

درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

اظهارنامه چنانچه معرفیه شده اینطور استفاده میشود که چاره مزبوره فاصل بین ملك مورد ثبت و املاك مجاور است در چنین حدی هر گاه مستدعی ثبت در سمت دیگر چاره که بمورد ثبت اتصال ندارد اراضی یا اینیه را ملك خود معرفی کند چون خارج از حدود مندرجه در اظهارنامه میباشد نباید نسبت بان قسمت تحدید حدود بعمل آید اگرچه مالکیت و تصرف مستدعی نسبت بان قسمت مستند بدلائل قویه باشد.

۵ - نصب علامت یا میله برای اینکه بین مالکین املاك در حدود اراضی غیر محصوره یا قراء اختلافی حاصل نگردد لازم است یا حد فاصل را بی بکنند و یا نصب میله نمایند در اراضی مرطوبی مانند مازندران و گیلان چاهی لااقل بمق نیم ذرع کفنده و باذغال پر کنند و محل علامت مزبوره باید در صورت مجلس تحدید حدود با مشخصات آن قید گردد و چنانچه نقشه برداری شد محل علامت را باید در نقشه نشان داد.

۶ - صورت مجلس تحدید حدود با مضای نماینده ثبت مستدعی ثبت - مجاورین و سایر حضار میرسد و چنانچه هر یک از آنان اظهاری یا اعتراضی داشت نوشته با مضای آنان میرسد و هر گاه سواد نداشته باشند مهر یا انگشت آنان بصورت مجلس زده و این قسمت را در صورت مجلس تذکر میدهد و چنانچه متعرض باشد باو اطلاع میدهم که در مدت سی روز از آن تاریخ عرض حال اعتراض خود را بوسیله اداره یا دایره یا شعبه مربوطه بمراجع صلاحیت دار بفرستد و این قسمت را مینویسیم چونکه ممکن است او

مثلا چنانچه مجرای آب قریه مجاور (اعم از رودخانه یا قنات و غیره) در ملك مورد ثبت یا بالعکس باشد مظهر و مبدا قنات مورد ثبت در ملك غیر باشد و یا بالعکس ممبر ملك مورد ثبت در ملك غیر باشد یا بالعکس همچنین چاره های عمومی یا انهار عمومی در مورد ثبت مورد ثبت از قنات مجاور حق استفاده از قبیل پاکنه و استفاده از گردانیدن آسیاب و امثالهم و بالعکس حق داشتن سر تیر از ملك مجاور در دیوار مورد ثبت باشد و بالعکس حق فاو دان و پنجره و دود کش و امثال آن از مورد ثبت با املاك مجاور یا بالعکس.

تبصره - نظر باینکه حقوق ارتفاعی را در اعلانات نوبی اعلان نمیکنیم و تنها دلیل ثبت آن عمل نماینده تحدید حدود می باشد نمایندگان باید در این قسمت کمال دقت را مبذول داشته و نگذارند حقی از مستدعی ثبت یا مجاورین تضییع شود.

۴ - املاکی که تحدید حدود آنها در يك روز تمام نمیشود نماینده ثبت مكلف است عملیات هر روزه خود را در خاتمه عملیات همان روز در صورت مجلس ثبت و با مضای مستدعی ثبت و سایر حضار برساند عدم رعایت این قسمت از لحاظ تشخیص مبدا مدت اعتراض مجاورین خیلی مؤثر است و ممکنست اختلاف حاصله موجب مسئولیت و زحمات کارکنان اداره گردد.

مستدعی ثبت فقط اینیه و اجزائی را میتواند در موقع تحدید حدود معرفی کند که داخل در حدود مندرجه در اظهار نامه ثبتی بوده است مثلا حد شمالی ملكی در

با عنایت اینککه اعتراض کرده است مطمئن گردیده از اقدام قانونی باز ماند .

۷ - اوراق و نوشتجاتی که مستدعی ثبت یا اعتراض کنندگان و مجاورین بنمایند تعیین حدود میدهند و همچنین نقشه مورد ثبت باید ضمیمه صورت مجلس تعیین حدود گردد و این قسمت را نیز نماینده مکلف است تذکر دهد .

