

ثبت اسناد و املاک

در ثبت املاک دو طرز مهم موجود است :

طرز آلمان

طرز تورنس **Torrens**

۱- طرز آلمان - طرز مزبور بواسطه قانون مصوب ۱۸۷۲ میلادی و بعداً هم بواسطه قانون مدنی آلمان مواد (۸۷۳ الی ۱۹۰۲ در کشور مزبور در هر حوزه یک اداره ثبت املاک موجود است (**grundbuch**) که اجباراً باید تمام انتقالات و معاملات راجعه باموال غیر منقول به آن اداره اطلاع داده شود و متصدی امر پس از ملاحظه آنکه این انتقال و معامله از ناحیه اشخاصی شده است که دارای چنین حقی بوده اند در دفتر مخصوص ثبت خواهد نمود.

پس از ثبت معامله در دفتر منتقل الیه از هر گونه ایراءات و تزلزلات راجع بحق مزبوره مصون خواهد بود. وضردی که ممکن است در اثر انتقالات اموال غیر از ناحیه اشخاص ثالث متوجه مالک شود پس از اثبات خسارات متضررین جبران میشود و اینگونه موارد بسیار نادر است

۲- طرز تورنس که بواسطه **L'acte Torrens** در سنه ۱۸۵۸ در استرالیا تأسیس شد در این طرز ثبت معاملات راجعه باموال غیر منقول در دفتر رسمی الزامی نبوده ولیکن هر گاه کسی اقدام به امر مزبور مینمورد و آنرا در دفتر رسمی ثبت میکرد منتقل الیه چنانکه در طرز آلمان است از هر گونه خطرات اعتراض مصون بوده - طرز تورنس بدین نحو عمل میشود - پس از آنکه

تقاضای ثبت ملک را مینمودند اداره مربوطه اعلان عمومی صادر میکرد تا اشخاصی که در ملک مورد تقاضی دارای

حقی بودند مطلع گردند و هر گاه اعتراضی دارند بنمایند پس از انقضای مدت اعتراض و رسیدگی به آن از طرف اداره ثبت دو ورقه سند تنظیم میگردد که دارای تمامی خصوصیات لازمه بوده یکی صفحه دفتر را تشکیل و دیگری بمالك داده میشود. و در مورد معامله و انتقال راجعه بملك ثبت شده مالك باید تقاضای اداره ثبت نوشته و بضمیمه ورقه مالکیت خود ارسال دارد اداره ثبت مثل مرتبه اول دو ورقه تنظیم مینمورد که حاکی از انتقال و معامله بود و صفحه که در دفتر باسبم ناقل بوده ابطال و تبدیل باسبم منتقل الیه مینماید و ورقه دیگر را بمنتقل الیه میدهد.

ثبت املاک که میتوان آن را صورت سرمایه های ارضی هم نامید گاهی از نظر مالی تنظیم میشود مثل ثبت املاک در فرانسه و ایتالیا و گاهی دیگر از نظر حقوقی مانند ثبت املاک در سوئیس و آژاس لوزن و ممکن است هر دو منظور را تأمین نماید چندانکه ثبت آلمان برای هر دو مقصود بکار میرود

ثبت املاک از نظر مالی فقط برای اخذ مالیات ارضی بکار میرود و برای تأمین این مقصود مساحت و مشخصات ملك و نوع محصول و قیمت ملك و اسم دهنده مالیات کافی خواهد بود ولی بالعکس در ثبت املاک از نظر حقوقی مشخصات ملك و حدود آن و حقوق ملك مزبور در املاک مجاور و حقوق املاک مجاور و ملك مورد ثبت و اسم مالك مقصود اساسی است و بهیچوجه قیمت ملك و محصول آن مورد نظر نخواهد بود.

ولی هر گاه بخواهند ثبتی را تنظیم نمایند که دو مقصود حقوقی و مالی را تأمین کند ناچار باید تمامی

خصوصیات مربوط به ریک از آن دو را در تنظیم چنین ثبتی منظور داشت

۳ - ثبت املاک از نظر علمی و فنی

مقصود از ثبت املاک از نظر علمی و فنی دانستن موقعیت و کیفیت طبیعی املاک است بنابر این باید ثبت مزبور مشتمل شرح و توصیف حالات طبیعی و موقعیت جغرافیایی املاک باشد

۴ - ثبت املاک از نظریات دیگر

الف - ثبت زوی اراضی و زیر اراضی

در بعضی از شهرهای فرانسه نظیر با احتیاجات محلی که چگونگی طبیعی آن محل ایجاب نموده دارای ثبت مخصوص هستند که **M. L. Sprinz** مهندس رسمی در عصر (**Mur-le-barrez aveyron**) چنین بیان مینماید که **St Etienne** شهر معادن ذغال سنگ که مشارالیه چندین ماه در آنجا سکونت داشته است ضریقه مخصوص را در ثبت املاک دلازا بودند که بدو قسمت تقسیم میشده ثبت سطح اراضی و ثبت تخت اراضی بدین طریق که مالک هر قطعه اراضی ملاحظه نمود قطعه خود را بدون آنکه شامل طبقه تحتانی باشد انتقال دهد

ب - ثبت جنگلهای - **Furetiere ۱۷۲۷**

فیلادی بیان میکند که در **Languedoc** (فرانسه) قرائی بوده اند که قطعات بزرگی از جنگل را دارا بوده و آن را حفظ مینمودند که آنها را (**Souq**) میگویند جنگلهای

مزبور برای قطع اشجار بکار میرفته و اتفاق میافتاد که دهاقین در اثر اختلافات حاصله بین آنها ثبت های خود را بمجلس میردند تا رسیدگی در آن بعمل آید

ثبت جنگلهای **valais** چون در **Lotschen** و **Conches** نیز موجود است

ثبت املاک نیز برای موضوعات دیگر چون حق مالکیت در چراگاه و آبیاری و غیره بکار میرود و آنها در قطعات کوچکی از چوب که آن را **Taille** نامند نقش گردیده

ج - ثبت ابنیه و عمارات - در قدیم ناحیه **Canton de vaud** دارای دفتر ثبت مخصوصی بوده است که تمامی ابنیه و عمارات را پس از اتمام ساختمان در آن دفتر ثبت و شرح داده میشده و مبلغ بیمه که بان تعلق میگرفته ذکر میشده است

علاوه بر منظورهایی مذکور نقشه برداری که پایه و اساس ثبت املاک است برای مقاصد مهم دیگری امروزه بکار میرود چون مسیر قشون و محل ایجاد طرق و شوارع و راه آهن و بنا و حفر قنوات و لوله کشی برای آب و تلفن الکتریک و غیره که در اثر نقشه برداری تسهیلات غیر قابل تصویری را در انجام مقاصد سابق الذکر مهیا نموده است