

درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

۴- قنات تعلق بیک ملک دارد که خورده مالکی است
اول و دوم - قنات یا قنواتیکه در ضمن اصل ملک
ثبت میکنند .

مثلا قریه وائین در شهر یار یک مالک دارد و دو
رشته قنات و قریه باغ خاص در ورائین چهار مالک دارد
و پنج رشته قنات همانوقت برای قریترین مز پورترین نصب پلاک
و شماره گذاری کرده و اظهارنامه میدهیم و در اظهار نامه
مینویسیم شش دانگ قریه وائین بانضمام عمارات و باغات
و دورشته قنات . مالک آقای ۰۰۰۰ قریه باغ خاص بانضمام
پنج رشته قنات آقای ۰۰۰ (نسبت بسهم) پس در این
صورت محتاج بشماره و اظهارنامه مخصوص برای قنات
یا قنوات نخواهیم بود

۳- اگرچه قنات متعلق بیک نفر باشد چون تعلق
بملکی ندارد که در ضمن شماره گذاری و توزیع اظهار
نامه قنات را هم ثبت کنیم اظهارنامه بمالک می دهیم ولی
شماره آنرا بطوری که در شهرها عمل میکنیم بعد از تعیین
آخرین شماره معین مینمائیم

۴- در این مورد با اینکه قنات تعلق بمالک معینی
دارد ولی چون ممکن است کسی از قنات مالک بوده و
زمین نداشته باشد یا کسی ملک داشته و از قنات ذیحق
نباشد و بترتیب سهام زمین نتوان مقدار قنات را تعیین
کرد و بر فرض تقسیمات آنها در قنات منطبق با زمین
باشد ولی نقل و انتقال ملک و آب از هم مانعی نخواهد
داشت بچنین قنوات هم نمره مستقل و اظهار نامه مطابق
شهرها بدون شماره میدهیم و بعد از خاتمه شماره گذاری
شماره آنرا معین میکنیم.

قسمت دوم چشمه سار ها - در چشمه سار های

واقعات در شهرها و خارج شهر ها نیز ممکن است بترتیب
فوق عمل کرد تنها تفاوتی که دارد این است وقتی چشمه
در یک باغ یا ملکی چه در شهر و در خارج شهر
واقع شد نمره مستقل نمیدهیم و ضمن همان ملک ثبت
مینمائیم مگر در موارد ذیل

الف - چشمه که در ملکی واقع شده متعلق بمالک
آن ملک نباشد و یا اگر باشد دیگران هم در آن چشمه
ذی سهم باشند .

ب - چشمه خورده مالکی است

ج - چشمه مالک خاصی دارد که زمین ندارد و مانند
شق ۳ از بند ب قسمت قنوات از آن استفاده می نمایند
که در هر سه صورت بچشمه یا چشمه سار ها شماره مستقلی
میدهیم و بترتیب قنوات عمل میکنیم و البته در چشمه سار
ها نیز ملاک ردیف مظهر آن است چشمه سار هایی هم
موجود است که قراء متعدده و مالکین متعدده از آن
استفاده مینمایند در آن صورت نمره مستقلی نمیدهیم و در
ضمن ثبت املاک در اظهارنامه قید مینمائیم

فلان ملک با حق استفاده از چشمه سار های فلان

مطابق معمول محل

درس هفتم

قسمت سوم - رودخانهها اگرچه قبلا در مبحث املاکی
که از افراد تقاضای ثبت پذیرفته نمیشود گفته شد که نسبت
برودخانهها از افراد تقاضای ثبت پذیرفته نمیشود و دولت
هم بموجب قوانین قبلی آنها را نمی تواند بثبت بدهد
ولی منظور ما از آن قسمت رودخانه های عمومی بوده
و چون قانون مدنی ایران میگوید (هر کس در زمین
مباح نهری بکند و متصل کند برودخانه آن نهر را احیاء

با کمال مراقبت اقدام کنیم گرچه در این مورد قانون و نظامنامه ثبت دستوری بما نداده است ولی ضمن عمل تجربیاتی بدست آمده که باید مورد استفاده قرار داد این مورد از دو حال خارج نیست اول ثبت عمومی در شهرها و قصبات دوم ثبت عمومی در قراء -

قسمت اول در مورد ثبت عمومی شهرها و قصبات مامورین ثبت ضمن نصب پلاک بایستی از سکنه خانه مورد ثبت و خانهای مجاور و دکانین قرب جوار در صورتیکه موجود باشد تحقیقات کافی نموده مالک و متصرف را تشخیص دهند البته از تطبیق اظهارات اشخاص مختلف نتیجه مطلوبه بدست خواهد آمد چنانچه باز هم قضیه کشف نشد ممکن است از کسالتنری یا نایب الحکومه محل در تشخیص مالک متصرف استمداد نمود .

