

قانون و نظامنامه ثبت

عملیات سابقه را ابطال و دستور تجدید جریان ثبت از ابتدا داده میشود .

در اعلانات اصلاحی مخصوصاً باید قید شود که اعلان مزبور بدستور هیئت نظارت برای رفع اشتباه سابق است و آن اشتباه را هم باید تذکر دهند و این اعلانات را مثل اعلانات قسمت اخیر ماه ۱۲ در آخر فروردین یا مهرماه منتشر مینمایند

و اگرچه مؤثر بودن اشتباهات بسته بنظر هیئت نظارت است ولی بطور کلی هیئت مزبور اشتباه در مورد پلاک ملک یا تاریخ اولین اعلان نویسی و هرچه را که از ارکان جریان ثبت شمرده میشود از قبیل تصرف متقاضی یا تشخیص ملک یا مالک و حقوقی که طبق مدارک متقاضی ثبت باید منظور شود و بطور خلاصه هر چه را که عدم رعایت آن موجب تضییع حقی تشخیص شده باشد مؤثر دانسته و دستور لازم نسبت بان میدهند

و با اینکه اصول قضائی و اداری مبنای برحق یک مرتبه استیفاء و تجدید نظر در آراء صادره است ولی چون مبنای امور ثبت بر تسریع میباشد قانونگذار رای هیئت نظارت را قاطع قرار داده است .

درس بیستم

ماده ۲۶ - در مورد انتقال تمام یا قسمتی از ملک ثبت شده و یا واگذاری حقی نسبت بین آن ملک و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات راجع بان انتقال منافع ملک برای مدتی بیش از سه سال بترتیب ذیل عمل خواهد شد

سند معامله در دفتر اسناد رسمی یا دفتر معاملات غیر منقول ثبت و خلاصه آن در دفتر املاک ذیل صورت

۲- تصحیحات و غلط گیری را در بالای سطر یا حاشیه صفحه بطور واضح بنویسند .

۳- اسامی محلها و مزارع و اصطلاحات محلی را بخط درشت و روشن تحریر کنند و اعلانات را بفاصله مدتی قبل از وقت انتشار آن به طبعه بفرستند تا اگر محتاج بتصحیح و اعاده باشد تاخیری در طبع آن رخ ندهد بعضی از دوایر ثبت غلط نامه ای ترتیب داده بودند

و آنرا پس از انتشار اعلانات بعنوان تصحیح اغلاط اعلان سابق انتشار میدادند درین خصوص اظهار نظر و بخشنامه صادر شد که چون غلطنامه مزبوره اعلان قانونی تلقی نمیشود و نمیتوان آن را مبدء اعتراضات قرار داد لذا باید آن را متروک دارند و برای جلوگیری از کثرت وقوع اغلاط دقت و مراقبت در تطبیق و مقابله مینویسند و پاکنویس اعلانات بنمایند و الا مخارج تجدید اعلان از متصدی مسئول اخذ و در صورت تکرار اشتباه مسئول مزبور و رئیس قسمت مربوطه مورد تعقیب اداری واقع میشوند و باید در موقع ارسال پرونده و گزارش اشتباه یادداشتی ضمیمه شود و در آن عضو اشتباه کننده را معرفی کنند .

بهر حال تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه با هیئت نظارت است که هر گاه پس از مراجعه به گزارش و پرونده عمل معتقد بعدم وقوع یا عدم تاثیر اشتباه باشد عملیات واقع شده را تصویب و رای به تکمیل آن و اصدار سند مالکیت میدهد و اگر اشتباه را مؤثر بدانند باین معنی که در اثر آن اشتباه تضییع حقی شده باشد هر عملی را که برای حفظ حق مزبور لازم است دستور میدهند از قبیل اینکه تجدید حدود یا اعلانات تجدید شود یا فقط یک نوبت اعلان اصلاحی انتشار یابد و بسا میشود کاتبه

ثبت ملك قيد ميشود و بهمين طريق خلاصه كليه انتقالات در دفتر املاك به ترتيب تساريخ ذيل يكد يگر به ثبت خواهد رسيد

شرائط و ترتيب ثبت خلاصه انتقالات در دفتر املاك و تجديد اوراق مالكييت به موجب نظامنامه وزارت عدليه معين خواهد شد

