

## قانون و نظامنامه ثبت

### درس یازدهم

دستور نظامنامه ملاحظاً این است اعلان تحدیدی را مثل اعلان نوبتی باید مدیر ثبت محل اداری از جراید خود و اگر در آن حوزه روزنامه نباشد در یکی از جراید نزدیکترین حوزه منتشر نماید.

روزنامه‌هایی که بیشتر منتشر میشود بر سایر جرائد مقدم است و يك نسخه از اعلان تحدیدی را در شهرها به ابنیه و عمارات همان ملك یا قرب جوار آن الصاق کنند و در قری و قصبات و مزارع علاوه بر جار زدن در املاک مجاور چند نسخه از اعلان مزبور را در محل های عمومی از قبیل مساجد و تکایای قریه مورد تحدید حدود یا قرای مجاور آن بوسیله مأمورین ثبت الصاق و منتشر نمایند و هرچه بیشتر در انتشار اعلان مزبور مراقبت شود بهتر است زیرا وسیله حفظ حقوق میشود.

ماده ۲۹ نظامنامه این بود که فاصله بین انتشار اعلان تحدید حدود و روز تحدید نباید کمتر از بیست روز و زیادتر از سی روز باشد چون غالباً در فاصله مزبوره وسایل کار فراهم نمی‌شد و ماده ۱۴ قانون هم فقط حداقل فاصله را معین و حد اکثر را با اختیار اداره ثبت واگذار نموده اگر چه حد اکثر هم لازم بود محدود بحدی باشد ولی با رعایت مهلت کار و تهیه وسایل آن ماده مزبوره در یازده و ۱۰ و ۱۳ تغییر و بطریق ذیل اصلاح شده است (که فاصله بین انتشار اعلان تحدید حدود با روز تحدید حدود نباید کمتر از بیست روز و بیشتر از شصت روز باشد).

ماده ۲۷ - نظامنامه عملیات تحدید حدود را وظیفه نماینده اداره ثبت بكمك يك نفر نقشه کش (در صورتی که لازم باشد) قرار داده ولی باید مدیر ثبت محل به نمایندگانی که برای تحدید حدود املاک معین میکند رسماً قبل از اقدام بأموریت ابلاغ نماید و پرونده های آن قسمت را بانها بدهد که وسایل کار و لوازم عملیات تحدیدی را فراهم نموده و در وقت مقرر در اعلان در محل ملك مورد تحدید حدود حاضر شده و صورت مجلس هر ملك را بنمره ترتیب تنظیم نماید.

اوراق صورت مجلس مثل اوراق اظهار نامه و مستخرجی از نظر تهیه کار از طرف اداره کل ثبت تهیه و طبع شده است و قسمت های مخصوص هر موضوعی که باید در آن نوشته شود معین است و شخص تقاضا کننده یا وکیل او حدود ملك مورد تقاضا را باید بطور مشخص و بدون تردید معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور و دخالت کنندگان (مقصود صاحبان حقوق انتفاعی و حقوق مستقله است ولو اینکه مجاور نباشند) چنانچه ایراد و اعتراضی دارند بیان میکنند و در صورت مجلس قید می‌شود و نقشه کش (در صورتی که لازم باشد) برای حدود ملك لدى الضروره نصب علامت نموده و نقشه مختصری رسم مینماید.

مستدعی ثبت فقط ابنیه و اجزائی را میتواند معرفی کند که داخل در حدود مندرج در اظهار نامه باشد.

و زائد بر آن را نمیتواند معرفی کند و معرفی حدود مزبور باید بطور سریع و روشن و خالی از ابهام

باشد و حد فاصل و اختصاصی با اشتراکی بودن آنها با مجاورین معین کنند تا در موقع بازرسی بهرگونه مورد اشکال نگردد و در مواردیکه مساحت ملك در اظهار نامه قید شده باید مساحی شود.

صورت مجلس بدستور ماده ۳۰ نظامنامه باید مشتمل بر مطالب ذیل باشد.

۱- ماه و روز یا روز هائی که عملیات تحدید حدود در آن واقع شده که از تاریخ شروع تا حتم عمل باید معین باشد.

۲- اسم و اسم خانوادگی و سمت و محل اقامت اشخاصی که حضور داشته اند.

