

## قانون و نظامنامه ثبت

متضرر مجاور در درجه اول و مالکین مجاور در درجه دوم  
با تساوی قیمت بر سایرین حق تقدم خواهند داشت )

ماده مزبوره در اثر ماده ۱۳۸ قانون ثبت است که  
میگوید ( اگر اراضی که قبلاً 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 یا بدیگری  
مالک جدید میتواند نسبت بان اراضی تقاضای ثبت نماید )  
تبصره ماده ۲۰ نظامنامه پذیرفتن ثبت جنگل  
های عمومی را از افراد منع کرده است که مضمناً قبول  
اظهار نامه جنگل های مختصی و اختصاصی افراد را  
اجازه میدهد .

فرق بین وقف و حبس خاص و عام و نكث باقی و  
همچنین مراد از اراضی موات و مباحه و سایر کلمات و  
اصطلاحات مذکوره در قوانین و مقررات مزبوره باید در  
قسمت شرح و تفصیل مواد قانون مدنی دانسته شود .  
قسمت سوم - اشخاص مذکوره در ماده ۳۲  
مزبوره این است ( تقاضای ثبت نسبت باملاک دولت بعهده مالیه  
محل و نسبت باملاک مؤسسات شهرداری و خیریه بر عهده رئیس  
مؤسسه و نسبت باملاک شرکتها بعهده مدیر شرکت و در  
مورد املاک محجورین بعهده ولی یا قیم آنهاست .

رئیس اداره مالیه هر محلی نماینده وزارت مالیه  
است که وزارت مزبور در قسمت امور مالی نماینده دولت  
میباشد و بهمین عنوان شخصیت حقوقی دارد و مؤسسات  
شهرداری غیر از مؤسسات خیریه است و هر يك عنوان  
مستقلی دارد .

ثانیاً اگر متولیان در ظرف مدت مزبور اقدام به  
تقاضای ثبت نکردند نماینده اوقاف محل تقاضا نماید لیکن  
اگر تا ۶۰ روز مذکور در ماده ۱۱ قانون متولی نیز  
تقاضا کند تقاضای اداره اوقاف بلا تعقیب میماند  
ثالثاً موقوفاتی که متولی خاص ندارد نماینده اوقاف  
محل مستقیماً تقاضای ثبت میکنند .

رابعاً املاکی که بِنفع عموم حبس شده متصدی امور  
حبس مکلف بتقاضای ثبت است .  
خامساً تقاضای ثبت موقوفات خاصه بعهده متولی و  
املاکی که بِنفع اشخاص معینی حبس شده بعهده متصدی امور  
حبس است .

مذالك هر يك از موقوف علیهم و محبوس لهم نیز می  
توانند تقاضای ثبت نمایند و در مورد نكث باقی رضی مکلف  
بتقاضای ثبت میباشد .

مواد مزبوره از نظر اهتمام کامل باملاک وقف و حبس  
و نكث که غالباً مصارف آن خیرات عمومی است و منافع جامعه  
را متضمن میباشد تنظیم شده و در قانون اوقاف مصوب  
۱۳۱۱ و ۱۳۱۳ نیز موادی راجع بثبت املاک مزبوره و اعتراض  
بر آنها مقرر شده است .

ماده ۲۰ نظامنامه از پذیرفتن تقاضای ثبت نسبت  
باملاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق و شوارع و اراضی  
و خیال موات و مباحه منع کرده است ولی ماده ۶ قانون  
راجع باحداث و توسعه و خیابانها مصوب ۲۳/۸/۱۲ میگوید  
( هر گاه در نتیجه تغییر یا اصلاح در معاین قسمتی از  
شارع عام از شارع بودن خارج شود آن قسمت متعلق به شهرداری  
خواهد بود و هر گاه شهرداری بخواهد آن قسمت را بفروشد مالک

بر طبق قانون مصوب ۱۳۰۷ کلبه قراولخانه‌ها و اراضی باثرب و دایره دولتی مورد استفاده شهرها و میدان های عمومی شهرها راجع به شهرداری است که باین عنوان شخصیت حقوقی دارد و موسسات خیریه از قبیل مؤسسه شیر و خورشید و نجمیه و گوهرشاد و سایر مؤسساتیکه بناوین مختلفه برای کمک بمرضی و حریق زدگان و سیل زدگان و ایقام و بینوایان و امثال این عناوین بنام خیریه تأسیس میشود و بعضی غسالخانه‌ها و قبرستان های عمومی یا مخصوص به بعضی ملل خارجه که رسیدگی به امور آنها را اشخاصی عهده دارند در عداد موسسات خیریه شمرده میشود .

