

## قانون و نظامنامه ثبت

اداره ثبت بتقاضای مدعی الموم بدایت محل مطابق قسمت اخیر ماده ۱۱ ملك را باسم دولت اعلان کرده و بموجب مقررات این قانون سند مالکیت صادر خواهد نمود تا قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی بمصارف خیریه برسد در این ماده نسبت باملاکی که مجهول المالك اعلان شده دستور داده که صاحبان آن میتوانند تاده سال تقاضای ثبت بدهند و برای اینکه املاك مزبوره صورت مشخص و ممینی داشته باشد دفتر قید بنام دفتر املاك مجهول المالك تخصیص داده شده که املاك مجهول المالك اعلان شده هر ناحیه را مرتباً در آن قید مینمایند .

اظهار نامه هائی که نسبت بان املاك متسدرجاً تا فروردین و مهر هر سالی میرسد بنا تاریخ تنظیم اظهار نامه در آن دفتر قید میگردد و در آخر هر ششماه اعلان نوبتی آنها منتشر می شود و این اعلان با اعلان نوبتی مذکور در ماده ۱۱ چندان تفاوتی ندارد فقط در مقدمه آن ذکر می شود در تعقیب اعلان نوبتی شماره ... تاریخ ... ثبت عمومی ناحیه یا بلوک ... اشخاصی که طبق ماده ۱۲ قانون ثبت نسبت باملاکی که مجهول المالك اعلان شده تا اول فروردین یا مهر ماه سال ... تقاضای ثبت نموده اند مطابق مقررات ماده مزبوره اعلان میشود

و در این اعلان منحصر آ املاکی که تقاضای ثبت آن شده بطریق مذکور در اعلان نوبتی با قید نمره پلاك واسامی اشخاصی که اظهار نامه داده اند اعلان میگردد و هر گاه از تاریخ انتشار اعلان ملك بعنوان مجهول المالك تا ده سال هیچکس تقاضای ثبت آن ملك را نکرده باشد قانون گذار آن ملك را اگر چه مالك خاص دارد مثل اموال و املاك مجهول المالك تلقی کرده و در حکم

و اگر اختلاف در اشاعه و افراز را مثل اختلاف در مقدار سهام مشاعه ندانیم باین نظر که توافقی در اصل اشاعه ندارند ولی در مورد اختلاف سهام تمام اظهار نامه دهندگان توافق در اشاعه و اختلاف در مقدار سهام دارند بنا بر این موضوع اختلاف در اشاعه و افراز محتاج بطرح قانونی خواهد بود که وزارت عدلیه بمجلس شورای ملی پیشنهاد نماید که (متقاضیان ثبت ملكی که در اشاعه و افراز آن اختلاف دارند و در موقع قانونی اظهار نامه میدهند باید اداره ثبت هر دو اظهار نامه را قبول نموده و ملك مورد اختلاف را بنام اظهار نامه دهندگان ب قید اختلاف در اشاعه و افراز و اینکه صدور سند مالکیت موکول بحکم محکمه است اعلان نماید و پرونده را نزد محقق ثبت یا محکمه برای رسیدگی بفرستد) و با تصریح ماده واحده مزبوره کلیه استکالات مقصوده مرتفع می شود .

ماده ۱۲ هر ملكی که نسبت بان اظهار نامه داده نشده باشد در ضمن اعلان نوبتی مذکور در ماده فوق بعنوان مجهول المالك اعلان خواهد شد ولی تا ده سال از تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی اشخاصی که مطابق ماده ۱۱ حق تقاضای ثبت دارند میتوانند نسبت بان ملك تقاضای ثبت نمایند .

اعلانات نوبتی این قبیل اشخاص آنچه تا اول فروردین هر سال برسد در آخر فروردین ماه و آنچه تا اول مهر ب اداره داده شود در آخر مهر ماه همان سال بطریق مذکور در قسمت اخیر ماده ۱۱ انتشار خواهد یافت اگر تا انقضای ده سال مذکور در فوق هیچکس تقاضای ثبت ملكی را که مجهول المالك اعلان شده ننماید

مجهول المالك قرار داده است از این نظر که مالک آن حق مالکیت خود را قانوناً محفوظ نداشته و با آن اعراض کرده و حاضر نشده است که طبق مقررات قانون ثبت در مدت ده سال اظهار نامه بدهد

