

دانشگاه تهران

دانشکده علوم اداری و مدیریت بازرگانی

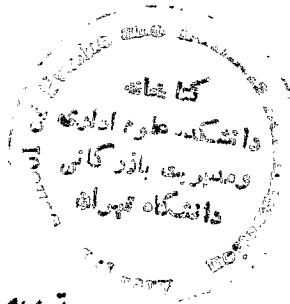
تحقیق پیرامون مشکلات تنظیم و صدور ورسند مالکیت در ایران

پایان نامه فوق لیسانس

استاد راهنما آقای دکتر علی رضا بشارت

هیئت داوران

آقای دکتر علی رضا بشارت      دکتر استین      دکتر زارع سی



تهیه و تنظیم از محمد رضا و بدعت دانشجوی

فوق لیسانس رشته علوم اداری دانشکده

علوم اداری و مدیریت بازرگانی

تاریخ بهمن ماه ۱۳۵۲

این رساله در جلسه مورخ ۲۷ رار ۱۳۵۳  
هیئت رسیدگی با درجه خوب بتصویب رسید

# الف

## فهرست مؤد رجات

شماره صفحه	عنوان
۱	فصل اول - مقدمه
۱	گفتار اول - هدف
۲	گفتار دوم - روش تحقیق
۵	گفتار سوم - راهمیت، فلسفه و انتخاب موضوع
۵	بخش اول - اهمیت تاریخ
	بخش دوم - اهمیت موسوع از نظر تمهيلات اجتماعي و خود
۱۱	سازمان ثبت
	بخش سوم - اهميت موضوع از نظر اعتبار و ضمانت اجرائی
۱۲	اسناد مالکیت از طرف دولت و مردم
۱۲	قسمت اول - مسئله فنی و حقوقی ملک
۱۵	قسمت دوم - ثبت معاملات ملک
	فصل دوم - در طرح مشکل چگونگی تنظیم و صدور و رسیدن مالکیت در حال حاضر ۱۹
۱۹	گفتار اول - تعاریف
۲۰	بخش اول - سازمان و تشکیلات اداری ثبت اسناد و املاک
۳۱	قسمت اول - تشکیلات ثبت اسناد و املاک در مرکز
۳۵	قسمت دوم - تشکیلات ثبت اسناد و املاک در شهرستانها

- بخش دوم - حق مالکیت ۳۷
- گفتار دوم - چگونگی تنظیم وصد و رسید مالکیت در حال حاضر ۴۱
- بخش اول - املاکی که برای نخستین بار نسبت بآنها سند تنظیم
- وصد و رسید گردید (ثبت ابتدائی ملک) ۴۲
- قسمت اول - جریان عملیات مقدمه ماس ۴۳
- قسمت دوم - حفظ حقوق اشخاص ثالث ۴۷
- قسمت سوم - ثبت ملک در دفتر املاک ۴۹
- قسمت چهارم - تصحیح اشتباهات عملیات مقدمه ماس قبل از
- ثبت ملک ۵۱
- قسمت پنجم - دفاتر اداره ثبت املاک ۵۱
- قسمت ششم - پرونده ثبتی ۶۰
- قسمت هفتم - سند مالکیت ۶۰
- قسمت هشتم - مراجعه بدفتر املاک ۶۲
- بخش دوم - املاکی که قبلاً "نسبت بآنها سند مالکیت تنظیم
- گردیده است ۶۳
- قسمت اول - فقد ان سند مالکیت وصد ورا لمتنی ۶۴
- قسمت دوم - ثبت ملک وصد و رسید مالکیت نسبت به ورثه متوفی ۶۸
- قسمت سوم - ثبت وصد و رسید مالکیت املاک مشاعه ۷۱