۳- اظهارات اشخاصی که اعتراض نموده اند.

۴- حقوقی که دیگران در ملك دارند اعم از حق ارتفاقی از قبیل حق العبور و حق المجرا و حق الشرب یا حقوق انتفاعی از قبیل عمری و سکنی.

۵- علامات و عده و ذرات آنها در مواردیکه برای تشخیص حدود ملك در اراضی بیاض و غیر محصور و در محل هائیکه حد فاصل طبیعی ندارد و میله و علائمی برای تعیین حد فاصل نصب میشود.

۶- اسنادیکه تقاضا کنندگان و معترضین تقدیم داشته اند مأمور تحدید حدود و کمیته حضار و دخالت کنندگان باید صورت مجلس را در همان مجلس امضاء کنند و اگر بعضی از حضار نتوانند یا نخواهند امضاء کنند این نکته در صورت مجلس قید میشود و اگر مورد تحدید در تصرف مستدعی ثبت نباشد و در تصرف مالکانه دیگری دیده شود نماینده از عمل تحدید حدود خودداری نموده و در صورت مجلس علت عدم اقدام بتحدید حدود را می نویسد.

در مورد املاك مشاع ولو سهمی از آن مورد تقاضا باشد باید تمام ملك تحدید حدود شود و در املاكی که مورد اختلاف در اشاعه و افراز است باید مشاع و مفروز را جداگانه تحدید حدود نموده و در مورد املاك مفروز

مثلاً نمره ۱۵ شش دانگ خانه بحدود شمالاً  
غرباً جنوباً شرقاً و اراضی ۱۵ دانگ  
مفروز چهارطاقی و مهنایی بحدود شمالاً شرقاً  
جنوباً غرباً با قدر الحصة از مشاعات که فضای  
حیاط و حوض آب انبار و دالان و مطبخ و راهرو و پله کان  
و بهمین کیفیت هم در دفتر املاك ثبت و سند مالکیت صادر  
میکردد.

نسبت با املاكی که قبل از ثبت عمومی تحدید حدود شده و اگر چه سابقاً رویه این بود که در مقابل نمره آن در اعلان تحدیدی قید میشد که تحدید حدود این ملك قبلاً بعمل آمده و اعتراض از تاریخ تنظیم صورت مجلس مجاورین طبق ماده ۲۰ قانون پذیرفته میشود ولی چون رویه مزبور اشکال قانونی داشت اظهار نظر و متحدالجمال شد که ماده ۲۰ قانون اعتراض بحدود را از تاریخ تنظیم صورت مجلس ملك قرار داده و صورت مجلس املاك مجاور تأثیری در قبول اعتراض ملك مورد تحدید ندارد و باید نمره ملك مزبور در ردیف سایر نمره های املاك مورد تحدید حدود قید شده و نماینده در روز معین در محل ملك حاضر و ذیل صورت مجلس سابق مینویسد که بدستور ماده ۲۰ قانون صورت مجلس این ملك در این روز تنظیم گردید و مجاورین میتوانند تا ۳۰ روز از همین تاریخ اعتراض نمایند ولی حدود مذکور در صورت مجلس قبلی معتبر و به قوت خود باقی است و این صورت مجلس برای تعیین مبدء تاریخ اعتراض می باشد.

دستورهای مفصلی راجع به اعلانات و عملیات تحدید

درس دوازدهم

ماده ۱۵ قانون ثبت - اگر تقاضا کننده در موقع تجدید حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملك مورد تقاضا با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تجدید خواهد شد . هر گاه مجاورین نیز در موقع تجدید حدود حاضر نشوند باین جهت حدود ملك معین نگردد اعلان تجدید حدود نسبت بان املاک تجدید میشود و اگر برای مرتبه دوم نیز تقاضا کننده و مجاورین هیچیک حاضر نشده و تجدید حدود بعمل نیاید حق التبت ملك دو برابر اخذ خواهد شد .

