

قانون و نظامنامه ثبت

اگر چه مرادی راجع بحق الكفاله در قانون جداگانه تصویب شده ولی منظور از این ماده ملزم بودن اداره ثبت بتاریخه حق الكفاله باشخاصی است که بنمایندگی یا مسئولیت دفتر یا مدیریت ضبط و یا معاونت و یا ریاست شعب و دوائر ثبت در ولایات میروند میباشد و در حقیقت تشویقی برای رفتن آنها بخارج و ضمنا مساعدت و کمکی هم یانها شده باشد .

ماده مز بوره منهو مادالات دارد که حق الكفاله فقط باشخاصی که یکی از مشاعل مذکور را در ولایات دارا باشند داده میشود نه در مرکز ولی نسبت بقیراز شغل های مز بوره مثلا شغل محاسبانی یا سایر قسمتهای ثبتی دادن حق الكفاله در مرکز طبق مقررات عمومی استخدام مانی نخواهد داشت .

ماده ۱۳۸ - اگر اراضی قبلا جزء شارع عام یا میدان عمومی بوده و بدین جهت قابل ثبت نبوده است از شارع یا میدان عمومی بودن خارج و جزء املاک خصوصی شهر گردد و یا از طرف شهرداری بدیگری انتقال یابد شهرداری یا مالک جدید میتواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید .

بطوریکه در ضمن ماده ۱۱ بیان شده طبق ماده ۲۰ نظامنامه تقاضای ثبت طرق و شوارع و املاکیکه مالک خاص ندارد پذیرفته نمیشود ولی در مورد بعضی میدانهای عمومی و اراضی که جزء شارع عام بوده و بجتهتی از جهات از عنوان مز بوره خارج و جزء املاک خصوصی شهر محسوب و راجع به شهرداری شده چنانکه در ماده ۶ قانون احداث و توسعه خیابانها هم تصریح گردیده مؤسسه بلدیه

ب - برای تکمیل تشکیلات عدلیه و توسعه آن در کشور ۷۰ درصد صرف ذخیره فوق الذکر در غیر موارد مذکور فوق ممنوع است . نظر بقسمت اخیر این ماده است که در قانون بودجه سالیانه کشور در قسمت عایدات وزارت عدلیه عوائد صدی ۲۵ ثبت اسناد و املاک قیسد میشود در قبال آن در قسمت مخارج اعتباراتی برای خرید زمین و ساختمان عمارت محاکم و ثبت اسناد و تکمیل عمارت ثبت اسناد مرکز منظور گردیده .

ماده ۱۳۶ - در موقع اخذ کایه حقوقیکه اداره ثبت وصول میکند مبلغهای کمتر از ده دینار ده دینار اخذ خواهد شد - مقصود این است که حقوقیکه برای ثبت ملك یا سند یا اخذ سواد یا اجراء غیره گرفته میشود اگر مبلغ کمتر از ده دینار باشد برای تسهیل محاسبه ده دینار اخذ خواهد شد چنانچه در اخذ حقوق گمرگی هم همین رویه معمول است و تصور نمیرود که ماده مز بوره شامل مخارج مقدماتی هم بشود زیرا مبلغ و مقدار آن قانونا تعیین نشده و فقط يك نحو اعتباری است که با اداره ثبت داده شده .

باب هشتم

مواد مخصوصه

ماده ۱۳۷ - هر يك از مستخدمین ثبت که بعنوان کفالت شغل بالاتری را اشغال نماید حق دارد نصف حقوق رتبه خود و نصف حقوق بودجه مقامی را که متکفل است دریافت دارد مشروط بر اینکه شغل بالاتر نمایندگی - مسئولیت دفتر - مدیریت ضبط - معاونت یا ریاست یکی از شعب یا دوائر و ادارات ثبت خارج از مرکز باشد .

وضعیت فعلی آن سند مالکیت صادر میگردد و اگر صادر شده باشد سند را بوضعیت فعلی تجدید کرده و در ستون ملاحظات دفتر املاک تذکر می دهد که در اثر توسعه خیابان و اصلاحات شهری ملک بوضعیت فعلی تغییر یافته و ثبت گردیده و در موردیکه تغییر وضعیت ملک از خانه یادگان مثلا به گرمابه یا چند مغازه و دکان تبدیل شده باشد پس از تعیین حدود آنها شماره اصلی ملک را بیکی از آنها تخصیص داده و برای سایر قسمتهای آن شماره اصلی مکرر منظور میشود.