- قسمت چهارم — تنظیم و صدق و رسمند مالکیت نسبت به قطعات
- ۷۴ تفکیکی ملک
- ۷۹ قسمت پنجم — تنظیم و صدق و رسمند مالکیت با استناد حکم تملیک
- ۸۰ بخش سوم — اشتهایات ثبتی و اسناد مالکیت معارض
- ۸۴ اسناد مالکیت معارض
- ۹۱ گفتار سوم — ثبت املاک و سیر تحول آن در دنیا
- ۹۲ ثبت عمومی ملک
- ۹۳ ثبت مالی ملک
- ۹۴ ثبت املاک در رقرون وسطی
- ۹۵ ثبت املاک مالی در ایران
- ۹۵ ثبت املاک از نظر حقوقی در دنیا
- ۹۶ قسمت اول — طرز آلمان
- ۹۶ قسمت دوم — طرز تورنسی
- فصل سوم — جمع آوری اطلاعات در مورد فرضیه‌های علم (مشکلات موجود) ۹۸
- ۹۹ گفتار اول — مشکلات داخلی
- ۹۹ بخش اول — عدم تناسب اختیار و مسئولیت
- بخش دوم — عدم وجود یک تحقیقات علمی و عملی جهت پیدایش نمودن
- ۱۰۱ راه‌حلهای جدید

- ۱۰۴ بخش سوم - مشکل جا و مکان
- ۱۰۷ مشکل جا و مکان در ثبت شمیران (وضع موجود)
- ۱۱۱ بخش چهارم - مشکلات پرسنل
- ۱۱۲ قسمت اول - کسر پرسنل
- قسمت دوم - عدم تناسب معلومات نفس و حقوق با وظائف
- ۱۱۶ محوله
- ۱۱۸ قسمت سوم - عدم استفادہ صحیح از پرسنل موجود
- ۱۲۱ بخش پنجم - عدم وجود نقشه نمای صحیح جهت امور ثبتی
- ۱۲۶ بخش ششم - مشکلات قانونی ✓
- ۱۳۲ بخش هفتم - مشکلات با یگانہ
- ۱۳۴ گفتار دوم - مشکلات ادارہ ثبت کلیہ سازمانہای ذی ربط
- ۱۳۵ بخش اول - مشکلات متعدد
- ۱۳۷ بخش دوم - اتلاف وقت
- بخش سوم - عدم تطبیق قوانین جدید سازمانہای ذی ربط با
- ۱۳۸ قوانین ثبتی
- ۱۳۸ بخش چهارم - عدم وجود نقشه نمای صحیح
- بخش پنجم - عدم هماہنگی بین ادارات ثبت و سازمانہای ذی ربط ۱۳۹

- ۱۴۱ فصل چهارم - تجزیه و تحلیل اطلاعات و پیشنهادهای
- ۱۴۲ گفتار اول - مشکلات پرسنلی
- ۱۴۲ بخش اول - پرسنل بطور کلی
- لایحه احلال انجام کاریک سند تجدیدی در اداره ثبت اسناد و
- ۱۴۳ املاک شمیران
- ۱۵۱ تقسیم کار دایره املاک اداره ثبت اسناد و املاک شمیران
- ۱۵۷ بخش دوم - تقویت گام رفتی و حقوقی
- تجزیه و تحلیل و پیشنهادهای مورد سازمان اداره کل ثبت اسناد
- ۱۶۰ و املاک
- ۱۶۶ گفتار دوم - انجام تحقیقات علمی و عملی جهت کشف احتیاجات
- ۱۶۹ گفتار سوم - جا و مکان
- ۱۷۲ تجزیه و تحلیل و پیشنهادهای مورد جا و مکان ثبت شمیران
- ۱۷۵ گفتار چهارم - تهیه نقشه نهایی صحیح جهت استفاده امور ثبتی
- ۱۷۸ گفتار پنجم - اصلاح قوانین ثبت کل
- ۱۸۰ گفتار ششم - با پگاش
- ۱۸۱ گفتار هفتم - تغذیل مشکلات ادارات ثبت با سازمانها
- ۱۸۴ فصل پنجم - نتیجه

ضمائم

۱	۱- پریش نامه
۲	امور پرسنلی
۴	جا و مکان
۶	نقشه برداری
۹	با یگان
۱۱	قوانین
۱۲	تحقیقات
۱۳	سازمانهای ذی ربط
۱۴	امور عمومی

۲- آمار و نمودارهای مختلف

## فصل اول - مقدمه

در این فصل مقدمه "در گفتار اول" در موسوم بترتیب هدف روش تحقیق و اهمیت موضوع انتخاب شده را مورد بحث قرار میدهم.