مثل اینست که ملک مزبور مالک خاصی ندارد و لذا بتقاضای مدعی العموم بدایت محل که از طرف دولت حافظ اموال مجهول المالك است اداره ثبت آن ملک را طبق قسمت اخیر ماده ۱۱ قانون با رعایت دستور مذکور در ماده ۱۲ در فروردین یا مهر ماه سال یازدهم از تاریخ انتشار اعلان نویسی ملک مزبور بعنوان مجهول المالك بنام دولت اعلان خواهد نمود و اعلان مذکور بنام دولت برای این است که مالک آن ملک بتواند اعتراض بدهد و در این صورت با ثبوت مالکیت او در محکمه بطرفیت با مدعی العموم سند مالکیت بنام او صادر می گردد و اگر این نکته منظور نبود اعلان بنام دولت معنی نداشت به علاوه هیچ ملکی را نمی توان بدون اعلان در دفتر املاک ثبت کرد و با انتشار اعلان هم البته هر معترضی میتواند اعتراض کند و پس از وصول اعتراض هم قانوناً مرجع حل قضیه محکمه است

در ماده ۱۴۸ قانون سابق ثبت مقرر شده بود (اگر مالک متصرفی بهیچوجه معلوم نباشد ملک مزبور با نظارت مدعی العموم ثبت خواهد رسید هر گاه تا ۲۰ سال پس از ثبت ملک المالك آن معین نشد سند مالکیت باسم دولت صادر خواهد گردید) ولی قانون فعلی بجهات عدیده از قانون سابق بهتر است و فقط اشکالی که دارد اینست که اگر فرض شود شخصی تصرف مالکانه در ملکی داشته باشد و ده سال هم از اعلان ثبت عمومی ناحیه ای که ملک مزبور در آن واقع بود و آن ملک مجهول المالك اعلان شده بگذرد و مالک متصرف تقاضای ثبت نکند پس از انقضای ده سال بتقاضای مدعی العموم محل بنام دولت اعلان میگردد با اینکه نه دولت و نه مدعی العموم نسبت به آن ملک متصرف نیستند و قبول تقاضای ثبت از غیر متصرف برخلاف مقررات قانون<sup>۱۳</sup> است و چون منظور از قانون مزبور بیشتر این بوده که

مالکین را وادار بتقاضای ثبت و دادن اظهارنامه لا اقل در ظرف ده سال نموده باشد توجه کاملی باطراف قضیه نشده است و بهمین جهت اظهار نظر شده که بهتر این است نتوان مجهول المالك تمخیص با املاک بلا صاحب داده شود و نسبت به املاکیکه اظهار نامه داده نشود بوسیله جریمه و ازدیاد تصاعدی آن مالکین را وادار بتقاضای ثبت نمود و یا اینکه مقرر داشت قبل از انقضای ده سال مدعی العموم محل نسبت بانها اقدام دعوی نموده و پس از خلع یده تصرف تقاضای ثبت ملک را بنام دولت بنماید تا اشکال قضیه مرتفع گردد

اگر چه شاید تا کنون جریان مزبور صورت خارجی پیدا نکرده باشد ولی رفع اشکال قانونی البته اولی است

### درس دهم

قسمت اخیر ماده ۱۲ مقرر داشته پس از صدور سند مالکیت بنام دولت قیمت یا منافع آن مطابق قانون مدنی بمصارف خیریه میرسد. منظور قانون گذار ماده ۲۸ قانون مدنی است نه ماده ۲۶ که از بعضی آقایان نقل شده زیرا در ماده ۲۶ کلیه اموالی را که بعنوان مصالح و منافع عمومی در تصرف دولت است از قبیل قلاع و خنبدق ها و خاکریز های نظامی و قورخانه و املحه و ذخیره و سفاین جنگی و ابنیه و عمارات دولتی و موزه ها و کتابخانه های عمومی و آثار تاریخی و امثال آنها که مالک خاص ندارد بیان شده است.

و ماده ۲۸ میگوید اموال مجهول المالك با اذن حاکم یا مأذون از قبل او بمصارف فقرا میرسد. بنابراین واضح است که ماده ۱۲ قانون ثبت ناظر بماده ۲۸ قانون مدنی است که املاک مجهول المالك اعلان شده را پس از گذشتن ده سال که بنام دولت ثبت میشود در حکم اموال مجهول المالك حقیقی قرار داده است.

ماده ۱۳ کسانیکه تقاضای ثبت ملکی را که مجهول المالك اعلان شده بنمایند باید صدی ۲۵ علاوه بر حق الثبت معمولی بپردازند مگر در موارد ذیل:

الف - اگر ملک یا املاک مورد تقاضای ثبت دوهزار

ریال یا کمتر قیمت داشته باشد حق الثبت معمولی پرداخته خواهد شد.

ب- اگر ملك یا املاك مورد تقاضای ثبت بیش از دو هزار ریال و منتهی ۲۰ هزار ریال قیمت داشته باشد تا دو هزار ریال حق الثبت معمولی و نسبت به مازاد دو هزار ریال تا ۲۰ هزار ریال صدی ده علاوه بر حق الثبت معمولی حق الثبت باید تأدیه شود.

