

درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

ک - حدود ملك یا املاك مورد تقاضا بطور وضوح با قید اسامی صاحبان املاك مجاور یا لاقبل شماره پلاکهای آنها باید در اظهارنامه نوشته شود

ل - تعداد کلیه اوراق منظمه را باید در اظهارنامه بطور خلاصه یادداشت نمود پس از انجام تشریفات فوق اظهارنامه را نماینده ثبت (مامور تنظیم اظهارنامه) به امضای مستدعی ثبت یا قائم مقام قانونی او رسانیده مواد راجعه بمقررات جزائی ثبت را نیز بساو فهمانیده و در ذیل مواد نیز او را بامضاء و امیدارد و بعد خودش آنرا امضاء کرده و پس از امضاء مدیر ثبت برای وصول حق - الثبت و مخارج مقدماتی بمحاسبات میفرستد

تبصره - نماینده ثبت (مامور تنظیم) باید در موقع ذکر قیمت ملك دقت کند ملك را کم قیمت نسکند و اگر اجاره نامه ضمیمه است لاقبل ده برابر سال الاجاره سالیانه برای ملك قیمت در نظر بگیرد ولی معلوم نبودن قیمت حقیقی ملك را نباید موجب تاخیر تنظیم اظهارنامه نمود زیرا ملك بمدا تقویم خواهد شد مگر موقعی که در ضمن توزیع اظهارنامه مقوم اداره املاك مورد ثبت عمومی را تقویم کرده و صورت تقویمی همراه پرونده اداری قطعه مورد ثبت باشد در آن صورت نباید کمتر از قیمت تعیین شده نوشت

مبحث سوم - اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتی
۱ - محاسب باید طبق دستور قانون حق الثبت و مخارج مقدماتی را مطابق تفرغه از متقاضی ثبت اخذ نموده

او اشتباهی شده باشد قبل از اصلاح آن نباید اقدام به تنظیم اظهارنامه نمود

ج - در املاك خورده مالکی اگر بمالکی چند اظهارنامه داده شد ممکن است همه را در يك اظهارنامه ذکر کرده و سایر اظهارنامهها را ضمیمه همان یکمورقه نمود تبصره - اگر کسی مقداری از سهم مشاع ملک را مالک و در عین حال در قطعات مفروزه هم مالک باشد باید برای هر قسمت علیحده اظهارنامه تهیه نمود و ثبت سهام مشاع در اصل ملك و قطعات مفروزه در يك اظهارنامه ممنوع است

ط - در موردی که متقاضی ثبت مالك شش دانگ ملك نیست و نسبت بسهم خود تقاضا مینماید برای تکمیل تحقیقات قبلی خود یا اگر در تحقیقات فقط او مالك معرفی شده باشد اسامی و مقدار سهام سایر شرکاء را از او سؤال کرده در ملاحظات اظهارنامه و دفتر توزیع مینویسیم اما برعکس اگر مالکی در دفتر بنام چند نفر مالك معرفی شد و متقاضی اظهار کند تمام ملك بمن تعلق دارد در این مورد تجدید تحقیقات و اصلاح دفتر توزیع لازم خواهد بود و بصرف اظهار متقاضی اگر چه مستند بدلیل باشد نباید اکتفا کرد

ی - نماینده توزیع اظهارنامه باید بمتقاضی تذکر دهد اگر ملك مورد تقاضا در وثیقه دیگران است بافوع وثیقه در بیم شرط و رهن در اظهارنامه قید نماید و مراتب را با تاریخ و مدت معامله و مقدار مورد معامله واسم متعامل بطور خلاصه بنویسد

و قبض رسمی باو بدهد

۲- شماره چك های مخارج مقدماتی و حق الثبت را روی اظهارنامه با مقدار وجهی که گرفته است قید و در دفاتر خود وارد نموده و معادل پولیکه بابت حق الثبت گرفته است تمبر باظهار نامه الصاق و ابطال نموده به - بایگانی بفرستد

مبحث سوم - تکلیف شعبه بایگانی

۱- اظهار نامه که از محاسبات وارد شد فوراً در دفاتر مربوطه وارد میشود و يك لفاف برای آن تهیه شده کاپیه اوراق با ذکر خلاصه آنها روی لفاف یادداشت میشود و هر ده ورق با هم منگنه میشود و برای ثبت در دفتر اعلانات بمقتدی آن ارجاع میگردد

۲- از روز شصت و یکم پس از شروع به نصب پلاک و توزیع اظهارنامه صورت املاکی را که تقاضای ثبت آنها شده است برای اعلان حاضر میکنند که در روز فرد و یکم برای انتشار در جراید حاضر باشد در اعلانات - الاصله اسم و نام خانواده مالک و مشخصات ملک نوشته میشود و املاکی که تقاضای ثبت آنها نشده مجهول المالك قید میشود و برای تقلیل اجرت طبع و مصرف اوراق اعلانات کاپیه املاکی را که مجهول المالك نوشته میشود در آخر اعلان مینویسیم مثلاً قطعه ثبت عمومی دوهزار شماره ملک دارد شماره های ۸-۱۲-۱۷-۲۶-۹۰ الخ مجهول المالك میباشد در آخر اعلانات مینویسیم شماره های ۸ شش دانگ یکباب خانه ۱۲ شش دانگ یکباب درگان ۱۷ سه دانگ مشاع از شش دانگ یکباب حمام ۲۶ شش دانگ باغچه ۹۰ دودانگ

از شش دانگ مشاع کاروانسرا الخ مجهول المالك

تبصره - در مدت سی روز مزبور اگر کسی تقاضای ثبت کرد باید پذیرفت و اعلانات را اصلاح نمود
تبصره ۲ نمونه اعلان نوبتی بقرار ذیل است:

در تعقیب اعلان شماره - مورخه - مطابق ماده ۱۱ قانون ثبت املاك نسبت به ثبت عمومی قطعه - بخش حوزه - محدود به حدود ذیل شمالاً از ابتدای تلاقی خیابان

سه به خیابان پهلوی (امپریه سابق) در امتداد خیابان سه ای میدان پهلوی (چهار راه حسن آباد) که ضلع جنوبی خیابان سه جزء این قسمت است

شرقاً - از میدان پهلوی انتهای حد شمالی در امتداد خیابان شاهپور ای اول میدان شاهپور ضلع غربی خیابان شاهپور جزء این قسمت است

جنوباً - از انتهای حد غربی در امتداد خیابان معز السلطان ای خیابان پهلوی (امپریه سابق) که ضلع شمالی خیابان معز السلطان جزء این قسمت است

غرباً - از انتهای حد جنوبی در امتداد خیابان پهلوی (امپریه سابق) تا ابتدای حد شمالی که ضلع شرقی خیابان پهلوی جزء این قسمت است

اسامی اشخاصی که خود را بوسیله اظهارنامه مالک و متصرف معرفی نموده اند باضلاع عموم میرساند

اول - آقا حسن رضوی شش دانگ یکباب خانه و شش دانگ هر يك از شش باب دکان واقعه در خیابان سه
۲ - مولود خانم افشار شش دانگ يك باب درگان در خیابان سه

۵- محمود احسان ۶ دانگ هر ۱ از باب عمارت بیرونی و اندرونی در خیابان سه

۶ - تقی محبوب سه دانگ پروانه خانم محبوب یکدانگ حمیداد هم یکدانگ از شش دانگ مشاع یکباب خانه مشتمل بر عمارت و باغچه متصل بیکدیگر واقعه در کوچه درگاهی .

۱۹ - ۲۰ - ۲۵ - ۲۶ رضا کایانی شش دانگ هر

يك از چهار باب خانه متعلقات بهم واقعات در کوچه درگاهی که شش دانگ خانه پلاک ۲۵ از تاریخ ۱۵ ماه ۰۰ سال ۰۰۰ در مقابل ۰۰۰ ریال بمدت یکسال بمعصومه خانم بهبودی بیع خیاری منتقل شده الخ

۳- شش دانگ یکباب خانه

۴- « « « حمام

۶- یکدانگ مشاع از شش دانگ یکباب خانه و باغچه

متصل به آن

۲۱ الی ۲۴ چهار باب خانه الخ مجهول المالك مطابق ماده ۱۶ قانون ثبت اسناد و املاك هر كس بمنزرات تقاضا شده اعتراض دارد از تاريخ انتشار اولين اعلان تا ۹۰ روز ميتواند عرضحال خود را بداره ثبت اسناد و املاك شمال غرب طهران تسليم نمايد پس از مدت مزبوره هيچگونه اعتراضی از كسی پذيرفته نخواهد شد و در مورد املاك مجهول المالك هم بموجب ماده ۱۱ اشخاصی كه حقی تقاضای ثبت دارند مطابق ماده ۱۲ از تاريخ فوق تا ده سال ميتوانند با پرداخت دو برابر حق الثبت بارعايت ماده ۱۳ تقاضای ثبت نمايند و پس از انقضاء مدت مزبور ملكی كه نسبت بان تقاضای ثبت نشده بنام دولت اعلان و ثبت خواهد شد

این اعلان در ظرف شصت روز هر بیست روز يك مرتبه منتشر میشود

اعلان نوبت اول ۲۰ آبان ۱۳۱۵ - رئیس ثبت شمال غرب طهران

درس دهم

مبحث یازدهم - طرز انتشار اعلانات نوبتی

۱- اعلانات نوبتی سه مرتبه در روزنامه منتشر میشود مثلاً روز ۲۰ آبان ۳۱۵ روز انتشار اولین اعلان نوبتی است

در روزنامه بترتیب مذکور در مبحث قبل اعلان میشود روز دهم آذر ماه ۳۱۵ اعلان نوبت دوم و روز سی ام آذر ۱۳۱۵ اعلان نوبت سوم نیز بهمان ترتیب اعلان میشود

۲- اعلانات فقط نوبت اول در مجله رسمی عدلیه نیز درج خواهد شد گرچه این دستور را قانون و نظام نامه ثبت تجویز نکرده است ولی این عدل از بهترین وسایلی است که برای آگاهی از ثبت املاك تمام کشور بعمل آمده و عموم افراد به آسانی می توانند از آن استفاده کنند

۳- اعلانات را طوری باید مرتب نموده و برای انتشار فرستاد که در یکروز در مجله و روزنامه درج شود تبصره - در مواردیکه ثبت عمومی در نقاطی است که روزنامه ندارد عین اعلانات منتشره در روزنامه را جداگانه چاپ کرده در قراء و قصبات و شهرها منتشر مینمائیم البته این اعلانات را در میدان های عمومی که بیشتر از سایر جای ها محل نظر مردم باشد الصاق می-کنیم تا عامه از جریان مستحضر شوند اگرچه این اقدام را هم قانون و نظامنامه ثبت پیش بینی نکرده است ولی چون برای رفاه حال مردم خیلی مؤثر است اجراء آن بی مناسبت نیست

۴- يك نسخه از هر قسم از اعلانات منتشره باید در بایگانی محفوظ و جزء پرونده ثبت عمومی باشد

مبحث دوازدهم - اعتراضات

۱- قانون ثبت اعتراض بر ثبت را دو قسم نموده اعتراض نسبت بسادى ملك - اعتراض نسبت بحدود و حقوق ارتفاقی - از نظر قضائی و تامین آسایش مردم و در عین حال سرعت جریان ثبت بهترین راه عملی است که اعمال گردیده چه اگر اعتراضات تفکیک نمی شد لازم میامد تمام حدود مشخصات و حقوق ارتفاقی املاك را در اعلانات ذکر کنند از این حیث تفاوتی برای مخارج چاپ و قیمت کاغذ پیش میامد و بهمین مناسبت وقت اعضاء اداره ثبت را میگیرفت و در عین حال بسا حقوق ارتفاقی از قلم میافتاد و اسانه ثبت و منجر به اعتراضات بیوجهی میشد که موجب تاخیر ثبت ملت هم (سرف نظر از خسارات طرفین دخوا) میگردید ولی با وضعیت فعلی چون حدود و مشخصات و حقوق ارتفاقی در موقع تحدید حدود مورد نظر نماینده ثبت قرار خواهد گرفت کمتر ممکن است خلاف مشهودات و محسوسات چیزی نوشته شود و بیجهت اختلافی را موجب گردد اینك جریان اعتراض هر قسم را جداگانه توضیح میدهم

۱- اعتراض بر ثبت اصل ملك مطابق ماده ۱۶ قانون

ثبت هر کس نسبت به ملک مورد ثبت اعتراض داشته باشد باید از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی تا ۹۰ روز اقامه دعوا نماید عرضحال مزبور مستقیماً با اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی تعیین شده است تسلیم میشود

