی مفقودی

همچنین، در صورتی که شخصی در یک ملک دارای چند مالکیت مشاع با چند سند مالکیت باشد و یکی از آن‌ها مفقود شود و متقاضی هنگام درخواست سند مالکیت المثنی تقاضای تجمیع اسناد

یادشده را نیز داشته باشد، برخی از واحدهای ثبتی، با توجه به اینکه از ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک چنین برداشت می‌کنند که باید سند مالکیتی همانند آنچه مفقود شده است صادر کنند، از قبول درخواست تجمیع وی خودداری می‌کنند و ابتدا، پس از طی تشریفات لازم جهت صدور سند مالکیت المثنی، سند مالکیت المثنی تک‌برگ بر اساس میزان مفقودشده صادر می‌کنند و سپس طی درخواستی جداگانه برای تجمیع اسناد مالکیت متقاضی وارد عمل می‌شوند. این وضعیت به تحمیل هزینه مضاعف به متقاضی و اطاله رسیدگی به درخواست تجمیع وی منجر می‌شود. درحالی‌که واحد ثبتی می‌تواند پس از انجام دادن همه تشریفات قانونی صدور سند مالکیت المثنی، با اخذ سایر اسناد مالکیت متقاضی، اقدام به صدور سند مالکیت تجمیعی کند. این مهم حاصل نمی‌شود مگر با بازنویسی مفاد ماده ۱۲۰ یادشده مطابق با تغییرات حاصله در نحوه صدور اسناد مالکیت تک‌برگ یا حداقل صدور بخشنامه از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به همه واحدهای ثبتی، که تکلیف این‌گونه اسناد را روشن و وحدت رویه را در سراسر کشور ایجاد کند.

عدم امکان صدور سند المثنی به نام مالک متوفی

یکی دیگر از چالش‌های صدور اسناد مالکیت المثنی، با توجه به رویکرد فناورانه سازمان ثبت، آن است که اگر سند مالکیت ملکی به نام دو نفر باشد و یکی از آن‌ها فوت شود و شخص دیگر، چه یکی از ورثه مالک دیگر باشد چه جزء ورثه نباشد، همه یا بخشی از مالکیت شریک متوفی خود را از وراثت وی خریداری کند و سپس سند مالکیت متوفی مفقود شود، در صورت تقاضای المثنی، در برخی از واحدهای ثبتی رویه آن است که ابتدا باید سند مالکیت به میزان مفقودی صادر و سپس با سند مالکیت سهم وی تجمیع شود. این وضعیت نیز موجب تحمیل هزینه به شخص مورد نظر و طولانی شدن زمان اخذ سند تجمیعی می‌شود. زیرا اگر قرار باشد سند مالکیت المثنی به طور کامل مطابق با سند مفقودی صادر شود باید به نام متوفی با همان میزان مالکیت اولیه صادر شود که با توجه به ثبت خلاصه معاملات در سیستم جامع املاک به صورت آنی امکان صدور چنین سندی نیست و میزان مالکیت باقی‌مانده متفاوت از سند مفقودی است. پس، بهتر آن است که مراحل صدور سند المثنی سند مالکیت مفقودشده طی شود و سپس در مرحله صدور سند مالکیت تجمیعی با اخذ سند مالکیت دیگر متقاضی صادر شود.

