

## درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

و چون در مقر ثبت شمیران محکمه بدایت نیست رئیس ثبت شمیران نظریه کتبی خود را باید به ثبت طهران ارسال نماید و عرض حال رانیز بثبت طهران بفرستد و هرگاه اعتراض مزبور ثبت نیشابور بود که در مقر آن محکمه بدایت واقع شده مدیر ثبت مستقیماً نظریه کتبی خود را بحاکم بدایت میدهد و رسیدگی حاکم بدایت مطابق دستور ماده ۴۳ نظامنامه قانون ثبت در اداره ثبت و با حضور مدیر ثبت یا نماینده او بعمل خواهد آمد.

بناباستور فوق عرض حالها و گزارش های مدیر ثبت نباید نزد حاکم بدایت در خارج از اداره ثبت فرستاده شود و حاکم بدایت مکلف است با اداره ثبت آمده نظریه خود را در همانجا کتباً اظهار کند و رای حاکم مزبور قطعی است اگرچه مخالف با نظر اداره ثبت باشد.

۵ - برضحال اعتراض یا تصدیق جریان دعوا باید رسید کتبی داده و تاریخ ورود را با تمام حروف در رسید نوشت و بلافاصله روی اظهار نامه مهر اعتراض زد و عرض حال و تصدیق را در دفتر ثبت ( اندیکاتور ) وارد نمود.

۶ - کلیه دستورات راجعه به عرض حال اعتراض نسبت به تصدیق مندرج در ماده ۱۷ قانون ثبت نیز لازم الرعایه است.

۷ - عرض حال اعم از اینکه ناقص یا کامل باشد و یا از اشخاص غیر صالح تقدیم شده باشد و یا روی اوراق غیر رسمی نوشته شده باشد اداره ثبت باید قبول کرده به محکمه صلاحیت دار ارسال دارد.

۸ - اگرچه در ماده ۱۶ قانون ثبت مدت اعتراض را نود روز و در ماده ۲۰ قانون مزبور مدت را سی روز معین کرده ولی باتوجه بماده ۱۴۱ قانون ثبت و ماده ۱۷

قانون تسریع محاکمات تا روز نود و دویم پس از انتشار اولین اعلان نوبتی و سی و دوم از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود میتواند اعتراض نمود مثلاً از روز اول آبانماه اولین اعلان نوبتی نسبت بملکی که منتشر شده تا آخر روز دوم بهمن ماه میتواند اعتراض را پذیرفت برای اینکه روز اول آبان را حساب نمینمائیم از روز دوم آبان تا روز اول بهمن ۹۰ روز میشود تا فردای آخرین روز هم که دوم بهمن باشد میتواند اعتراض داد یعنی روزیکه اعلان منتشر میشود و روز آخر فرصت حساب نمیشود نسبت با اعتراض بر حدود و حقوق ارتفاقی نیز بهمین نحو رفتار میشود.

تبصره در صورتی که آخرین روز قبول اعتراض با تعطیل مصادف شود روز بعد از تعطیل در ضمن مدت قانونی محسوب است مثلاً روز دوم بهمن تعطیل رسمی است و روز شنبه سوم بهمن هم میتواند عرض حال داد و در خاتمه این مبحث تذکر میدهد که مأمورین ثبت نهایت دقت را میبایستی در جریان مربوطه با اعتراض مبذول دارند و مختصر غفلت یا سهل انگاری ممکن است موجب تضییع حقی گردد و در نتیجه عضو مسئول را صرف نظر از تعقیب قانونی دچار خسران و خسارت نماید.

### باب دوم

#### تحدید حدود

#### فصل اول

#### اعلانات تحدید حدود

اول - پس از انتشار اولین اعلان نوبتی شعبه بایگانی با در نظر گرفتن وضعیت املاک و تعداد نمایندگان تحدید حدود دایره مربوطه و اینکه در هر روز چند فقره ملک مسکن است تحدید حدود گردد سورتی از املاک مورد

جراید میفرستد و بطوریکه فوقاً گفته شد مقداری از همان اعلانات را علیحده طبع و در محل منتشر کند فاصله بین اعلانات مزبور روزی تعیین گردد (کمتر از بیست روز و زیاده از شصت روز باشد) مثلاً اگر روزی تعیین گردد پانزدهم دیماه باشد باید از ۱۵ آبان تا ۲۵ آذر اعلان منتشر شود.

