

ثبت اسناد و املاک

دفاتر ثبت

هر اداره یا دائره ثبت باید دارای دفاتری بوده باشد که ماده ۷ قانون ثبت عدّه و نوع و ترتیب آنها را بنظامنامه محول نموده است و نظامنامه ۳۱۰ هم در تحت ماده (۱-۶) شرح آنها را داده است

و ماده ۱ نظامنامه مزبور که حاکی عدّه دفاتر ثبتی بوده در ۱۹ - ۴ - ۱۳ فسخ و بجای آن ماده ذیل وضع گردید :

هر اداره و دائره ثبت دارای دفاتر ذیل خواهد بود ۱ - دفتر املاک ۲ - دفتر نماینده املاک ۳ - دفتر املاک توقیف شده ۴ - دفتر ثبت موقوفات ۵ - دفتر اسناد رسمی ۶ دفتر تصدیق امضاء ۷ دفتر ودایع (۱) دفاتر ثبتی موضوع مهمی را در ثبت داراست و تربیت دفاتر و طریقه تنظیم آنها تاثیر زیادی چنانکه در ضمن شرح هر يك معلوم خواهد شد در ثبت دارا میباشدند

برای آنکه دفاتر ثبت از هر گونه تقلبات و تحریفات مصون باشد ماده ۲ و ۳ نظامنامه مقرر داشته که کلیه دفاتر مذکور در ماده ۱ باید مجلد بوده و تمام صفحات آنها در بدو امر مدعی العموم بدایت محل یا نماینده او نمره گذاشته با امضاء خود معضی و بهر پار که مهور نماید و بلاوه مجموع عدّه صفحات هر دفتر را باید مدعی العموم یا نماینده او با تمام حروف در صفحه اول و آخر دفتر با ذکر تاریخ قید کند

بنابراین مجلد بودن و نمره گذاشتن و امضا نمودن مدعی العموم مهور کردن بهر پار که و نوشتن عدّه صفحات

(۱) تبصره - دفتر املاک در طهران يك نسخه و در ولایات نسخین بوده - و دفتر اسناد رسمی بطور کلی نسخین باید باشد در تبصره فوق معلوم میشود - که بقیه دفاتر فقط يك نسخه میباشد .

۲- اختلافات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائی

(که در نتیجه اعتراض بعملیاتی است که پس از صدور ورقه اجرائیه انجام میشود)

در هیئتی که از رئیس و مدعی العموم بدایت و مدیر ثبت محلی که اقدامات اجرائی در آن حوزه بعمل می آید تشکیل میشود رسیدگی میگردد

در صورتیکه در محل صدور ورقه اجرائیه محکمه بدایت نباشد (یا در محلی که اقدامات اجرائی بعمل میاید محکمه بدایت نباشد) - رسیدگی باختلافات فوق در محله محکمه بدایتی خواهد شد که محل مزبور در حوزه آن واقع است

در این هنگام هیئت با عضویت مدیر ثبت مقرر محکمه بدایت تشکیل خواهد شد

بر طبق نظامنامه کلیه مکاتبات بدفتر ثبت محل صادر کننده ورقه لازم الاجرا - را داده میشود و در صورتی که اجرا دارای دفتر مستقلمی باشد بان دفتر داده میشود - و بوسیله مدیر ثبت شکایت در جلسه هیئت که در اداره ثبت تشکیل میشود طرح و رسیدگی میگردد . رای هیئت مزبور قابل شکایت نخواهد بود و قاطع میباشد و هیئت مزبور نمیتواند در آن تجدید نظر نماید و بهر جری دیگری هم چنین حقی داده نشده است ولی قطعیت آن رأی مانع نخواهد بود که هر يك از متعهد و متعهد له و شخص ثالث یا قائم مقام آنها بتوانند در محاکم صالحه بطرفیت یکدیگر در اصل موضوع اقامه دعوی نمایند و محاکم هم موافق قوانین رسیدگی کنند . نظریات اعضاء هیئت رسیدگی از موجبات رد محاکم مطابق اصول محاکمات حقوقی محسوب نخواهد بود طریقه رسیدگی کمیسیون مزبور در قسمت اجرائیات ذکر خواهد شد