و در مورد املاکی که مطابق ماده ۱۲ بنام دولت ثبت میشود حق الثبت معمولی اخذ خواهد شد و حق الثبت مزبور در صورتیکه ملك عایدی داشته باشد از عوائد و الا موافق نظامنامه وزارت عدلیه از قیمت آن اخذ می شود.

این ماده از مواد است که بنام مواد اصلاحی در ۷ ر ۱۲۵ تصویب رسیده است.

و در ماده ۱۳ قانون مصوب ۱۳۱۰ مقرر بود کسانی که تقاضای ثبت ملكی را که مجهول المالك اعلان شده بنمایند باید دو برابر حق الثبت بپردازند مگر اینسکه مورد تقاضای آنها دو هزار ریال یا کمتر قیمت داشته باشد و چون جریمه دو برابر حق الثبت تحمیل زیادی بر متقاضیان ثبت املاك مجهول المالك بود و بسا میشود که قیمت ملك معادل بادو برابر حق الثبت و مخارج مقدماتی میگردد لذا ماده مزبوره نسخ و بجای آن ماده ۱۳ اصلاحی تصویب گردید که اولاً جریمه را صدی ۲۵ علاوه بر حق الثبت معمولی قرار داده نه دو برابر آن و ثانیاً املاکی که قیمت آن بیش از دو هزار ریال و منتهی تا ۲۰ هزار ریال است تا دو هزار ریال حق الثبت معمولی و نسبت به مازاد تا ۲۰ هزار ریال صدی ده علاوه بر حق الثبت معمولی گرفته شود تا بوسیله این تسهیل تحمیل زائد بر صاحبان املاك خورده ملك و کم قیمت نشده باشد و در اثر تخفیف جریمه متقاضیان ثبت زودتر حاضر برای دادن اظهار نامه بشوند. در مورد املاکیکه بنام دولت ثبت میشود جریمه موضوع ندارد و همان حق الثبت معمولی از عایدات آن ملك

و اگر عایدی نداشته باشد از قیمت آن موافق نظامنامه وزارت عدلیه اخذ میشود.

این نظامنامه چون اصل موضوع تا کنون عملی نشده احتیاجی در تنظیم و تدوین آن نبوده است بلکه اصولاً گرفتن حق الثبت از دولت بيموضوع است.

ماده ۱۳ مكرر مصوب ۱۵ خرداد ۱۳۱۳ در مورد اعیانی که زارعین در املاك مزروعی متعلق به غیر دارند و به تبع اصل ملك یا مستقلاً مجهول المالك اعلان شده است تقاضای ثبت از ظرف زارعین نسبت باعیانی مزبور با همان حق الثبت معمولی و بدون تأدیه وجه در ماده ۱۳ اصلاحی مصوب ۱۲۵۷۷ قبول خواهد شد اگرچه قیمت آن بیش از دو هزار ریال باشد.

چون در ماده ۱۳ اصلاحی عنوانی از اعیانی املاك زارعین و رعایا نشده بود ماده ۱۳ مكرر اعیانی آنها را از تحمیل جریمه بطور کلی معاف نمود اگرچه قیمت آنها زائد بر میزان دو هزار ریال باشد و نیز چون صاحبان اعیانی گاهی از سکنه ملك ولی از زارعین و رعایا نیستند برای تعیین ارفاقی نسبت به آنها هم تبصره يك میگوید. در مورد این ماده مقصود از زارعین کلیه ساکنین املاك مزروعی است اگرچه شغل آنها زراعت نباشد به استثناء مالك اهل رقبه و تبصره دو ارفاقی که موجب تسریع در تقاضای ثبت املاك مجهول المالك میشود مقرر نموده و میگوید کلیه املاکیکه مجهول المالك اعلان شده یا در سال ۱۳۱۳ مجهول المالك اعلان شود چنانچه تا آخر ۱۳۱۳ تقاضای ثبت آن بشود از پرداخت وجه علاوه مقرر در ماده ۱۳ اصلاحی معاف بوده و همان حق الثبت معمولی اخذ خواهد شد.

بعضی دوائر ثبت تصور کرده بودند که هر تقاضای ثبتی که قبل از تصویب ماده ۱۳ مكرر شده است از جریمه معاف نیست و آنچه بعد از تصویب آن تا آخر اسفند ۱۳۱۳ تقاضا بشود معاف خواهد بود.

ولی اظهار نظر و متحد المالك شد که تمام اشخاصی

نمیشود و بهمین جهت غالباً اشتباهات و اشکالاتی تولید می‌گردد.

