

ثبت اسناد و املاک

مقصود از ثبت املاک

چنانکه ملاحظه کردید مقصود عمده از ثبت و ترسیم املاک در قدیم اخذ مالیات ارضی بوده ولی اکنون در اثر ازدیاد نفوس و توسعه احتیاجات بنظریات مختلفه انجام میشود که اقسام مهم آن ذیلاً ذکر میگردد.

۱ - ثبت املاک از نظر مالی

هیچ جامعه نمیتواند حیات اجتماعی خود را بدون داشتن عوائد حفظ و ادامه دهد و آسایش داخلی و خارجی خود را برقرار گرداند. دولت که نماینده یک جامعه و عهد دار حسن جریان امور کشوری میباشد برای انجام این مقصود محتاج به خارجی است که جامعه باید عهد دار آن شود. گرچه ممکن است که دولت از بهره برداری بعضی منابع مانند استخراج معادن یا تصدیق بازر تجارت عوائدی را جمع آوری نماید ولی این امر به تنهایی کافی برای انجام مقصود نبوده مخصوصاً با مخارج روز افزون لازمه که برای حفظ جامعه بکار میرود.

لذا دولت ناگزیر است بوسایل دیگری تثبیت نماید تا عوائدی تهیه کند و چون اخذ مالیات ساده ترین طریق جمع آوری عوائد است لذا دول از قدیم قبل از اقدام بطریق دیگر باخذ مالیات اقدام مینموده و عوائد دولت از طریق اخذ مالیات گه رفته های مختلف داشته تشکیل میگشته یعنی تحت عناوین مختلفه تظاهر و از انواع ثروت افراد گرفته میشده. یکی از منابع مهم مالیاتی مالیات بر املاک غیر منقول است (مانند اراضی مزروعی - باغات - و ابنیه و اراضی تحت بنا و غیره).

از زمان قدیم زمین را مهمترین منبع عایدات و بزرگترین سرمایه افراد میدانستند این عقیده با اندازه در

قرن ۱۸ قوت گرفت که دکتر کته طیب لوتی ۱۵۰ و بیروان او که سر دسته فیزیوکراتها Physiocrates محسوبند زمین را تنها مولد ثروت دانسته و آنرا یگانه سرمایه جامعه تصور میکردند.

لذا تحصیل مالیات را منحصر باملاک مزروعی پیشنهاد و القاء سایر انواع مالیات را در خواست مینمودند. نظریه مزبور گرچه طرفداران بسیاری پیدا نمود ولی از اجراء آن در بعضی کشورها نتیجه مطلوب حاصل نشد و مبنای نظریه مزبور همان فلسفه فیزیوکراسی و نظم طبیعی میباشد. با ترقیات ثروت و اموال منقول در اثر ازدیاد تجارت و توسعه صنعت در قرون اخیر نمیتوان نظریه فیزیوکراتها را متابعت نمود و اراضی را تنها سرمایه دانست.

باری مالیات بر املاک تقریباً در تمامی کشورها مجرى و فعلاً یکی از منابع مهم عوائد محسوب است و در اوائل که بخارج کشورى قلیل ادارات و مؤسسات عمومی توسعه نداشته فقط باخذ مالیات از اراضی درجه اول انگذاء میشده ولی با ازدیاد جمعیت و توسعه امور جامعه و مخارج زیاد ضرورت اخذ مالیات را از تمامی اراضی ایجاد نمود و دول را مجبور کرد که با دقتی هرچه تمامتر در وصول و ازدیاد مالیات بکوشند و برای تأمین این مقصود مساحت انواع محصولات و درجه حاصلخیزی و عایدی و مخارج املاک را در نظر میگیرند و مجموع این اطلاعات و نوشتن آنها در دفتر مخصوص ثبت مالی را تشکیل میدهد.

ثبت مالی ممکن است مبنی بر یک تحقیقات و قیقه بوده و یا تخمین و تقویم را کافی بدانند.

الف - ممیزی املاک بوسیله تجربه (Le cadastre par experience

و آن مبنی بر تقریبی است که در قطعاتی بعمل میاورند و قطعات دیگر را با آن مقایسه مینمایند .

ب - میزی املاك بو - سیله مجبوع برداشت (La cadastre par masse de culture) و آن طریقه ایست که در فرانسه معمول بوده است و عایدی املاك هر يك از نواحی را در اثر تخمین و تقویم هر يك از قطعات مختلف بدون آنکه وضعیات جزئی و خصوصی املاك را در نظر بگیرند معین مینمایند .

ج - میزی قطعاتی املاك (Lo cadastre parcellaire بطریقه مزبور که دقیقترین طرق ثبت است و ناچار خیلی گران تمام خواهد شد اول در ایتالیا و بعد در فرانسه عمل شده طریقه ثبت قطعاتی مبنی بر تقویم عایدات هر يك از قطعات اراضی کشور است بوسیله عملیات مهندس برای تکمیل تفسیر طریقه مزبور جریان ثبت مالی فرانسه را مختصراً ذکر مینمایم .