پیدا شدن سند مالکیت اولیه و عدم امکان ابقای آن پس از صدور المثنی

از دیگر چالش‌هایی که استفاده از رایانه و سیستم نرم‌افزاری در صدور سند مالکیت المثنی ایجاد می‌کند موضوعی است که در تبصره ۶ ماده ۱۲۰ یادشده بدان پرداخته شده است و آن پیدا شدن سند مالکیت اولیه پس از صدور سند مالکیت المثنی است. در این خصوص تکلیف قانونی آن است که اگر با سند مالکیت المثنی معامله‌ای انجام نشده باشد سند مالکیت المثنی ابطال شود (آذرپور و حجتی ۱۳۹۶: ۱۳۱، بند ۳۱۷)؛ درحالی‌که در حال حاضر با اختصاص شماره دفتر الکترونیکی به اسناد مالکیت، در عمل، سند مالکیت اولیه، حتی اگر سند تک‌برگ الکترونیکی هم باشد، ابطال می‌شود و دیگر امکان ابقای سند مالکیت اولیه وجود ندارد. اگر سند مالکیت اولیه دفترچه‌ای باشد نیز ابطال سند مالکیت تک‌برگ و ابقای سند مالکیت دفترچه‌ای، با توجه به تأکید قانون‌گذار به تعویض این اسناد با اسناد مالکیت تک‌برگ، برخلاف نظر و اهداف قانون‌گذار است. بنابراین، تبصره ۶ ماده ۱۲۰ مورد بحث عملاً کارآیی خود را از دست داده است و در هر صورت، پس از صدور سند مالکیت المثنی تک‌برگ، اگر سند مالکیت اولیه پیدا شود، در صورتی که دفترچه‌ای باشد، قابلیت ابقا ندارد و باید از مالک اخذ و پس از درج مهر ابطال در پرونده مربوطه بایگانی شود و در صورتی که تک‌برگ باشد، حتی اسناد مالکیت تک‌برگ جدید، که از سال ۱۳۹۵ با شماره دفتر الکترونیکی صادر می‌شوند، باز هنگام صدور المثنی به صورت خودکار باطل می‌شود و اگر بخواهیم آن را ابقا کنیم ابتدا باید سند مالکیت المثنی را باطل کنیم و سپس جهت سند مالکیت اولیه شماره دفتر الکترونیکی جدید در نظر گرفته شود که با توجه به درج ماشینی این شماره بر اسناد مالکیت تغییر آن به صورت دست‌نویس خلاف آیین‌نامه صدور اسناد مالکیت تک‌برگ است. با توجه به مطالب بیان‌شده، تبصره ۶ مورد بحث نیازمند بازنگری کلی و بازنویسی بر اساس صدور اسناد مالکیت تک‌برگ است.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

موارد یادشده در این نوشتار از جمله چالش‌هایی هستند که واحدهای ثبتی در اجرای مفاد ماده ۱۲۰ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک و تبصره‌های ذیل آن، با توجه به استفاده از سیستم جامع املاک و صدور اسناد مالکیت به صورت تک‌برگ و اختصاص شماره دفتر الکترونیکی جهت

این‌گونه اسناد، با آن‌ها روبه‌رو هستند که به تفاسیر مختلف و اتخاذ رویه‌های متفاوت از سوی آن‌ها منجر شده است که در برخی موارد به اطلاع رسیدگی به تقاضاهای صدور المثنی سند مالکیت می‌انجامد و متقاضی را نیز متحمل صرف هزینه مضاعف می‌کند. ازین‌رو، پیشنهاد می‌شود سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با تهیه پیش‌نویس ماده ۱۲۰ آیین‌نامه یادشده و تبصره‌های آن، با توجه به به‌کارگیری فناوری‌های نوین ارتباطی و اطلاعاتی در این سازمان و به‌ویژه صدور اسناد مالکیت به صورت تک‌برگ و دارای شماره دفتر الکترونیکی، اقدام به به‌روزرسانی این ماده کند و زمینه تسهیل هر چه بیشتر فرایند صدور اسناد مالکیت المثنی تک‌برگ را فراهم آورد تا موجب اتلاف وقت و تحمیل هزینه غیرضروری به متقاضیان نشود. در این میان، توجه قانون‌گذار به ناکارآمدی انتشار آگهی‌های ثبتی و به‌طور مشخص در مورد آگهی منتشرشده در خصوص اسناد مالکیت مفقودی ضروری است که به اتخاذ شیوه‌ای کارآمدتر مبتنی بر فناوری‌های نوین ارتباطی و اطلاعاتی، شاید چیزی همانند آنچه در سامانه ثنا قوه قضاییه انجام می‌گیرد، نیازمند است تا قانون‌گذار را در دستیابی به اهداف خود، که همانا برقراری نظم و امنیت قضایی در جامعه و تثبیت هر چه بیشتر مالکیت افراد و کاهش دعاوی حقوقی است، هر چه بیشتر موفق بدارد.

