

ثبت اسناد و املاک

۱- طریقه شماره پلاک فرعی و آن عبارت از دادن شماره پلاک فرعی است از پلاک اصلی چنانکه هر گاه قسمتی بطور مفروز از املاک ۶۰۰ به زید انتقال داده شود برای ثبت قسمت مزبور در دفتر املاک پلاک فرعی ۶۰۰۱ تعیین میگردد و در ذیل صفحات مختصه پلاک اصلی (۶۰۰) در دفتر املاک امور مربوطه بقسمت فرعی نوشته میشود و هر گاه قسمت دیگری مفروزاً از پلاک اصلی (۶۰۰) انتقال داده شود پلاک فرعی ۶۰۰۲ تعیین میگردد و امور راجعه بقسمت فرعی مزبور بلافاصله در ذیل قسمت اول نوشته خواهد شد.

اشکال طریقه مزبور آنستکه معاملات راجع به هر قسمت از فرعی و اصلی پس از قسمت مربوطه واقع نمیکردند و برای آگاهی بر وضعیت هر قسمتی از پلاک احتیاج به مطالعه تمامی صفحات مختصه پیدا خواهد شد.

۲- طریقه شماره پلاک اصلی مسلسل و آن عبارت از دادن آخرین شماره پلاک اصلی مسلسل است چنانکه برای قسمت مفروز از پلاک ۶۰۰ پس از انتقال آخرین شماره ردیف مسلسل معین شده و در صفحات مختصه درج خواهد شد علاوه بر آنکه تجزیه ملک و انتقال آن شخصیت جدیدی برای قسمت مجزی شده ایجاد مینماید و این امر موجب داشتن پلاک مستقلی خواهد بود تمامی وضعیت فنی و حقوقی هر قسمتی یکی بعد از دیگری در صفحات مختصه به آن درج خواهد شد و در موقع لزوم مراجعه بان سهل خواهد بود. گرچه عمل بطریقه مزبور موجب افزایش اوراق مختصه دفتر املاک میگردد.

طریقه شماره پلاک فرعی در دفتر املاک ایران پیروی

شده است.

چون اوراق اختصاصی بهر پلاکی در دفتر املاک

و برای آگاهی بر جزئیات وضعیت حقوقی ملک باید تمامی صفحات مختصه بان ملک خوانده شود. بنظر میرسد که هر گاه صفحات دفتر املاک علاوه بر ستون ملاحظات دارای ستونهای دیگری برای حقوق ارتفافی - وثیقه - معاملات باحق استرداد میبود برای آگاهی از وضعیت ملک سهل میگشت. برای توضیح این امر دفتر املاک کانتون دوو Canton de Vaux (سویس) را شرح میدهم.

هر صفحه از دفتر املاک دارای ستونهای متعددیست که در هر يك موضوع مخصوصی ثبت میگردد

ستون مالك : در ستون مزبور اسم مالك - تاریخ ثبت - طریق مالکیت - اشاره بورقه مثبت آن درج میشود ستون حقوق ارتفافی : در ستون مزبور حقوق ارتفافی ملک مورد ثبت در املاک مجاور و بالعکس حقوق ارتفافی املاک مجاور در ملک مورد ثبت با تعیین تاریخ و شماره سند راجعه بان نوشته میشود.

ستون وثیقه و تعهدات : عنوان وثیقه - نام طلبکار مبلغ دین و ربح آن تاریخ ثبت شماره سند مربوطه ستون ملاحظات : امور راجعه بورثیقه از قبیل پرداخت قسمتی از دین با تخفیف در ربح و غیره

ستون یاد داشت : مفاد مواد ۹۵۹ - ۹۶۱ قانون مدنی سویس مانند حق استرداد در معاملات باحق استرداد ، اجاره ، توقیف ملک و غیره .

یکی از موضوعاتی که باید تذکر داده شود شماره پلاک قسمتی است از ملک ثبت شده که مجزی گردیده و مورد معامله واقع میشود عموماً دو طریقه در تعیین شماره آن معمول داشته اند :

۱ - طریقه شماره پلاک فرعی

۲ - طریقه شماره پلاک اصلی مسلسل

در اثر ثبت معاملات ممکن است تمام شود دفتر دیگری که بنام دفتر فرعی املاک نامیده میشود موجود است که صفحات آنرا بکلمات خواسته و بترتیب معاملات مربوطه بهر پلاکی را در صفحاتی که برای پلاک معینه اختصاص میدهند درج میشود و برای مراجعه بان در ذیل صفحات مختوم دفتر املاک شماره دفتر فرعی و صفحه مربوطه ذکر میگردد.

