

درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

درس پنجم

ج- اظهارنامه املاک شرکتهای را باید بمدير شرکت داد مثلا اگر شرکت کلا چندین عمارت و متازه و انبار و غیره داشت اظهارنامه های آنرا بمدير آن شرکت یا نماینده او خواهیم داد مبحث پنجم- املاکی که از افراد تقاضای ثبت پذیرفته نمیشود و املاکی که قابل ثبت نیست .

۱- املاکی که از افراد تقاضای ثبت پذیرفته نمیشود منتها موردی را که نظامنامه ثبت در تبصره ماده بیست مقرر داشته جنگلهای عمومی است ولی البته نظام دارد ثبت رودخانه های عمومی یا دریاچه ها و مراتع عمومی هم از افراد پذیرفته نیست .

مثلا اگر شخصی بخواهد جنگل عمومی (که کلهویه یا پشتکوه) را تقاضای ثبت کند نباید قبول کرد یا ثبت نسبت برودخانه سفیدرود را نمیتوان از افراد پذیرفت یا دریاچه ساوه را نمیتوان بنام مالکین قرب جوار ثبت کرد مثلا مرتع ترچال طهران محل گردش بیلاقی اهالی طهران و قراء اطراف و چراگاه احتام قراء شمیران و غیره میباشد چنین ملکیتی را نیز نمیتوان از افراد قبول ثبت کرد و اما اینکه گفته شده از افراد نمیتوان تقاضای ثبت پذیرفت دلالت دارد که غیر از افراد پذیرفتن ثبت ممکن است و غیر از افراد افراد در این مورد دولت است که نماینده هیئت عمومی بک کشور محسوب میگردد اگرچه فعلا قانونی برای ثبت این قبیل املاک عمومی از طرف دولت نیست ولی ممکن است چنین قانونی وضع و بدولت اختیار داده شود املاک عمومی را بثبت برسانند . مورد دیگری نیز در این فصل هست که تقاضای ثبت را بطور کلی از افراد سلب و بدولت و امیدگذارد و آن املاکی است که افراد پس از ثبت عمومی و انتشار اعلان مجهول المالك تا ده سال تقاضای ثبت نسبت بان نمایند که در این مورد ماده ۱۲ قانون ثبت بمذعی الموم بدایت محل

اختیار داده است املاک مزبور را بنام دولت تقاضای ثبت کنند . دوم املاکی که قابل ثبت است ماده ۲۰ نظامنامه قانون ثبت مقرر میدارد : نسبت باملاکی که مالك خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی و حبال موات و مباحه تقاضای ثبت پذیرفته نمیشود . . .

الف - طرق و شوارع اگرچه مورد استفاده عموم است و ملک دولت که نماینده هیئت عمومی افراد کشور است محسوب می شود ولی چون هر لحظه ممکن است تغییراتی در آن داده شود بملأه در آنها هر نوع تصرفات و مداخلات بدون اجازه دولت امکان پذیر نیست و قابل نقل و انتقال هم نیست و از طرفی دیگر ثبت آنها مدت زیادی از اوقات مأمورین دولت را در تقاضای ثبت و قبول و جریان آن میگیرد مقرر شده است طرق و شوارع ثبت نشود ولی بموجب دستور ماده ۱۳۸ از قانون ثبت همین املاک وقتی ممکن است قابل ثبت شود و آن وقتی است که از صورت طرق و شوارع و میدان های عمومی خارج گردد .

مثلا برائز احداث راه جدیدی بین گرج و طهران دولت بخواهد راه سابق را با افراد انتقال دهد چون ملک افراد می باشد و قابل نقل و انتقال است میتوان ثبت آن را پذیرفت و همچنین میدانها و شوارع عمومی شهرها اگرچه ماده فوق الذکر ناظر بشوارع یا میدانهای عمومی شهرها است که پس از احداث بنا از طرف شهر داری یا واگذاری از شهر داری با افراد قابل ثبت است ولی از روح ماده مزبور و سایر قوانین میتوان استفاده کرد وقتی در شهرها برای شهرداری بتوان این عمل را تجویز کرد در خارج شهر و بادولت نیز می توان به همین ترتیب معامله نمود زیرا شهرداری هم از مؤسسات عمومی کشور و منتها دامنه عملیاتش در يك محوطه همین محدود است .

