

## ثبت اسناد و املاک

در نقشه مز بوره اراضی بقطعات خودنقشه مربع و مثلث و حتی المقدور مرتب تقسیم شده است .

داریوش کبیر برای تحمیل مالیات امر نمود تا جمهوری های یونانی را در آسیای صغیر ممیزی نمودند و پس از مدتی یونان نیز پیروی داریوش را نمود و اوضاع املاک در اثر اظهارات مالکین در دفتر سر شماری ثبت میگردد و مقرر بود با کمان وقت اسم ملک ، مالک ، مساحت ، و نوع زراعت و محصول آن قید گردد .

ممیزی رمنها - در اثر تغییرات سیاسی که *Sertius tullius* ششمین پادشاه روم انجام داد املاک مورد تقویم واقع گردید و مقرر داشت احصائیه هائی مرتب نمودند و اظهار صاحبان آن املاک در دفاتر ثبت میگردد بطوری که از مراجعه به آن دارائی هر فردی از افراد معلوم میشد .

پادشاه مز بور نیز امر نمود که دفتر دیگری تنظیم گردد که تمام اراضی مزروعی و متعلقات آنها و حقوقیکه املاک مجاور در آن اراضی داشتند و آنها در املاک مجاور دارا بودند ثبت شود - دفتر مز بور هر چهار سال یکمرتبه مورد تجدید نظر واقع میشده و تغییراتی که در اوضاع املاک در آن مدت واقع شده بود قید میگردد *julus - ceasar* در نظر گرفت که مساحت مملکت روم را تعیین نماید ولی این امر صورت عملی بخود نگرفت تا آنکه پس از او *Octave* بدون توسل بساحی حقیقی نقشه سز او را عملی نمود و همین قسم ممیزی معروفی که در زمان میلاد مسیح بوسیله *agost* امر شده بود بدون مساحی حقیقی بعمل آمده *M. P. de tisso* میگوید : فقط مستملکات روم دارای ممیزی و ثبت کاملی بود که بوسیله مهندسين ثبتی بعمل آمده بود ولی ممیزی اراضی شهرهای دیگر از نقطه نظر وضع مالیات بوده است .

ثبت اصطلاحاً نوشتن چگونگی املاک و معاملات و قراردادهای در دفاتر رسمی میباشد .  
چنانکه از تعریف مز بور معلوم میگردد ثبت بردو قسم است : ثبت املاک - ثبت اسناد .  
« ثبت املاک »

علاوه بر اینکه طریقه ثبت املاک قسمت عمدتاً موضوع درس ما را تشکیل میدهد از جنبه حقوقی و اقتصادی نیز اهمیت خاصی را داراست چون موضوع قسمت مهم معاملات املاک و حقوق مربوطه به آن است لذا ثبت املاک را مقدم داشته و بیح در آن شروع نمودیم .

ثبت املاک عملیاتیست که برای تعیین چگونگی اراضی و املاک بکار میرود . و این امر از مبتکرات افکار جدید نبوده بلکه از ملاحظه تواریخ ملل قدیمه بدست میآید که اغلب ملل متمدنه آنرا معمول داشته و برای مقاصد مختلفه که عمده آن وصول مطالبات بوده عمل می نمودند اند ولی در قرون ۱۸ و ۱۹ در تمامی کشورهای متمدنه عمومیت یافت .

*M. andro halleyguer* میگوید : قدیمترین اسناد تاریخی که در موضوع ثبت املاک بدست آمده راجع به کشور کلدیه است که در *Telloh* پیدا شده و آن قطعه است که نقشه شهر *Ganghi* را در حدود (۵۰۰) سال قبل از میلاد نشان میدهد (۱) .