ماده ۱۳۹ - در نقطه که آگهی ثبت عمومی منتشر شده و در تاریخ اجرای این قانون موعده مقرر برای تنظیم اظهارنامه منقضی گردید و آگهی نوبتی منتشر شده اداره ثبت نسبت باملاکیکه اظهارنامه های مربوط بانها عودت داده نشده است آگهی منتشر و به کسانیکه حق تقاضای ثبت دارند شصت روز مهلت خواهد داد تا تقاضای ثبت نمایند در مورد اظهارنامه هاییکه در ظرف مدت مزبوره داده میشود و یا قبل از این تاریخ ولی در خارج از مدت داده شده است مطابق ماده ۱۳ عمل خواهد شد.

املاکیکه نسبت بانها در مدت مذکور فوق تقاضا نامه داده نشود بعنوان مجهول المالك آگهی و تابع مقررات مذکور در ماده ۱۲ خواهد بود اگر چه قبل از تاریخ اجرای این قانون اداره ثبت آن ملک را در نتیجه تحقیقات خود بنام اشخاص آگهی کرده باشد.

اگر چه فعلا مدلول این ماده موردی ندارد ولی تصویب آن نسبت بابتدای اجرای قانون ثبت ۳۱۰ باین نظر شده که در نقاطی که ثبت عمومی و ثبت الزامی املاک مشاع طبق قانون ۳۰۸ جریان داشت مثل طهران و گیلان نسبت باشخاصی که در حوزه ثبت مقیم بوده و اظهار نامه خود را در موعده مقرر نمیدادند اداره ثبت ملک را پس از تحقیق بنام کسی که مالک متصرف معرفی میشد آگهی مینمود و اگر اعتراضی نمیرسید با حدودیکه در نتیجه تجدید حدود املاک مجاور معین شده بود در دفتر املاک ثبت میکرد

(شهرداری) که شخصیت حقوقی دارد مستقیماً یا کسی که از او انتقال گرفته و قانوناً مالك آن اراضی شناخته شده میتواند تقاضای ثبت نماید.

در اینجا باید متوجه بود که دستور مزبور را جمع باملاکی است که بدو قابل تقاضای ثبت نبوده ولی پس از خروج از عنوان اول و انطباق آن باملاک خصوصی شهر تقاضای ثبت آن قابل قبول است لیکن املاکیکه بالعکس در اثر توسعه خیابانها و اصلاحات شهری جزء شارع عام و یا میدانهای عمومی میشود بهمان ملاک موضوع ثبت و مالکیت اختصاصی آن از بین میرود و چون تغییر وضعیت املاک در اثر توسعه خیابانها و اصلاحات شهری مؤثر در کیفیت ثبت است برای اینکه ادارات ثبت دچار اشکال نشده و عمل آنها متحدالشکل باشد اظهار نظر و بخشنامه شده است بخلاصه اینکه:

۱ - هر گاه ملکی پس از پلاک کوبی و قبل از نشر آگهی نوبتی خراب شده همینکه اداره مطلع بشد با تحقیقات و معاینه محل باید در دفتر توزیع اظهار نامه ذیل شماره آن ملک تذکر دهد که در اثر توسعه خیابان خراب شده و اگر قسمتی از آن باقی است بنام مالك آن بهمان شماره آگهی میشود.

۲ - هر گاه پس از انتشار آگهی و یاد در موقع تجدید حدود معلوم گردید که ملک بکلی خراب شده در صورت مجلس قید میشود و جریان ثبت آن را کد میماند و اگر قسمتی باقی است همان را تجدید حدود نموده و بنام کسی که آگهی شده یا کسی که انتقال از او گرفته (شهرداری باشد یا دیگری) مثل سایر انتقالات ثبت خواهد شد.

۳ - هر گاه پس از تجدید حدود ملک خراب شده باشد چه قبل از صدور سند مالکیت یا بعد از آن چون این قبیل املاک را غالباً شهرداری خریداری میکند باید خلاصه معامله آن قید گردد و بوضعیت فعلی که دارد در ستون ملاحظات دفتر املاک تذکر داده شود و اگر قسمتی از آن باقی است و سند مالکیت صادر نشده باقی

مقرر در آگهی ماده ۱۳۹ هم اظهار نامه ندارند ملک در آگهی نوبتی طبق قانون ۳۱۰ مجهول المالك آگهی میشود و مشمول مقررات ماده ۱۲ و ۱۳ خواهد بود اگر چه اداره ثبت آن ملک را در اثر تحقیقات خود بنام اشخاصی در آگهی نوبتی سابق قید کرده باشد و نسبت به قنوت و چشمه سارها و املاک مشاعی که طبق ماده ۳۴ قانون سابق همینکه یکی از مالکین سهام مشاعی تقاضای ثبت میکرد ثبت تمام آن ملک الزامی بوده مقررات ماده ۱۳۹ جاری میباشد.