خلاصه مواد نظامنامه از ماده ۵۲ تا ۵۴ اين است كه ضاحبان دفاتر اسناد رسمي بايد در مورد معامله املاك ثبت شده خلاصه معامله را در ورقه مخصوص كه وزارت عدليه تهيه مينمايد (اين اوراق از طرف اداره كل ثبت تهيه و طبع شده است) در دو نسخه نوشته يك نسخه را بسكسي كه حقي باو واگذار شده تسليم و ديگري را بدفتر املاك حوزه ثبت ملك ارسال دارند خلاصه مذكوره بايد علاوه بر امضاء متعاملين با امضاء صاحب دفتر اسناد رسمي و نماينده ثبت اسناد ممضی باشد مسئول دفتر املاك بايد خلاصه مزبور را فوراً در ذيل ثبت ملك قيد نموده و با امضاء مدير ثبت محل برساند و شخصي هم كه باو حقي واگذار شده بايد خلاصه معامله كه باو داده شده با اداره ثبت بياورد و اگر قبلاً بطريق مذكور فوق خلاصه مزبور در ذيل ثبت ملك قيد نشده باشد ثبت آنرا تقاضا نمايد .

هر گاه معامله راجع بانتهال قطعي تمام ملك ثبت شده باشد بايد علاوه بر مقررات مزبوره فوق صاحب دفتر خلاصه معامله را در ستون ملاحظات سند مالكييت قيد و امضا کنند و بانتهال گيرنده بدهد كه طبق آن سند مالكييت جديد اخذ نمايد

اگر معامله راجع بانتهال قسمتي از ملك ثبت شده است بايد خلاصه معامله در سند مالكييت قيد گردد ولي سند مزبور بانتهال دهنده مسترد ميشود و بثبت حوزه ملك مراجعه و طبق خلاصه معامله كه داده شده سند مالكييت مستقلي ميگيرد و همچنين در مورد انتقال حق عيني مثل رهن و حقوق ارتفاقي و يا انتقال تمام يا قسمتي از ملك با

حق استرداد كه در جميع اين موارد بايد صاحب دفتر خلاصه معامله را در ستون ملاحظات سند مالكييت قيد و امضا نمايد و در مورد عمري و رقبتي و سكني و در مواردی كه معامله راجع بانتهال منافع ملك براي مدت بيش از سه سال باشد تنظيم خلاصه سند در دو نسخه و ارسال بثبت حوزه وقوع ملك و قيد آن در ذيل ثبت ملك در دفتر املاك و در سند مالكييت بايد مجري گردد و طبق ماده ۵۴ نظامنامه در موردی كه سند مالكييت جديد داده ميشود براي هر صفحه از اوراق مالكييت مطابق ماده ۱۲۹ قانون ثبت حقي اخذ خواهد شد

هر ورقه مالكييت يك صفحه حساب ميشود - اگر چه تطبيق سند مالكييت جديد با ماده ۱۲۹ كه راجع به تعرفه سواد مصدق اسناد ثبت شده است خالي از اشكال بنظر نميرسد ولي فعلاً مطابق ماده مزبور عمل و رفتار مي شود

در اينجا بچند نكته اشاره مينمائيم :

۱ - طبق ماده ۱۲۸ قانون سابق براي ثبت املاك ثبت شده دفترتي در اداره ثبت هر محل تهيه شده بود كه معاملات املاك مزبور را در آن دفتر قيد مينمودند ولي چون پس از تنظيم سند و ثبت آن در دفتر رسمي الزام متعاملين بحضور در اداره ثبت محل و قيد معامله و امضاء آن بار ديگر در آن دفتر لزومي نداشت و زحمت و مشكلاتي را توليد ميكرد لذا دفتر مزبور (دفتر معاملات غير منقول و قيد معاملات مزبور در آن دفتر طبق قانون جديد كه ارسال خلاصه معامله را بدفتر املاك مقرر داشته بكلي ملغي شده است

بنابراين جمله يا دفتر معاملات غير منقول مذكور در ماده ۲۶ زائد ميشود و بهمين جهت در ماده ۵۲ نظامنامه اشارتي بان نشده است

۲ - در صفحه ۱۵۰ قسمت ۳ مجموع ۴ قوانین ۳۱۴ وزارت عدليه شرحي بدون نمره و تاريخ بعنوان اصلاح