### گفتار اول: هدف

اداره کلی ثبت اسناد و املاک که در فصل دیگر مفصلاً در باره آن بحث خواهیم کرد یکی از ادارات کلی وزارت دادگستری میباشد و تحت نظریک سرپرست که سمت معاونت وزارت دادگستری را نیز دارد برای اجرای وظایف مربوطه مرتبط با هدفهای قانونی و معینی که هدف تشکیل سازمان است و ذیلاً "قسمتی از آن ذکر میگردد" اداره میشود.

۱- تعیین حدود و مرز حقوق و روابط خصوصی افراد در مورد اموال غیر منقول و قراردادهای و تعهدات بین خود افراد و اجرای مفاد اسناد رسمی.

۲- ثبت شرکتهای تجاری و اختراعات و مالکیت های صنعتی.

۳- ثبت تراسم از واج و طائقی در دفاتر مربوطه.

در اجرای وظایف فوق اداره کلی ثبت و اسناد دارای مشکلاتی بشیخ زیر میباشد:

۱- مشکلات داخلی که مربوط به خود سازمان ثبت کلی بوده و از هر لحاظ قابل توجه میباشد.

۲- مشکلاتی است که سازمان اداره کلی ثبت نظریه تنوع و نوع کار و امور محوله بسا زمانهایی از قبیل شهر داری و دفترخانه های اسناد رسمی منابع طبیعی وزارت اصلاحات ارضی و سایر سازمانها داشته که هر کدام از نظر خود دارای قواعد و روشهای خاصی بوده که امور اجرایی و محوله این سازمان میبایستی با توجه به مقررات و ضوابط مورد عمل در سازمانهای مذکور شده تطبیق داده شده و عمل گردد.

با توجه به بررسی انجام شده در ضمن تحقیق و مشورت با اشخاص ذیصلاحیت و صاحب نظر مشکلات بوجود آمده را میتوان ناشی از عوامل زیر دانست.



- ۱- عدم وجود انگیزه موثره رکارکنان
  - ۲- مشکلات کشورهای در حال توسعه
  - ۳- عدم تناسب اختیارات مسئولیت
  - ۴- عدم وجود یک تحقیقات علمی و عملی جهت پیدا نمودن راه حل‌های جدید
  - ۵- مشکل جا و مکان
  - ۶- مشکلاتی که بطور کلی در سطح کشورهای در حال توسعه
  - ۷- مشکلات پرسنلی
  - ۸- عدم وجود نقشه‌های صحیح جهت استفاده امور مثبتی
  - ۹- مشکلاتی که اشخاص بعلمت بی اطلاعاتی از قوانین وین نظارات سوء جهت دستگاه ایجاد مینمایند
  - ۱۰- مشکلات قانونی
  - ۱۱- مشکلات اداره ثبت با سایر سازمانهای مربوط
- باتوجه بمشکلات مذکور فوق‌الذکر، هیأتی از ۳، ۴، ۵، ۶، ۷، ۸، ۹ و ۱۱ بعنوان فرضیه مهم انتخاب شده و در مورد آنها بحث میشود.

### گفتار دوم: روش تحقیق

روشهایی که جهت جمع آوری اطلاعات در این تحقیق بکار رفته بستگی زیادی به موضوع تحقیق و وضع خاص آن داشته که در بالا توضیح داده میشود.

#### ۱- مصاحبه

از آنجائیکه اکثر افراد سازمانهای مابعلل گوناگون از قبیل مشغله زیاد، بیخوشی و عدم علاقه و تمایل نسبت به موضوع مورد تحقیق از طریق پرسش نامه کمتر حاضر همکاری میشوند و چه بسا امکان ندارد پرسش نامه‌ای را که ما با زحمت زیاد تهیه کرده ایم و برای آنها فرستاده ایم مدتها در کشوری میزبان آنها باقی بماند و نتیجه‌های عاید نگردد.

