

قانون و نظامنامه ثبت

درس نوزدهم

ماده ۲۵ چنانچه در جریان عملیات مقدماتی ثبت اشتباه مؤثری واقع شده و یا بشود بطریق ذیل رفتار خواهد شد.

هرگاه اشتباه از عملیات خود تقاضا کننده ثبت ناشی شده باشد کلیه عملیاتی که در نتیجه اشتباه و یا بعد از آن بعمل آمده و یا اشتباه مربوط بان بوده باطل و ملك باید با تأدیه حق الثبت جدید بثبت برسد.

در این مورد اعلانات مربوطه مطابق نظامنامه‌های وزارت عدلیه منتشر خواهد شد.

هرگاه اشتباه از عملیات مامورین ثبت ناشی شده باشد آن اشتباه باید بعد از اتمام عملیات تجدید حدود هر ناحیه بوسیله اعلان اصلاحی تصحیح شود.

در اینصورت معترض که حق او در اثر آن اشتباه ساقط شده بود میتواند مطابق مقررات این قانون عرضحال اعتراض بدهد.

جهت تدوین این ماده در ماده ۶ بیان شد و عملیات مقدماتی ثبت را دانسته اید که از اعلان مذکور در ماده ۱۰ و ۱۱ و ۱۲ و توزیع اظهارنامه شروع و بثبت ملك در دفتر املاك ختم میشود و اشتباهاتی را که ممکن است در اجرای عملیات مزبوره واقع شود نمیتوان شماره نمود ولی غالباً یا در تاریخ انتشار اولین اعلان نوبتی است که صبد پذیرفتن اعتراض میباشد و باید سریعاً قید گردد و در سایر خصوصیات و قیودی است که باید در نشر اعلان رعایت شود یا اشتباه در اسم و اسم خانوادگی متقاضی

آقای عدل پس از آنکه برای اثبات صحت اساس مرور زمان شرح مبسوطی بیان فرموده میگویید: (اساس مرور زمان را نمیتوان بر اعراض صاحب حقی از حق خود مبتنی نمود) از کلامه میتوان فهمیده میشود که مقصود ایشان اظهار نکته علمی بوده و الا بر نظر دقیق پوشیده نیست که اساساً مبنای اعراض چه رسد به بنای مرور زمان بر آن متزلزل و بی بنیان است.

و با فرض اینکه اعراض مسقط حق باشد باید احراز شود و بر فرض احراز هیچگاه ملك نخواهد بود بهر حال همانطوری که خودشان در کتاب مزبور نوشته‌اند مرور زمان را حقوق اروپا از حقوق روم اقتباس کرده و بهترین است که از مبانی و دلایلی که آنها برای لزوم آن ذکر کرده‌اند استدلال شود از قبیل این که نفع جامعه و منافع عمومی و حسن انتظام را متضمن است اگرچه گاهی بر ضرر بعضی افراد کشور تمام شود ذیل ماده ۲۴ موارد استثناء از ماده مزبور را بیان کرده و میگویید:

در مورد مذکور در ماده ۴۴ مطابق ماده ۴۵ و در موارد مذکور در مواد ۱۰۵ - ۱۰۶ - ۱۰۷ - ۱۰۸ - ۱۱۶ - ۱۱۷ مطابق مقررات جزائی مذکور در باب ششم این قانون رفتار خواهد شد.

این مورد استثناء همان موارد مذکور در قانون ۱۳۰۸ میباشد که با تغییراتی باضافه ماده ۴۴ که مطابق ماده ۴۵ باید رفتار شود بیان شده است.

است مثلاً آقای حسین مهربان بوده آقای حسن یا حسین میزبان انتشار یافته یا اشتباه در نمره و پلاک ملک است که مثلاً ۲۲۰ بوده و ۲۳۰ منتشر شده که بسیار اتفاق می افتد و یا در ذکر ملحقات و مشخصات لازمه ملک است مثلاً قسمت فوقانی باید ذکر شود نشده یا خانه و دکان و نمازه و گاراژ هر يك بريك نمره اصلی یا بريك نمره اصلی و بقیه نمره فرعی بوده فقط یکی از آن نمره ها گفته شده است.