این ماده تکلیف مواردی را که تقاضا کننده ثبت یا نماینده او برای تجدید حدود ملك مورد تقاضای خود حاضر نمیشود تعیین نموده که با حدود اظهار شده از طرف مجاورین نسبت با املاک خود این ملكی که متقاضی آن حاضر نشده تجدید حدود خواهد شد زیرا وقتی که مجاورین اطراف اریبه حدود ملك خود را تعیین و تجدید نمودند طهراً حدود ملكی که در وسط املاک واقع است مشخص و معین میشود و اگر مجاورین تماماً یا بعضی از آنها حاضر نشده و بهمین جهت حدود ملك منظور معین نگردد اعلان تجدیدی آن تجدید میشود که باید وقت دیگری را مدیر ثبت برای تجدید آن املاکی که بجهت عدم حضور صاحبان آن و مجاورین تجدید نشده است تعیین نموده و اعلان کند و اگر در مرتبه دوم باز متقاضی ثبت و مجاورین حاضر نشوند حق التبت ملك بعنوان جریمه دو برابر اخذ می شود .

اگر فرضاً بعضی از مجاورین حاضر نبود و بهمین جهت حدود ملك مورد تقاضا هم تعیین و تشخیص نگردد دیگر جریمه دو برابر حق التبت موضوع نخواهد داشت زیرا جریمه مزبور در وقتی است که حدود ملك را بتوان بوسیله حدود اظهار شده از طرف مجاورین تعیین نمود که متقاضی و مجاورین هیچیک حاضر نشوند .

قانون و نظامنامه موردی را که با شمول جریمه متقاضی ثبت حاضر برای تجدید نشود بیان نکرده است

حدود و نقشه برداری مهندسین در مجموعه متحد المال های ثبتی مندرج است که با مراجعه به آن بصیرت کاملی در طرز عمل حاصل خواهد شد .

مراقبت مأورین تجدید حدود در دو قسمت فوق العاده مهم است .

۱ - نسبت بحقوق رعایا و اعیانی آنها و قطعات خورده مالك .

۲ - در حدود املاکی که حد فاصل طبیعی ندارد و باید بوسیله میله و کندن پی و امثال آن تعیین حدفاصل شود و اگر متقاضی ثبت با مجاور اختلافی دارند باید پس از احراز تصرف مستدعی ثبت بنام او تجدید شود .

نمایندگان تجدید حدود باید متوجه باشند که صورت مجلس تجدیدی سند قانونی و مدرک اساسی ورقه مالکیت است و حق ندارند زیاد و نقصه و تحریف و تغییر و حک و اصلاحی بعد از تکمیل و امضاء آن در آن بنمایند والا شدیداً مسئول و محاکمه اداری شده بلکه عدل مزبور بمنزله جعل در اسناد رسمی است و نسبت بحقوق و حقوق هم آنچه را که مشاهده نموده اند بطور وضوح بنویسند و نباید تابع میل و اراده مستدعی ثبت و یا مجاورین بشوند . نمایندگان ثبت وظیفه سنگینی را عهده دارند و باید همیشه حقیقت و وجدان و حفظ حقوق را نصب العین قرار داده از جاده مستقیم انحراف نوززند و خیانت بوجدان خود و حقوق ملت و دولت ننمایند .

هر چه مأورین اداره ثبت بیشتر در اجرای مقررات قانون مراقبت کنند موقعیت خود و اداره ثبت را نزد دولت و ملت بهتر محفوظ داشته و شایسته تقدیر و تمجید و مورد احترام خواهند بود .

این تذکرات را باید همیشه مد نظر قرار داده و پیوسته با ایمان و عقیده به حقیقت و وجدان از اهریمن خیانت و شقاوت دور و در پرتو نوریز دان پاک هم آغوش سعادت باشند .

ولی چون تجدید ملك بدون اعلان قبلی واقع نمیگردد و مخارج تجدید اعلان هم بعهده مستدعی ثبت است لذا در این مورد طبقاً جریان ثبت ملك متوقف میماند تا مستدعی ثبت برای تأدیه مخارج تجدید اعلان حاضر شده و تجدید حدود مورد ثبت خود را تقاضا نماید .

باید متوجه بود که هر گاه قبل از رسیدن موقع تعیین حدود یکبار در اعلان معین شده مستدعی ثبت از اداره تقاضا کند که تجدید حدود ملك او بتمویق افتد در این صورت مشمول جریمه نبوده و تجدید حدود آن ملك موکول به تجدید اعلان میگردد .