قسمت دوم - در مورد ثبت عمومی قراء بایستی از اطلاعات گذشته اوریش سفیدان و مطلعین محلی استفاده کرده در کتابچه یا صورت دلیله ثبت و بامضاء آنها رسانید در هر صورت باید در نظر گرفت که مالکیت بما تصرف توأم باشد و در صورتیکه مالکیت مورد اختلاف یا نزاع باشد اظهارنامه بکسی داده میشود که متصرف است اگر چه مالکیت دیگران مستند بدلائل قوی تر بوده باشد .

زیرا ماده ۱۱ قانون ثبت تصریح دارد (مالک متصرف) پس اگر شخصی متصرف در ملک بود و دعوی مالکیت هم نسبت بمورد تصرف داشت ملک مزبور بنام او در دفتر اظهارنامه ثبت و اظهارنامه باو داده میشود ولی اگر دیگری با وجود اسناد معتبری در ملک تصرف نداشت نمی توان او را مالک شناخته اظهار نامه باسم او صادر نمود و علت این ترتیب هم این است که تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر خلاف ثابت شود. فرضاً کسی ادعای مالکیت بر آن ملک داشته و دلائل او قوی باشد با اعتراض و اقامه دعوی حق او قابل اثبات است.

کرده و مالک آن نهر میشود) پس باید معتقد بود که رودخانهای مستحدثه یعنی مصنوعی ملک احداث کنندگان میباشد و همچنین رودخانهای طبیعی اختصاص بیک یا چند قریه نیز ملک مالکین همان املاک میباشد بنا بر این ثبت رودخانهای نیز صور مختلفه دارد.

الف - رودخانه در ملک معین واقع تمام آن متعلق بمالك ملك است.

ب - رودخانه در ملک معین است که باسم آن ملک نیز معروف است ولی سواي آن ملک املاک دیگر هم از آن استفاده می نمایند.

ج - رودخانه در ملک واقع شده ولی خود آن ملک نمیتواند از رودخانه استفاده کند.

د - رودخانه در ملک مخصوص نیست ولی استفاده آن مختص بحوزه معین است در تمام صور چهارگانه اعم از این که مقدار سهم هر يك از استفاده کنندگان معلوم باشد یا نباشد رودخانه را در ضمن ثبت ملک نباید ثبت کرده و نباید بدون ملك از رودخانها حق برای کسی ثبت کرد و اظهارنامه داد و در تمام موارد باید قید کرد با حقایق از فسلان رودخانه مطابق معمول محل منتها در مواردیکه سهام اشخاص معین است قید سهم را باید نمود ولی باز هم جمله مطابق معمول محل نباید از قلم افتاده شود .

مبحث هفتم - تحقیق در اطراف مالکیت و تصرف صاحبان املاک مهمترین وظایفی که نمایندگان ثبت در موقع ثبت عمومی عهده دار حسن انجام آن هستند شناختن مالک و متصرف ملک است که این قسمت اگر با کوچک ترین غفلت یا سابی دقتی انجام شود متضمن تضییع حقوق اشخاص گردیده (و البته با در نظر گرفتن منظور اصلی قانون گذار در وضع قانون ثبت که تثبیت حق مالکیت و اعتبار املاک است معارض خواهد بود) لذا برای اینکه هر ملک را بنام مالک و متصرف در دفتر توزیع اظهارنامه وارد کنیم و بنام همان شخص اظهارنامه صادر نمایم باید

بلاوه چون قانون تصریح دارد (مالك متصرف) پس تصرف را شرط تقاضای ثبت دانسته اند.

نمایندگان در تمام موارد مختلفه که تماس با ارباب رجوع برای ثبت ملك میکنند باید شرط اساسی را تصرف به عنوان مالکیت یا وقفیت و امثال آن بدانند اگرچه مالکیت یا وقفیت مورد نزاع باشد.

