

قانون و نظامنامه ثبت

از عبارتی (ثبت کایه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کنند) مذکور در ماده ۹ و در قسمت سوم از ماده ۱۳ نظامنامه مقصود عرصه و اعیان املاک است نه مطلق اموال غیر منقوله و لذا در سایر مواد قانون عنوان ثبت املاک شده است و فرقی این دو عنوان و تمایز آنها باین است که لفظ مال بر هر چیزی که در قبال آن وجه نقد یا اشیاء قیمت دار بذل شود اطلاق می گردد ولی در ملک علاقه شخص به چیزی است که بطور اقتضاء بر انواع تصرفات نسبت بان سلطه و اقتدار دارد و بر اشیاء حقیره که از فرط عدم لیاقت بذل مال بازاء آن نمیشود مثل چند برك درخت و مقدار قلیلی ارزن مالکیت صدق میکند ولی صدق مال بر آن نمیشود و در قبال غالب حقوق مثل حق السکنی و حق الجبری و حق ارتفاق و انتفاع بذل مال میشود ولی اطلاق ملک بر آنها صحیح نیست زیرا سلاقه که منشاء این نوع حق میشود بر رتبه علاقه مالکیت نمیرسد و علاقه مالکیت اشد و اقوی است بطوریکه از شدت اتصال مثل اینست بدون توسیط واسطه بمالکیت انتساب و اضافه میشود و بهمین جهت عرفاً تعبیر بحق مالکیت نمیکنند و میگویند خانه یا باغ فلانی و این خانه یا باغ ماک فلان است و نمی گویند حق مالکیت دارد ولی در مورد ارتفاق یا انتفاع میگویند حق ارتفاق یا انتفاع برای فلان کس در این ملک است و گفته نمیشود انتفاع یا ارتفاق ملک اوست بلکه حق اوست و عین مرهونه یا اینکه مورد حق مرتین است ملک او نیست بلکه بمالکیت راهن باقی است و از اینجا مسامحه در تعریفی که حقوق مدنی از مال و ملک نموده واضح میشود زیرا در نمره ۳۷ حقوق مدنی بیان نموده (مال عبارت از هر چیزی است که انسان میتواند از آن استفاده کند و قابل تملك هم باشد) که برك درخت و مقدار

قلیلی ارزن و هر چه را که از کثرت حقارت قیمت ندارد و هتل مال بازاء آن نمیشود شامل میگردد چون اینها قابل تملك است و میتوان احیاناً از آن استفاده نمود ولی باین حال صدق مال بر آن نمیشود .
در نمره ۶۳ مالکیت را بطور ذیل تعریف نموده (مالکیت حقی است که بموجب آن يك چیزی بطور مطلق و انحصاری در تحت اختیار و اراده یک نفر واقع میشود) در صورتیکه اولاً مالکیت قسمی حق است و هر دو از اقسام علاقه هستند همانطوریکه ماده ۲۹ قانون مدنی میگوید که: (ممکن است اشخاص نسبت باموال علاقه های ذیل را داشته باشند اول مالکیت اعم از عین یا منفعت دوم حق انتفاع - سوم حق از تفاق بملك غیر) که مالکیت و حق را در ردیف و قسم یکدیگر شمرده و هر دو را از اقسام علاقه قرار داده است و تعریف مالکیت بحق از قبیل این است که بگوئیم شیر پلنگی است درنده و صحیح این است گفته شود حیوان درنده شیر و پلنگ است و باینکه مالکیت و حق هر دو امری است انتزاعی ما بازاری که قابل اشاره حسیه در خارج باشد ندارد ولی انتزاع مالکیت از علاقه بملك در کمال شدت است و مثل این است که خود آن شیشی مملوك اتصال بمالك دارد بدون احتیاج باینکه بکلمه حق از آن تعبیر شود .
بخلاف علاقه به چیزی که منشاء انتزاع حق میشود از قبیل حق انتفاع یا ارتفاق در ملک غیر که نسبت بانها تعبیر بملك صحیح نیست و خلاصه اینکه علاقه باشیاء در شدت وضع بطور تشکیک مراتبی دارد و بطور مساوی نیست و مرتبه کامله آنرا که ملکیت است بر رتبه ناقصه که حق است نمیشود تعریف نمود .
ثانیاً لازم نیست در مالکیت ملک که بطور مطلق و

انحصاری در تحت اختیار یکنفر واقع شود و این تعریف در ملکیت راهن نسبت بهین مرهونه که مورد حق مرتهن است و نمیتواند راهن نسبت بان بطور مطلق و انحصاری تصرفات نماید صادق نیست و همچنین در مورد شرکت که تصرف شریک در سهم خود و کول با جازه شریک او است و بطور مطلق و انحصاری مال مورد شرکت در تحت اختیار یک نفر از شرکاء نیست باینکه قطعاً هر شریکی سهم خود را مالک میباشد.

