

قانون ثبت صدور سند مالکیت المثنی را دستور داده است:

اقدام برای صدور سند المثنی مالکیت با تقاضای کتبی مالک یا وکیل قانونی مبنی بر از بین رفتن سند مالکیت اولیه به ضمیمه دو برگ استشهادیه تکمیل شده صورت می‌گیرد.

مالک یا وکیل دو برگ استشهادیه را که در فرم مخصوص چاپ شده و در واحدهای ثبتی موجود است دریافت و پس از قید مشخصات مالک و ملک و گواهی و امضاء دو نفر شهود که اطلاع از مفقود شدن سند مالکیت دارند به همراه شاهد سوم به عنوان معرف دو نفر قبل به دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع دیگری که صلاحیت گواهی امضای اشخاص را دارند مراجعه و پس از احراز هویت و گواهی امضاء شاهد ثالث بر روی برگ استشهادیه آن را به اداره ثبت حوزه ثبتی ملک تسلیم می‌دارند.

برگ استشهادیه حاوی اطلاعات خواسته شده ذیل است:

1. نام و نام خانوادگی متقاضی صدور سند مالکیت المثنی به عنوان اصیل یا وکیل.
2. پلاک فرعی و اصلی ملک و بخش ثبتی واقع در آن.
3. مقدار مالکیت «اگر سند مالکیت مفقود شده دارای مالکین مشاعی باشد تمام مالکین یا وکیل آنها بایستی ذیل تقاضا و دو برگ استشهادیه را امضاء نمایند».
4. شماره ثبت ملک، شماره دفتر املاک، صفحه دفتر املاک «اگر سند مالکیت آپارتمان است شماره قطعه تفکیکی و طبقه آن».
5. علت از بین رفتن سند مالکیت.

با توجه به ملاحظه زیاد تقاضای سند مالکیت المثنی و برگ استشهادیه اکثر متقاضیان در مقابل این ردیف جمله «گم شده» یا «مفقود شده» را می‌نویسند بایستی توجه داشت که گم شدن یا مفقود شدن نفس عمل و اتفاق است نه علت آن پس باید علت امر هر چه بوده قید گردد.

6. عدم رهن یا بیع شرط و در صورت وجود رهن یا بیع شرط نام مرتهن
7. شماره و تاریخ سند و شماره دفترخانه تنظیم کننده آن.
8. شماره و تاریخ سند انتقال قطعی به مالک و دفترخانه تنظیم کننده سند مذکور. «در صورت امکان تصویر مصدق بنچاق خریداری پیوست تقاضا شود.»
9. آدرس دقیق ملک.

توجه:

برای هر پلاک ثبتی که سند مالکیت آن مفقود شده باشد تکمیل فرم استشهاد جداگانه ضروری است و در صورتی ملک دارای دو یا چند فقره اسناد مالکیت مشاعی باشد ذکر مشخصات آنها در یک فرم استشهادیه و به همین ترتیب در یک آگهی کافی است.

با تسلیم تقاضای المثنی و دو برگ استشهادیه تکمیل شده به اداره ثبت، پس از پیوست پرونده ملک، نماینده ثبت پس از تطبیق مندرجات استشهادیه با پرونده ثبتی پیش‌نویس آگهی فقدان سند مالکیت راتهیبه و جهت مطابقت و گواهی به قسمت دفتر املاک ارسال می‌کنند

که با گواهی دفتر املاک و گواهی عدم بازداشتی و امضای پیش‌نویس آگهی فقدان نسخه اصل آگهی آن به پیوست نامه به دفتر اداره امور آگهی ها سازمان ثبت ارسال می‌شود.

بدانیم در ارتباط با سند مالکیت پر بودن صفحه نقل و انتقالات

دفتر مذکور پس از وصول هزینه مقرر از متقاضی برابر تشریفات اداری اقدام لازم برای انتشار آگهی را به عمل آورده و پس از انتشار، نسخه‌ای از روزنامه حاوی آگهی را جهت ادامه اقدام و ضبط در پرونده ثبتی به اداره ثبت ارسال می‌دارد.

اقدام به روش فوق مربوط به نواحی ثبتی تهران است. طبعاً در شهرتان ها از طریق ثبت استان مربوط و یا رأساً به ترتیبی که انتشار آگهی ها ممکن است اقدام می نمایند.

