

قانون و نظامنامه ثبت

می شود که برای غیر اشخاص ذینفع مراجعه بدفاتر املاک و برای عموم مراجعه بسایر دفاتر جایز نیست ولی بدیهی است که اشخاص ذینفع چون مجازند که به مهمترین دفاتر ثبت (دفتر املاک) مراجعه نمایند.

بطریق اولی میتوانند بسایر دفاتر مراجعه کنند و برطبق ماده ۶ و ۷ نظامنامه شرط مراجعه اشخاص ذینفع بدفاتر املاک تقاضای کتبی است و جمله تقاضای کتبی که در عبارت ماده ۶ نظامنامه است تعبیر صحیحی نیست بهر حال بتقاضای نامه مزبور باید دوریال تعبیر اضافه ۲۵٪ الصاق شود.

در ماده ۷ نظامنامه اضافه مزبوره را برعایت ماده ۱۳۵ قانون قرار داده.

در صورتیکه ماده ۱۳۵ میگوید (برکلیه حقوقی که اداره ثبت بموجب مواد فوق مأخوذ می دارد باستثنای حق الاجرا صدی ۲۵ اضافه می شود) و چون در مواد فوق این ماده از حق تعبیر تقاضا نامه اسمی اساساً برده نشده و جزء حقوق مأخوذه اداره ثبت آنها قرار نداده تا اضافه ۲۵ درصد آن برعایت ماده ۱۳۵ مأخوذ شود و ظاهراً مفاد این ماده نظامنامه تحمیلی برخلاف ماده قانون نموده که با اصول قوانین مالی که باید وضع آن از مجلس شورای ملی شود تنافی دارد جمله اشخاص ذینفع مذکور در ماده ۸ خالی از ابهام و اجمال نیست و بطوریکه مکرراً اشاره شده نسوس قانونی باید واضح و روشن باشد تا در موقع عمل موجب اشکال نگردد.

درس پنجم

ماده ۹ در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دایره ثبت وزارت عدلیه حوزه هر اداره یا دایره ثبت

طبق ماده ۲ و ۳ نظامنامه باید دفاتر مزبوره مجلد باشد و صفحات آن بامضاء مدعی العموم بدایت یا نمایندگی او رسیده و بهر پار که بدایت مهور و عدد صفحات هر دفتر را در صفحه اول و آخر باتمام حروف فید نماید. این دستور ها از نظر کمال اهتمام در حفظ دفاتر مزبوره و جلوگیری از وقوع دسیسه و تزویر است و علاوه براین شرایط باید دوائر ثبت هم کلیه جهاتی را که موجب نهایت اطمینان به دفاتر مزبوره باشد رعایت نمایند تمام احتیاطات لازمه را مرعی دارند.

مطابق ماده ۴ و ۵ نظامنامه باید مجلدات دفتر املاک بعد از نواحی حوزه ثبت باشد و برای هرملکی سه صفحه مستقل منظور دارند و تمام صفحات دارای نمره ترتیب باشد تا دفتر صفحه سفیدی دارد استعمال می شود و پس از آخرین نمره ثبت مسئول دفتر صورت مجلس که شماره کلیه املاک ثبت شده در آن دفتر را متضمن است و ختم آنها نوشته و ذیل دفتر را بسته و امضا می کنند و در مورد دفتر املاک يك نسخه را در بایگانی (ضبط) حوزه و نسخه دیگر بداره مرکزی ثبت کل ارسال و ضبط می شود اگرچه تبصره ماده يك اخیرالتصویب نظامنامه تشخیص نخستین بودن دفتر املاک را در مرکز که در نظامنامه سابق بود نسخ و الغاء کرده و قبلاً در تفکیک مرکز از ولایات از جهت نخستین بودن دفتر املاک که برای علل و مصالح مهمه مشترکی است انتقاد نمودیم گویا ناسخ ماده يك اخیرالتصویب بدستور ماده ۵ نظامنامه و تفاوتی که باتبصره مزبوره دارد متوجه نبوده است تا آنها هم نسخ و الغاء نماید.