مبحث هشتم - تنظیم اظهارنامه فصل اول تطبیق مشخصات تقاضا کنندۀ ثبت و ملك با دفتر توزیع.

درس هشتم

اظهارنامه - تقاضانامه کتبی است برای ثبت ملك بمحض اینکه اظهارنامه برای ثبت بنمایند داده شد قبل از تنظیم آن باید مفاد آن را با دفتر توزیع و همچنین اگر صورت تحقیقاتی هم علیحده در اداره موجود است تطبیق و در صورت عدم وجود اختلاف اقدام بتنظیم نماید هر گاه مطابق نبود باید تحقیق شود.

مثلا در دفتر توزیع نام مالك ملك حسن ناصری نوشته و موقع تنظیم معلوم میشود حسن باصری صحیح است یا در دفتر مالك تقی معرفی شده.

حال ورثه تقی تقاضای ثبت میکنند. در این قبیل موارد اشتباه جزئی (و مسلم است که ناشی از سوء تفاهم مأمور تحقیق با اشخاصیکه این اطلاع را داده اند بوده) و میتوان مراتب را در ستون ملاحظات دفتر توزیع قید نموده اقدام بتنظیم اظهارنامه نمود و اما اگر اشتباه کلی باشد.

مثلا در دفتر تحقیقات نوشته شده است مهدی منصوری متقاضی ثبت عباس عرفانی است دلیلی هم بر قرابت نزدیک مهدی با عباس و اینکه مهدی نماینده یا مستأجر عباس و از آن لحاظ متصرف در ملك مزبور است مشاهده نمی شود.

در این مورد دو شکل باید اقدام کرد یا مهدی با احراز هویت خود در اداره حاضر و اقرار با مالکیت و تصرف عباس به نماید یا اینکه نماینده مجدداً به محل

رفته از تصرفات مالکانه عباس تحقیقات کافی نموده صورت مجلس تنظیم و مراتب را در ستون ملاحظات دفتر توزیع تذکرده.

در تمام مواردی که دفتر با اظهارنامه اختلاف پیدا کند رفع آن بطور خلاصه در ملاحظات اظهارنامه نوشته میشود همچنین است اشتباه حاصله در مشخصات ملك. مثلاً در دفتر توزیع خاذه نوشته شده و متقاضی ثبت میگوید کاروانسرا است یا دکان و یا حمام است البته برای رفع این قبیل اشتباهات بهترین وسیله ماینه و تنظیم صورت مجلس است و بنابراین در این قسمت نیز تذکر در دفتر توزیع و اظهارنامه لازم خواهد بود.

فصل دوم تنظیم اظهارنامه

مسئولیت عیب و نقص اظهارنامه با مأمور تنظیم آن است و نظر باینکه اظهارنامه مانند بی بنا می باشد و نقص آن بسا موجب نقص عملیات بعدی خواهد بود نماینده باید نکات ذیل را کمال رعایت نموده مورد توجه قرار دهد.

الف - شناسنامه متقاضی را بدقت ملاحظه کند شماره و محل صدور و اسم خانواده و اسم پدر او را صحیحاً در اظهارنامه قید نماید.

بصره - چنانچه متقاضی تهمه خارجه است مقررات خارجه بسه مالکیت اموال غیر منقول اتباع خارجه را رعایت نماید.

ب - اصول مدرك مالکیت و تصرف مستدعی ثبت را دقیقاً ملاحظه در صورت صحت از حیث تنظیم و عدم محکومیت و نداشتن الحاق و قلم خوردگی و توفیق با اسم مستدعی و پدرش و تطابق با مورد تقاضا از جهت حدود و مشخصات سواد یا خلاصه از آنها تهیه و در ذیل آن تطبیق سواد یا خلاصه را با اصل تصدیق و با مضاعف مستدعی رسانیده ضمیمه اظهارنامه نماید.

ج - اگر متقاضی ثبت اصالت ندارد باید مدرك نمایندگی خود را نسبت بمالك ضمیمه نماید اگر ولی است در صورتیکه از شناسنامه همای صحیر و ولی این قسمت

بخوبی استفاده شود محتاج بمدرك دیگری نیست همین نکته در ستون ملاحظات اظهارنامه معین میشود و هرگاه از شناسنامه استفاده نشود یا وصی - قیم و یا وکیل است باید سواد وصیت نامه یا خلاصه آن و سواد یا خلاصه قیم نامه و سواد و کالت نامه یا اصل آن ضمیمه اظهارنامه شود و در صورت سایر بودن مالک سن او نیز باید در ستون ملاحظات ذکر شود .
قیم نامه باید از پار که بدایت صادر شود یا مورد تصدیق پار که باشد .

