

## ثبت اسناد و املاک

۷ - چون مندرجات دفاتر رسمی نباید در معرض الحاق و تغییر قرار گیرد و برای این امر باید دفاتر بنحوی تنظیم گردد که هر گاه کلمه الحاق شود یا تغییر نماید معلوم باشد باید مندرجات سند در سطور معینه از دفتر بدون اینکه خارج گردد نوشته شود و نباید تراشیدگی و قلم خوردگی داشته باشد لذا ماده ۶۲ قانون ثبت تراشیدن پاک کردن و الحاق نمودن را بهر نحوی که باشد در دفاتر رسمی منع نموده و برای تاکید این امر در ذیل ماده مزبوره کلمه الحاقات و آنچه پس از پاک شدن بجای کلمات پاک شده یا تراشیده شده نوشته شود از درجه اعتبار ساقط دانسته است و هیچ اثر حقوقی بر آن مترتب نساخته و بنا بر این هر گاه اشتباهی روی دهد و کلمه و عبارتی ساقط شود پس از ثبت متن سند آن امور را مسئول دفتر تذکر میدهد.

پس از تنظیم و ثبت سند در دفتر (دفتر سرد دفتر و دفتر نماینده ثبت) طرفین معامله یا وکلاء آنها باید بر طبق ماده ۶۳ قانون ثبت اسناد و املاک ثبت سند را ملاحظه نموده و مطابقت ثبت را با اصل سند توسط مشارالیه تصدیق و امضاء گردد و مسئول دفتر نیز آن را امضاء مینماید ولی معلوم است لزوم امضاء طرفین در صورتیست که هر یک از آنها اقرار یا تمهیدی بنفع دیگری نموده باشد و الا در مورد اسنادیکه فقط برای یکطرف ایجاد تمهید میشود یا اقراری از یکطرف بعمل میاید مانند اقرار نامه و قبض دین بدون وثیقه امضاء مقرر و تمهید کافی میباشد.

در صورتیکه معامله راجع باشخاص بی سواد باشد لازم است بکنفر مطلع با سواد که طرف اعتماد شخص

بیسواد است بر طبق ماده ۶۶ قانون ثبت حاضر باشد ( ممکن است شخص مزبور از بین معرفین متمماین باشد )

ثبت سند باید برای شخص بیسواد قرائت شود و این قرائت و همچنین رضایت شخص بیسواد بمندرجات دفتر ثبت نوشته شده و از طرف تمهید امضاء میگردد و شخص بیسواد نیز باید علامت انگشت خود را در ذیل ثبت سند بگذارد.

در مورد اشخاص کور کنگ و کر نیز حضور متمم لازم است که بطریق فوقی عدل شود و لسی متمم در مورد کور کنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند بانها با اشاره مطلب را بفهماند.

امضاء ثبت سند پس از قرائت آن توسط طرفین معامله یا وکلاء آنها بر طبق ماده ۶۵ قانون ثبت دایم رضایت آنها بمندرجات ثبت خواهد بود و همچنین است نسبت باشخاص بیسواد کور و کنگ.

۸ - پس از آنکه سندی مطابق قانون در دفتر اسناد رسمی ثبت گردید رسمیت پیدا نموده و دارای اعتبار و آثار است که قانون برای آن در نظر گرفته است و مادامیکه آن معامله اقاله و یا فسخ نگشته آثار مزبور باقی خواهد ماند.

گرچه کسیکه حق فسخ برای او مقرر شده هر گاه از حق خود استفاده نماید و معامله را فسخ کند آن معامله فسخ میگردد و هر گاه طرفین تراضی به برهم زدن معامله بنمایند معامله اقاله میشود و در تحقق آن لزومی نیست

در دفتر اسناد رسمی نیست.

ولی چون فسخ و اقاله مادامیکه در دفتر اسناد رسمی

مطلع گردد (۱) مقررات مخصوصه برای عمای نمودن منظور فوق در نظامنامه قانون ثبت و بخش نامه‌های مربوطه پیش بینی شده که ذیلاً مختصری از آن بیان می‌گردد؛ چنانکه از بیان فوق معلوم گردید در معاملات غیر منقول دو امر را سر دفتر باید رعایت نماید: ۱ - ذیحق بودن عامل در انجام معامله - ۲ - اطلاع دادن دفتر املاک از وقوع معامله.

