

ثبت اسناد و املاک

ثبت املاک در ایران

در ایران چنانکه هنوز هم در بعضی از نقاط آن که دفتر اسناد رسمی تأسیس نشده معمول است در معاملات انفرادی بین متعاملین تنظیم می گردد که حاکی از وقوع معامله بین آنان می باشد و گاه برای تثبیت آن شهودی هم کتباً در حاشیه سند وقوع آن معامله را تصدیق می نمایند در مواردی که معامله دارای اهمیت است تشریفات لازمه معامله بدست یکی از رؤسای مذهبی صورت میگیرد و شهادت خود را بر وقوع معامله در حاشیه مینویسد .

در قرن اخیر بسیاری از روسای مذهبی که مرجع انجام معاملات عموم بودند دفتری باسم دفتر شریعت داشته و عموماً ملخص معاملاتیکه نزد آنان صورت می گرفت در دفتر مزبور درج مینمودند و عده از صاحبان دفاتر مزبوره ذیل صفحه دفتر را تصدیق مینموده و در بعضی نقاط اصحاب معامله هم ذیل ثبت معامله خود را در دفتر شریعت امضاء یا مهر میکردند .

در بعضی از نقاط ایران اسنادیکه تنظیم میگردد دارای امضاء و مهر متعاملین نیست بلکه مسجل اقرار و اعتراف آنها را بوقوع معامله مینویسد و آنرا متعاملین برای اثبات معامله کافی میدانند .

هر گاه مورد معامله اراضی یا املاک است و انتقال دهنده بنجانات (یعنی اسنادیکه راجع بان ملک از قبیل اسناد مالکین سابق یا اسناد معاملاتیکه شخص انتقال دهنده سابقاً نموده و فک گردید داشته باشد با انتقال گیرنده میدهد انتقال گیرنده سعی میکند که حتی المقدور تمامی بنجانات ملک مورد معامله را بدست آورد زیرا ممکن است فقدان یکی از اسناد در سلسله مالکین سابق در مورد محاکمه که محتمل است روی دهد تولید اشکال و زحمت نماید .

در موارد اختلافات در تنظیم اسناد (غیر رسمی) خط انتقال دهنده و سجل مسجلین و شهود معتبر است و رسیدگی میگردد .

اولین دفعه که برای رسمیت دادن با اسناد اقدام گردید بوسیله فرمانی بوده است که بتأسیس اداره برای ثبت نوشتهجات تحت ریاست میرزا حسینخان سپهسالار امر داد که نوشتهجات تمیز زده شود و در دفاتر مخصوصه ثبت گردد برای اعتبار اسناد بین طرفین و جلوگیری از تقلب و تزویر سابقاً در عدلیه اوراق و نوشتهجات را مهر رسمی میزدند و بدین وسیله اسناد اعتبار اسناد رسمی را دارا میگشت ولی چون این امر اجباری نبوده بندرت اقدام باین امر می شد .

بازی تنظیم اسناد و اجراء معاملات چنانکه ذکر شد مدتها در ایران عملی میگشت تا دوره دوم تقنینیه که قانون ثبت ۲۱ تیر ۱۲۹۰ شمسی (در ۱۳۹ ماده) تصویب گشت قانون مزبور ثبت اسناد را اجباری ننموده ولی پس از ثبت ورقه سندیت آن بین طرفین محرز بوده است ماده ۸۲ و ۸۳ قانون سابق الذکر

در دوره چهارم تقنینیه قانون ثبت دیگری در ۲۱ حمل ۳۰۲ (در ۱۲۶ ماده) تصویب شده قانون مزبور ثبت املاک را در موارد خالصجات و بین اتباع خارجه (ماده ۳۶) و هر معامله که پس از ثبت ملک میشده باید در دفتر املاک نوشته شود و الا دولت آنها را رسمی نمی شناخت (ماده ۵۸) در ۲۲ بهمن ۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک در تحت ۲۵۶ ماده تصویب گردید که ثبت املاک و بعضی اسناد را اجباری نموده و در ماده ۲۵۵ خود عده از قوانین راجعه بثبت را نسخ می نماید

منجمه قانون ۲۱ حمل ۳۰۲ قانون ۲۷ ابان ۳۰۴ راجع بحال ثبت شرکت نامه ها و اوراق تجارتی ساده ا

در شق ۵ ماده ۱ اداره ثبت اسناد و املاک را یکی از ادارات تابعه وزارت عدلیه دانسته است و چون ثبت املاک در فرانسه از جنبه مالی تأسیس شده است بهمین نظر قانون اداره ثبت املاک را از توابع وزارت مالیه دانسته چنانکه از اسم اداره مزبوره این امر معلوم میگردد که اداره مالیات مستقیم و ممیزی مینامند

La direction generale des contributions directes et du cadastre.