اینگالی که بماده مزبوره متوجه میشود این است که هر گاه در آگهی نوبتی قانون سابق ملکی را اداره ثبت بنام شخصی که در نتیجه تحقیق مالک متصرف معرفی شده بود آگهی نموده و در مدت شصت روز آگهی ماده ۱۳۹ شخص دیگری اظهار نامه بدهد یا کسی که نسبت بمالك معرفی شده در آگهی سابق معترض بوده از آگهی ماده ۱۳۹ در مقام استفاده برآمده و اظهار نامه بدهد آیا باید قبول نمود یا نه.

برای رفع اشکال مزبور اظهار نظر و بخشنامه شده که نسبت به کسانی که معترض بوده اند اظهار نامه قبول نمیشود چون در اثر اعتراض خود را تغییر متصرف معرفی کرده اند و اظهار نامه باید از مالک متصرف قبول شود بلاوه جریان محاکمه اعتراض را باید رعایت نمود ولی نسبت به کسانی که معترض نبوده و قبل از انقضاء مدت آگهی ماه ۱۳۹ اظهار نامه میدهند چون آگهی که قبلا بنام اشخاص مالک متصرف در اثر تحقیق اداره ثبت منتشر شده طبق قانون ۳۱۰ ملغی - الاثر میباشد باید اظهار نامه از کسی که بامداد کی خود را مالک معرفی میکند با دو برابر حق الثبت پذیرفته شود و باید متوجه بود که نسبت به پرونده های سابق هر گاه آگهی ماده ۱۳۹ منتشر نشده باشد در جریان ثبت عمومی قانون لاحق واقع شده است از موارد استثناء تلقی شده و مشمول ماده ۲۵ خواهد بود و همچنین در مورد پرونده هاییکه طبق ماده ۸ و ۳۷ قانون سابق به محقق ثبت

ولی دو برابر حق الثبت میگرفت و این قبیل اشخاص نسبت بحدود حق اعتراض نداشته و سند مالکیت آنها در صورتیکه تا پنج سال از تاریخ ثبت معترض پیدا نمیشد صادره میگردد و اسامی اشخاصی که بر حسب تحقیقات اداره ثبت مالک متصرف معرفی میشدند و محل اقامت آنها در خارج از حوزه ثبت بود یا اصلا معلوم نبود در آگهی نوبتی با قید اینکه محل اقامت آنها در خارج از حوزه ثبت است یا اصلا معلوم نیست انتشار داده میشد و چهار مرتبه هم در مدت شصت روز در ضمن آگهی جداگانه بانها اخطار میگردد که اگر تا قبل از انقضاء مدت شصت روز اظهار نامه ندهند ملک آنها پس از تحدید حدود ثبت میشود و دو برابر حق الثبت گرفته خواهد شد ولی در قانون فعلی تمام جریانات مذکوره نسخ شده و پس از انتشار آگهی ماده ۱۰ همینکه اظهار نامه در مدت مقرر داده نشده باشد ملک بعنوان مجهول المالك در آگهی ماده ۱۱ قید میشود و مشمول مقررات ماده ۱۲ و ۱۳ میگردد و چون موضوع تحقیقات اداره ثبت از مالک متصرف و آگهی ملک بنام او چه مقیم در خارج از حوزه ثبت باشد یا اصلا محل اقامت او معلوم نباشد و آگهی های اخطاری و غیره از بین رفته و قانون سابق تغییر یافته بود لذا برای تعیین تکلیف ثبت املاکی که جریان مقدماتی قانون سابق را بخود گرفته و موقع اجرای قانون لاحق رسیده لزوماً ماده ۱۳۹ و ۱۴۰ تصویب و مقرر داشته که اداره ثبت آگهی را که باصطلاح ثبتی آگهی ماده ۱۳۹ بان میگویند منتشر نماید باین مفاد که از تاریخ انتشار این آگهی تا شصت روز بکسانی که حق تقاضای ثبت دارند و اظهار نامه نداده اند مهلت داده میشود که اظهار نامه های خود را در مدت مزبوره بدهند و اظهار نامه های که در مدت شصت روز مزبور داده شود یا قبل از این آگهی ولی در خارج از مدت آگهی سابق داده شده باشد مطابق این قانون پذیرفته میشود و ملک بنام اظهار نامه دهندگان در آگهی نوبتی انتشار یافته فقط مطابق ماده ۱۳ باید دو برابر حق الثبت بدهند و اگر در مدت مهلت شصت روز

در این قانون و طرز ثبت ملک و انتقال و وقوع اشتباهات و غیره طبق این قانون است و بلکه نسبت با اعتراض بر حدود هم چون طبق ماده ۲۰ قانون ۳۱۰ باید از روز تنظیم صورت مجلس تجدیدی تا سی روز بشود همین که مطابق شماره ردیف ثبت عمومی موقع تجدید حدود آن ملک برسد باید شماره آنرا در آگهی تجدید حدود قید نمود و نماینده در وقت مقرر در آگهی با پرونده ثبتی در محل حاضر شده و ذیل صورت مجلس تجدیدی که قبلا تنظیم شده بود تذکره دهند که طبق ماده ۲۰ تجدید حدود بعمل آمده و هر گاه مجاورین اعتراض دارند از همین تاریخ تا سی روز میتوانند اعتراض نمایند.