فصل دوم اعتراض - ماده ۱۶ هر کس نسبت بملك مورد ثبت اعتراض داشته باشد باید از تاریخ نشر اولین اعلان نوبتی تا نود روز اقامه دعوی نماید عرضحال مزبور مستقیماً با اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم میشود و در مقابل عرضحال باید رسید داده شود در صورتیکه عرضحال در مدت قانونی داده شده باشد اداره ثبت آنرا نزد محقق ثبت و یاد دفتر محکمه که مرجع رسیدگی است ارسال میدارد و اگر اداره ثبت تشخیص دهد که عرضحال خارج از مدت داده شده کتباً نظر خود را اظهار خواهد کرد و بجا کم محکمه ابتدائی محل اطلاع میدهد تا حاکم مزبور را در جلسه اداری موافق نظامنامه وزارت عدلیه رسیدگی کرده رأی دهد و رأی حاکم محکمه ابتدائی در این موضوع قاطع است .

در این ماده قانون گذار وظیفه مترجمین و اداره ثبت را نسبت با اعتراضات واصله معین نموده است در قانون سابق عرضحال اعتراض را مستقیماً با اداره ثبت نمی دادند فقط ورقه اعتراضیه را تسلیم نموده و رسید می گرفتند تا ضمیمه عرضحال کرده بمحکمه بدهند و تصدیق تقدیم عرضحال را بمحکمه مجدداً تسلیم اداره ثبت نموده و رسید می گرفتند و بسا میشد که ورقه اعتراضیه ضمیمه پرونده ثبتی نمیشد یا تصدیق تقدیم عرضحال بمحکمه را مترجمین ناقابل از صدور سند مالکیت با اداره نمیداد و چون پرونده ثبتی حاکمی از

اعتراض نبود سند مالکیت مستدعی ثبت صادر میشد در صورتی که محاکمه در جریان بود بلکه گاهی حکم محکمه بر علیه مترجم صادر میگردد ولی تأثیر نداشت زیرا سند مالکیت صادر شده بود و برای جلوگیری از این جریان و تکرار بیفایده تقدیم ورقه اعتراض و تصدیق تقدیم عرضحال را بمحکمه فائسول فعلی مقرر داشته که عرضحال را مستقیماً با اداره یا دایره یا شعبه ثبتی که در ضمن اعلان نوبتی معین شده است تسلیم نموده و رسید گرفته شود و بر طبق ماده ۳۴ نظامنامه باید اداره یا دایره یا شعبه منتشر کننده اعلان نوبتی صریحاً در اعلان مزبور قید نماید که عرضحال اعتراض باید مستقیماً بهمان اداره یا دایره یا شعبه مذکور در اعلان داده شود .

ماده ۳۵ میگوید اداره ثبت قبل از انتشار اعلان نوبتی از پذیرفتن عرضحال اعتراض خودداری خواهد کرد . سیاق عبارت و جمله خود داری خواهد کرد حاکی از این است که دستور مزبور حتمی نیست و فقط از لحاظ تنظیمات اداری است چه آنکه ممکن است اعتراض قبل از اعلان پذیرفته شود ولی بجای اعلان بنام مستدعی ثبت منتشر نگردد .

در اینصورت اگر چه اظهار نامه بنام مستدعی ثبت حاکی از این است که اداره ثبت ملك مورد اعتراض را بنام مستدعی ثبت شناخته ولی چون این مقدار کافی نیست بهتر این است که پس از اعلان بنام مستدعی ثبت عرضحال اعتراض پذیرفته شود .

و مطابق ماده ۳۶ و ۳۷ نظامنامه . عرضحال اعم از اینکه رسیدگی بان در حدود صلاحیت صلاحیه یا محقق ثبت یا محکمه بدایت باشد کتبی خواهد بود و مطابق مقررات قانون اصول محاکمات حقوقی باید تنظیم و تمبر شود . باین معنی که باید ماده ۵ و ۶ و ۸ قانون آزمایش نسبت به آن رعایت شده و بر طبق مواد مزبوره عرض حال تنظیم شده باشد ولی ممکن است که در روی اوراق طبع شده مخصوص عرضحال نوشته نشده باشد .