ماده ۸ - مراجعه بدفاتر املاک برای اشخاص ذی نفع مطابق مقررات نظامنامه وزارت عدلیه جایز است - از فید دفاتر املاک - باشخاص ذی نفع که در ماده شده مفهوم

لهذا این اطلاع بوسیله اعلان انجام میگیرد و قبل از اعلان مدلول ماده ۹ باید کلیه وسائل ثبت عمومی را از قبیل پلاک و اوراق و دفاتر و نماینده و مأمورین توزیع اظهارنامه تهیه و حاضر نمود؛

حدود قطعات ناحیه را که باید بثبت عمومی آن اقدام شود تعیین کرده و مینویسند اعلان را تهیه و با دایره ثبت کل فرستاد تا قبل از اقدام به عمل اعلانات مزبور در جراید مجله رسمی و در محل منتشر شود که اهالی آن ناحیه کاملاً مطلع شوند.

طرز تنظیم اعلان مزبور که با مضاء مدیر کل ثبت میرسد تقریباً بدین قرار است.

« نظر بدستور ماده ۹ قانون ثبت با اطلاع عموم میرساند که املاک و قراء و مزارع و قنوت مربوطه به آنها واقعه در بلوک ... یا ناحیه ... یا شهر ... یا در ناحیه ... و در شهر ... محدود به حدود ذیل:

شمالاً از ابتدای ... تا انتهای ...

شرقاً از ابتدای ... تا انتهای ...

جنوباً از ابتدای ... تا انتهای ...

غرباً از ابتدای ... تا انتهای ...

برای ثبت عمومی در نظر گرفته شده اداره یا دایره ... از تاریخ ... اعلانی را که در ماده ۱۰ قانون ثبت مقرر است منتشر و از همان روز شروع بصب پلاک و توزیع اظهارنامه خواهد نمود البته نفع مالکین در این است که اظهارنامه املاک خود را در موعده مقرر قانونی بثبت عودت دهند تا املاک آنها مجهول المالك اعلان نشده و مشمول جریمه نشوند.

لااقل پانزده روز قبل از انتشار اعلان ماده ۱۰ اعلان مدلول ماده ۹ بطرز فوق باید در محل و جراید منتشر شده باشد.

در اینجا بعضی نکات قانونی اشاره می شود.

بچند ناحیه تقسیم کرده و به ثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر ناحیه اقدام می کند بطوریکه عنوان این باب (ثبت عمومی) دلالت دارد این اصطلاح در مقابل ثبت عادی و انفرادی است که در قوانین سابقه ثبت معمول بوده و چون قانون ۱۳۰۶ با رعایت سه سال مهلت و جریمه که مقرر شده بود مالکین را بر ثبت املاک خود حاضر نمی نمود.

ماده ۲۱ قانون ۳۰۸ مدت مهلت را دو سال قرار داد و با این حال عم ثبت املاک که تأثیرات مهم حقوقی و اقتصادی دارد چندان پیشرفت نکرد و بطوع جریان داشت لذا قانون فعلی ثبت عمومی را مقرر کرد که بدین وسیله مالکین به ثبت املاک خود تسریع نمایند و با فرض تأخیر هم بالاخره در مدت قلمبی خواهی نخواهی اقدام خواهند نمود؛

بنابراین ثبت عادی یا انفرادی و ثبت املاک مشاع و کلیه مقرراتی که بنام ثبت عمومی املاک در ماده ۱۰ تا ماده ۱۱۱ قانون ۳۰۸ مقرر شده بود اکنون از بین رفته و فقط بدستور این قانون رفتار نمود.

و چون اصل توزیع و تقسیم کار بهترین وسیله تسریع و انتظام حوزه بندی و تقسیمات دوایر دولتی و مؤسسات هم روی همین اصل مقرر شده است

لهذا تقسیم حوزه های ثبتی بر حسب مقتضیات محلی بچند ناحیه و قطعه برای اینکه به ثبت عمومی گذارده شود کاملاً در تسهیل و تسریع ثبت املاک مؤثر است و بهمین جهت در متحد المالها دستور داده شد که قطعات ثبت عمومی را کوچکتر بگیرند که در مدت ۶۰ روز توزیع اظهارنامه تمام شود و دچار مشکلاتی نشوند.

ماده ۹ قانون تقسیم هر حوزه ثبتی را بنواحی تکلیف وزارت عدلیه قرار داده ولی معمولاً این وظیفه را مستقیماً اداره کل ثبت انجام می دهد و اگر چه در ماده مزبور تصریح شده که تقسیم حوزه به نواحی اعلان شود ولی چون تقسیم مزبور باید با اطلاع اهالی محل آن ناحیه برسد