مطلب حائز اهمیت این است که هنگام تهیه پیش‌نویس آگهی فقدان سند مالکیت وسیله نماینده ثبت و تطبیق آن با دفتر املاک وسیله متصدی دفتر املاک باید دقت کافی به عمل آید که مشخصات ملک به خصوص از نظر شماره فرعی و اصلی، مقدار مالکیت متقاضی و میزان سند مالکیت، نام و نام خانوادگی متقاضی کاملاً صحیح و مطابق واقعیت باشد زیرا حدوث هر نوع اشتباهی از این قبیل و مغایرت آگهی منتشر شده با مشخصات ملک لازمه انتشار مجدد آگهی به طرز صحیح آن است.

دستور پاک نویسی سند و صدور سند المثنی:

پس از وصول روزنامه و اتقاضای مهلت قانونی اعتراض که در متن آگهی ذکر شده است

در صورتی که اشتباهی در آگهی نباشد نماینده ثبت به قید توضیح لازم در پیش‌نویس

سند مالکیتی که مفقود گردیده بدین شرح عمل می نماید:

سند مالکیت مورد ثبت این پیش‌نویس مفقود گردیده حسب تقاضای مالک آگهی فقدان

در روزنامه شماره مورخ صحیحاً انتشار یافته

و مهلت اعتراض نیز منقضی شده است. پس از گواهی دفتر امور اداری و بایگانی و

دفتر بازداشتی صدور سند مالکیت المثنی مانعی ندارد.

نماینده ثبت رئیس ثبت

با امضای نماینده ثبت و انجام گواهی‌های لازم و فهرست و منگنه کردن پرونده،

دستور پاک‌نویس سند مالکیت المثنی از طرف رئیس واحد ثبتی یا معاون ایشان

با امضای توضیح ذیل پیش‌نویس صادر شده و دفتر املاک نسبت به صدور سند

مالکیت المثنی اقدام می نماید.

بند 304

مجموعه بخشنامه های ثبتی به صورت نامفهوم به نحوه صدور سند مالکیت باقیمانده و المثنی پرداخته و با این عبارت «چنانکه مورد ثبت قبلاً تفکیک و نسبت به قطعات تفکیکی معامله انجام شده باشد نقل تمام انتقالات در سند مالکیت المثنی کار زایدی است لذا مانعی ندارد که با رسیدگی لازم و دقیق و در صورت لزوم بر معاینه محل و تنظیم صورت مجلس لازم تعیین نمایند چه مقدار از مورد ثبت به ملکیت مالک باقی است و همان مقدار در دفتر املاک ثبت سند مالکیت صادر می‌شود.

اولاً بازدید و معاینه محل از ملک به قصد تجدید و یا تعویض و یا صدور سند المثنی در هیچ یک از موارد قانونی و دستورالعمل های اقدامی تجویز نشده ضمناً تنظیم صورت مجلس معاینه محل نمی‌تواند دلیلی بر باقیمانده ملک آن هم به مقدار معلوم و مشخص باشد.

ملاک تشخیص انتقالات سند مالکیت:

ملاک تشخیص انتقالات دفتر املاک و ستون انتقالات سند مالکیت است به همین دلیل مفاد بند مذکور عملاً در واحدهای قبلی اجرای نمی‌شود و صدور سند مالکیت المثنی با طی تشریفات قانونی و تطبیق آگهی فقدان با پیش‌نویس سندی است که ادعای فقدان آن شده و پس از آگهی عدم اعتراض بایستی سند مالکیت دیگری کاملاً شبیه سند مالکیت مفقود شده پاک‌نویس و به ید مالک داده شود نه سند مالکیتی که خلاصه شده سند مالکیت مفقود شده باشد.

اگر از نظر تسریع در اقدام بخواهیم از قید انتقال قطعات تفکیکی با ذکر شماره سند و تاریخ و شماره دفترخانه و نام خریدار صرف نظر کنیم حداقل با توجه به کنترل دفتر املاک بایستی در ستون انتقالات سند المثنی با جوهر قرمز توجه دهیم که مورد ثبت این سند مالکیت به تعداد این قدر قطعه تفکیک و قطعات شماره فلان و فلان و... مورد انتقال واقع شده و سند مالکیت المثنی فقط برای قطعه فلان یا قطعات فلان و فلان دارای اعتبار است

در صفحات سند مالکیت المثنی با رنگ قرمز کلمه «المثنی» طوری نوشته شود که بیننده با ملاحظه آن متوجه گردد.

