

## ثبت اسناد و املاک

طریقه مزبور - و آن برگذار نمودن تقاضای ثبت ملک است بنظر مالکین آن اصطلاحاً ثبت عادی مینامند چون طریقه ثبت عادی از طرفی موجب بطوع جریان ثبتی گردیده بود و از طرف دیگر جزء مذکور در ماده ۲۱ طوری نبوده که مالکین را بتقاضای ثبت وادار نماید لذا قانون مصوب ۱۳۱۰ آنرا تغییر داده و برای سرعت جریان مقرراتی را پیش بینی نموده که پس از انقضاء مدت مقرر برای تقاضای ثبت بدولت اجازه داده شده است که بعنوان مجهول‌المالک تقاضای ثبت نماید و پس از انقضاء مدت معینه ملک باسم دولت ثبت میگردد .

طریقه قانون ۱۳۱۰ که بوسیله اظهار نامه مالکین رابثت ملک دعوت مینمایند اصطلاحاً ثبت عمومی نامند (۱) قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۱۰ ثبت املاک را چون در قانون قبل اجباری نموده و مقدمه تکالیفی برای اداره ثبت معین نموده که از قرار ذیل است - قبل از اقدام به ثبت مطابق ماده ۹ قانون در نقاطی که اداره ثبت موجود است از تاریخ اجرای این قانون و در سایر نقاط پس از تشکیل اداره یا دائره ثبت وزارت عدلیه ( عموماً این وظیفه از طرف مدیر کل ثبت کشوری انجام میشود ) آن حوزه را بچند بخش تقسیم مینماید و بثبت کلیه اموال غیر منقول واقعه در هر بخش اقدام میکنند - بدین ترتیب که برطبق ماده ۱۰ قانون ثبت قبل از اقدام بثبت عمومی املاک هر بخش - حدود بخش مزبور را با تذکر باینکه املاک واقعه در آن بخش باید بثبت برسد بوسیله اعلان در جرائد باطلاع عموم خواهد رسید - اعلان مزبور که اصطلاحاً آنرا اعلان مقدماتی نامند در ظرف ۳۰ روز ۳ مرتبه

(۱) اصطلاح ثبت عادی و ثبت عمومی در بخشنامه ها و بخشهای

ثبتی بسیار دیده میشود .

منتشر میشود .

چون در بدو تشکیلات ثبت بخشهایی را که برای ثبت عمومی تعیین و اعلان مقدماتی انتشار مینمودند نوعاً وسیع بوده و دچار زحمت در ثبت و پذیرفتن اظهار نامهها می گشتند بخش نامه های شماره ۵۰۹۷ - ۵۰۹۸ و ۱۱۳۵ و ۱۵۷۶۹ - ۱۱۷۲۴ مقرر داشت که قطعات ثبت عمومی را باید کوچکتر بگیرند که در مدت شصت روز توزیع اظهار نامه تمام بشود - پس از انتشار اعلانات مقدماتی برای اقدام بثبت املاکی که مورد اعلانات مزبور واقع شده است - قانون ثبت که از طرفی تکالیفی برای اشخاصی که در آن املاک ذبحق میباشند معین و از طرف دیگر اداره ثبت را بانجام وظائف دیگری موظف مینماید که در دو فصل ذکر میشود .

### تکالیف اشخاص

قبلاً باید دانست چه اموالی مستقلاً قابل تقاضای ثبت مینباشند .

چنانکه از مواد قانون ثبت و نظامنامه آن که تکالیف متقاضیان را بیان مینماید معلوم میگردد فقط اموال غیر منقول ذیل را میتوان مورد تقاضای ثبت قرارداد .

۱ - املاک اعم از مزروعی و مستغلات و غیره چه عرصه باشد و چه اعیان - اموال غیر منقول دیگر که در ماده ۱۷ قانون مدنی برای عمل زراعت اختصاص داده شده مانند گاو - تخم - ماشین - واسطاب زراعت چون دارای استقرار نیست قابل تقاضای ثبت نمیشد .