ب - اراضی و حبال موات و مباحه - ثبت این قبیل

قنات خواهد بود) و اظهارنامه را بمالك يا مالکين يا متولى يا وصى يا اداره اوقاف بنحویکه قبل دستور داده شده میدهد. مثلا در قطعه يك ثبت عمومى ناحیه (بخش ۲) دولت چندین قنات موجود است فرض کنیم مظهر یکی از آنها در باغ امین الدوله و دیگری در مجلس شورای ملی و سومى در نظامیه واقع شده اولی و دومى شش دانگ متعلق بامین الدوله و مجلس میباشد و سومى بین چهل نفر مالك بسهام یا ساعات تقسیم میشود

ثبت عمومى هم از دروازه شمیران شروع بسمت جنوب بخش ۲ شماره گذارى شده آخرین شماره قطعه يك ۱۸۹۷ میباشد برای قنات امین الدوله شماره ۱۸۹۸ قنات مجلس شورای ملی ۱۸۹۹ و قنات نظامیه ۱۹۰۰ در نظر میگیریم و اظهارنامه میدهم

نظر باینکه عمل ما این است بمحض برخورد هر ملكى باید نمره برای آن معین کنیم و اظهارنامه بدهیم و قناتى در ضمن نصب پلاك و توزیع اظهارنامه بباغ امین الدوله بوجود قناتى که مظهر آن در آنجاست برمیخوریم باید برای آن هم شماره تعیین و اظهارنامه بدهیم در این مورد چون اصل این است که قنات شهری نمره معینی داشته باشد و ردیف آنها باید بعد از شماره های املاك معین گردد و در این موقع هم نمیتوانیم معین کنیم قطعه یا بخش مورد ثبت عمومى چند شماره خواهد بود اظهارنامه قنات را بدون شماره بمالك می دهیم

بعد از اینکه پلاك کوبی و شماره گذارى تمام شد برای قناتى که صورت گرفتیم هر يك بترتیب و ردیف شماره در دفتر معین میکنیم

ب - قنات قراء

قنات خارج شهر صور متعدده و مختلفه دارد اول قنات يك مالك دارد و متعلق بقریه یا مزرعه معینی است

۲ - قنات تعلق بیک مالك دارد و چند نفر مالك كل دارد که بنسبت دانك از ملك و قنات حق دارد

۳ - قنات يك یا چند مالك دارد بزرعه یا قریه معینی تعلق ندارد مالك میتواند از آب آن بهره كجا که ممکن شود استفاده نماید

املاك هم از هیچکس پذیرفته نمى شود نه از افراد و نه از دولت علت آنهم معلوم است چون این قبیل املاك بسا وضیعت فعلی آنها قابل هیچ نوع استفاده نیست و وقتی قابل استفاده خواهد بود که احیاء شود مطابق قانون مدنى ایران یکی از اسباب تملك احیاء اراضى موات و حیات اشیاء مباحه مى باشد

هر گاه کسی از طهران برود مقداری از اراضى موات خوزستان را مطابق مقررات و قوانین احیاء نماید ملك طلق او است و اداره ثبت باید ثبت آن ملك را بدون قباله و بنجاح از او بپذیرد چون منظور دولت این است که موجبات رواج فلاحت و تجارت را در کشور فراهم کند و افراد را در پیشرفت این منظور تشویق نماید که هم خود آنان سرمایه دار شوند و هم کشور از زحمات و عملیات آنان برخوردار گردند لهذا بموم حق داده است از اراضى و جبال موات و مباحه استفاده کنند بنا بمراتب مسزبور اراضى موات و مباحه مادام که احیاء نشده قابل تملك نیست تا ثبت گردد و بمحض احیاء قابل تملك و برای احیاء کننده یا اشخاصی که قائم مقام آنها هستند حق تقاضای ثبت منظور میشود و خود دولت هم که دارای شخصیت حقوقی است مى تواند از این حق استفاده نماید

درس ششم

مبحث ششم - توزیع اظهارنامه برای ثبت قنات
چشمه سارها و رودخانهها -

قسمت اول قنات - ترتیب قنات در شهرها و قراء اگر چه اصولا یکی است ولی باحفاظ دو طرفه تفاوتی که در نحوه استفاده از آن موجود است موضوع هر کدام را تلخیصه مورد بحث قرار میدهم

الف - قنات شهری از دو صورت خارج نیست یا ملك مختص بیک نفر است و یا مالکین متعدد دارد

در هر دو صورت برای هر قناتى يك پلاك از آخرین نمره قطعه یا ناحیه ای که ثبت عمومى گذارده میشود در نظر میگیریم و نمره مائى که بقنات آن قطعه یا ناحیه میدهم رعایت ردیف قنات هم لازم است (ملك تقدم و تاخر مظهر