برای تقویم مالیات ارضی در فرانسه عملیات ذیل اجرا میگردد .

۱ - مساحی (Operation d'art کشور را بنواحی تقسیم و هر بخش را بقطعات کوچکی منقسم مینمایند چنانکه مهندسین نقشه هر يك از آن قطعات را بطوز وضوح و با دقت ترسیم کنند (در موارد اختلاف مالکین و همین قسم اختلاف محصول اراضی باید بقطعات مختلف تقسیم گردد) تا مسئول پرداخت و مقدار مالیات را بتوان تعیین نمود .

۲ - اظهار عقیده خبروی (Expertise چون در اخذ مالیات تناسب بین عایدات و مالیات منظور است و ناچار باید مالیات هر ملكی متناسب با عایدات حقیقی یا اعتباری آن ملك باشد تا بهر نسبتی که قانون در نظر میگیرد از متصرف ذینفع یا مالك آن مالیات اخذ شود و برای تقویم عایدات املاك يك سلسله عملیات مقدماتی انجام میگیرد که آنها از قرار ذیلند :

الف - رتبه بندی (Classification چون اراضی در اثر مساحی بقطعات بسیاری تقسیم شده است .

برای سهولت تعیین عایدات لازم دانسته اند قطعات را رتبه بندی نمایند و آن چنین است که چندین رتبه اراضی را باعتبار حاصلخیزی آن در نظر میگیرند و اراضی که در تحت بنا نیستند هر چه هم اختلاف در حاصلخیزی داشته باشند نباید بیش از پنج رتبه در نظر گرفت و بنابراین کمیسیون تشکیل و در هر رتبه دو قطعه از املاك استیجابی معین مینمایند (که عایدات آنها را معیار سنجش عایدات قطعات مربوطه به آن رتبه قرار دهند) که یکی را از بین بدترین قطعات و دیگری را از بین بهترین قطعات آن رتبه باعتبار حاصلخیزی انتخاب مینمایند .

ب - تقسیم بندی (Classement پس از تعیین رتبه ها و انتخاب دو قطعه از بدترین و از بهترین قطعات از حیث حاصلخیزی در هر رتبه قطعات مختلفه هر ملكی را يك يك سنجیده و هر قطعه که قوه حاصلخیزی آن در حدود یکی از رتبه های معینه باشد از آن رتبه بشمار میرود .

ج - تقویم (Evaluation پس از تعیین قطعات هر رتبه چند قطعه از هر رتبه را انتخاب مینمایند که در اجاره باشد و از روی اسناد مزبور عایدات حقیقی آن قطعات را سنجیده و نسبت بین عایدات حقیقی مزبور و عایدات تخمینی (موقتی) را که قبلاً در نظر گرفته شده از روی دقت معین مینمایند و بدین وسیله عایدات حقیقی هر قطعه معلوم میگردد سپس نتیجه عملیات را مالکین اعلام تا هر اعتراضی دارند بنمایند و پس از رسیدگی در اعتراضات هر گاه تغییراتی لازم باشد میدهند .

باری پس از تقویم عایدات هر قطعه اوراق مالیاتی (Les etats de section) تنظیم میشود و اوراق مزبور باید دارای نکات ذیل باشد: (پس از تعیین آنکه ملك بنا شده و یا بدون بنا است) اسم مالك ، نمره قطعه ، جنس محصول ، مساحت آن ، رتبه ، عایدات جنس مالیات - اوراق مالیاتی برای تنظیم دفتر ثبت مالیات بکار میرود که به آن دفتر (Les matrices cadastrales) میگویند .

و در موقع انتقالات املاک با اداره ثبت مالیات اطلاع داده میشود.

۲ - ثبت املاک از نظر حقوقی .

مقصود از ثبت املاک از نظر حقوقی استقرار مالکیت اموال غیر منقول و حقوق عینی میباشد که پس از ثبت اموال و حقوق مزبوره در دفتر املاک قوه قانونی را دارا خواهد بود و هر معامله و انتقالی راجع بانها واقع گردد باید در دفتر املاک نیز قید شود والا اثری نخواهد داشت (بعضی از حقوقیین اشکال نموده اند که نتیجه ثبت و تقلید بلزوم ثبت معاملات در دفتر املاک با اصل مالکیت و تعریف آن باینکه (حقی است مطلق و غیر محدود) مخالف میباشد

زیرا با لزوم تشریفات ثبت نتیجه بر خلاف میدهد زیرا هیچ مالکی نمیتواند با اراده خود و قبول طرف دیگر قبل از اجراء تشریفات و درج آن در دفاتر تصرف و تغییر و انتقال در ملک خرید بدهد و در اینصورت نتیجه آن محدود بودن حق مالکیت خواهد بود .

از اشکال مزبور میتوان چنین دفاع نمود که الزام بتشریفات تماسی بحق مالکیت ندارد و تصرفات را مختل نمیکند بلکه طریقه تصرف را همین نموده است که در نتیجه در بعضی قوانین شرط صحت و در بعضی دیگر شرط اثبات معامله خواهد بود .





پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی