

## ثبت اسناد و املاک

### ۲ - اطلاع دادن دفتر املاک از وقوع معامله

چون برطبق ذیل ماده ۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک باید خلاصه کلیه انتقالات در دفتر املاک ذیل صورت ثبت ملک بترتیب تاریخ یکی پس از دیگری ثبت گردد تا آنکه دفتر املاک وضعیت حقوقی ملک را در هر زمانی بنمایاند لذا نظامنامه در مواد ۵۲ - ۵۴ و ماده ۹۱ - ۹۲ و بخشنامه‌های مربوطه که مختصراً شرح آن بیان می‌گردد برای انجام مقصود فوق مقرراتی را پیش بینی نموده است

در مورد معاملات رایحه با املاک ثبت شده و همچنین املاکی که بابت نرسیده ولی نمره ملک از طرف اداره تعیین شده است سردفتر پس از ثبت سند در ورقه مخصوصی که وزارت عدلیه بوسیله اداره ثبت کل تهیه و طبع نموده خلاصه معامله را در دو نسخه نوشته و متعادلین و همچنین سردفتر و نماینده اداره ثبت امضاء می‌نمایند یکی از آن دو نسخه بکسی که حقی باو واگذار شده تسلیم می‌نماید و دیگری را دفترخانه مستقماً بدفتر املاک حوزه ثبت ملک

غیر منقول بدفترخانه مراجعه نماید باید اظهارنامه رسمی که حاوی مشخصات کامل متقاضی باشد در دو نسخه تنظیم و امضاء نموده و بدفترخانه تسلیم نماید دفترخانه یکی را ضبط و دیگری را که سردفتر تصدیق امضاء او را نموده بضمیمه سواد مدارک و اسناد مربوطه بدفتر را که کل می‌فرستد را که کل پس از وصول بدفتر مربوطه مراجعه نموده و مفاد عهود را در نظر گرفته هرگاه تقاضا کننده را ذیحقی در ثبت معامله مانست اجازه ثبت آنرا به دفترخانه می‌فرستد

اداره مزبوره پس از وصول آن وضعیت ثبتی ملک را در ذیل آن ورقه نوشته و بدفترخانه ارسال کننده می‌فرستد ورقه مزبور از اوراق اداری است و در دفترخانه ضبط می‌گردد و بطریق ذیل سردفتر رفتار می‌نماید: چنانکه اجازه معامله تقاضا شده از طرف دفتر املاک داده شده باشد (مثلاً در دفتر املاک ملک بنام معامل ثبت شده و یا از ناحیه معامل تقاضای ثبت شده) سردفتر بانجام آن اقدام می‌نماید و چنانکه اجازه معامله را ندهد (مثلاً در دفتر ملک بنام دیگری ثبت شده و یا از ناحیه دیگری تقاضای ثبت شده) سردفتر از انجام آن امتناع می‌نماید و در صورتیکه از عدم نصب پلاک اطلاع دهد و یا آنرا مجهول المالك معرفی نماید سردفتر مکلف است بمالكیت ارجاع کننده رسیدگی نماید بدین نحو که بقبالجات و بناقاقات و ادله دیگر رسیدگی نموده تا اندازه‌ای که طمینان بمالكیت معامل پیدا نماید و بعداً اقدام بانجام معامله می‌نماید (۱)

(۱) چون تملك اتباع خارجه اموال غیر منقول را در داخله ایران باید بر طبق عهود بین دولت ایران و دول متبوعه آنها باشد و تنظیم و ترتیب این امر منوط بر آن بوده که املاک اتباع خارجه در دفتر مخصوص ثبت تا بمراجعه آن املاک غیر منقول هر يك معلوم باشد لذا از تاریخ تیرماه ۱۳۰۷ در دائره ضبط را که کل ثبت اسناد مملکتی دفتری تأسیس شده و کلیه معاملات غیر منقولی که بکطرف یا طرفین آن از اتباع خارجه میباشند در آن دفتر ثبت می‌گردد و ببخشنامه اداره ثبت یکی در ۲۱/۴/۳۰۸ و دیگری در ۱۸/۸/۳۰۸ دفاتر اسناد رسمی را مکلف نموده که هرگاه یکی از اتباع خارجه برای ثبت سند معاملات راجع باموال

قسمتی از عین ملک باشد بطور معامله با حق استرداد و همچنین در مورد عمری و رقبی و سکنی و انتقال منافع بیش از ۳ سال سر دفتر مانند صورت قبل خلاصه معامله را درستون ملاحظیات و سند مالکیت قید و امضاء نموده و آنرا بانقالت دهنده مستردهیه ارد .

