

ثبوت املاك

فرانسه دارای کامل‌ترین رویه و دستگاه برای ثبت وقایع اربعه (تولد فوت ازدواج و طلاق است) و هم چنین ثبت املاك است. در فرانسه ثبت وقایع اربعه بمعده مأمورین کشوری است که طرق اجرای آن بطوری کامل و جامع است که عملاً امکان ندارد و نمی‌توان باور کرد يك واقعه بدون ثبت بگذرد.

در بریتانیای کبیر تا سال ۱۸۳۶ هیچ دستگاه کاملی وجود نداشت و در آن سال قانون ثبت عمومی وضع و تصویب شد و تا کنون اصلاحات زیادی در آن شده است.

در امریکا نیز قانون کلی برای این قسمت وجود ندارد بلکه طبق قوانین محلی هر يك از استانها بصورتی خیلی منظم در شهرداریها عملی و اجرا میشود در آنجا نیز بستگی بهمکاری پزشك و کشیش و مأمورین کشوری دارد که طبق قانون باید مراتب را بمقامات مربوطه اطلاع دهند ولی در نواحی دور دست و روستائی بدون ثبت میگذرد و در نتیجه تشخیص مالکیت اموال و حلال زادگی اطفال دچار شك و شبهه و مانع و مشکل میگردد و دعاوی مربوط به کبر سن اغلب بعلت فقدان دلیل کافی و نداشتن مدرك صحیح تاریخ تولد بصورت مشکوک در می‌آید و بعلت اهمالی که تا پایان قرن نوزدهم میشد دعاوی کسانی را که میگویند صد سال یا بیشتر طی کرده‌اند نمی‌توان پذیرفت ولی اهمیت ثبت اخیراً توجه عامه را جلب کرده و در سرتاسر امریکا بصورتی منظم و مترقی در آمده است.

برای ثبت املاك و اموال نیز کامل‌ترین رویه و دستگاه در امریکا بوجود آمده و دیگر صرف قباله مدرك مالکیت شهر و دهات نمیشود بلکه قانوناً دولت کسی را مالک می‌شناسد که ملك بناش در دفتر املاك به ثبت رسیده باشد و در نتیجه اولین کار انتقال

گیرنده هر ملک این است که معامله را در دفتر املاک به ثبت برساند و در صورت تعلل برای مالک قبلی مقدور است که همان را بديگري بفروشد و در صورت وقوع چنین معامله‌ای مادام که خریدار جدید از طریق رسمی از چگونگی آخرین انتقال مطلع نشده باشد میتواند که انتقال بنام خود را در دفتر املاک به ثبت برساند و بضرر خریدار قبلی که در ثبت انتقال غفلت کرده است ملک را تصاحب و نگهداری میکند.

این روش موجب شده است که مأمورین نواحی یا مرکزی و شهری در اولین مراجعه فوراً خلاصه انتقالات را در دفتر املاک ثبت می کنند و لو اینکه ثبت متن یا مشروح آن مدتی بتأخیر افتد و در نتیجه ثبت انتقالات در همان ساعت و دقیقه حتی ثانیه رجوع عملی میشود و طریقه قدیمی و خسته کننده انگلیسی که يك دسته قبالة و بنچاق مثبت مالکیت بود در امریکا مرسوم نیست.

در امریکا عمل ثبت از زمانیکه مهاجرین اولیه آمدند و زمینها را بهر فرد آزاد میدادند معمول گردید که باید در مقاله جداگانه روش چند کشور و سبک کار دفاتر و دارالوکاله‌هایی را که گاهی از دهه هانفر تشکیل میشود بیان کرد

رهن و ارتهان نیز باید به ثبت برسد و الا در مقابل شخص ثالثی که ممکن است بی‌خبر از رهن و ارتهان معامله کند ادعای مرتهن مقدم که در ثبت انتقال غفلت کرده است از لحاظ حق عینی بی‌اثر خواهد بود.

انگلستان در این باب باتأنی از امریکا پیروی کرد اما خوبی روش امریکائی و کندی طریقه انگلیسی که سال به سال سنگین تر و خسته کننده تر میشد باعث گردید که فارغ از الزام نگهداری يك مشت قبالة کهنه رویه جدید اتخاذ گردد.

در ایران هم مطابق قانون ثبت دولت کسی را مالک می شناسد که ملک در دفتر املاک بنامش ثبت شده باشد ولی قانون اینطور تعبیر شده که ناظر به ثبت اولیه ملک است و در هر حال غفلت و تأخیر در ثبت نقل و انتقال اعم از غفلت متعامل یا مسامحه ادارات ثبت املاک در بعضی موارد سرکلاف را کم کرده است و در اثر این بی‌اعتنائی مردم و دفاتر اسناد رسمی دچار دردسر و مشکلاتی میشوند و در ایران دولت‌های وقت بیشتر از مردم در ثبت کردن املاک دولتی و در اعتراض به ثبت کسانی که این املاک

را تصاحب کردند غفلت کرده اند و این غفلت موجب شد که اعتبار اسناد مالکیت و دفاتر ثبت املاک را با عناوین بند ز و ممنوع المعامله ضعیف کردند یکی از اقدامات مثبت و منطقی آقای سلحشور رسیدگی سریع و آزاد کردن پلاک‌هایی است که بعنوان بند ز مقید بوده کردند. قسمتی از این پلاک‌های مقید به همت ایشان و توجه وزیر دادگستری آزاد گردیده و برای رهائی بقیه نیز مشغول رسیدگی هستند .