از مراتب مزبوره معلوم شد که عنوان اموال غیر از عنوان املاک است ولی مراد از اموال غیر منقوله مذکور در ماده ۹ همان املاک میباشد و الا لازم میاید که آنچه را در ماده ۱۲ تا ۱۸ قانون مدنی از اموال غیر منقوله قرار داده قابل ثبت باشد و طبق ماده ۹ قانون ثبت بتوان ثبت آن اقدام نمود و حال آنکه چنین نیست.

درس ششم

و فقط اموالی که ذاتاً غیر منقول بوده یا بواسطه عمل انسان طوری بکار برده شده باشد که نقل و تحویل آن مستلزم تقص و خرابی خود مال یا محل آن بشود قابل ثبت است.

قسم اول کایه اراضی است که شامل سطح و اعماق آن و هر چه در آن است از معادن و احجار. قسم ثانی از قبیل آسیاب و کایه اعیانها و لولهها و ماشین ها ایگه در زمین و بناء بکار برده شده بطوری که نقل آنها مستلزم خرابی خود آنها یا محل یا هر دو باشد و همچنین اشجار و نهال و قلمه در حالی که متصل بزمین است و قطع نشده که بر تمام اینها کلمه املاک صدق میکند.

ولی اشیا ایگه در حکم اموال غیر منقول است از قبیل گاو و اسب و اسباب و آلات زراعتی اگر چه از حیث صلاحیت ملکی محاکم و توقیف اموال و مرور زمان در حکم اموال غیر منقول است ولی از حیث ثبت آنها در عداد عرصه و اعیان املاک محسوب نیست تا بتوان به ثبت آنها اقدام نمود بلکه مشمول ماده ۸ قانون مدنی هم نمی

باشد که میگوید اموال غیر منقوله که اتباع خارجه در ایران بر طبق عهد تملک کرده و میکنند از هر جهت تابع قوانین ایران خواهد بود.

در این ماده هم مقصود از اموال غیر منقوله همان املاک است.

اما اموالی که تابع اموال غیر منقوله است از قبیل حق انتفاع و ارتفاق و حق السکنی و حق الممری و حق العبور و حق المجری و حق النظاره و حق التولیه و امثال آن که در ماده ۵۱ قانون ثبت ۳۰۸ مستقلاً قابل تقاضای ثبت شمرده شده در این قانون فمسی عنوان استقلالی ندارد.

قسمت ۵ از ماده ۱۲ نظامنامه اجازه داده که در اظهارنامه شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملک است و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد قید شود و از این دستور مستفاد میگردد که حقوق مزبوره قابل تقاضای ثبت مستقلاً نمیباشد ولی بظنر میرسد که قانون سابق بجهاتی اولی بوده زیرا مقصود از حقوق اشخاص در ملک مستدعی ثبت و حقوق مستدعی ثبت در املاک مجاور حقوق ارتفاقی است نه حق انتفاع و حقوق مستقله از قبیل حق التولیه و حق النظاره و چون حقوق ارتفاقی و تابع قائم بملک است و شخص خاصی غالباً در آن منظور نیست و تاملک باقی است مورد آن حق ارتفاقی است و لومالک ملک و صاحبان حق ارتفاقی تغییر کنند و بهین جهت حقوق ارتفاقی از قبیل حق العبور و مجری و ناودان و امثال آن در اتلافات نسوبتی ملک ذکر نمی شود و تشخیص آن موکول بتجدید حدود است که در آن موقع تعیین و تشخیص می شود.

بنابر این تقاضای ثبت حقوق ارتفاقی که تابع ملک است مستقلاً بی مورد میباشد ولی نسبت بحقوق انتفاعیه از قبیل حق السکنی و عمری و حقوق مستقله مثل حق التولیه و غیره که مانند خود ملک عنوان خاص و مستقلاً دارد و خصوصیت اشخاص در آن ملحوظ و منظور بوده و در حقیقت قائم بشخص است نه بملک.

بأنواع ملك و نمره که از طرف اداره ثبت تعیین شده اعلان خواهد شد و هر ملكی که نسبت بان اظهار نامه داده نشده باشد بعنوان مجهول المالك اعلان و مطابق مقررات مواد ۱۲ و ۱۳ قانون ثبت نسبت بان ملك عمل میشود این اعلان در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر میشود (اعلان نوبت ۰۰۰۰ تاریخ انتشار ۰۰۰۰) اعلان مزبور متضمن دو وظیفه است یکی برای اداره ثبت و دیگری برای اهالی محل و بهر دو اشاره میشود.