۳ - علاوه بر انتشار اعلانات مزبوره در قراء و دهات برای استحضار جامعه جار زدن هم ضرورت دارد تا اگر اشخاص قادر بمطالعه اعلانات نباشند بدین وسیله مستحضر شوند.

۴ - اگرچه مطابق ماده ۱۴ قانون ثبت متقاضیان ثبت و مجاورین بوسیله اعلان احضار میشوند و محتاج باحضاریه نیست ولی نظر باینکه اغلب افسراد کشور عالی الخصوص ساکنین قراء و قصبات بخواندن اعلانات عادت نکرده اند و ممکن است حقوق اشخاص از این حیث تضییع گردد احضار مستدعیان ثبت و مجاورین بخصوص در قراء و قصبات بی مناسبت نیست.

### فصل دوم

#### اقدامات ماهورین تحدید حدید

۱ - در روز وساعت مقرر در اعلانات نماینده ثبت در محل وقوع ملك حاضر میگردد تقاضا کننده یا وکیل او حدود ملكی را که میخواهد ثبت کند بطور مشخص معرفی می نماید مشخصات و اینیه ملك مورد تحدید حدود و حقوق ارتفاعی که ملك مزبور در املاک مجاور دارد و همچنین املاک مجاور در ملك مورد تحدید دارند نیز مورد معاینه نماینده ثبت قرار میگیرد و صورت مجلس از طرف نماینده ثبت با قید مطالب ذیل تنظیم میشود.

الف - تعیین ماه و روز یا روزهاییکه عملیات در آن واقع شده است.

ب - اسم و اسم خانوادگی و سمت اشخاص که حضور داشته اند اعم از مستدعی و مجاورین.

ج - اظهارات اشخاص که اعتراض نموده اند.

ثبت عمومی بترتیب از شماره يك تهیه و بنظر مدیر ثبت میرساند مدیر ثبت صورت مزبور را با ذکر شماره ملك و محل وقوع آن و اسم و نام خانوادگی مستدعی ثبت را بنحو اختصار (بطوری که در اعلانات نوبتی مفید است) برای يك یا چند روز در يك اعلان مطابق مقررات در یکی از جراید حوزه خود و اگر در آن حوزه روزنامه نباشد در یکی از جراید نزدیکترین حوزه منتشر مینماید به علاوه مطابق وضعیت محل و املاک مورد تحدید علیحده اعلان طبع و يك نسخه از آن در شهرها بدرب هر يك از املاک مزبوره و در دهات در محل های عمومی قراء و قصبات و قراء مجاور بوسیله مامورین اداره ثبت الصاق و منتشر خواهد شد نمونه اعلان تحدید حدود.

۱ - آقای جواد کاتبی و محمد علی حسینی با المنار فیه مشاعاً شش دانگ يك باب عمارت واقعه در کوچه هدایت خیابان نادری.

۲ - آقای یوسف فتحی چهار دانگ مشاع و علی بنقی مرزبان دو دانگ مشاع از شش دانگ يك باب خانه واقعه در کوچه فاتح خیابان سعدی ....

۳ - آقای ....

در روز شنبه .... بهمن ماه ۱۳۱۵ از ساعت چهار قبل از ظهر تا ظهر در محل شروع و بعمل خواهد آمد لذا بموجب ماده ۱۴ قانون ثبت صاحبان املاک و مجاورین نمرات فوق الذکر بوسیله این اعلان احضار میشوند که در روز و ساعت مذکور فوق در محل حضور بهم رسانند و چنانچه هر يك از صاحبان املاک یا نماینده قانونی آنها در موقع تحدید حدود حاضر نباشند مطابق ماده ۱۵ قانون مزبور ملك آنها با حدود اظهار شده از طرف مجاورین تحدید خواهد شد و اعتراضات مجاورین و صاحبان املاک که در موقع مقرر حاضر نبوده اند مطابق ماده ۲۰ قانون ثبت املاک پذیرفته خواهد شد - رئیس بخش های شمال و غرب طهران.

دوم - اعلان مزبور را مدیر ثبت برای انتشار به

د - ذکر حقوقیکه دیگران در ملک دارند بطور صریح و معین .

ه - ذکر اعلامات تحدید حدود و دلالت آنها .