و بهمین جهت نسبت بقبرستان های بعضی ملل خارجه در همدان و کرمان اظهار نظر شده است که تقاضای ثبت آنها از طرف نماینده موسسه ولو اینکه نماینده مزبور تبعه خارجه باشد مشمول مقررات ثبت املاک اتباع خارجه نیست چون موسسات مزبوره بهمین عنوانیکه دارد دارای شخصیت حقوقی است و عنوان خارجی ندارد ولو اینکه نماینده آن موسسه از اتباع خارجه باشد و مثل شرکت های است که در داخل کشور تأسیس میشود و عنوان خارجی ندارد اگرچه مدیر آن شرکت تبعه خارجه باشد .

بهر حال بجزر نامه شماره ۲۶۳ - ۱۱۸۱۸ دستور میدهد که قبرستان های متروک شده در داخل شهر ها را که دفن در آنها قدغن شده تشخیص داده اظهار نامه آن برای شهرداری فرستاده شود ولی قبرستان های متروک نشده ثبت آن لزومی ندارد و جزء اراضی محسوب میشود که مالک خاص ندارد و باید متوجه بود که این دستور در صورتی است که عنوان خاص وقف یا حبس نداشته و بهمین عنوان متصدی مخصوص طبق وقف نامه یا از طرف اوقاف معین نشده باشد .

درس هشتم

محبورین کسانی هستند که طبق ماده ۱۲۰۷ قانون مدنی از تصرف در اموال و حقوق مالی خود

ممنوع هستند .

اول - سفار .

دوم - اشخاص غیر رشید .

سوم - مجانین .

تقاضای ثبت املاک آنها بعهده ولی ( پدر یا جد پدری ) یا بعهده قیمی است که بوسیله پار که بدایت از طرف محکمه شرع تعیین میشود و در تمام این موارد باید ملك بنام دولت و یا شهرداری و موسسه و شرکت و اشخاص محجور بنمایندگی رئیس مالیه یا شهرداری یا مدیر موسسه و شرکت و ولی یا قیم اشخاص محجور اعلان شود و سند مالکیت هم بهمین طریق صادر میگردد .

کیفیت و طریقه تنظیم اظهار نامه در ماده ۹ تا ۱۳ نظامنامه بیان شده است که باید با مضای مستدعی ثبت یا وکیل او برسد و کالتنامه و کیل اگر بعنوان قیمومیت است قیم نامه رسمی باید ضمیمه باشد .

اسم شخص مالک و نام خانوادگی و سمت اظهار کننده از مالکیت یا تصدی ملك وقف و حبس و وثک و محل اقامت و مشخصات دیگر او را تعیین و نمره شناسنامه نیز قید گردد و همچنین تابعیت مستدعی ثبت و نوع مال غیر منقول که تقاضای ثبت آن شده از خانه - دکان - مغازه - مزرعه و غیره با تعیین محل و مشخصات و حدود اجزاء و متعلقات آنها و قیمت ملك در تاریخ تقاضا برای تعیین حق الثبت و شرح حقوق عینی که برای اشخاص در آن ملك است با تعیین صاحبان آنها و همچنین حقوق عینی که مستدعی ثبت در املاک مجاور دارد .

باید دهند اظهار نامه اسناد و قبالات ملك و مدارك خود را بمامور تنظیم اظهار نامه ارائه دهد تا خلاصه آن در وسیله عمل ثبت و ضبط شود و اگر دلیل مالکیت منحصر بتصرف است ادله و امارات تصرف فعلی خود را از قبیل استشهاد و اجاره نامه و قرار دادها کتباً تسلیم نماید و در هر حال نحوه تصرف خود را که مطابق قانون او را برای تقاضای ثبت مجاز میدارد باید معلوم کند و معمولاً مأمور تنظیم

ماده مزبور مقرر مي‌دارد ( اموال غير منقوله که اتباع خارجه در ايران بر طبق عهد تملك کرده و يامیکنند از هرجهت تابع قوانين ايران خواهد بود .  
در اين ماده اولاً مالکيت اتباع خارجه را نسبت باموال غير منقوله محدود و مفيد بيهود نموده و ثانياً از هر جهت تابع قوانين ايران قرار داده است .  
در قسمت اول موافق تصويبنامه هيئت وزراء که منطبق و مستخرج از معاهدات است .