اداره ثبت باید از همان روزیکه در اعلان مزبور برای نصب پلاك و توزیع اظهار نامه معین کرده شروع بکار نموده و برطبق دستور متحد المالكها و تعلیماتی که در قسمت عملیات ثبتی داده شده است در توزیع اظهار نامه و نصب پلاك اصلی و فرعی و تشخیص املاك مشاع و مفروز و یا مفروز از حیث بناء و مشاع از حیث فضا و سایر مقرراتی که باید رعایت شود اقدام خواهد نمود و هر محلی که قابل نصب پلاك نباشد پلاك آن در اداره ضبط میگردد.

سابقاً برای مزارع و قری پلاك سنگی معین میشد و چون بامخارج گزاف لزومی نداشت تبدیل پلاك فلزی شده و باید در موقع نصب پلاك بهر ملكی همان نمره را در اظهار نامه و در دفتر ثبت اظهار نامه ها بنام مالك قید کنند و اما وظیفه اهالی محل در ماده ۱۱ قانون بیان شده است.

ماده ۱۱ از تاریخ انتشار اولین اعلان مذکور در ماده فوق تا شصت روز باید کلیه اشخاصیکه مالك متصرف املاك واقعه در آن ناحیه هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ بوسیله اظهار نامه تقاضای ثبت نمایند.

اداره ثبت مکلف است تا نود روز پس از انتشار اولین اعلان فوق الذکر صورت کلیه اشخاصی را که اظهار نامه داده با نوع ملك و نمره که از طرف اداره ثبت برای هر ملك معین شده در جراید اعلان نماید و این اعلان تا ۶ روز هر ۲۰ روز يك نوبت منتشر خواهد شد.

در این ماده اشخاصی را که باید اظهار نامه بدهند سه

همانطوری که ملك در تقاضای ثبت استقلال دارد باید صاحبان این حقوق هم در تقاضای آن حق مستقل باشند و بهمین جهت هم باید حقوق مزبور در اعلانات نوبتی ملك قید گردد و الا صاحب حق میتواند اعتراض نماید و مثل حقوق ارتفاقی نیست که در اعلان قید نشود و در موقع تحدید حدود معین گردد و متعرض بر آنها هم نمیتواند در زمان اعلانات نوبتی اعتراض نماید بلکه منحصرأ در موقع تحدید حدود قابل اعتراض است.

بنابراین از نظر استقلال حقوق انتفاعیه و حقوق مستقره با رعایت اصل تثبیت آنها نسبت باشخاص صاحب حق و تسهیل جریان امور ثبتی حق آنست که مستقلاً مثل عین ملك و اعیانیها قابل تقاضای ثبت باشد بلکه نسبت به بعضی حقوق ارتفاقی از قبیل حق الشرب و حق آبه هم اظهار نظر شده است که در اعلانات نوبتی مخصوصاً قید شود تا اطمه بصاحبان حق نخورد.

ماده ۱۰ قبل از اقدام بثبت عمومی املاك هر ناحیه حدود ناحیه مزبور و اینکه املاك واقعه در آن ناحیه باید ثبت برسد بوسیله اعلان در جراید باطلاع عموم خواهد رسید اعلان مزبور در ظرف سی روز سه مرتبه منتشر میشود (طرز تنظیم اعلان مزبور تقریباً این است.)

در تعقیب اعلان ۰۰۰۰ اداره کل ثبت راجع به ثبت عمومی بلوك یا ناحیه ۰۰۰ اداره ثبت اسناد و املاك ۰۰۰۰ اعلان مینماید که املاك واقعه در بلوك یا ناحیه یا اطمه محدود بحدود ذیل :

شمالاً جنوباً شرقاً غرباً
مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت .

از تاریخ انتشار نوبت اول این اعلان (تاریخ انتشار قید می شود) تا شصت روز باید کلیه اشخاصی که مالك و متصرف املاك واقعه در قطعه مزبوره هستند و اشخاص مذکور در مواد ۲۷ و ۳۲ قانون ثبت بوسیله اظهار نامه تقاضای ثبت نموده و اظهار نامه خود را بداره یا دایره یا شعبه ثبت ۰۰۰۰ تسلیم نمایند و نود روز از تاریخ انتشار نوبت اول این اعلان صورت کلیه اشخاصی که اظهار نامه داده اند

قسمت کرده .

اول - کسانی که مالک و متصرف اموال واقعه در آن

ناحیه هستند .

دوم - اشخاص مذکور در ماده ۲۷ .