و - اسنادی که تقاضا کنند و معترضین تقدیم داشته اند .

۲ - در املاک محصور یا املاکی که حدود طبیعی از قبیل جاده عمومی رود خانهای عمومی کوه - دره و امثال آن داشته باشد نماینده ثبت شخصاً تحدید حدود مینماید ولی در املاکی که محصور نبوده و حدود طبیعی و مشخص نداشته باشد نماینده ثبت عملیات تحدید حدود را بمعیت یک نفر نقشه کش انجام میدهد و در این قبیل موارد نقشه ملک باید برداشته شود .

برای اینکه نمونه انواع و اقسام مختلفه املاک را بدانیم و طرز تحدید حدود را نسبت بهریک از آنها دیده باشیم مثال چندی میزنیم :

الف - برای تحدید حدود املاک محصوره اعم از خانه و دکان - کاروانسرا - حمام - گاراژ و شیره بدو محدودار به ملک را معاینه میکنیم اگر مستدعی استدعا کرد دیوار های اطراف ملک متعلق مورد ثبت است تصرفات اورادر آنها مشاهده میکنیم در صورتیکه تصرفات مستدعی از مشاهده آثار متعارفه از قبیل سر تیر - طاقچه و امثال آن مسلم نبود در صورت امکان وضعیت دیوار های مزبوره را از پشت بام یا از ملک مجاور مورد معاینه قرار میدهیم چنانچه مجاور تصرفاتی در دیوار نداشت دیوار را جزء مورد ثبت تحدید حدود میکنیم مثلاً مینویسیم شمالاً دیوار مورد ثبت است بخانه پلاک شماره ۷۱ اگر دیوار مشترك است مینویسیم شمالاً بخانه شماره ۷۱ دیوار فاصل اشتراکی است و اگر مجاور دیوار علیحده دارد یا اساساً دیوار متعلق به مجاور است مینویسیم دیوار خانه مورد ثبت است بدیوار خانه نمبر ۷۱ یا شمالاً بدیوار خانه نمبر ۷۱ در صورتی که تشخیص دیوار برای ما غیر ممکن باشد مطابق معرفی مستدعی ثبت مینویسیم و البته اگر مجاور اعتراض داشت

مطابق دستور ماده ۲۰ قانون ثبت رفتار خواهیم کرد .

ب - اراضی غیر محصور که حدود طبیعی و مشخص داشته باشد خیلی ساده است برای اینکه فواصل معلوم است مثلاً در جایی که حدود املاک بدریاچه یا رودخانه عمومی و دره محدود میشود و همچنین اگر حدود طبیعی نبوده ولی مشخص باشد مثلاً مرز یا انهار کوچک و پی و امثالهم در این قبیل مورد هم لازم است اختصاص بودن نهر - مرز - و پی بمستدعی ثبت یا مجاور یا اشتراکی بودن آن و یا عمومی بودن نهر اگر نهر عمومی باشد قید گردد .

ج - اراضی غیر محصور که حدود مشخص نداشته باشد این قبیل املاک نقشه برداری میشود و در نقشه جهات ارببه ملک و ابعاد و مقیاس آن نشان داده خواهد شد و نقشه مزبور در پرونده ثبتی بصورت مجلس منضم است هر گاه مستدعی ثبت سواد آنها بخواند مطابق مقررات باو داده خواهد شد .

د - تحدید حدود املاکی که يك قسمتی از آن مشاع و قسمتی مفروز است مثلاً در خانه شهری عرصه مشاع بوده هر يك از شرکاء در يك قسمتی از زمین احداث ابنیه بطور مفروز نموده ولی از فضای خانه و معبر و مدخل و آب انبار و شیره مشاعاً استفاده مینمایند در این قبیل املاک اول حدود کلیه ملک را علیحده و در صورت مجلس ثبت میکنیم بعد هر يك از ابنیه مفروزه را علیحده تحدید حدود مینمائیم .

ه - ثبت قراءه در قراءهات دارای شقوق مختلفه میباشد که قبلاً در مورد تقاضای ثبت تشریح نموده اینک نسبت بهر کدام علیحده بحث میکنیم .

