

## پیش گفتار

اعتبار قانونی اسناد مالکیت و تمام ایادی آن مجوزی برای ابطال سند مالکیتی که ستون انتقالات سفید دارد باقی نمی‌گذارد و با پر شدن تمام صفحات انتقال بهتر است دفترچه متمم الصاق گردد.

اما در مواقعی که اسناد مالکیت موروثی یا مفروز و باقیمانده باشد که قانون ابطال آن صدور سند مالکیت را به نام منتقل‌الیه مجاز دانسته است،

هر چند در مواقعی که به علت پارگی صفحات، ریختن جوهر، افتادن در آب و نظایر آن و محو شدن خطوط و خواندن مفاد و مندرجات سند مالکیت با مشکل روبرو شده و یا غیرممکن می‌شود،

بخشنامه تعویض آن را مجاز دانسته ولی چگونگی تعویض سند را در این شرایط خاص به وضوح بیان نداشته است.

ابهام در اینجاست که مشخص نشده سند مالکیتی شبیه سند مالکیت اولیه و با تمام نقل و انتقالات پاک‌نویس شده و تسلیم مالک فعلی شود و یا با طی تشریفات معمول تهیه

پیش‌نویس و ثبت مجدد در ذیل ثبت اولیه سند جدید به نام مالک فعلی صادر گردد.

مشاهده صفحه [کارشناس رسمی دادگستری](#)

## بند 81

«چنانچه ستون انتقالات سند مالکیت پر شده باشد از انجام معامله و قید آن در صفحه ملاحظات سند مزبور خودداری و متقاضی را برای تعویض سند یا ضمیمه نمودن دفترچه انتقالات حسب مورد به اداره ثبت محل هدایت نمایید.

همچنین اگر به علت ریختن جوهر و یا سوختگی قسمتی از سند مذکور و یا پارگی و یا جهات دیگری تقاضای تعویض سند شده و می‌شود و یا ضمیمه نمودن ستون انتقالات ضرورت داشته و الزام‌آور باشد

با توجه به پرونده ثبتی و دفتر املاک و کلیه مقررات و در نظر گرفتن اوضاع و احوال متقاضی و با قید مسئولیت به اینکه به هیچ نحوی از انحا تعویض سند موجب تضییع حق کسی نمی‌شود و تالی فاسدی نخواهد داشت.

در تعویض سند مالکیت و یا ضمیمه نمودن ستون انتقالاتی حسب مورد اقدام و سند ناقص را باطل و در پرونده بایگانی نمایید.»

## 1

هرچند مستند به بخشنامه فوق اکثر واحدهای ثبتی در موارد مذکور با رعایت تشریفات و تهیه پیش سند مالکیت جدید را به نام آخرین خریدار (مالک فعلی) صادر می‌نمایند.

ولی به نظر نگارنده با عنایت به تجربه و ملاحظه و مرور و مذاقه در بررسی علل این نوع درخواست‌های تعویض اسناد مالکیت اصلح‌تر است.

برای جلوگیری از هرگونه سوء استفاده با کنترل دقیق ایادی انتقال و تکمیل دفتر املاک با قید مراتب و مستند به بند فوق در پیش‌نویس اولیه بدین ترتیب توضیح داده شود که:

«به علت غیرقابل استفاده شدن سند مورد ثبت این پیش‌نویس به شماره چاپی ... باطل و در پرونده بایگانی شد و سند مالکیت جدید به شماره چاپی ... پاک‌نویس گردید.»

## 2

به طوری که اسناد مالکیت صادره عیناً مانند سند اولیه همه انتقالات را دارا باشد و از این رهگذر موجبات سوء استفاده به دلیل عدم قید معاملات فراهم نشده و تالی فاسدی نداشته باشد و برای حفظ صیانت انتقالات حتی المقدور از ابطال اسناد مالکیت با درخواست مالک و دلایل غیراصولی خودداری شود و از دفترچه متمم استفاده بیشتری به عمل آید.