و باید متوجه بود املاک مشاعی که آگهی های آن طبق مواد ۳۴ تا ۳۷ قانون ۳۰۸ منتشر شده مشمول ماده ۱۴۰ نیست و مطابق ماده ۱۳۹ نسبت بان رفتار میشود و جمله (چنانچه اولین آگهی نوبتی آن منتشر شده) و نیز جمله (مگر اینکه متقاضی ثبت تقاضا کند که آگهی ها مطابق قانون سابق بجریان افتد) مذکور در ماده ۱۴۰ قرینه قطعی است که مراد از آگهی نوبتی آگهی های انفرادی است و به آگهی های الزامی مشاعی آگهی انفرادی گفته نمی شود و به همین جهت اظهار نظر شده تقاضای صاحبان سهام املاک مشاع برای اجرای مقررات قانون سابق با استفاد مدلول ماده ۱۴۰ بيمورد و پذیرفتن آن ممنوع است و نسبت با املاک کیسه که آگهی آن طبق قانون سابق خاتمه یافته در موقع ثبت عمومی و توزیع اظهارنامه قطعه که ملک در آن واقع است در مقابل شماره آن در آگهی ثبت عمومی و دفتر توزیع اظهارنامه باید نوشته شود که ثبت ملک خاتمه یافته و اگر در جریان است نوشته میشود که ثبت ملک در جریان است و اگر سند مالکیت صادر شده نیز قید میگردد.

ماده ۱۴۱ - از تاریخ اجرای این قانون کلیه مواعیدیکه در این قانون معین شده بهمان ترتیب که در ماده ۱۷ قانون تسریع محاکمات مقررات محسوب خواهد شد

ارجا نموده است بمجرد حلول تاریخ اجرای قانون ۳۱۰ مشمول مقررات این قانون شده و موردی برای رسیدگی محقق ثبت باقی نخواهد بود چون محقق ثبت مؤلف است طبق مواد قانون جاری رفتار نماید و ماده ۱۳۹ قانون فعلی مقرر داشته که املاک اظهارنامه برنگشته طبق قانون سابق را ولو در نتیجه تحقیقات بنام اشخاصی آگهی شده باشد باید آگهی نصت روزه منتشر نماید و چون آگهی ها یکبار بنام اشخاص تحقیق شده اداره ثبت منتشر شده موضوعا از بین رفته اظهار نظر شده است که احکام صادره بدون توجه به نکته مزبوره مورد نقض تهیزی واقع میگردد.

ماده ۱۴۰ - املاک کیسه قبل از تاریخ اجرای این قانون تقاضای ثبت آن شده است چنانچه اولین آگهی نوبتی آنها منتشر شده باشد مطابق مقررات قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ به ثبت خواهد رسید و هر گاه اولین آگهی نوبتی منتشر نشده باشد ثبت ملک مطابق این قانون بعمل خواهد آمد مگر اینکه تقاضا کرده ثبت تقاضا نماید مطابق قانون فوق الذکر بجریان افتد ولی در این صورت فقط انتشار آگهی و تجدید حدود بر طبق مقررات قانون سابق بوده و سایر جریانات از اعتراض و غیره تابع مقررات این قانون خواهد بود.

مورد این ماده هم املاکی است که طبق قانون ۳۰۸ تقاضای ثبت آنها شده و جریان داشته و موقع اجرای قانون ثبت عمومی ۳۱۰ و الغاء ثبت عادی و انفرادی رسیده است اگر اولین آگهی نوبتی آن منتشر شده بقیه آگهی ها طبق قانون سابق انتشار داده میشود و الا تابع جریان ثبت عمومی قانون ۳۱۰ خواهد بود مگر اینکه متقاضی ثبت کتبا تقاضا نماید که آگهی های ملک او را بطور انفرادی و مطابق قانون سابق انتشار دهند برای اینکه منتظر انتشار آگهی نوبتی ثبت عمومی قطعه که ملک مزبور در آنجا واقع است نشده باشد که در این دو صورت فقط انتشار آگهی و تجدید حدود طبق قانون سابق میشود و بقیه جریانات ثبتی از مقررات مربوطه با اعتراض مذکور در فصل