افراط و تفریط در این امور همیشه برای مردم زیان و دردسر داشته است ایامی متصدیان در خواب غفلت بودند و رفودکار خود را کرده اند زمانی هم در جستجوی آنان تیر در تاریکی انداخته و چوب لای چرخ درست و نادرست گذاشته اند ولی از لحاظ اصولی و برای حفظ احترام قانون وزارت دادگستری علاقه دارد که زوی الحقوق را هر چند زودتر از این رهگذر آسوده خاطر کند و بطلان بخشنامه‌هایی را که قائم به اصول و احکام قانونی نباشد اعلام دارد و سردفتران در حدود قوانین کشور آزادانه امور و مسائل اصحاب معاملات را بارعایت اصول حل و فصل کنند این اقدامات و آماری که بشرح ذیل از اداره بازرسی ثبت کل رسیده است از چگونگی فعالیت این دستگاه حکایت میکند .

شوریه‌شگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

۱۵۵۹۱۸ ۴۳ سال توزیع شده

۶۵۴۷ ۴۲ سال

۱۴۹۳۷۱ افزایش

۵۲۹۰ ۴۳ سال اظهارنامه برگشته

۲۸۷۹ ۴۲ سال

۱۴۱۱ افزایش

۴۱۱۲۹ ۴۳ اسناد مالکیت صادره در تیر و مرداد

۱۹۳۳۶ ۴۲ » » »

۱۷۹۳		افزایش
۲۰۱۷۶	۴۳	اسناد مالکیت تسلیم شده در سال
۱۷۹۷۲	۴۲	
۲۲۰۴		افزایش
۹۲۳۶	۴۳	املاک تجدید شده در سال
۷۷۸۲	۴۲	
۲۴۵۴		افزایش
۱۲۹۰۲	۴۳	پرونده های اجرائی تشکیل شده
۱۳۴۳۴	۴۲	
۵۳۲		کاهش
		دلیل بهبود نسبی وضع اقتصادی است
۷۵۴۶	۴۳	پرونده های مختومه اجرائی
۷۸۶۷		
۳۲۱		کاهش
۱۶۹۳۴۳۱۷	۴۳	نیم عشر وصولی تیر و مرداد نانی
۱۴۵۶۴۲۹۶	۴۲	
۲/۳۷۲/۰۲۱		افزایش
۵۱۷۵۹	۴۳	معاملات قطعی دو ماهه تیر و مرداد
۳۱۵۳۶	« «	شرطی
۴۳۹۱۳	« «	زمه ای
۲۴۳۲۸	« «	احیاء
۵۸۱۷۳	« «	متفرقه
		ازدواج و طلاق
۱۹۸۳۲		ازدواج دائم
۱۰۱		انقطاعی

۳۰۱۶	طلاق خلعی
۱۶۴۳	رجعی
۲۱	بندل درازدواج منقطع
۱۳۷	۴۳ شرکتهای تجارتهی تشکیل شده در
۳۶۶۱۷۳۰۴۹	سرمايه آنها
۳۶	۴۳ شرکتهای منحل شده در سال
۱۴۰۴۴۴۰۰	سرمايه آنها
	شرکتهای تعاونی روستائی که در اجرای قانون اصلاحات ارضی
۲۳۲	تشکیل شده در دو ماهه تیر و مرداد
	سرمايه آنها
۱۲۷۵۷۳۰۶	شرکتهای منحل شده در دو ماهه تیر و مرداد
	سرمايه آنها
۵۳۱۰۰	شرکتهای ثبت شده در پنج ماه اول سال جاری ۳۸۲
	سرمايه آنها
۱۳۱۳۰۸۹۱۰۸	منحل شده در پنج ماه اول سال جاری ۱۰۸
	سرمايه آنها
۴۸۷۳۰۵۲۲۳	شرکتهای تعاون روستائی ۵ ماهه اول سال ۴۳۵
	سرمايه آنها
۲۹۹۳۶۸۰۲	شرکتهای منحل شده در پنج ماهه اول ۱۰
	سرمايه آنها
۱۸۹۷۰۰	

آمار وصولی درآمدهای ثبت

۶۶۳۹۹۵۴۹	وصولی درآمدهای عمومی تیر و مرداد
۷۹۵۸۷۳۷۲/۵	اختصاصی
۱۴۶/۹۸۶/۹۲۱/۵	جمع کل

وصولی ماههای قبل مربوط به سه ماهه اول سال ۴۳	
درآمد های عمومی	۹۳۶۹۰۹۷۸/۸۰ ریال
« اختصاصی	۱۱۳۷۰۲۵۳۴
جمع	۲۰۷۳۹۳۵۱۲/۸۰ ریال
جمع ردیفهای ۵ و ۲	۱۹۳۲۸۹۹۰۶/۵۰ ریال
جمع درآمد اختصاصی پنجماه اول ۴۳	۱۹۳۲۸۹۹۰۶/۵
جمع درآمدهای عمومی	۲۶۰۰۹۰۵۲۷/۸۰ ۴۲
جمع کل درآمدهای وصولی اعم از اختصاصی و عمومی پنجماه اول سال جاری	
	۳۵/۳۸۰/۵۳۴/۲ ریال

چون میزان درآمدهای پیش‌بینی شده در بودجه های اختصاصی سال ۴۳ که پرداخت آنها از طرف خزانه‌داری کل بشرط وصول تعلق شده بمیزان پانصد میلیون ریال است با توجه بمیزان وصولی که مربوط به ۱۳ می باشد بنظر میرسد که تا کنون با فعالیت کارکنان ثبت تقریباً بمیزان پیش‌بینی شده در بودجه اختصاصی سال جاری رسیده و بحیثه وصول درآمده است .