منابع

- ابن ابی جمهور احسائی، محمدبن علی (۱۴۰۳ ق). *عوالی الالکی العزیزه فی الاحادیث الدینیّه*، قم، مؤسسه سیدالشهداء^(ع).
- احمدی، احمد (۱۳۸۷). «جرائم ثبتی: علل و راهکارهای پیشگیرانه (در پرتو تدابیر دستگاه قضایی)»، *پیشگیری از جرم*، س ۳، ش ۹، صص ۷۳ - ۱۱۰.
- آدابی، حمیدرضا (۱۳۹۶). *حقوق ثبت تخصصی: حقوق ثبت املاک، ثبت اسناد، اجرای مفاد اسناد لازم‌الاجرا، ثبت شرکت‌ها*، چ ۳، تهران، جنگل و جاودانه.
- آذرپور، حمید؛ غلامرضا حجتی اشرفی (۱۳۹۶). *مجموعه محشی بخشنامه‌های ثبتی: به انضمام آرای وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران تا خرداد ۱۳۹۶*، چ ۲۰، تهران، گنج دانش.
- اسمیت، روناک م. (۱۳۸۸). *قواعد حقوق بین‌الملل بشری، ترجمه فاطمه کیهانلو*، تهران، انتشارات دانشکده حقوق و علوم سیاسی دانشگاه تهران.
- امامی، سید حسن (۱۳۲۰). *شرح قانون ثبت اسناد و املاک*، تهران، کانون کتاب.
- ایروانی، محمدباقر (۱۴۳۲ق). *دروس تمهیدیّه فی القواعد الفقهیّه*، چ ۵، قم، دار الفقه للطباعة و النشر.
- باقری اصل، حیدر (۱۳۸۶). «کاربرد قاعده لاضرر در قانون مدنی ایران»، *علامه*، ش ۱۵، صص ۱ - ۲۴.
- بهرامی، داریوش (۱۳۹۴). *حقوق ثبت املاک در ایران*، تهران، میزان.
- تفکریان، محمود (۱۳۹۶). *حقوق ثبت املاک*، چ ۱۷، تهران، نگاه بینه.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر (۱۳۹۳). *حقوق ثبت، ثبت املاک*، چ ۷، تهران، گنج دانش.
- حر عاملی، محمد بن الحسن (۱۴۱۶ق). *تفصیل وسایل الشیعه الی تحصیل مسائل الشریعه*، چ ۲، قم، آل‌البيت لإحياء التراث.
- حسینی مراغه‌ای، سید میر عبدالفتاح (۱۳۸۸). *العناوین*، ترجمه و شرح عباس زراعت، چ ۲، تهران، جنگل و جاودانه.
- حیدری، سیروس (۱۳۹۶). «اصل تناظر در دادرسی اداری با تأکید بر دادرسی دیوان عدالت اداری»، *مطالعات حقوقی دانشگاه شیراز*، د ۹، ش ۲، صص ۸۳ - ۱۱۶.
- رستمی، ولی؛ علی بهادری جهرمی (۱۳۸۸). «مسئولیت مدنی دولت»، *حقوق اسلامی*، د ۱۰، ش ۲۹، صص ۶۹ - ۱۰۵.

- عمید، حسن (۱۳۸۹). فرهنگ فارسی، تهران، راه رشد.
- قاسمیان مزار، مجید (۱۳۸۹). «فروش اعضای بدن در پرتو قاعده تسلیط»، فروغ وحدت، س ۶، ش ۲۲، صص ۶۱ - ۷۰.
- کلینی، محمد بن یعقوب (۱۳۶۷). الکافی، ج ۲، تهران، دار الکتب الاسلامیه.
- مجلسی، محمدباقر (۱۴۰۳ ق). بحار الأنوار، ج ۳، بیروت، دار احیاء التراث العربی.
- محقق داماد، سید مصطفی (۱۴۰۶ ق). قواعد فقه، ج ۱۲، تهران، مرکز نشر علوم اسلامی.
- مرکز آموزش و پژوهش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (۱۳۸۷). مجموعه بخشنامه‌های ثبتی از ۱۳۰۷ تا ۱۳۸۵، تهران، پرتو واقعه.
- مصباح، محمدسعید؛ محمد مهدی میرجلیلی (۱۳۹۵). «اطالۀ دادرسی مانعی جهت تحقق حقوق شهروندی»، کنفرانس بین‌المللی نوآوری و تحقیق در علوم انسانی مدیریت و معارف اسلامی، صص ۱ - ۸.
- مقامی‌نیا، داریوش (۱۳۹۷). «مبنای فقهی مسئولیت مدنی با نگاهی به قاعده لاضرر»، قانون‌یار، د ۲، ش ۸، صص ۴۰۵ - ۴۲۶.
- موسوی بجنوردی، سید محمد (۱۳۸۷). قواعد فقه، ج ۲، تهران، مجد.
- ناظمی، صابر (۱۳۸۶). «سند مالکیت المثنی و تکالیف دفاتر اسناد رسمی»، کانون، س ۴۹، د ۲، ش ۷۲، صص ۵۸ - ۷۹.
- همتی، مجتبی (۱۳۹۵). «تحلیل قانون دیوان عدالت اداری از منظر استانداردهای خاص دادرسی منصفانه اداری؛ با نگاهی به رویه دادگاه اروپایی حقوق بشر»، پژوهش حقوق عمومی، س ۱۹، ش ۵۵، صص ۲۴۵ - ۲۷۲.