اتباع خارجه فقط حق استملاك خانه مسكوني و محل كسب دارند و زائد بر آنها نمیتوانند استملاك نمايند و در ضمن ماده ۹۸۶ قانون مدني اخير التصويب بان اشاره شده که ميگويد :

در هر حال زني که مطابق اين ماده تبعه خارجه مي شود حق داشتن اموال غير منقوله نخواهد داشت مگر در حدوديکه اين حق باتباع خارجه داده شده باشد و هر گاه داراي اموال غير منقول بيش از آنچه که براي اتباع خارجه داشتن آن جايز است بوده يا بعداً بارت اموال غير منقولي بيش از آن حد باور رسد بايد در ظرف يكسال از تاريخ خروج از تابعيت ايران يا دارا شدن ملك در مورد اراث مقدار مازاد را بنحوي از انحاء باتباع ايران منتقل کند و الا اموال مزبور با نظارت مدعي العموم محل بفروش رسیده و پس از وضع مخارج فروش قيمت بانها داده خواهد شد و بر روي همين اصل قانون راجع باموال غير منقول اتباع خارجه در تاريخ ۱۳۱۰۳۱۶ بتصويب رسیده است .

در قسمت دوم که استملاك اتباع خارجه بايد از هر جهت تابع قوانين ايران باشد نه قانون دولت متبوع آنها براي اينکه اتباع خارجه از تأديه ماليات و ساير مقررات مربوطه بجا كميته دولت نتوانند سر بيچي نمايند و موجب اختلال نظامات كشوري شود و بهمين جهت نسبت بقوانين جزائي و انتظامي هم که مربوط بامنيت عمومي است اتباع خارجه تابع قوانين محلي هستند و مثل احوال شخصيه از قبيل نكاح و اراث نيست که تابع قوانين دولت

اظهار نامه آنها امضاء نموده و براي اخذ حق الثبت و مخارج مقدماتي که بايد مستدعيان ثبت تأديه نمايند و قيمت يلاک بشعبه حساب داري پرونده را مي فرستند تا شعبه مزبور وجوه مذکوره را از دهنده اظهار نامه اخذ و در مقابل حق الثبت باظهار نامه تمبر الصاق و براي مخارج مقدماتي و قيمت يلاک قبض رسيد مي دهد و پس از آن مدير ثبت در صورتیکه نواقصي مشاهده ننمايد اظهار نامه را امضاء نموده و بشعبه بايگاني براي جريان بقيه عمليات ثبتي ارسال مي دارد .

واگرچه در نظامنامه اشاره نشده ولي بطوري که معمول است هر گاه ملك مورد تقاضاي ثبت تماماً با قسمتي از آن مورد معاملات شرطي يارهنی باشد چون حق تقاضاي ثبت طبق ماده ۳۳ با معامل است بايد خلاصه معامله را در ستون مخصوص اين مطلب در اظهار نامه قيد نمود که مورد ثبت ب مدت و مبلغ معين از تاريخ ..... نزد ..... مورد معامله رهنی يا شرطي است .

و بطوريکه در عمل مشاهده شده گاهي صاحبان ملك در موقع تنظيم اظهار نامه بدون مراجعه باسناد معاملات مزبوره در ذكر خلاصه معامله در اسم بامدت يا تاريخ اشتباه ميکنند و مأمور تنظيم اظهار نامه هم باظهارات آنها اکتفا ميکند و در موقع صدور سند مالکيت که لاشه سند معامله فسخ و فک شده را ارائه مي دهند لاشه سند موافق با خلاصه مذکور در اظهار نامه نيست و غالباً اين قبيل پرونده ها را براي اتخاذ نظر و حل قضيه مي فرستند و گاهي در اثر تحقيقات موضوع قضيه كشف و حل ميشود و گاهي هم ناچار محتاج بتجديد اعلان ميگردد .

لذا بايد مأمور تنظيم اظهار نامه كاملاً مراقبت کند و اصول اسناد معامله را ملاحظه و خلاصه آنها را در اظهار نامه بنويسد تا توليد اختلاف و اشكالي نشود .

بطوريکه فوقاً اشاره شد بايد تابعيت متقاضی ثبت در اظهار نامه قيد گردد که هر گاه تبعه خارجه باشد مدلول ماده ۸ قانون مدني نسبت بانها رعايت گردد .

متبوع خود باشند .

بطور کلی قوانین مربوطه بانظمامات عمومی و حاکمیت دولت بین اتباع داخله و خارجه فرقی نمیگذارد و تفکیک و تجزیه بردار نیست و اگر اتباع خارجه در استملاک آزاد باشند و تابع مقررات محلی نباشند استقلال دولت که حیات ملت و کشور بسته بانست مختل و متزلزل شده و موجب نفوذ اجانب میگردد .