سوم - اشخاص مذکور در ماده ۳۲ .

قسمت اول - مراد از مالک همان است که قبلاً بان

اشاره شد و تملک یا مستقیماً حاصل میشود یا غیر مستقیم .

قسم اول در ماده ۱۴ قانون مدنی است که (تملك

حاصل میشود .

اول باحیاء اراضی موات و حیازت اشیاء - باح

دویم بوسیله عقود و تهادت سوم بوسیله اخذ به شوه

چهارم بارت) .

قسم دویم بتبیت ملك است که در ماده ۳۲ و ۳۳

و ۳۴ و ۳۸ و ۳۹ راجع بشمرات و نماء و محصول و نتاج

حیوانات و بناء و درخت و ماده ۹۶ راجع بچشمه ها و ماده

۱۳۹ راجع بحریم ملك که در حکم ملك صاحب حریم است

و ماده ۱۶۱ نسبت به مارن و ۱۶۲ و ۱۶۵ در مورد اشیاء

پیدا شده و حیوانات ضاله و ۱۷۴ تا ۱۷۹ راجع به دقینه

و جواهر و اموالی که از دریا استخراج میشود و شکار حیوانات

غیر اهلی .

درس هفتم

و اما تصرف در همان حال که از آثار مالکیت است

مطابق ماده ۳۵ قانون مدنی دلیل مالکیت نیز میباشد .

اگر چه استاد دانشمند عالی مقام آقای عدل در

کتاب حقوق مدنی برای تصرف دو معنی ذکر کرده یکی

عام و دیگری خاص .

عام - عبارت است از هر عملی که انسان بموجب

آن در چیزی تحویلاتی بنماید که کشف از احرای حق

و اتمی یا ادعائی او باشد و تصرف باین معنی فرع مالکیت

است و بمعنی خاص ذوالید بودن یعنی تسلط بر مالی داشتن

و تصرف باین معنی دلیل مالکیت است ولی بنظر میرسد که تصرف

معانی متعدده ندارد و معنی حقوقی آن همان استیلا و ذوالید

بودن و قدرت عملی و فعلی مالک بر مال است که اگر سلطه

و اقتدار مالک بر انواع تحولات نسبت به ملك بمرتبه فعلیت

رسیده دلیل مالکیت او نیز هست - والا فقط مالک است

و تصرف عملی و فعلی ندارد و دلیلی از حیث تصرف بر مالکیت

خود نخواهد داشت .

تصرف از ارکان مهم و شرط قبول تقاضای ثبت است

که نمیتوان از غیر متصرف ولو مالک باشد اظهار نامه

پذیرفت و از متصرف بعنوان مالکیت ولو اینکه واقعا هم

مالک نباشد باید اظهار نامه پذیرفته شود و اهمیت عنوان

تصرف و دلیل و اماره قرار دادن آن بر مالکیت ذوالید در

تمام ادیان و قوانین ملل جاری و متبع میباشد و در قواعد

و اصول احکام اسلامی برهانی که بر آن افاده شده مخصوص این

است که هر گاه بدمتصرف بعنوان مالکیت حجت و اماره ملکیت

او نباشد .

اختلال نظام سوق و بازار لازم میباشد کنایه از این

کار داد و ستد و معاملات روزانه مردم مختل میشود و

همانطور که بودن مال در دست متصرف ذوالید مجوز

خریداری از او میباشد و احتیاجی باقی نماند و دلیل و بینه

بر مالکیت خود ندارد .

همینطور باید مادامیکه کشف خلاف نشده او را مالک

دانست و بمالکیت او میتوان شهادت داد .

قسمت دوم - کسانی که در ماده ۲۷ ذکر شده و ماده

مز بوره این است (کسانی که در مورد املاک وقف و حبس

و ثلث باقی باید تقاضای ثبت بدهند و همچنین کسانی که

نسبت بثبت این قبیل املاک باید عرض حال اعتراض داده و

حقوق وقف و حبس و ثلث باقی را حفظ کنند بموجب

نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد .

نظامنامه ای که بان اشاره شده همچنین نظامنامه

فعلی قانون ثبت است که از ماده ۱۴ تا ۱۹ متضمن این قسمت

است و مقرر داشته .

اولا لایق ۱۵ روز قبل از اعلان مذکور در ماده

۱۰ قانون اداره ثبت بنمایند اوقاف محل اطلاع دهد تا به

متوالیان موقوفات اخطار نماید که در ظرف سی روز از تاریخ

نشر اعلان مذکور نسبت به املاک موقوفه که بتولیت آنها

در ناحیه ثبت عمومی واقع است تقاضای ثبت نمایند .