ماده ۵۳ نظامنامه مندرج است که عین آن در شماره ۲۱۳۹ مجله رسمی مورخه ۱۴۱۲/۱۳ نیز بدون نبره و تاریخ درج است

شرح مزبور این است چون در ماده ۵۳ نظامنامه قانون ثبت املاک مقرر شده در صورتیکه مدت انتقال منفعت ملکی بیش از سه سال باشد باید مقررات ماده ۵۲ نظامنامه اجرا شده و درستون ملاحظات و ورقه مالکیت معاطله را قید نمود انجام این دستور در مورد املاک مزروعی که مالک یکورقه مالکیت برای یکقریه دریافت نموده و منافع آنرا برای مدتی بیش از سه سال بتمام رعایای قریه اجاره داده غیر عملی است زیرا غالباً عده مستاجرین بقدری زیاد است که در ورقه مالکیت گنجایش درج اسامی تمام آنها نیست

نظر باینکه غرض از وضع ماده مذکوره معاطع بودن از سابقه معاملاتی است که نسبت با املاک شده و میشود و این مقصود از روی خلاصه معامله که معمولاً از دفاتر رسمی میرسد و در دوسیه مربوطه بایگانی میشود میتوان تامین نمود بنا بر این قسمتی از ماده ۵۳ نظامنامه که مربوط بثبت این قبیل معاملات در دفتر املاک و سند مالکیت است حذف و ماده مزبوره بطریق ذیل اصلاح می شود:

ماده ۵۳ در مورد عمری و رقبی و سکنی مقررات ماده فوق راجع بتنظیم خلاصه سند در دو نسخه و ارسال آن بداره ثبت حوزه وقوع ملک و قید آن در ذیل ثبت ملک در دفتر املاک و در سند مالکیت باید مجری گردد ولی در مواردیکه معامله راجع بانتقال منافع ملکی برای بیش از سه سال باشد فقط خلاصه سند باید در دو نسخه تنظیم و بداره حوزه وقوع ثبت ملک فرستاده شود از مقدمه که در اصلاح ماده ۵۳ ذکر شده مستفاد میشود که توجه باین نکته نشده است که ماده ۵۳ نظامنامه توضیح قسمتی از ماده ۲۶ قانون است که تصریح شده (و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و معاملات

راجع بانتقال منافع ملک برای مدت بیش از سه سال) بنا براین ثبت انتقال منافع ملک در مدتی بیش از سه سال در ذیل ملک دستور قانون بوده و نمیتوان ماده قانونی را بعنوان اصلاح ماده ۵۳ نظامنامه تغییر داد و ماده ۲۶ مثل ماده ۲۲ و ۲۳ و ۹۳ در صفحه ۲۹ و ۳۰ کتابچه های سند مالکیت درج شده و بنا بر این وصف چگونه میتوان مخالف مدلول آن بعنوان اصلاح ماده ۵۳ نظامنامه رفتار کرد و هیچگاه نظامنامه ناسخ قانون و مخالف آن نباید باشد.

بعلاوه فرضی را که برای تغییر ماده ۵۳ نظامنامه در مقدمه اصلاحی ذکر نموده که در مورد اجاره قریه بر رعایا عده مستاجرین بقدری زیاد است که درج اسامی آنها در ورقه مالکیت گنجایش ندارد

گذشته از اینکه فرض نادری است و برای فرضی که ندرتاً اتفاق می افتد نباید مقررات کلیه را تغییر داد مورد مزبور هم راه حل دارد باینکه در ورقه مالکیت و دفتر املاک لازم نیست اسم تمام رعایا و مستاجرین قید شود و میتوان باسم کدخدا و چند نفر از آنها اکتفا نمود

بعلاوه جهت مذکوره اخس از مدعی است و در مواردی که مستاجرین متمرد نباشند باید قید اجاره زائد بر سه سال در ذیل ثبت ملک و سند مالکیت لازم باشد

و چون منظور قانون گذار از قید واگذاری منافع برای مدتی بیش از سه سال در دفتر املاک و ورقه مالکیت بطوریکه در مقدمه اصلاحی هم اشعار شده استحضار از این قبیل معاملات بوده این مقصود از ارسال خلاصه معامله و بایگانی نمودن آن در پرونده عمل حاصل نمیشود لذا تغییر اصلاحی ماده ۵۳ گذشته از اینکه برخلاف سربح ماده ۲۶ قانون ثبت است مخالف فلسفه و مقصودی است که از تصویب ماده مزبوره منظور بوده است و باید کاملاً از دستور قانونی متابعت و پیروی نمود