۲- اعتراض نسبت به حدود و حقوق ارتفاقی مطابق

ماده ۲۰ قانون ثبت مجاورتی که نسبت به حدود یا حقوق ارتفاقی حقی برای خود قائل است میتواند فقط تا سی روز از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود بوسیله اداره ثبت بدرجه صلاحیت دار عرضحال دهد

۳- بطوریکه در ماده ۱۶ دستور داده شده است عرضحال اعتراض باید با اداره یا دایره یا شعبه که در اعلان نوبتی تعیین شده است تسلیم شود بنا بدستور مزبور فرضاً در مدت قانونی اعتراض یکی از دوائر ثبت حتی دوائر مافوق یا مادون اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که اعلان را منتشر کرده است نیز مؤثر نخواهد بود

در این صورت برای اینکه حقوق مراجعه کنندگان تضییع نشود اگر کسی بغیر مرجع مراجعه نمود مأمورین مربوطه باید او را بمحل خود هدایت کنند و حق پذیرفتن اعتراض مربوط بغیر حوزه خود را ندارند و چنانچه اتفاقاً اعتراض با پست رسید و مربوط به آن قسمت نبود چون اعاده آن نزد تسلیم کننده ممکن است فرصت قانونی را از دست بدهد بلافاصله بمرجع صلاحیتدار فرستاد و در صورتیکه بموقع وارد شود مؤثر خواهد بود

مثلاً املاک ورامین مورد اعتراض باشد اعتراض آن باید بشعبه ثبت ورامین تسلیم گردد که در اعلان نوشته شده ثبت طهران حق پذیرفتن عرضحال مربوطه بثبت ورامین را ندارد اتفاقاً اگر اعتراض با پست بدفتر ثبت طهران رسیده باید فوری بثبت ورامین فرستاده شود ولی ملک آن در مدت ورود قانونی بثبت ورامین است نه طهران و همینطور بعکس اعتراض بثبت طهران را به ورامین که جزء ثبت طهران است نمیتوان داد

۳- مطابق دستور ماده ۱۷ قانون ثبت (هرگاه

راجع به ملک تقاضای ثبت بین تقاضا کننده و دیگری قبل از انتشار اولین اعلان نوبتی دعوائی اقامه شده و در جریان باشد کسی که طرف دعوا با تقاضا کننده است باید از تاریخ نشر اولین اعلان تا نود روز تصدیق محکمه را مشعر به جریان دعوا با اداره ثبت تسلیم نماید و الا حق او ساقط خواهد شد) مثلاً نسبت به دو دانگ از شش دانگ قریه چیز شهبان بین دو یا چند نفر دعوا است پس از آنکه اعلان نوبتی آن بر اثر ثبت منتشر شد اشخاصی که نسبت به ملک مزبور دعوا دارند باید تصدیق محکمه را حاکی از جریان دعوا نسبت به ملک مزبور در مدت نود روز بثبت شهبان بدهند (تصدیق دفتر مؤثر نیست و باید طرف را باصلاح آن هدایت کرد)

۴- قسمت اخیر ماده ۱۶ قانون ثبت مقرر میدارد (در صورتی که عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آنرا نزد محقق ثبت و یا دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال میدارد اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بمحاکم ابتدائی محل اطلاع میدهد تا محاکم مزبور در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رای دهد رای محاکم ابتدائی در این موضوع قاطع است)

درس یازدهم

مثلاً نسبت به قریه رستم آباد شهبان عرضحال اعتراض وارد شده چنانچه در مدت قانونی (نود روز) بود ملاحظه میکنیم اگر در حدود صلاحیت محقق ثبت بود بمحقق ثبت و اگر در صلاحیت بدایت بود بمحکمه بدایت ارسال می نمایم (البته صلاحیت محاکمه) را در درس اصول محاکمات حقوقی خواهیم دید) و اگر در خارج از مدت قانونی بود رئیس ثبت شهبان نظر خود را در اینکجه مثلاً تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی اول آبان ۳۱۴ و اعتراض در ۵ بهمن ۳۱۴ و در نتیجه بعد از انقضای مدت قانونی وارد شده است کتباً اظهار خواهد کرد و بمحاکم بدایت طهران اطلاع میدهد