مثلاً گاهی پس از اعلانات نوبتی ملک معلوم میشود که اصلاً متقاضی ثبت که بنام او ملک را اعلان کرده اند متصرف مورد تقاضا نیست یا نمره اعلان شده اساساً موضوع ندارد و یا جزء ملک است که بنام شخص دیگر اعلان شده است و اصولاً باید تصدیق نمود که اعلان ملک بنام کسی که اداره ثبت تشخیص محل و حدود و تصرف متقاضی ثبت را هنوز نداده رجماً بالذنب و مبتنی بر اساس صحیحی نیست و طبعاً خالی از اشکال و اشتباه نخواهد بود و برای رفع مشکلات مزبوره و اشکالات دیگری که به آن اشاره نشده و بر اشخاص دقیق و مطلع بجزریان ثبت املاک پوشیده نیست اظهار نظر و پیشنهاد شده بود که باید قبل از انتشار اعلان نوبتی بتحديد حدود ملک اقدام شود و مراجع امر با اذعان به اهمیت این پیشنهاد و تأثیری که در جلوگیری از اشتباهات و اشکالات دارد تاکنون به عملی نمودن آن اقدام نفرموده اند.

امید می‌رود در این موقع که حرج و تعدیل قوانین مورد آزمایش در نظر است این پیشنهاد هم تصویب و ماده ۲۵ نظامنامه که می‌گوید «اعلان بتحديد حدود منتشر نخواهد شد مگر پس از نشر اولین اعلان نوبتی» نسخ شده و بجای آن مقرر گردد «اعلان نوبتی منتشر نخواهد شد مگر پس از انتشار اعلان بتحديد حدود و اقدام بتشخیص و تعیین حدود و حقوق ملک مورد ثبت».

و همانطوریکه طبق ماده ۱۰ قانون قبل از اقدام بتثبت عمومی املاک هر ناحیه حدود آن تعیین و اعلان میشود و سپس اعلان مذکور در ماده ۱۱ منتشر میگردد باید نسبت بهر ملک هم اول اعلان بتحديد حدود آن را نمود و پس از اقدام بتعیین و تشخیص حدود و حقوق آن اعلان نوبتی انتشار یابد.

بهر حال ماده ۱۴ قانون اعلان بتحديد حدود و طرز اقدام آنرا موکول بنظامنامه نموده که از ماده ۲۱ تا ۳۳ بیان شده است.

که قبل از تصویب ماده ۱۳ مکرر تقاضای ثبت کرده‌اند و بر طبق ماده ۱۳ اصلاحی مشمول جریمه بوده‌اند و جریمه خود را نپرداخته‌اند مشمول تبصره دوم ماده ۱۳ مکرر و معاف از جریمه میباشند زیرا بر ملک آنها مدق میکنند که تا قبل از آخر اسفند ۳۱۳ تقاضای ثبت آن شده است و سبقت به تقاضای ثبت قبل از تصویب ماده موجب محرومیت از ارفاق نیست بلکه مخصوصاً باید مورد شفوق و ارفاق باشند.

در هر حال بنظر میرسد که تعیین جریمه تصاعدی بنسبت قیمت املاک بهترین طریقی است که مالکین را وادار بتقاضای ثبت بدون تحمیل جریمه زائیدی بنماید. ماده ۱۴ بتحديد حدود املاک واقعه در هر ناحیه مقتدرجاً به ترتیب نمره املاک مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل می‌آید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز بتحديد حدود بوسیله اعلان احضار میشوند. این اعلان لااقل ۲۰ روز قبل از بتحديد حدود يك مرتبه در جرائد منتشر میشود به علاوه مطابق نظامنامه وزارت عدلیه در محل نیز اعلانی منتشر خواهد شد.

موضوع بتحديد حدود املاک مورد تقاضای ثبت از ارکان مهم ثبت ملک است و تا ملک مزبور بتحديد حدود نشود نمیتوان بتثبت آن در دفتر املاک یا حدود معین مبادرت نمود زیرا مجرد اعلان اصل ملک برای رفع اختلاف و تثبیت مالکیت متقاضی ثبت کافی نیست و باید حدود و حقوق ملک و املاک مجاور هم مشخص و محرز شود.

و چه بسا املاکیکه در اصل ملک معارضی و معترض ندارد ولی حدود و حقوق آن مورد اختلاف و اعتراض مجاورین واقع میگردد.

مطابق قانون سابق اعلان بتحديد حدود قبل از انتشار اعلان نوبتی بود و پس از تشخیص حدود و تعیین حقوق ارفاقی اعلان نوبتی با حدود مشخصه منتشر میگردد ولی مطابق قانون فعلی اعلان بتحديد حدود و اقدام به آن پس از اعلان نوبتی ملک است و حدود ملک هم اعلان