برطبق ماده ۱ از قانون ثبت در هر حوزه ابتدائی (۱) باقتضای اهمیت محل يك اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می شود و ممکن است هر اداره یا دائره ثبت دارای شعبی باشد که نسبت بوسعت آن حوزه بر حسب پیشنهاد اداره کل ثبت از طرف وزارت عدلیه معین خواهد شد چنانکه نظر با اهمیت مخصوص که حوزه ایالتی طهران دارد يك اداره ثبت تشکیل شده و چون در نواحی شهر طهران بلوک و قصبات زیاد دارد و مقتضیات محلی ایجاب نموده که این اداره دوائر و شعب متعددی در مرکز و اطراف آن دارا باشد

بدین جهت ثبت ایالتی طهران از اول فروردین ۱۳۱۳ بدو قسمت بترتیب ذیل تقسیم شده و هر يك از قسمتها در امور مربوطه بخود و دوائر و شعب تابعه مستقیماً اقدام خواهند نمود

اول - اداره ثبت اسناد که شامل کلیه دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق مرکز و دائره ثبت شرکتها و دائره اجراء مرکزی خواهد بود

دوم - اداره ثبت املاک که کلیه نواحی شهر طهران و شعب و بلوکات و شعبه مهندسی و شعبه مقومی و شعبه محقق ثبت تابع این اداره خواهد بود

(۱) ماده ۳۱ قانون تشکیلات ۲۷ و ۲۸ و ۳۰ و ۳۱ میگوید: در هر حوزه ابتدائی يك محکمه ابتدائی برای رسیدگی بدعاری حقوقی و جزائی تشکیل میشود. صورت محل هائیکه باید در آنها محاکم ابتدائی تشکیل شود و عده شعب محاکم ابتدائی را بر حسب اقتضاء محل و کثرت و قلت دعاری وزیر عدلیه معین و اعلان مینماید.

و ۲ قانون بهمن ۱۳۰۴ ماده ۱ بسا تبصره های مربوطه و ماده ۲ و ۷ و ۸ و ۹ قانون ۲۱ بهمن ۱۳۰۶ راجع بثبت عمومی املاک (و همین قسم تحت ۹ بند قوانین مختلفه دیگر را نسخ نموده است)

بالاخره در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ قانونی باسم قانون ثبت اسناد و املاک تحت ۱۴۲ ماده تصویب گردید که برطبق ذیل ماده ۱۴۲ قانون مزبور از اول فروردین ماه ۱۳۱۱ بموقع اجرا گذارده شد.

در ماده مزبوره قانون ۲۱ بهمن ماه ۳۰۸ و قانون ثبت امساکن متبرکه و غیره مصوب ۲۹ مهر ماه ۱۳۰۹ فسخ گردید.

قانون ۱۳۱۰ که فعلاً مورد عمل است و موضوع درس ما را تشکیل میکند نظر بنواقصی که متوجه آن بود در ۱۳۱۲ و ۱۳۱۳ مواد چندی بران افزوده و چند ماده آنرا تغییر دادند.

قانون فوق الذکر دارای هشت باب است که در هر يك از ابواب مزبور موضوعات راجعه بثبت اسناد و املاک را بترتیب ذیل ذکر مینمایند.

- ۱- تشکیلات اداری ثبت ۲- ثبت عمومی ۳-
- ثبت اسناد ۴- دفتر اسناد رسمی ۵- اجراء مفاد اسناد رسمی
- ۶- جرائم و مجازات ۷- تفرقه و مخارج ثبت اسناد و املاک
- ۸- مواد مخصوصه.

باب اول

تشکیلات اداری ثبت

چنانکه در مقدمه تذکر داده شد ثبت املاک ممکن است به منظور و مقاصد مختلفه انجام گیرد بدین جهت ناچار از جنبه تشکیلات اداری باید اداره ثبت املاک تابع یکی از وزارتخانه ها یا ادارات مربوطه بان مقصود باشد مثلاً هر گاه تأسیس ثبت املاک از نظر حقوقی است بایستی تابع وزارت عدلیه و اگر از نظر مالی است تابع وزارت مالیه باشد.

لذا چون تأسیس ثبت املاک در ایران از نظر حقوقی است قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۲۷ تیر ماه ۱۳۰۷