

## ثبت اسناد و املاک

### تصحیح کردن و خط زدن دفتر املاک

در مواردی که در ثبت املاک اشتباهی شده است و میتوان آنرا تصحیح کرد و یا ثبت خلاف قانونی بعمل آمده و ممکن است آنرا ابطال نمود چنانکه فوق گفته شد یکی از طریق ذیل تصحیح و ابطال میشود: رضایت ذینفع، از طریق محاکمه در صورت عدم رضایت او، بنظر مسئول دفتر املاک.

ماده ۹۷۵ قانون مدنی میگوید: (کسیکه بحقوق عینی او در اثر ثبت در دفتر یا تغییر و یا خط زدن آن بدون علت قانونی ضرری متوجه شود متضرر میتواند خط زدن یا تصحیح آنرا بخواهد)

بنا بر این هر ثبت ملکي ایجاد حقی نمینماید و هر خط زدن موجب از دست رفتن آن نخواهد بود.

بند دوم ماده فوق میگوید: «حقوق اشخاص ثالثی که باحسن نیت انتقال گرفته اند بوسیله ثبت آن حقوق برقرار خواهند ماند و همچنین است کلیه خسارات»

مثالی برای قسمت مزبور *m. Wieland* زده است که شرح آن بیان میگردد:

هر گاه ملکي که مورد وصیت است کسی باحسن نیت از یکی از ورثه متوفی خریداری مینماید در حدود شق ۲ ماده فوق ملک مزبور از آن خریدار شناخته میشود و در این مورد هر گاه در اثر توجه بمورد وصیت بودن ملک آن قسمت از دفتر املاک تصحیح شود و ملک بنام موصی له ثبت گردد خریدار میتواند بااستناد ماده ۴۴ قانون تعهدات سویس (متمول شدن بدون علت قانونی - مفاد ماده ۳۰۳ قانون مدنی ایران) بطرفیت موصی له اقامه دعوی نموده و جبران کلیه خسارات را برطبق ماده ۴۱

قانون تعهدات سویس (تسبیب و انلاف) بخواهد اگرچه این امر در اثر اشتباه باشد.

در صورتیکه تصحیح مزبور در اثر اشتباه مسئول دفتر املاک بوده است برطبق ماده ۹۵۵ قانون مدنی سویس دعوی جبران خسارات بطرفیت ناحیه (cantou) که مامور از طرف آن انجام وظیفه مینماید اقامه میشود با داشتن حق اقامه دعوی برای ناحیه برطبق ماده ۴۴ قانون تعهدات سویس بطرفیت موصی له اجازه اقامه دعوی برای خریدار بطرفیت ناحیه سلب حق اقامه دعوی بطرفیت موصی له که بدون سبب قانونی متمول شده است نمینماید. بنا بر آنچه گفته شد شق ۲ ماده فوق حتی ثابتی را برای خریدار باحسن نیت نسبت بکلیه اشخاص ایجاد مینماید که میتواند بوسیله اقامه دعوی خسارات خود را جبران نماید. قاعده مزبور چنانکه اشاره شد منشاء خود را از روح انصاف قضائی (l'équité) اتخاذ نموده است ولی این امر در صورتیکه خریدار مفسر و متصدی دفتر املاک هم مسئولیتی نداشته باشد فقط موجب تشفی خاطر متضرر خواهد بود و نتیجه دیگری نخواهد داشت.

### الغاء حق عینی

ماده ۸۷۶ قانون مدنی سویس مقرر داشته که هر گاه در اثر لغو شدن حق عینی ثبت آن تمام اهمیت قانونی خود را از دست بدهد مالک ملک متعلق آن حق میتواند خط زدن ثبت آنرا بخواهد و در صورتیکه مسئول دفتر املاک آن تقاضا را نپذیرد ذینفع میتواند در ظرف ده روز از نظریه مسئول دفتر بقاضی شکایت نماید.

برطبق ماده ۸۶ نظامنامه فدرال سویس (نظامنامه ثبت املاک) در این مورد متصدی دفتر میتواند بدون آنکه

اجازه داده است که اشتباهات قلمی ساده را بنظر خود مطابق نظامنامه شورای فدرال تصحیح نماید. نظامنامه مزبور اشتباهات ساده را با اشتباهاتی تفسیر مینماید که تمامی با حقوق ثبت شده نداشته باشد. باری میتوان گفت که اشتباهات مذکور در ماده اشتباهاتی هستند که از ناحیه مسئول دفتر بعمل آمده است و شامل اشتباهاتی که از ناحیه اشخاص ذی نفع در اوراق مثبت حق به عمل آمده نمی باشد.