۸ - نماینده تعیین حدود باید در موقع ثبت ملک این قسمت را در نظر بگیرد که املاک مجاور سابقه ثبت دارند یا خیر چنانچه سابقه ثبت دارند و پرونده آنها در دسترس او میباشد حدود و حقوق مورد تقاضا را با صورت مجلس های تعیین حدود مجاورین تطبیق کرده و مخالف آنها چیزی در صورت مجلس تعیین حدود نویسد و چنانچه مجاورین نسبت به حدود یا حقوق مذکور در صورت مجلس تعیین حدود مجاور اعتراض دارند باید از ثبت آن قسمت برای مستدعی خودداری نمود .

در صورتیکه مدت اعتراض بر تعیین حدود مجاور باقی باشد مستدعی را با اقدام قانونی در تقدیم عرض حال هدایت نماید و هر گاه مدت اعتراض بر تعیین حدود مجاور منقضی شده باشد البته ثبت مجاور ملاک و مأخذ تعیین حدود مجاور ثبت خواهد بود و هر گاه پرونده های مجاور در دسترس او نبود بمحض خاتمه عملیات و حضور در دایره یا شعبه مربوطه بایستی پرونده های مجاور را با صورت تعیین حدود مجاور مورد تقاضا تطبیق نمود و چنانچه اختلافی داشت ثبت قبلی را ملاک قرار داده و در ذیل صورت مجلس تعیین حدود یا کاغذ دیگری حدود و حقوق مورد ثبت را با تطبیق صورت مجلس مجاور اصلاح کند و در این صورت هم هر گاه مدت اعتراض بر ثبت مجاور باقی باشد باید مراتب را بوسیله مدیر ثبت بمستدعی ثبت تذکر داده تا چنانچه بعملیات تعیین حدود مجاور معترض باشد بوظیفه خود اقدام نماید .

۹ - اگر تقاضا کننده در موقع تعیین حدود خود یا نماینده اش حاضر نباشد ملک مورد تقاضا با حدود اظهار

شده از طرف مجاورین تعیین حدود خواهد شد مثلا خانه پلاک نمرة ۷۵ در موقع تعیین حدود مالک یا نماینده اش حاضر نبود و مجاورین آن مالکین املاک پلاک های ۷۴ - ۷۳ - ۹۶ - ۹۷ - ۹۸ میباشد بهر نحوی که مالکین پنج ملک مجاور حدود خود را با پلاک ۷۵ معرفی کردند از روی صورت مجلس های مجاور حدود خانه پلاک ۷۵ را تعیین مینمائیم .

هر گاه مجاورین نیز در موقع تعیین حدود حاضر نشوند و باین جهت حدود ملک تعیین نگردد اعلان تعیین حدود نسبت بان املاک تعیین میشود و اگر برای مرتبه دوم تقاضا کنند و مجاورین هیچ یک حاضر نشده و تعیین حدود بعمل نیاید حق الثبت ملک دو برابر اخذ خواهد شد قانون برای مستدعیان ثبتی که موجب تأخیر در جریان کار خود باشند مجازاتهای قائل شده است .

اول اینکه حدود ملک را از روی صورت مجلس تعیین حدود مجاورین تعیین حدود میکنند بجا ممکن است مجاورین به حقوق و حدود او تخطی کنند که ناچار گردد به ثبت آنان اعتراض نماید .

دویم اگر نتوان حد و اظهار شده از طرف مجاورین را نسبت با و مؤثر قرارداد دو برابر حق الثبت از او دریافت نماید بمحض خاتمه عملیات تعیین حدود و تطبیق با پرونده های مجاور نماینده ثبت پرونده را به شعبه بایگانی تحویل میدهد .

باب سوم

ثبت ملک در دفتر املاک

فصل اول

استخراج و بازرسی

۱- پس از انقضای مدت سه ماه اعتراضات و خاتمه عملیات تعیین حدود چنانچه نسبت بمورد ثبت اعتراض نبود شعبه بایگانی پرونده را برای صدور سند مالکیت نزد مدیر ثبت ارسال میدارد .