بعضاً اتفاق می‌افتد سند مالکیت المثنی مفقود شده و با رعایت تشریفات سند مالکیت المثنی دیگر صادر و طبعاً سند مالکیت المثنی اول با انتشار آگهی برای صدور المثنی دوم اعتبار قانونی خود را از دست می‌دهد.

عقیده نگارنده بر این است در چنین مواقعی بر روی صفحات سند با رنگ قرمز المثنی دوم نوشته شود. ذکر و درج آن ذهن بیننده را متوجه می‌کند که قبلاً دو جلد سند مالکیت «اولیه» و «المثنی» مورد ثبت مفقود شده و سندی که در اختیار است المثنی دوم است.

تبصره 3 ماده 120 آیین نامه قانون ثبت مقرر می‌دارد:

«در مواردی که سند مالکیت در بد ثالث بوده و دادگاه حکم به استرداد آن می‌دهد و با صدور اجراییه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نمی‌شود مالک می‌تواند با اخذ گواهی از دادگاه صادر کننده حکم و تسلیم آن به اداره ثبت مربوط به تقاضای صدور المثنی بنماید.»

در این مورد تحقیقات از شهرد و انتشار آگهی ضرورت نداشته اداره ثبت باید با رعایت تبصره 2 طبق گواهی دادگاه مبادرت به صدور المثنی بنماید.

استفاده از مزایای تبصره 3 ماده 120 آیین‌نامه فقط در مواردی است که خواسته استرداد سند مالکیت و حکم دادگاه حکم به استرداد سند مالکیت باشد یعنی در واقع شخص ثالث پذیرفته باشد که سند مالکیت نزد اوست و با صدور اجراییه نیز از استرداد آن امتناع نماید

و دادگاه گواهی لازم را در این خصوص صادر نموده باشد. با جمع شرایط مذکور اداره ثبت با صدور بخشنامه بی اعتباری سند مالکیت را به دفترخانه رسمی اعلام و پس از بخشنامه و بدون انتشار آگهی نسبت به صدور سند مالکیت المثنی اقدام نماید

حکم استرداد تبصره 3 ماده 120 آیین نامه قانون ثبت

با اینکه تبصره 3 ماده 120 آیین نامه قانون ثبت برای صدور المثنی صراحت به حکم استرداد سند مالکیت دارد که با صدور اجراییه نیز استرداد سند مالکیت مقدور نشده باشد.

بعضاً در مواردی که دعوی ابطال سند انتقال رسمی در دادگاه مطرح بوده و دادگاه حکم به ابطال سند رسمی تنظیم شده در دفتر اسناد رسمی می‌دهد و حکم صادره به سازمان ثبت اعلام و مراتب بی اعتباری سند رسمی از ملاحظات ثبت دفتر اسناد رسمی توسط سردفتر و در دفتر املاک اداره ثبت مربوطه منعکس خواهد شد و در جریان اقدامات مذکور سند مالکیت به ذینفع و اداره ثبت تسلیم نمی‌شود و حکم دادگاه نیز صدور سند المثنی را دستور نداده است

مورد از شمول تبصره 3 ماده 120 آیین‌نامه قانون ثبت خارج و اداره ثبت با استناد به حکم ابطال سند رسمی مجوزی برای صدور المثنی ندارد

تبصره 3 مکرر ماده 120 آیین نامه مقرر می‌دارد:

«هرگاه بعضی از ورثه با تسلیم رونوشت گواهی انحصار وراثت و سایر مدارک ضروری سند مالکیت سهمیه خود را از ماترک مورث تقاضا نماید و اعلام دارد سند مالکیت مورث نزد احد از وراث با شخص دیگری است

که از ابراز و تسلیم آن به وارث یا اداره ثبت خودداری می‌نماید اداره ثبت مکلف است پس از اخطار به شخص مذکور و انقضای ده روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه مراتب را یک بار در یکی از روزنامه های کثیر الانتشار آگهی نماید.

چنان که دارنده سند بدون مجوز قانونی ظرف مهلت معین در آگهی سند مورد مطالبه را تسلیم ننماید سند مالکیت وراثت متقاضی را با رعایت کلیه مقررات قانون صادر و تسلیم خواهد کرد و بلافاصله طی بخشنامه ای به کلیه دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد نمود که هر موقع سند مورث ابراز گردید آن را اخذ و برای اقدام به اداره ثبت ارسال دارند.»