در اینجا باید متوجه شد که الفاء کاپیتولاسیون و امتیازات خارجی مهمترین اقدام حیات بخشن بوده که در اثر توجه دولت و سلطنت عصر حاضر بعمل آمده است .

نظر بمراتب مذکور در مواردیکه اتباع خارجه تقاضای ثبت ملک را بنمایند بلکه در مورد کایه معاملات آنها باید دوا اثر ثبت و دفاتر اسناد رسمی از دستور های کامل و مفصلی که در مجموعه متحدالامال های ثبت مندرج است بخوبی مستحضر و مطلع بوده و از آنها متابعت و پیروی نموده لغزش و تخلفی نمایند .

نصب پلاک در املاک شهری و تعیین نمره های اصلی و فرعی اشکالی ندارد ولی در قراء و مزارع از نمره های مسلسلی که برای قطعات قسمتی که ثبت عمومی گنجا شده يك نمره اصلی برای شش دانگ قریه یا مزرعه تعیین و در محل معینی نصب کرد و برای قطعات مفروزه و اعیانی های مستقل نمره های فرعی تعیین نمود و اگر مالکی چندین قطعه زمین یا اعیانی در محل های مختلفه آن مزرعه یا قریه داشته باشد تمام نمره های فرعی متعلق با او را میتوان در يك اظهارنامه با اسم و مشخصات آن قید و ذکر نمود و نسبت بثبت آنها دستور متحدالامال نمره ۱۴۵۰۲ - ۱۳۵۰۹ رعایت شود .

املاکیکه در ثبت عادی جریان داشته پس از تعیین نمره آن در ثبت عمومی باید وضعیت جریان ثبت سابق آنها بهر کجا منتهی شده در اظهارنامه قید کرد و در مورد قنوات و چشمه سار و رودخانه و طرز ثبت حقابه و توزیع اظهارنامه دستور مفصل کاملی در متحدالامال ۵۹۸۲ - ۱۳۰۷۹ و ۱۹۱۰۹ - ۱۳۱۱۸

داده شده است که باید کاملاً آنها را مورد توجه قرارداد .  
درس نهم

و نسبت بقطعات مشاعه يك نمره اصلی یا فرعی کافی است ولی باید سهام هر يك از مالکین ملك مشاع مشخص و معین شده و اظهارنامه باعضاء و کیل آنها یا خودشان برسد و هر گاه در اشاعه و افراز اختلاف باشد در متحدالامال نمره ۷۰۵۰ - ۲۳۰۲۳ ر ۱۳۱۱۸ دستور داده که موارد مزبوره مشمول ماده ۵۶ نظامنامه نیست تا پیرونده عمل بمحقق ثبت ارجاع گردد و باید مطابق تقاضای اولی که با داره رسیده باقید اینک که چون در مشاع و مفروزه اختلاف است صدور سند مالکیت مو کول برقع اختلاف بر حسب حکم محکمه خواهد بود اعلان نمود و بمتقاضیان هم اخطار میشود که بمحکمه مراجعه نمایند .

این دستور بجهات عدیده مورد انتقاد و اظهار نظر شده که در ثبت عمومی نمیتوان صدور سند را مو کول بمیل متقاضیان ثبت قرار داد که معلوم نباشد آیا بمحکمه میروند یا نه و کدام يك باید برود .

و علاوه ماده ۵۶ نظامنامه مقرر داشته هر گاه سهام مورد تقاضا بیش از حد نصاب و سهام واقعی ملك باشد باید بمحقق ثبت ارجاع شود و در مورد اختلاف اشاعه و افراز هم که کسی مفروزه تقاضا میکند سهمی برای دیگران در آن ملك قائل نیست و خود را مستقل در تمام شش دانگ میداند و کسیکه مشاعاً سهمی از همان ملك را تقاضا دارد طبقاً سهم او زائد بر حد نصاب میشود .

مثل اینست که یکنفر یا بیشتر تقاضای شش سهم از ملک را از قرار سهمی يك دانگ و دیگری هم تقاضای یکسهم از همان ملك را بنمایند که هر دو فرض را مشمول ماده ۵۶ میتوان قرار داد و پیرونده ثبتی را نزد محقق ثبت یا محکمه فرستاد تا از تعطیل و لا تکلیفی خارج گردد و نمیشود اختیار ثبت ملك را بمیل متقاضیان واگذار نمود که هر وقت هر کدام مایل باشند به محکمه بروند و بسا میشود که هیچ کدام نروند و کیفیت جریان ثبت ملك معین نگردد .