مدیر ثبت پرونده را برای بازرسی بیکی از نمایندگان حتی المقدور بغیر از نماینده تعیین حدود رجوع نمیکند

میشود مثلاً بخش سه حسن آباد طهران دفاتر خاص دارد ولی البته ثبت دفتر املاک از حیث ترتیب و ردیف املاک ثبت شده تابع شماره‌های ثبت عمومی نیست زیرا بسا از املاک بواسطه اعتراضات قابل ثبت نیست و معلوم نیست موضوع آنها چیست و چه مقدار از صفحات دفتر را باید برای املاک مزبور اختصاص داد از این لحاظ دفتر املاک پیرو ثبت املاک مطابق شماره ردیف پلاکها نیست و هر وقت که ملکی کارهای مقدماتی آن خاتمه یافت فوراً در دفتر مربوطه ثبت خواهد شد .

۳- از لحاظ اینکه نقل و انتقال املاک مورد ثبت باید ذیل صفحات تیکه ملک در آن ثبت گردیده ثبت شود برای هر ملکی متناسب موقعیت ملک و تمداد مالکین لااقل سه صفحه سفید از دفتر باید تخصیص داده شود و مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده یا واگذاری حقی نسبت بهین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی معاملات راجعه با انتقال منافع ملک برای مدت بیش از سه سال باید در دفتر ثبت گردد بهمین طریق کلیه انتقالات در دفتر املاک بترتیب تاریخ ذیل یکدیگر به ثبت خواهد رسید (طرز تنظیم دفاتر و نگاهداری آنرا نظامنامه معین کرده است و چون موضوع ساده‌ایست از بحث در اطراف آن خود داری می‌گردد) .

فصل سوم

عمل متاهلین با اداره ثبت در موقع معامله املاک

هرگونه معاملات راجعه بهین یا منافع املاک مطابق ماده ۴۶ قانون ثبت باید در دفتر اسناد رسمی بعمل آید مورد معامله از ۳ صورت خارج نیست

۱- سند مالکیت آن صادر شده باشد

۲- در جریان ثبت است

۳- مجهول‌المالک اعلان شده

اگر مورد انتقال تمام ملک باشد صاحب دفتر معامله

۲- نماینده مامور استخراج و بازرسی پرونده‌ها را از اظهارنامه الی صورت مجلس تحدید حدود در کمال دقت مطالعه مینماید که آیا اظهارنامه نواقص دارد یا خیر اعلانات نویسی و تحدید حدود بموقع انتشار یافته است یا نه تحدید حدود مطابق مقررات بعمل آمده یا خیر حدود و حقوق مورد تقاضا با املاک مجاور مطابقت دارد یا خیر ؟

هرگاه تمام تشریفات قانونی مرعی گردیده بود و اشتباهی هم در هویت مستدعی ثبت از اسم و اسم خانوادہ و مورد ثبت از شماره پلاک و محل و قوع ملک و غیره نداشت مینویسند سند مالکیت را تنظیم و بنظر مدیر ثبت می‌رسانند .

۳- چنانچه اشتباهی در عملیات مطابق ماده ۲۵ قانون ثبت رخ داده بود مراتب را با اداره کل ثبت گزارش میدهد تا در هیئت نظارت مطرح گردد .

۴- هرگاه نواقصی در عملیات ثبتی بود مدیر ثبت دستور رفع نواقص را میدهد و هرگاه نواقص و اشتباهاتی نبود مدیر ثبت دستور ثبت ملک را در دفتر املاک میدهد و مینویسند مالکیت را امضاء مینماید .

فصل دوم

ثبت ملک در دفتر املاک

۱- مباشر دفتر املاک ملک را مطابق مینویسند امضاء شده از طرف مدیر ثبت عیناً در دفتر املاک ثبت مینماید و مطابق آن سند مالکیت را تنظیم نموده و با امضاء مدیر ثبت رسانیده بشبه بایگانی می‌فرستند .

تبصره - هرگاه ملک مورد ثبت مالکین متعدد مشاع داشته باشد بعداد مالکین سند مالکیت صادر و بهر یک از صاحبان مشاع یک سند داده می‌شود و در ذیل سند مزبور نوشته میشود این سند به مالک مثلاً یک دانگ داده میشود .