اول - در قراءه شش دانگی حدود قریه مورد تقاضا را معاینه کرده چنانچه مشخص بود در صورت مجلس مینویسیم و هر گاه آثار مشخصه نداشت نسبت بان قسمت که حد فاصل مشخص نبوده نقشه برداری کرده تا آن حد را بقسمت مشخص و معلوم محدود نماییم .

از قطعات مفروزه در صورتیکه تقاضای ثبت شده باشد محدودی تعیین می‌کنیم .

چهارم - قراء خورده مالکی .

در این مورد بترتیب شماره از نخستین شماره قطعات علیحده تحدید حدود مینمائیم .

پنجم - قنوات .

از سه حال خارج نیست .

الف - قنات در قرالی است که بین يك یا چند نفر

مشاع و جزء قریه مورد تقاضا است مثل قنوات قریه باغ خاص و رامین .

ب - قنات مالکین متمدد دارد ولی جزء قریه مورد تقاضا است .

ج - قنات تعلق بیک یا چند نفر دارد و قریه مورد تقاضا تعلق دارد مثل قنوات طهران که غالباً در خارج شهر مطهر پیدا میکنند .

در صورت اول در جزء قریه تحدید حدود میشود فقط چنانچه مبدء یا مظهران در ملک غیر واقع شود ذکر این قسمت در ستون اترفاقی صورت مجلس تحدید حدود

باقید اسم و یا نمره ملک مجاور لازم است و چنانچه در

خود قریه مورد تقاضا بود آنهم نوشته میشود علی‌ای حال

چنانچه در يك قریه چندین رشته قنات دائر یا بائر بود

باید تعداد آنها را در صورت مجلس تحدید حدود ضمن

اصل ملک یادداشت نمود تا شاید کسی را از قنوات مزبوره

حقوقی اترفاقی بوده بتواند در مدت قانونی اعتراض کند

و در صورت اخیر نظر باینکه قنات علیحده ثبت میشود

باید آنرا علیحده تحدید حدود نمود و صورت تحدید حدود

را در پرونده آن بایگانی کرد .

۳ - در ضمن تحدید حدود نماینده ثبت باید حقوق

اترفاقی که ملک مورد ثبت و املاک مجاور و همچنین املاک

مجاور در مورد ثبت دارند معاینه نموده پس از آن بر صورت

مجلس تحدید حدود قید کند .

مثلاً يك ده از سمت شمال و شرق و جنوب برودخانه عمومی و دره و جاده عمومی محدود میشود فقط حد غربی آن با ملك مجاور فاصل مشخص ندارد از انتهای حد جنوبی الی ابتدای حد شمالی نقطه ثابتی را در نظر گرفته و برای حد غربی نقشه ترسیم مینمائیم در مورد اختلاف بین اراضی قراء هم غالباً موجهاتی برای درك قضیه و تشخیص اینککه اراضی مورد اختلاف جزء کدام ملك است موجود میباشد .

مثلاً در کوهپایه‌ها از آب ریز کوه و تپه و در اراضی آبی کار از آبگیر قنات و از این قبیل نشانه‌ها که در محل متفاوت است میتوان استفاده نمود و البته این عمل را نماینده ثبت وقتی باید رعایت کند که آثار تصرف مستعدی ثبت یا مجاور موجود و محرز نباشد وقتی تصرف محرز بود نباید باین قبیل وسائل توسل جست .

دوم - قرائیکه بچند دانگ مفروز تقسیم شده .  
در این قسمت ممکن است ملک مورد تحدید حدود دوشکل باشد .

اول - تمام اراضی و عمارات مفروز و حتی قنوات هر يك نیز مشخص باشد .

دوم - قسمتی از اراضی مفروز و بقیه به حال اشاعه بوده و یا عرصه و اعیان عمارات و قنوات مشاع باشد .

در صورت اول هر قسمتی را مانند يك ملك شش دانگی تحدید حدود میکنیم در صورت ثانی اول حدود شش دانگ قریه مورد تقاضا را برداشته پس حدود هر يك از طبقات مفروزه را تعیین میکنیم .

سوم - قرائیکه مالك یا مالکین کل دارد و قطعات مفروزه هم که در آن رعایا یا اشخاص خارج از عرصه‌خانهها و باغات دارند در این مورد اول حدود شش دانگ قریه را برای روشن شدن وضعیت آن قریه با مجاورین تعیین میکنیم و قطعات مفروزه را از مورد ثبت استثناء مینمائیم بعد برای هر يك