برای آنکه بر عدد دفاتر املاک افزوده نشود در بعضی کشورها طریقه دیگری برای ثبت املاک در دفتر پیش بینی شده که چون هر پلاکی دارای پررنگ نموده ثبتی است و اوراق مربوطه بان از نقشه ترسیمی مستندات حقوقی در آن بایگانی است لازم ندانسته اند که قسمتهای فنی و حقوقی و همچنین انتقالات را چه با املاک مفدا در دفتر نوشته شود بلکه کافی است که بموضوعات لازمه اشاره و بشماره مستند بایگانی شده در پرونده احواله گردد.

دفتر نماینده املاک

چنانکه قبلاً تذکر داده شد طریقه ثبت املاک ترتیب ورود ایجاب دفتر دیگری بنام دفتر نماینده املاک مینماید که ماده اول نظامنامه هم وجود آنرا لازم دانسته است که برای هر ناحیه یا بلوکی که دارای شماره ردیف مسلسل است باید یک دفتر نماینده اختصاصی داد باین ترتیب که هر گاه ناحیه دارای ۲۰۰۰ پلاک اصلی باشد یک دفتر و در صورت عدم کفایت بیشتر دفتر نماینده املاک خواهد داشت که املاک را بترتیب شماره در آن دفاتر وارد نمود بدین نحو که پس از آنکه آگهی های نویستی ثبت عمومی یک ناحیه یا بلوک خاتمه پیدا نمود و شماره های اصلی و فرعی املاک معین شد بایند از شماره یک مرتباً شماره های املاک را در ستون شماره ملک وارد کرده و شماره های فرعی را هم در ذیل شماره های اصلی هر ملک بترتیب قید نمود و پس از صدور ورقه مالکیت مشخصات ملک و تاریخ ثبت و سایر مطالب در ستونهای مخصوصه در مقابل هر پلاکی ثبت خواهد شد (دفتر نماینده در اطاق

دفتر حفظ و نگاهداری میشود بخش نامه شماره ۱۰۳۰۹ مورخه ۹-۵-۱۱)

دفتر ثبت موقوفات

چون املاک موقوفه در بین املاک دیگر دارای خصوصیت حقوقی است که آنرا از نقل و انتقال جز در موارد مخصوصه نادری که بر طبق ماده ۸۸ قانون مدنی اجازه داده شده مصون داشته است - ولی وضعیت حقوقی املاک دیگر نوعاً در تغییر و تبدیل و بدین جهت دفاتر املاک همیشه در جریان و مورد احتیاج است لذا نظامنامه دفتر مخصوصی برای ثبت موقوفات معین نموده است که پس از ذکر وضعیات فنی و حالات حقوقی موقوفات در دفتر املاک در دفتر ثبت موقوفات نیز ثبت میگردد و شماره و صفحه دفتر املاک ذکر میشود - بخش نامه شماره ۱۱۹۱۰ - ۱۱۶۶۵ دستور داده است که ثبت مؤبد را در دفتر موقوفات ثبت نمایند - و بر طبق بخش نامه شماره ۲۵۱۰۴ - ۱۲۹۹۲ برای هر حوزه ثبتی یک جلد دفتر بجهت ثبت املاک موقوفه کافی است ولی یک جلد مزبور را باید به نسبت شعب تابعه تقسیم نمود مثلاً هر گاه حوزه ثبتی دارای سه شعبه باشد دفتر را سه قسمت تقسیم کرده و هر قسمت را اختصاص با املاک واقع در شعبه یا ناحیه بدهند که پس از ثبت شدن ملک در دفتر املاک خلاصه آن در دفتر موقوفات ثبت میشود

دفتر املاک توقیف شده

چون در موارد محکومیت اشخاص یا تعهد پرداخت وجهی بوسیله سند رسمی ممکن است اجرائیه از محاکم یا اداره ثبت اسناد صادر شود (و همین قسم قرار تامین مدعی به یا محکوم به از محاکم صادر گردد) و در اثر امتناع مدیون از پرداخت وجه بمعرفی دائن املاک مشارالیه توقیف میشود و یا مستقیماً از طرف محاکم ملک تامین و توقیف میگردد -

و برای آنکه ملک توقیف شده مصون از نقل و انتقال بماند