۱- ذی-حق بودن معامله در انجام معامله - برای آنکه معامله راجع بملك یا منافع غیر منقول همواره از ناحیه کسی واقع گردد که مالك و ذیحق در مورد معامله باشد اداره ثبت بوسیله بخش نامه‌های مربوطه سر دفتر را مكلف نموده که برای اجاره دادن خانه و دکا کین و غیره و همچنین برای نقل و انتقال املاک در مالکیت و تصرف عامل رسیدگی نمایند بنا بر این در موردیکه کسی برای انجام معامله با دفتر خانه مراجعه نماید سر دفتر دلیل بر مالکیت او را مطالبه مینماید هر گاه عامل ورقه مالکیت ابراز نماید سر دفتر اقدام بانجام معامله مینماید و لسی هر گاه دارای سند مالکیت نباشد (اگرچه الکنی سند مالکیت در دست داشته باشد) سر دفتر بوسیله ورقه رسمی که از ناحیه اداره ثبت اسناد طبع و منتشر شده است وضعیت ملك مورد معامله را تقیماً از اداره ثبت حوزه که ملك مزبور در آن واقع است سؤال نماید

(۱) در دوره اجراء قانون ثبت ۱۳۰۸ برطبق ماده ۱۲۸ قانون مزبور در اداره ثبت هر محل دفتری بنام دفتر معاملات غیر منقول تهیه شده بود که معاملات راجعه باملاک ثبت شده در آن ثبت میگردید و چون پس از تنظیم و ثبت سند در دفتر اسناد رسمی الزام متعاملین بحضور در اداره ثبت و درج معامله در دفتر معاملات غیر منقول و تصدیق آنها مشکلاتی را تولید مینمود قانون ثبت ۱۳۱۰ وجود دفتر مزبور را لازم ندانست و طریقه فرستادن خلاصه معامله را با اداره ثبت اتخاذ نمود.

که سند در آن ثبت شده قید نگردد و رسمیت پیدا نماید ممکن است متعهدله سوءاستفاده نماید و دستور اجراء مفاد سند را خواسته و و قه اجرائیه صادر گردد لذا برای جلوگیری از این قبیل امور لازم است که متعهد اقاله و یا نسخ معامله را در دفتر ثبت نماید و ماده ۶۹ قانون ثبت و ماده ۲۳ نظامنامه دفاتر اسناد رسمی (۱۷۴۲/۱۷) و بخش نامه‌های عیدیه تکالیفی را که ذیلاً بیان میشود برای سر دفتران مقرر داشته که در اینگونه موارد رعایت نمایند در صورتیکه یکی از متعاملین بخواهد از حق اختیار نسخ خود استفاده نماید باید سر دفتر پس از احراز حسن بوفسوخ معامله را در حاضریه سند و ثبت دفتر قید نموده و با امضاء کسیکه معامله را فسخ نموده برساند سر دفتر باید امضاء مشارالیه و وقع فسخ را تصدیق نماید و چنانچه دفتر اسناد رسمی دارای نماینده باشد نماینده نیز همین عمل را عیناً باید در دفتر خود نماید - زدن مهر باطاه در دفتر مورد نخواهد داشت.

ولی در صورتیکه طرفین معامله برای اقاله آن با دفتر خانه مراجعه نمایند باید پس از اقاله آن در ستون ملاحظات دفتر نوشته - سند معامله ابطال و مهر باطاه (بطل شد) روی سند و ثبت دفتر زده شود.

در املاک چنانچه معامله اقاله گردد بر طبق ماده ۵۳ نظامنامه باید خلاصه آن در دفتر املاک فرستاده شود. در تمامی موارد سر دفتر باید متوجه مفاد اسناد بوده و در مواردیکه مواد مختلفی بین اصحاب معامله مقرر شده مادامیکه تمامی مواد آن اقاله نشده مهر باطاه استعمال نمایند و موضوعی را که اقاله شده تعیین و ثبت کنند.

چون بر طبق ماده ۲۶ قانون ثبت اسناد و املاک معاملات راجعه باموال غیر منقول ثبت شده باید در ذیل صفحات مربوطه در دفتر املاک ثبت گردد لذا برای آنکه معامله از ناحیه کسی بعمل آید که حق آنرا دارا باشد و هم چنین برای آنکه دفتر املاک از وقوع معامله