د - مالکیت و تصرف مستدعی ثبت در اظهارنامه باید مستند بدلیل باشد اگرچه در موقع توزیع اظهارنامه نسبت بقصر مالکانه مستدعی ثبت باز جزئی کافی مینمائیم و ممکن هم هست غالباً صورت مجلسهائی بامهار و امضاءات اشخاص معتمد ضمیمه صورت تحقیقات باشد مهذا دلائل کتبی مالکیت و تصرف متقاضی ثبت باید ضمیمه گردد .

اگر مدرك مالکیت منحصر با شهادت است در صورتی که ملک مورد تقاضا اقباعی است باید فقدان قبالة و عالت آن تعرض گردد و در صورتی که موروثی است میبایست اسم مورث و نسبت او با متقاضی و انحصار وراثت در متن استشهاد قید شده باشد .

استشهاد باید واضح و خوانا و امضاء و خط شهرد و وثاقت آنان باید در اداره محرز بوده و یا در یکی از مقامات رسمی یا نزد اشخاص معروف و معنون معرفی و توثیق شده باشد .

تبصره در صورتیکه مدرك رسمی باشد ذکر شماره سند و شماره دفتر و خصوصیات ملک خلاصه در ستون مدرك مالکیت یا تصرف اظهارنامه کافی است و هرگاه مستندات بنام مورث متقاضی باشد در صورتیکه مستدعی پیش از سهم خود تقاضا نماید باید تقسیم نامه یا مدارک دیگری که حق استفاده زائد بر سهم را برساند ضمیمه باشد .

ج - چنانچه ملک مورد تقاضا وقف یا حبس یا ثبت باشد مدرك آن باید ضمیمه شود

در این قبیل موارد با املاک مربوطه بدولت نیز

مطابق دستور عمومی باید رفتار کرد فقط در املاک موقوفه و محبوسه برای اینکه اختلاف در متولی یا وصی یا تصدیی موجب نشود که ملک از ثبت باز مساند و از طرفی ثبت ملک مثبت تولیت یا وصایت نخواهد بود پس از احراز وقفیت یا حبس و یا نكث و تصرف ملك بکلیفیت مز بوره از نماینده اوقاف موقوف علیهم محبوس لهم - متولی - وصی تقاضای ثبت قبول میکنیم و سمت آنها در اظهارنامه و اعلانات بادعا می نویسیم

مثلا آقای منوچهر فیروز بدعوی تولیت نسبت بشدانك یکباب کاروانسرا که وقف میباشد البته بطوری که در فصل توزیع اظهارنامه علاقه مخصوص دولت را نسبت بموقوفات تذکر داده ایم در این مورد نیز فقط و فقط حفظ منافع عمومی ایجاب این ارفاق را می نماید

درس نهم

و - مامور تنظیم اظهارنامه باید بدتقاضی تذکر دهد اگر ملک مورد تقاضا حقوق ارتفافی مهدی از قبیل الشرب از انهار و حقابه از رودخانه یا حق العبور یا حق المجری و امثال آن دارد در اظهار نامه قید شود بصرف اینکه حقوق ارتفافی در موقع تعیین حدود معلوم خواهد شد نمیتوان اغلب از حقوق فوق الذکر را بدون اعلان در سند مالکیت قید نمود .

مثلا در قسمت توزیع اظهارنامه نسبت برودخانهها تذکر داده شده که حقابه تنها قابل ثبت نیست و باید در ضمن ملك ثبت شود و هیچ ممکن نیست بتوان حقابه را بدون اعلان برای ملکی در نظر گرفت .

ز - چنانچه هر يك از اسناد لازمه محكوك یا الحاق شده یا واجد علامت دیگری که حاکی از سلب اثر و اعتبار سند باشد بنمایند داده شود حق هیچگونه برداشتن و خلاصه گرفتن از آن ندارد و چنانچه در اوراق شناسنامه آثار جعلیت مشاهده کنند باید فوراً ورقه را ضبط و اداره مربوطه خود داده تا برای تعقیب یا اصلاح آن اداره ثبت احوال فرستاده شود و هرگاه در اسم مالک یا شهرت و سن