درس بیست و یکم

۳- بطوریکه اظهار نظر و بخش نامه صادر شده موضوع ثبت انتقال ملک در مدت بیش از سه سال بدستور ماده ۲۶ قانون در موردیست که مالک ملک منافع را بیش از ۳ سال انتقال داده باشد ولی در مواردیکه مستاجر منافع را بموجب حقی که از اطلاق عقد اجاره یا از قید آن در ضمن عقد دارد بدیگری واگذار میکند ثبت این انتقال در ذیل ثبت ملک لازم نیست و ماده قانون و نظام نامه ناظر بانقلاباتی است که از طرف مالک ملک باشد نه از طرف کسیکه منافع ملک با او واگذار گردیده است

۴- در صفحه ۹ از قسمت دوم مجموعه ۳۱۲ وزارت عدلیه در تکمیل نظام نامه قانون ثبت مواد ذیل را مقرر میدارد:

ماده ۹۱ در مورد معامله املاکی که ثبت نرسیده ولی نمره ملک از طرف اداره ثبت تعیین شده است دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند که مطابق دستور ماده ۵۲ نظام نامه خلاصه معامله انتقال را در دو نسخه تهیه و بطوری که در ماده مزبور دستور داده شده است رفتار کنند

ماده ۹۲- در مورد فسخ معاملات املاک ثبت شده و ثبت نشده نیز مقررات ماده فوق لازم الرعایه بوده و اوراق اعلامیه فسخ معامله باید با اداره ثبت ارسال شود

رعایت هر دو ماده فوق از نظر لزوم استحضار و اطلاع بر سابقه معاملاتی است که نسبت بملک ثبت شده یا ملکی که در جریان ثبت است میباشد

بلکه نسبت بمورد وصیت هم اظهار نظر و متحدالامال شده که دفاتر املاک نباید از ثبت وصیت بی اطلاع بماند و دفاتر اسناد رسمی مکلفند که در مورد وصیت نسبت باملاک ثبت شده مدلول ماده ۲۶ قانون و ۵۲ نظام نامه را بموقع اجرا بگذارند و نسبت باملاکی که مورد ثبت

قرار داده میشود دستور داده شده که چون استقرار وصیت بعد از فوت موصی می باشد و ممکن است از وصیت خود رجوع نماید

اگر دفتر املاک حاکی از وصیت و مورد ثبت بودن ملک نباشد ممکن است پس از فوت موصی ورثه او که ثبت بودن قسمتی از ترکه را بر خلاف صرفه خود بدانند سعی کنند که اجرای وصیت را لغو و مورد ثبت را نقل و انتقال دهند

برای احتراز از این قبیل پیش آمد ها لازم است هر موقع وصیتی نسبت بملک غیر منقول در دفاتر رسمی ثبت میشود دفاتر مزبور وصیت مزبوره را در ورقه مالکیت قید و خلاصه آنها بدفتر املاک بفرستند که اگر ملک ثبت شده ذیل ثبت ملک قید شود و اگر ثبت نشده خلاصه مزبوره را در زیر و نده بایگانی کنند که در موقع تهیه مستخرجه و ثبت ملک و صدور سند مالکیت رعایت شود

چنانچه موصی از وصیت خود عدول نماید باز بایستی دفاتر رسمی با اداره ثبت گزارش دهند

ادارات ثبت باید متوجه باشد که قبل از فوت موصی سند مالکیت بنام وصی صادر ننماید

۵- علاوه بر اینکه ارسال خلاصه معاملات از دفاتر رسمی بدفتر املاک طبق مقررات مذکوره لازم میباشد.

نظر بجهات عدیده و مصالحی دستور بخشنامه ای داده شده است که دفاتر رسمی نسبت باملاکی که در جریان ثبت است قبل از اقدام بمعامله کسب اطلاع از وضعیت ثبتی آن از دفتر املاک بنمایند و اوراق مخصوص برای این منظور تهیه و طبع شده است که طرز و کیفیت پر کردن ستون های آن از مراجعه باوراق مزبوره معلوم می شود.