انقضاء مدت اعتراض سند المثنی وراث:

در تبصره 3 مکرر ماده 120 آیین نامه قانونگذار توجه و عنایت زیادی را در حق وراث روا داشته و حتی با بودن سند مالکیت نزد شخص ثالثی به غیر از وراث اخطار را کافی دانسته و با انقضای مدت معین شده و عدم تسلیم سند مالکیت اداره ثبت را با آگهی و انقضای مدت اعتراض مجاز به صدور سند مالکیت سهام وراث دانسته مگر اینکه دارنده سند مجوز قانونی مبنی بر ذیحق بودن در دست داشته باشد.

هرگاه احدی از وراث ادعا نماید که سند مالکیت مورث نزد فرد مشخص از وراث است و پس از اخطار و انقضای مدت مقرر و انتشار آگهی سند مالکیت سهم الارث مدعی صادر شود و بعد از مدتی وراث دیگر یا همان ورثه مشخص که اخطار تسلیم سند مالکیت مورث به او ابلاغ شده تقاضای صدور سند مالکیت سهم الارث خود را داشته باشد، بایستی نسبت به درخواست او اقدام گردد زیرا انتشار آگهی با انقضاء مدت اعتراض سند مالکیت مورث را در ید هرکسی باشد بی اعتبار نموده است.

حاصل آنکه اداره ثبت با اخذ مدارک کافی به ادعای ورثه مبنی بر اینکه سند مالکیت مورث نزد احدی از وراث است باید توجه نموده و اقدام لازم را برای صدور سند مالکیت المثنی با رعایت مقررات معمول دارد.

مدعی شدن بر در دست داشتن سند توسط دیگری

ولی این ادعا از اشخاص دیگر پذیرفته نیست و چنانکه کسی مدعی باشد که سند مالکیت ملک متعلق به او نزد دیگری است و از استرداد آن امتناع دارد اداره ثبت تکلیفی برای قبول تقاضای صدور سند مالکیت المثنی ندارد.

مدعی باید در دادگاه علیه دارنده سند مالکیت طرح دعوی نماید. حال چنانکه تقاضای صدور سند مالکیت از مالک پذیرفته شد و شخص دیگری مدعی گردید که سند مالکیت نزد اوست عملیات اقدام در هر مرحله باشد باید متوقف و به متقاضی اطلاع داده شود که سند مالکیت مفقود نشده و نزد شخص مدعی است و اداره ثبت تکلیفی برای صدور المثنی ندارد و چنانکه سند مالکیت المثنی صادر و به ید مالک داده شده باشد چون در فرجه مقرر اعتراض نشده سند مالکیت المثنی صادره اعتبار قانونی داشته و مدعی برای احقاق حق باید به دادگاه مراجعه نماید.

سهم الارث و صدور سند مالکیت زمین وراث

نتیجه آنکه به هنگام اقدام در مورد سند مالکیت المثنی توجه به تذکرات ذیل بر صحت عمل می افزاید.

1. با اعتماد به اینکه وکیل با داشتن وکالت نامه معتبر برای هرگونه اقداماتی بر روی ملک حتی انجام معامله مجاز و مختار باشد رعایت جوانب احتیاط را برای صدور سند مالکیت با استناد به وکالتنامه هایی که به وکیل اجازه این امر به صراحت داده نشده ضروری دانسته و احتمال اشکال متصور است.
2. در قید بازداشت بودن ملک مانع صدور سند مالکیت المثنی نیست مگر مرجع بازداشت کننده ملک نگهداشتن سند مالکیت را نزد خود اعلام کرده باشد.
3. چنانکه مالک مدرکی دال بر وجود ساختمان یا نوع کاربری ملک از قبیل جواز ساختمان، پایان کار ساختمان، گواهی موضوع ماده 12 قانون زمین شهری، قبوض آب و برق و تلفن و... در اختیار نداشته و در پرونده هم قرائن و شواهدی دلیل بر این مطلب موجود نباشد به خصوص در زمینهایی که مساحت زیاد دارند از نظر اراضی ملی، جنگل و موات بودن اقدام در مورد صدور سند مالکیت المثنی با هماهنگی دستگاه های مربوط احتمال تضییع حقوق دولت را منتفی می‌دارد.