وظائف و تکالیف دیگری در نظامنامه های وزارت عدلیه و بخشنامه های مربوطه برای سر دفتران مقرر شده که این مختصر مناسب ذکر آنها را ندارد .

### مسئولیت حقوقی سر دفتران و دفتر یاران

چون ممکن است در نتیجه اقدامات مسئولین دفاتر در انجام وظائف خود خساراتی متوجه اشخاص گردد قانون بکمک متضررین آمده و مرتکب را مسئول خسارات وارده دانسته است و در ماده ۸۶ قانون ثبت تصریح نموده که هر گاه سندی بواسطه تقصیر و یا غفلت مسئول دفتر از اعتبار افتاده باشد مسئول دفتر از عهده کلیه خسارات وارده برمیآید - قانون دفاتر اسناد رسمی اکتفا بوجود ماده مزبور ننموده و در ماده ۲۵ خود دایره مسئولیت را توسعه داده و مقرر داشته که هر گاه در اثر تخلفات سر دفتران و دفتر یاران در انجام وظائف خود ضرری متوجه اشخاص گردد آنها باید ارضه برابند .

و چون بر طبق ماده ۲ قانون دفاتر مدیریت و مسئولیت دفترخانه به همد سر دفتر بر گذار شده لذا ماده ۲۶ قانون مزبور سر دفتران را مسئول خساراتی که دفتر یاران در نتیجه تخلفات خود با اشخاص وارد آورند نموده است ولی مسئولیت مزبور چنانکه ماده مزبور حکایت مینماید رافع مسئولیت شخص دفتر بار که از تخلفات آنها متوجه شده است نخواهد بود .

بنا بر این هر يك از سر دفتر و دفتر یار در مورد تخلفات دفتر یار متضاماً مسئول خسارات متضررین خواهند بود و متضرر میتواند بهريك یا هر دو مراجعه نماید .

میرسد (۱) در مورد فسخ معاملات املاک قوم سر دفتر باید پس از ثبت در اوراق اعلامیه دفتر املاک با مستحضر سازد .

چون سند مالکیت مظهر دفتر املاک است و تغییر می دهد که در دفتر املاک در اثر معامله داده میشود باید در سند مالکیت نیز ثبت شود ماده ۵۲ نظامنامه قانون ثبت تکالیف ثبت آنرا به همد سر دفتر بر گذار نموده است و سر دفتر بطریق ذیل رفتار مینماید هر گاه معامله که واقع شده است راجع بوده بانقالت قطعی تمام ملک سر دفتر اینرا درستون ملاحظیات سند مالکیت قید کرده و پس از امضاء آنرا بانقالت گیرنده تسلیم مینماید تا در صورتی که بخواهد سند مالکیت جدیدی برای خود تحصیل کند زیرا انتقال دهنده پیش احتیاجی بسند مالکیت نخواهد داشت .

در مواردی که معامله راجع بقسمتی از ملک باشد (چه مشاع و چه مفروز) خلاصه آنرا سر دفتر درستون ملاحظیات سند مالکیت قید و امضاء مینماید و چون بقیه آن در ملکیت انتقال دهنده باقی است سند مالکیت را باو مسترد مینماید انتقال گیرنده میتواند خلاصه معامله خود را بدفتر املاک برده و برای قسمت خود سند مالکیت مستقلی تحصیل نماید .

در مواردی که معامله راجع بانقالت تمام یا قسمتی از ملک نبوده و مربوط بواگذاری حق عینی نسبت بملک باشد (مثل رهن و حقه قی و رتفاقی) و با راجع بانقالت تمام یا

(۱) مسئول دفتر املاک پس از وصول خلاصه معامله

هر گاه مانع قانونی در ثبت آن نه بیند باید خلاصه مزبور را فوراً در ذیل ملک قید نموده و با امضاء مدیر ثبت محل برساند و شخصی هم که باو حقی واگذار شده و خلاصه معامله باو داده شده آنرا بدفتر املاک حوزه ثبت ملک تسلیم نموده و در صورتی که قبلاً مسئول دفتر خلاصه معامله را ثبت نموده باشد بطریق مذکور فوق مسئول دفتر اقدام خواهد نمود .