قبل از آنکه داخل در بحث از ثبت اسناد در ایران شویم باید متذکر بود که ثبت نمودن معاملات و قراردادها از مبتکرات افکار جدید نبوده بلکه در تاریخ حقوق قدیم نیز مشاهده میشود چنانکه در حقوق رم مشاهده میگردد که در قرن سوم میلادی Constance Chlor قانونی وضع نمود که نتیجه آن اجبار ثبت همه بوده است و هر چه که ثبت نمیگردید صحیح شناخته نمی شد و این عمل را Institution des donation نامیده اند.

در حقوق قدیم فرانسه هم ثبت معاملات سابقه دارد چنانکه در عادات Cotumes des nantissement در بلژیک و شمال فرانسه مشاهده میشود که انتقال راجعه با و ال با تشریفات خاصی بعمل میامده که آنرا Oeuvre de la loi نامند و آن تشریفات ثبت معاملات مزبوره است در دفتر مخصوص. این عادات سرچشمه خود را از عادات زمان فتوالتیه میگیرد که اراضی مزروعی اربابان بعنوان (۱) mouvance در تصرف رعایا میبود و چون رعایا گاه آن اراضی را بدیگری انتقال میدادند و از این عمل منافع اربابان در مخاطره بوده لذا برای جلوگیری از تضییع حقوق آنها در اوایل آن معامله بصورت Veste et déveste انجام نمیشده ولی بتدریج برای سهولت آنگونه معامله مبدل به ثبت انتقال در دفتر greffier de la justice seigneur گشت.

(۱) اراضی را اربابان بر رعایا بر گذار مینمودند که آنها در مقابل آن اراضی يك منافع همیشگی مرتب با اربابان میدادند.

مطالبه امری از متقاضی بنماید بتقاضای او ثبت دفتر املاک را خط بزند.

بدون تقاضای مالك هم برای مرتب نمودن و پاکت کردن مندرجات صفحات دفتر املاک از ثبت هائیکه بدون قائده متراکم شده اند شق ۳ ماده فوق بمسئول دفتر اجازه داده است که بنظر خود تحقیق نموده و تصمیم قضائی را بر مبنای بودن حق بخواند و سپس در حدود نظر قضائی ثبت دفتر را خط بزند.

نظامنامه ثبت املاک شرحی در طریق محاکمه فوق که بصورت اختصاری بعمل میاید نداده که چه کس هزینه آنرا خواهد پرداخت؟ ولی میتوان گفت که چون نتیجه آن امر به نفع صاحب ملك می باشد هزینه به عهده او خواهد بود.

شق سه ماده قانون چون فقط بمسئول دفتر اختیار خط زدن را داده است و او را مکلف ننموده لذا مسئولین دفاتر عملاً کمتر از اختیار خود استفاده مینمایند.

### تصحیح مندرجات دفتر املاک

ماده ۹۷۷ قانون مدنی سويس اجازه تصحیح مندرجات دفتر املاک را فقط در دو مورد داده است: ۱- در مورد رضایت کتبی اشخاص ذینفع ۲- در مورد تصمیم قضائی در صورت عدم رضایت ذینفع.

ماده ۹۸ نظامنامه دفتر املاک که از شدت ظاهر ماده کاسته و آنرا تخفیف داده و بمسئول دفتر اجازه میدهد که هر گاه با اشتباه خود بلافاصله متوجه شود بدون انجام تشریفات دیگری میتواند آنرا اصلاح نماید. یعنی قبل از آنکه کسی بر اشتباه آگاه شود.

برای آنکه در بعض موارد خط زدن دفتر و تجدید ثبت آسان تر از تصحیح میباشد شق ۲ ماده ۹۷۷ قانون سويس اجازه داده است که بجای تصحیح ثبتی که اشتباه شده است ممکن است آن ثبت خط زده شود و ثبت تجدید گردد.

شق ۳ ماده ۹۷۷ قانون مدنی سويس بمسئول دفتر