تبصره 1 و تبصره 5 ماده 120 قانون ثبت صدور سند المثنی

تبصره 1 اصلاحی ماده 120 آیین نامه قانون ثبت انتشار آگهی فقدان سند مالکیت برای صدور المثنی را از دو نوبت به یک نوبت تقلیل داده است.

تبصره 5 ماده 120 آیین نامه قانون ثبت «در مورادی که سند مالکیت به نام دولت صادر گردیده و یا سند مالکیت به نام دیگری صادر و بعداً به دولت منتقل شده باشد و مرجع ذیربط به علت از بین رفتن و یا گم شدن سند مالکیت مربوطه تقاضای صدور المثنی سند مالکیت مفقوده را می نماید از شمول تبصره یک مستثنی است.

مستثنی نمودن صدور المثالی سند مالکیت مفقوده متعلق به دولت از شمول تبصره 1 ماده 120 آیین نامه مفهوم این معنا صدور سند مالکیت المثالی به نام دولت مستلزم انتشار آگهی فقدان نیست و با درخواست مرجع ذی ربط و تطبیق مندرجات برگ استشهادیه به دفتر املاک اداره ثبت اقدام به صدور سند مالکیت المثالی می نماید.

وضعیت سند مالکیت المثالی با پیدا شدن سند مالکیت اصلی

مواقعی که سند مالکیت از دسترس خارج می گردد مالک بدون جستجوی کافی و صبر لازم برای یافتن آن با تهیه مدارک اقدام به درخواست صدور سند مالکیت المثالی می نماید.

گاهی با طی مراحل اداری و انتشار آگهی فقدان و تسلیم سند مالکیت المثالی به ید متقاضی، سند مالکیت اصلی پیدا می شود. این عدم دقت و تعجیل برای صدور سند مالکیت المثالی باعث ایجاد اشکالاتی خواهد شد

از جمله اتفاق افتاده است که با پیدا شدن سند مالکیت اصلی و وجود سند مالکیت المثالی، واحد ثبتی مربوط در برگ استعلام ذکری از صدور سند مالکیت المثالی ننموده و دفترخانه معاملاتی را بر ریبو سند مالکیت اصلی که فاقد اعتبار بوده انجام داده است، افرادی که آگاهی و اطلاع کافی از چگونگی اجرای مقررات و قانون و بالخصوص مسائل ثبتی و حقوقی ندارند و اعتبار اسناد را به خوبی نمی شناسند

همواره سند مالکیت اولیه را اصل تر و ارجح تر از المثالی می دانند و چه بسا با پیدا شدن سند مالکیت اولیه وجود و صدور سند مالکیت المثالی را کتمان دارند هر چند عقیده نگارنده بر این است چنانچه المثالی سند مالکیت و یا مدرک و سندی که طی تشریفات قانونی صادر و به مالک آن تسلیم شد مدرک اصلی اولیه اعتبار و وجاهت قانونی خود را از دست داده

و باتوجه به بخشنامه های ابطال و انتشار آگهی های پیش بینی شده در قانون در واقع مدرک اصلی کان لم یکن تلقی شده و آثاری بر آن مترتب نیست و المثالی جایگزین آن می گردد و منطقی است

در موقع تسلیم مدارک المثالی، مالک توجیه گردد تا در صورت پیدا شدن سند اولیه، خود را برای استفاده از آن مجاز نداند، مع الوصف در بند 317 بخشنامه شماره 3/3394 مورخ 1354/5/18 تحت عنوان نحوه ابطال سند مالکیت المثالی می گوید

بند 317

به طوری که از اداره کل ثبت تهران گزارش رسیده در مورد نحوه ابطال سند مالکیت المثالی بعد از اینکه سند مالکیت اصلی به دست آمده و از طرف مالک اعلام می شود کسب تکلیف شده، بدین وسیله خاطر نشان می نماید در هر مورد که سند مالکیت اصلی به دست آید و از طرف مالک کتباً اعلام گردد چنانچه با سند مالکیت المثالی معامله انجام نشده باشد ابطال سند مالکیت المثالی مانعی ندارد، بدیهی است مراتب باید پیرو بخشنامه مربوط به فقدان سند مالکیت به دفاتر اسناد رسمی تابعه بخشنامه شود و چنانچه با سند مالکیت المثالی معامله ای انجام شده باشد سند مالکیت اصلی اخذ و پس از ابطال در پرونده ثبتی مربوط ضبط گردد».