### اموال غیر منقول بر دو قسمند

الف - اموالی که مالک خاص ندارد و حق - نقادۀ

عام یا میدانهای 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 ظرف شهرداری بدیگری انتقال یابد - شهرداری - یا مالک جدید - میتواند نسبت باز اراضی تقاضای ثبت نماید (۱) و بخشنامه شماره ۲۶۳ مورخه ۱۸/۱۱/۱۸۱۸ بداره ثبت خاطر نشان می کند که در مورد قبرستان های واقعه در داخله شهرها که فعلا متروک شده و دفن در آنها قدغن شده است لازم است در موقع ثبت عمومی اراضی قبرستانها را متعلق بشهر تشخیص داده و اظهارنامه آنها برای شهرداری بفرستند - و اگر قبرستان متروک نشده باشد ثبت آن لزومی نداشته و جزء اراضی و اموالی محسوب میشود که مالک خاص ندارد .

ب - اموالی که مالک خاص دارند قانون تقاضای ثبت آنها را بعهده اشخاصی که ذکر میشود بر گذار نموده .

۲ - حق انتفاع - مانند حق سکنی - حق عمری - (ماده ۲۷ قانون ثبت) - حقوق ارتفاقی مانند حق العبور - حق الشرب - حق وثیقه (در رهن و معاملات با حق استرداد) و همچنین مالکیت منافع در اجاره (پیش از سه سال) گرچه میتوان در دفتر املاک ثبت نمود ولیکن چون وجود آن حقوق تابع وجود اصل ملک است اجازه ثبت استقلالی آنها داده نشده است .

اشکال مزبور با جزئی اختلافی در مورد حبس (مانند حق سکنی و عمری) نیز موجود است .

(۱) قانون راجع باحداث و توسعه معابر و خیابانها مصوب ۲۳ آبان ماه ۱۳۱۲ مالکیت شهرداری را در ماده ۶ تصریح نمیدانید و میگوید هرگاه در نتیجه تفسیر یا اصلاح در معابر قسمتی از شارع عام از شارع بودن خارج شود آن قسمت متعلق به شهرداری خواهد بود و هرگاه شهرداری بخواهد آن قسمت را بفروشد مالک متضرر مجاور در درجه اول و مالکین مجاور در درجه دوم با تساوی قیمة بر سایرین حق تقدم خواهند داشت .

از آن اموال بموجب ماده ۲۳ قانون مدنی مطابق قوانین مربوطه به آنها خواهد بود و بموجب ماده ۲۴ و ماده ۲۵ قانون مدنی بعضی از آنها هم بهیچوجه قابل تملک نیست چون طرق و شوارع عامه و کوچه هاییکه آخر آنها مسدود نیست و همین قسم پلها - کاروانسرای - آب انبار های عمومی - مدارس قدیمه - میدانگاههای عمومی - که برای استفاده عموم ساخته شده است و در حقیقت این قبیل از اموال از مشترکات عمومی و متعلق به عامه مردم است و اشخاص هر چند از افراد جامعه هستند و حق استفاده از آنها را دارند ولی نمیتوانند آنها را اختصاص بخود دهند بدین جهت قانون ثبت آنها را لازم ندانسته و در ماده ۲۵ نظامنامه بداره ثبت خاطر نشان میکند که نسبت به املاکی که مالک خاص ندارد مانند طرق - شوارع - اراضی و خیابان موات و مباحه تقاضای ثبت پذیرفته نشود .

و چون جنگل های عمومی از نظر منافی را که دارا هستند و همین قسم از نظر فلاح و جنبه مالی تابع مقررات خاصی باید قرار گیرند - تبصره ذیل ماده فوق - الذکر تصریح مینماید که نسبت به جنگل های عمومی از افراد تقاضای ثبت پذیرفته نخواهد شد .

از تبصره مزبور استنباط میشود که تقاضای ثبت جنگل های عمومی را از دولت میتوان پذیرفت ولی راجع به جنگل های خصوصی مانند جنگلی که در وسط ملک کسی واقع شده است - یا جنگل مصنوعی که از املاک اختصاصی شناخته میشود تابع مقررات فوق نمیشود .

( بخش نامه شماره ۴۵۵ - ۱۰/۱۱/۱۸۱۸ - ملاحظه شود )

چنانکه در حدود مواد ۱۴۶ و بعد قانون مدنی کسی مال مباحی را حیات کند و یا اینکه قانون بکسی واگذار نماید چنانکه ماده ۱۳۸ قانون ثبت این امر را اجازه میدهد و میگوید اگر اراضی که قبلا جزء شارع