(۱) مقاله در سوم ژوئیه ۱۹۲۰ در روزنامه *La nature* نمره ۲۴۹۳ [ *Telloh* ] یکی از شهرهای بسیار قدیم میباشد ولی در هیچیک از تفصیلات تاریخی محل آن معلوم نیگردد . تاریخ ستاره - ستاره مستقره قدیم *Histoire de l'art de l'antiquite par M<sup>r</sup> perrot et chiPe<sup>x</sup>* Tom. II, Ps, 587 میگوید : هیچیک از نقشه های آسیا که در دست داریم اسمی از *Telloh* نمبرد که یکمرتبه این قسم اهمیت پیدا نموده است . محل مزبور را بواسطه داشتن تپه های مخروطی (تل) اعراب *Telloh* مینامند و آن واقع است در وسط یابان در ساحل چپ *Chat-el-hoi* بفاصله یک ساعت و نیم راه بطرف شرق بالا دست *Chatra* و پایین دست *Said Hassan* که در طرف دیگر کمانال میباشد

بامر دیوکلیسین مساحی و ممیزی دقیقی از تمامی ممالک روم بعمل آمد .

در روم همین قسم در آن دو قسم ثبت موجود بود : یکی ثبت عمومی و دیگری ثبت مالی .

ثبت عمومی برای تعیین احصائیه افراد و تمول آنان بکار میرفته و بدین جهت ناچار در ثبت مزبور املاک هر فرد و قیمت آن املاک تعیین شده بوده .

ثبت مالی که برای اخذ مالیات بوده است - هر قطعه را بوسیله مهندسیین ثبتی بطریق ذیل معین مینموده . متعلق بکجاست و در کدام بلوک واقع است ، وجه اسمی رادار است ، دو همسایگان نزدیک به آن ، مساحت اراضی مزروعی به Arpent نوع محصول و چگونگی آن ملک ( زمین زراعت دارای درختهای زیتون است یا جنگل میباشد و غیره ) این موضوعات بر قطعات مس حک میشده است .

مهندسیین در نقشه و ثبت مستملکات بوسیله خطوط مرتب حدود ملک و تمامی مشخصات آنرا ذکر مینموده اند ، و از آن اسناد دو نسخه تهیه میشده است که یکی را در را کسد مستملکات حفظ مینمودند و دیگری را بمرکز میفرستادند که در را کسد امپراطوری پایتختی میگردد .

ثبت رومیها بوسیله مستخدمین رسمی دولت بعمل میامده و بدین جهت رسمی بوده و در محاکم معتبر و سندیت داشته است .

ممیزی را که اگوست در تمامی امپراطوری مقرر داشته بود چندین قرن در کل برای وصول مالیات پیروی مینمودند و فرانسه پس از فتح کشور مزبور با تغییراتی همان ممیزی را معمول داشت .

در کشور Chilperic ( شیلپری یتک فرمندی در سنه ۵۸۰ میلادی صادر نموده که مساحی و ممیزی جدیدی برای ثبت عمومی بعمل آید این امر موجب انقلابات شدیدی در کشور گردید که میگویند پادشاه بدست خود اوراق ثبت عمومی را آتش زد .

شارلمانی Charlemagne اقدام بتجدید نظر در ممیزی و ثبت عمومی نمود ولی در اثر تقسیمات خیلی کوچکی که در املاک بعمل آمده بوده موجب زحمت گردیده و کم کم در ممیزی اهمال شد و بالاخره مالیات ارضی در دوره سلطنت فرانگها از بین رفت در قرون وسطی احتیاج خود را بثبت املاک از نو احساس نمودند اربابان و مؤسسات مذهبی صورت ثبتی برای املاک خود ترتیب دادند ( ثبت اربابان را Reconnaissance یا Terriess seigneuriaux و ثبت مؤسسات مذهبی را Pouilles eclesiastique یا polyptique مینامند ) بدین نحو دفتر ثبت املاک تشکیل گردید که مشتمل بر اسامی رعایا و مبلغی بوده است که باید آنها به اربابان و مؤسسات بپردازند . ثبت مزبور همیشه در اثر اعلام و اظهار متعهد تنظیم میگشت - ولی بوسیله نمایندگان مخصوصی که برای نظارت در این امر معین شده بودند مورد بازرسی واقع میگردد .

Reconnaissance تا دوره انقلاب فرانسه موجود بوده و سپس ثبت عمومی جانشین آن گردید .

در انگلستان اسناد مهمی راجع بثبت موجود است که در حدود سنه ۱۰۸۰ میلادی بوسیله کیوم فاتح تنظیم گردیده و در اسناد مزبور شرح تمامی اراضی و املاک کشور از روی دفت ثبت گردیده است .