در صورتی که به عللی از قبیل غیر قابل استفاده شدن سند مالکیت و ضرورت ابطال، الصاق دفترچه متمم ممکن نباشد سند جدید با مشخصات مالکیت و ثبت اولیه و با درج تمام انتقالات قطعی به شرح فوق پاکتویس و به دست مالک فعلی تسلیم گردد.

### متمم سند مالکیت

ماده 117 آیین نامه قانون ثبت تعویض اسناد مالکیت را با انتقال تمام یا قسمتی از ملک مجاز دانسته و شق 3 از ماده 104 آیین نامه با این عنوان (و مادام که صفحات انتقالات جا دارد سند مالکیت به نام منتقل‌الیه تجدید نخواهد شد) تجدید سند مالکیت را منع نموده.

دستورات دو ماده فوق یک مطلب واحد را در خصوص تعویض یا تجدید اسناد مالکیت به دست نمی‌دهند و در مورد درخواست تعویض و تجدید اسناد مالکیت ادارات ثبت نیز عملاً دو عقیده متفاوت دارند.

بعضی از مسئولین واحدهای ثبتی تجدید و صدور سند مالکیت جدید به نام خریدار را درخواستی بلامانع دانسته و دستور مساعد در جهت اقدام صادر می‌دارند.

عده‌ای دیگر بر این عقیده و باورند تا زمانی که ستون انتقالات سند برای انتقال جا دارد (به غیر از موارد استثناء که در قانون پیش‌بینی شده) مثل سند مالکیت موروثی و یا موارد دیگری که ضرورت ایجاب می‌کند، مجوزی برای ابطال و صدور سند مالکیت جدید وجود ندارد.

### بند 310

«پس از پر شدن ستون‌هایی که برای قید انتقالات ملک در صفحات آخر اسناد مالکیت پیش‌بینی شده به تقاضای مالک ملک و دستور رئیس اداره مربوط دفترچه متمم اسناد مالکیت را طبق نمونه به سند مالکیت مربوط ضمیمه و پس از پلمپ با اخذ بها به متقاضی تسلیم می‌شود».

### دیدگاه

اما آنچه مقبول تر و منطقی تر به نظر می‌آید آن است اسناد مالکیتی که در اختیار مردم قرار دارند محفوظ بمانند و با عنایت به قید معاملات انجام شده ستون انتقالات آنها، گویای تنظیم اسناد قطعی، رهنی، شرطی بوده و دسترسی و ملاحظه سوابق برای همه به سادگی ممکن و مقدور است.

لذا با پر شدن ستون انتقالات، چند صفحه ستون انتقالات سفید به عنوان دفترچه متمم با تشریفات ساده اداری و پرداخت هزینه کم به اسناد مالکیت الصاق می‌کنند و این اقدامی بسیار بجا و مطلوب می‌باشد و فایده آن:

اولاً: سند مالکیتی که گویای تمام انتقالات و سرگذشت ملک می‌باشد بی‌جهت در پرونده ثبتی بایگانی نمی‌شود.

ثانیاً: الصاق کردن دفترچه متمم از نظر متقاضی و اداره ثبت اقدام ساده‌ای است که احتیاج به زمان ندارد و با این اقدام به اسناد مالکیت مجدداً بقرای انجام و قید بیش از چندین معامله ستون انتقالات ضمیمه شده و ممکن است سال‌ها کافی برای مقصود باشد،

ولی متأسفانه بعضی از واحدهای ثبتی به منظور بالا بردن ارقام آماری مایل به تعویض و صدور اسناد مالکیت بوده و برای استفاده از این نوع دفترچه های متمم رغبت چندانی نشان نمی‌دهند.

بررسی و ملاحظه آمار ماهیانه صدور اسناد مالکیت و دفترچه‌های متمم در ادارات ثبت اسناد مؤید این رفتار است، لذا ضروری است برای بهتر محفوظ ماندن اسناد و مراقبت بیشتر مالکین و توجه به قید انتقالات اسناد مالکیت، مقامات مسئول در جهت استفاده بیشتر ادارات ثبت از دفترچه متمم دستور لازم صادر کنند.