References

- Adabi, H. (2017). Specialized registration rights: property registration rights, registration of documents, enforcement of required documents - entry into force, registration of companies, Third edition, Tehran, Jangal & Javdaneh. (in Persian)
- Ahmadi, A. (2008). "Registered Crime: Causes and Preventive Remedies (in the light of judicial system measures)", Journal of Crime Prevention, 3(9), pp. 73-110. (in Persian)
- Amid, H. (2010). Persian culture, Tehran, Rahe Roshd. (in Persian)
- Azarpour, H. & Hojati Ashrafi, G. (2017). Mahshi Collection of Registries: Including the Unity of Procedures of the Association of Officers and Officers Until June 2016,

- Twentieth Edition, Tehran, Ganje Danesh. (in Persian)
- Bagheri Asl, H. (2007). "Applying the Rule of Law in Iranian Civil Law", *Allameh Quarterly*, 15, pp. 1-24. (in Persian)
- Bahrami, D. (2015). *Property Registration Rights in Iran*, Tehran, Mizan. (in Persian)
- Emami, H. (1941). *Description of the Law on Registration of Property and Documents*, Tehran, Canoone Ketab. (in Persian)
- Hemmati, M. (2016). "Analysis of the Law on Administrative Justice from the Perspective of Specific Standards of Fair Administrative Procedure: A Look at the Case of the European Court of Human Rights", *Journal of Public Law Research*, 19(55), pp. 245-272. (in Persian)
- Heydari, C. (2017). "The Principle of Correspondence in Administrative Proceedings with Emphasis on the Proceedings of the Administrative Justice Court", *Shiraz University Law Studies Journal*, 9(2), pp. 83-116. (in Persian)
- Hor Al-Ameli, M. (1416 AH). *Tafsil Al-Vasael Al-Shi'a Ela Tahsil Al-Sharia Issues*, second edition, Qom, Al-Albit Al-Ehyaee Al-Thorath. (in Arabic)
- Hosseini Maraghey, A. (2009). *Al-Anavin. Abbas Zaraat's translation and description*, second edition, Tehran, Jangal & Javdaneh. (in Persian)
- Ibn Abi Jomhoor Al-Ahsaee, M. (1403 AH). *Avali Al-Lali Al-Azize fe Al-Ahadise Al-Dinie*, Qom, Seyyed al-Shohada Institute. (in Arabic)
- Iravani, M. (1432 AH). *The lessons are in preparation*, Qom, Dar al-Fiqh al-Tabae & al-Nashr. (in Arabic)
- Jafari Langroodi, M. (2014). *Registration Rights: Property Registration*, Seventh Edition, Tehran, Ganje Danesh. (in Persian)
- Koleini, M. (1988). *Al-Kafi*, second edition, Tehran, Dar al-Kutb al-Islamiyah. (in Arabic)
- Magami Nia, D. (2018). "The Jurisprudence Basis of Civil Liability with a Look at the Rule of Law", *Legislative Quarterly*, 2(8), pp. 405-426. (in Persian)
- Majlesi, M. (1403 AH). *Bihar Al-Anvar*, Third edition, Beirut: Dar al-Ehya al-thorath Al Arabi. (in Arabic)
- Mesbah, M. & Mir Jalili, M. (2016). "Hearing Aids to Obtain Citizenship Rights", *International Conference on Innovation and Research in Humanities Islamic Management and Education*, pp. 1-8. (in Persian)
- Mohageg Damad, M. (1406 AH). *The rules of jurisprudence*, Twelfth Edition, Tehran, Islamic Science Publishing Center. (in Persian)
- Mousavi Bojnourdi, M. (2008). *The rules of jurisprudence*, second edition, Tehran, Majd. (in Persian)
- Nazimi, S. (2007). "Copy of Document and Notary Homework", *Kanoon Monthly*, 2(72), pp. 58-79. (in Persian)
- Qasemian Mazar, M. (2010). "Selling the organs in the light of the rule of domination", *Forough Unity*, 6(22), pp. 61-70. (in Persian)
- Rostami, W. & Bahadori Jahromi, A. (2009). "Civil Responsibility of Government", *Islamic Law Journal*, 10(29), pp. 69-105. (in Persian)
- Smith, R. M. (2009). *International human rights law*, Translated by Fatima Kayhanloo, Tehran: Faculty of Law and Political Science, University of Tehran. (in Persian)
- Tafakorian, M. (2017). *Property registration rights*, Seventeenth Edition, Tehran, Negahe

Bayyeneh. (in Persian)
Training and Research Center of the National Register of Property and Documents (2008).
Collection of Regular Circulars from 1307 to 2006, Tehran: Partoe Vagehe. (in Persian)
www.DictionaryCambridge.org\Access history: 25 march 2020\22:05 P.M.
www.DictionaryCambridge.org, 2020.