و یا اینکه متقاضی ثبت متصرف مورد تقاضا نبوده یا قبل از انتشار اعلان یا در اثناء آن ملک را انتقال داده و اعلان بنام منتقل الیه و یا با قید انتقال انتشار نیافته یا نسبت بريك ملک از دو نفر تقاضای ثبت قبول و بنام هر دو اعلان شده یا حق عمری و سکنی و حقوق دیگری را که مدارک متقاضی بر آن دلالت داشته در اعلان قید نشده یا در موقع تجدید حدود قسمتی را که قبلاً بنام مجاور تجدید شده بود مجدداً در رجوز ملک متقاضی تجدید شده این موارد اشتباه و نظائر آن که بسیار اتفاق افتاده مخصوصاً تذکر داده شد مأمورین ثبت متوجه باشند و گاملا دقت نمایند که اگر در پرونده های ثبتی چنین اشتباهاتی بوده باشد ولو اینکه متقاضی یا دیگری هم اظهاری نسبت بان ننموده باشد اشتباه را گزارش داده و بضمیمه پرونده عدل باراده کمال ثبت بفرستند که در هیئت نظارت طرح شود تا مبادا در اثر غفلت کارکنان ثبت تضییع حقی شده باشد و مقصودی که از تصویب ماده ۲۵ منظور بوده رعایت نشود.

ماده ۲۵ هر اشتباه مؤثری را که از تقاضا کنندگان ثبت ناشی شده باشد موجب بطلان عملیاتی که در نتیجه آن بوده و یا بعد از آن واقع شده قرار داده و چون اشتباه از ناحیه خود متقاضی ثبت واقع شده است خسارت امر هم بر او متوجه و باید با تازیه حق الثبت جدید عملیات ثبتی تجدید و اعلانات مربوطه مطابق نظامنامه های وزارت عدلیه منتشر گردد.

ولی غیر از نظامنامه فعلی مصوب ۲۶/۱۲/۱۳۱۰ نظامنامه ریگرلبنظر نرسیده و در این نظامنامه هم موادی مربوط با اعلانات تجدیدی دیده نمیشود لیکن عملاً طرز تنظیم و انتشار اعلانات تجدیدی با اعلانات قانونی فرقی ندارد مگر دستور مخصوص از هیئت نظارت در طرز تنظیم اعلان و تجدید عملیات صادره شده باشد که در این صورت باید حتماً همان دستور رعایت گردد.

و با تجدید عملیات ثبتی پذیرفتن عرض حال اعتراض مطابق مقررات حتمی است لذا احتیاجی نداشت که در این قسمت از ماده بان اشاره شود.

ولی نسبت با اشتباهاتی که از غفلت متصدیان و مأمورین ثبت املاک ناشی میشود اگرچه نظیر اشتباهاتی است که از ناحیه متقاضی ثبت صادر میگردد لیکن بسا میشود که اشتباهات مأمورین ثبت در اثر غفلت در عدم تطبیق و مقابله مینوت با یا کمنویس اعلانات در مطبوعه میشود و مؤثر در جریان ثبت بوده و دستور تجدید اعلان از هیئت نظارت صادر میگردد.

در اینگونه موارد ماده ۲۵ عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن بعمل آمده باطل نمانده و حق الثبت جدید را هم لازم نمیداند و فقط دستور میدهد که باید بعد از اتمام عملیات تجدید حدود هر ناحیه آن اشتباه را بوسیله اعلان اصلاحی تصحیح نماید بهر حال ذیل ماده ۲۵ این است

(در هر يك از دو صورت فوق تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و عملی که برای رفع آن باید بعمل آید بعهده هیئت نظارت ثبت اسناد و املاک خواهد بود و رای هیئت مزبور قاطع است) و چون غالباً وقت هیئت نظارت صرف اشتباهات ناشی از غفلت مأمورین ثبت و اغلاط مطبوعه میشود دستور متحدالاهال داده شده که در موقع ارسال اعلانات برای طبع درجیراید و مجله نکات ذیل رعایت شود

۱- اعلانات را در يك طرف کاغذ بنویسند و دستور آن مخلوط و درهم نباشد