۲- املاک هر حوزه در دفتر املاک همان حوزه بسا تشخیص باینکه هر دفتر مربوط ببخش معینی است ثبت

جدید را در سند مالکیت قید نموده و سند را از انتقال دهندہ اخذ و بانقال گیرندہ میدهد و انتقال گیرندہ می تواند سند مزبور را بدارہ ثبت دادہ سند مالکیت جدیدی بنام خود بگیرد و هر گاہ نسبت بقسمتی از ملک مورد انتقال باشد مراتب را در ستون ملاحظات سند مالکیت قید و بانقال دهندہ رد می کند و انتقال گیرندہ میتواند نسبت بقصداری کہ معامله نموده است سند مالکیت علیحدہ بگیرد و در مورد دویم و سوم صاحب دفتر موظف است قبلاجریان ثبتی ملک را از ادارہ ثبت سوال نماید در صورتی کہ قبلا معامله نشده باشد معامله را ثبت نماید البتہ در مورد سوم اگر ده سال از تاریخ انتشار اعلان نوبت اول گذشته باشد از ثبت آن خود داری خواهد کرد چه در آن صورت مطابق مادہ ۱۲ قانون ثبت باید رفتار شود و در ہر سہ صورت صاحب دفتر خلاصہ از معامله ثبت شدہ را در دفتر خود تنظیم و بدارہ ثبت خواهد فرستاد و یک نسخہ ہم از خلاصہ مزبورہ بانقال گیرندہ خواهد داد هر گاہ ملک ثبت شدہ باشد ادارہ ثبت خلاصہ را بدفتر املاک میفرستد مباشر دفتر مزبور معامله را مطابق مقررات در دفتر املاک وارد نموده سپس خلاصہ ثبت را برای بایگانی دربرونندہ ثبتی بشعبہ بایگانی اعادہ می دهد انتقال گیرندہ نیز باید نسخہ ثانی خلاصہ ثبت را بدارہ ثبت دادہ واگرمعاملہ در دفتر املاک ثبت نشده باشد ثبت آنرا تقاضا کند خلاصہ مزبور باید بامضای صاحب دفتر و نمایندہ ثبت و متعاملین برسد

باب چهارم

وظائف مسئولین دفاتر رسمی

فصل اول

وظائف مسئولین دفاتر رسمی را مادہ ۴۹ قانون

ثبت بترتیب ذیل معین کرده است

۱- ثبت کردن اسناد مطابق مقررات قانون ثبتہ در این مورد منظور رعایت مقررات قانون ثبت و نظام نامہ های وزارت عدلیہ است کہ مطابق قانون مزبور پیش بینی شدہ و دستورات اداری کہ در طرز تنظیم و ثبت اسناد از ادارہ ثبت کل دادہ میشود مبین و مفسر قانون و نظامنامہ است کہ باید مرعی گردد

۲- دادن سواد مصدق از اسناد ثبت شاه باشخاصی

کہ مطابق مقررات حق گرفتن سواد دارند البتہ قوانین ما برای اخذ سواد از اسناد و یا اوراق موجودہ در دوایر دواتی دستوراتی دادہ است طرفین هر معامله یا قائم مقام قانونی آنها اشخاصی کہ مطابق قوانین اصول محاکمات حقوقی و جزائی تصدیق ارائه دهند مستنطقین و مدعیان عمومی میتوانند سواد بگیرند

۳- تصدیق صحت امضاء از جملہ دفاتری را کہ

ادارہ ثبت دارد دفتر تصدیق امضاء میباشد کہ طرز عمل آن بطور خلاصہ بشرح ذیل است

در تاریخ ۰۰۰۰ آقای ۰۰۰۰ دارای شناسنامہ ۰۰۰۰ ساکن ۰۰۰۰ در حضور اینجانب ذیل مشروحہ فوق را امضاء نموده و این تصدیق فقط نسبت بامضای مشارالیه مؤثر است محل امضاء و مهر صاحب دفتر و نمایندہ

۴- قبول و حفظ اسنادی کہ امانت میگذارند ترتیب

قبول و حفظ اسناد در محل خود تشریح خواهد شد مطابق دستور مادہ ۵۰ قانون ثبت هویث متعاملین باید در نزد مسئول دفتر مجرز باشد هر گاہ تردید داشته باشد بساید دو نفر از اشخاص معروف و معتمد حضوراً هویث آنان را تصدیق نموده و مراتب را در دفتر ثبت و بامضاء شهود رسانیدہ و آن نکته را در خود اسناد قید نماید