باب دوم

ثبت عمومی املاک

قانون ۲۱ بهمن ۳۰۶ (۱) در ماده اول خود ثبت کلیه اموال غیر منقول اعم از املاک مزروعی و مستقالات و غیره را در دفاتر ثبت املاک اجباری نموده و در نقاطی که اداره ثبت اسناد موجود بوده از تاریخ تصویب قانون مزبور سه سال و در سایر نقاط از تاریخ افتتاح اداره ثبت املاک در هر حوزه ثبت تا سه سال کلیه اشخاصی که بعنوان مالکیت متصرف املاک واقع در آن حوزه بودند باید تقاضای ثبت نمایند و چنانکه کسی در ظرف پنجماه از تاریخ اولین اعلان تقاضای ثبت نسبت به تقاضای مزبور اعتراض نمیگردد ملکی که ثبت آن تقاضی شده است در دفتر املاک قطعیاً ثبت و دیگر نسبت بان از طرف احدی اعتراضی پذیرفته نمیشد و اداره ثبت املاک سند مالکیت رسمی ملک را صادر مینماید.

حق الثبت در سه سال اول که فوقاً ذکر شد صدی نیم ... در سال چهارم صدی یک و برای هر سالی تاخیر صدی یک علاوه میگشت

چون قانون ۳۰۶ نمیتوانست با جریمه را که درازدیداد حق الثبت پس از سه سال منظور داشته مالکین را وادار به تقاضای ثبت املاک نماید. قانون ۱۳۰۸ را وضع کردند و در ماده ۲۱ آن مقرر داشته که کلیه اموال غیر منقول اعم از املاک مزروعی و مستقالات و غیره باید در دفاتر ثبت املاک ثبت شود. در نقاطی که اداره ثبت اسناد در تاریخ اجراء قانون متمم قانون ثبت املاک (مورخ یازدهم دیماه ۱۳۰۷) موجود بوده از تاریخ افتتاح اداره ثبت املاک در هر ناحیه تا دو سال کلیه اشخاص که بعنوان مالکیت متصرف املاک واقع در آن ناحیه بودند باید تقاضای ثبت نمایند و از ابتداء سال سوم دولت هر ملکی را که هنوز تقاضای ثبت آن نشده بود باسم متصرف اعلان میگردد و با رعایت مقررات این قانون به ثبت میرسانند.

دراول و آخر دفتر تشریفات لازمه دفاتر مفتیگانه خواهد بود. دفاتر مذکور مادامی که صفحه سفید دارد استعمال میشود و پس از تمام شدن هر دفتر مشغول دفتر ذیل آنرا بسته و در ضمن صورت مجلس که بلافاصله پس از آخرین ثبت دفتر نوشته میشود ختم دفتر را قید کرده و امضاء مینماید (ماده ۵ نظامنامه)

چون دفتر املاک بیش از دفاتر دیگر مورد احتیاج عموم و بالنسبه بتمامی افراد مؤثر است لذا ماده ۶ نظامنامه مراجعه به دفتر املاک را برای اشخاص ذی نفع بوسیله تقاضا نامه کتبی اجازه داده است و بتقاضانامه مزبور با رعایت مدلول ماده ۱۳۵ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۳۱۰ معادل دو ریال تمبر الصاق خواهد شد.

از مفهوم ماده فوق که فقط رجوع به دفتر املاک را برای اشخاص ذی نفع اجازه داده است استفاده میشود که رجوع به دفاتر دیگر برای عموم ممنوع میباشد ولی بدیهی است که اصحاب معامله و قائم مقام آنها حق دارند در موقع لزوم از دفاتر دیگر در حدود مقررات اداری استفاده نمایند و بدین جهت بوده که قانون هم خود را محتاج به ذکر نمودن آن اجازه ندانسته است و با توجه به تبئیه ماده ۲۷۷ اصول محاکمات حقوقی سابق که مفاد آن در ماده ۸۲ اصول محاکمات حقوقی (آزمایش) آورده شده بدون ابراز تصدیقنامه هم ادارات و مستخدمین دولتی مکلفند که اطلاعات لازمه و رو نوشت مصدق اسناد را بشخصی که تقاضا میکند بدهند ولی تقاضای مزبور باید کتبی باشد.

برای استقرار مالکیت و جلوگیری از نزول آن از طرفی و عمومیت دادن ثبت در تمامی کشور از طرف دیگر قانون ثبت املاک ایران پیروی طریقه آلمان را که اجباری نمودن ثبت املاک است نموده - لذا ناچار برای پیشرفت مقصود مجازاتهایی برای کسانی که از تقاضای ثبت خودداری نمایند مقرر داشته - چنانکه در قوانین ادوار مختلفه ملاحظه میگردد از ازدیاد حق الثبت پس از انقضاء مدت معینه شروع نموده و با اجازه استملاک از طرف دولت پیدا نموده است