و یا آنکه منظور ما را در يك نكده و برای رفع محذور و يك جواب سرسری و غیر مفید بدهند .  
بدین ترتیب مصاحب و طریقه موثر و سوده مندی خواهد بود که ما بوسیله آن در این گونه افراد  
که اطلاعاتشان برای ما مفید است نفوذ کرد و اطلاعات مورد نیاز از آنها کسب نماییم .  
اکثر سزا زمانها خصوصا " ثبت گل اسناد و املاک " اشخاصی بصیر و آگاه به امور ثبتی  
بیشتر در مشاغل از رئیس اداره به بالا مشغول خدمت میباشد و دلیل آنهم یکی از نظر یکس  
وسیعتری است که نسبت به مصائب و مشکلات سزا زمان در آن هستند و دیگر سوابق خدمتی  
است که در وادار و شعب گوناگون ثبت طی سالهای متوالی در مشاغل مختلف بدست  
آورده اند که این چنین اشخاصی از قبیل مدیرکل ثبت ، معاونین و روسای ادارات تعلات  
مشغله زیاد و گرفتاریهای گوناگون برایشان امکان پاسخ دادن به سوالات ما از طریق  
پرسش نامه کمتر وجود دارد و راه محقول آنست که برای کسب اطلاعات با آنها مصاحبه نمود .  
دیگر اینکه بعضی مواقع افراد بصورت شفاهی بدین گونه متوجه میشوند ما با شنیدن مشکلاتی را مورد  
گفتگو قرار میدهند که شخصی تحقیق کنند و بهره برداری زیادی میتواند از گفته آنها بنماید  
که ممکن است در سایر موارد چنین نتیجه ای عاید شخص محقق نشود .

## ۲- پرسش نامه

در بررسی و تحقیق در سزا زمانهای مختلف ما وقتی میتوانیم از عمل خود نتیجه واقعی  
و مفید را کسب نماییم که بتوانیم بهره های اصلی و کارآمد سزا زمان را بیابیم و به ترتیب که شده از  
آنها استفاده نماییم . معمولا " در سزا زمانها اشخاص مطلع و آگاه مورد شناسائی و قبول  
افراد آن سزا زمان بود و چون عدد این افراد کم و بصورت پراکنده در نقاط مختلف کشور مشغول  
کار هستند بدین لحاظ امکان دیدار شخصی و خصوصی کم بود و بهترین طریق کسب اطلاعات  
پرسش نامه خواهد بود .

علت دیگر استفاده از پرسش نامه در این تحقیق برخورد با اشخاص مطلع و علاقمند بود  
که از خود کمال همکاری و مساعدت را نشان دادند و خصوص پیشنهادهای طرح سوال نمودند که بسیار  
فرصت کافی با توجه به تعداد افراد و اسنادی که در دست دارند به سوالات پاسخ دادند و در  
اختیار بگذاردند .

### ۳- پرونده های ثبتی و اسناد ومد ارك ديگر

مقاسفانه بايد بگويم كه در اداره كل ثبت اسناد و املاك تحقيقات زيادي وجود ندارد كه بتوان جهت موضوع انتخابي مورد استفاد ه و بهره برداري قرار داد . لذا مطالعه پرونده ها و اسناد ومد ارك موجود بد ين لحاظ از نظر تحقيق ما مفيد وموثر واقع گرديده است كه بخود نمايش دهند ه تصميمات و روش كار مي باشد . ديگر گزارشاتني است كه از طرف اشخاصي مطلع به سبب ارتباط با موضوع در روي پرونده ها با چشم ميخورد كه در اين تحقيق كمك نسبتا " قابل توجهي بيا مي كند .

### ۴- كتب ومجلات

نظريه ارتباط موضوع انتخابي با امحقوقي وقضائي تا آنجا كه ارتباط با موضوع انتخابي داشته است از اينگونه كتب استفاد ه شده است .

در اينجا بايستي متذ كر شوم چون در كشور ما بطور كلي چه از نظر اخلي و چه خارجي در امور ثبت اسناد و املاك كه يكي از بزرگترين مراجعي است كه مردم با آن سروكار دارند تحقيق چنداني كه واقعا " با وضعيت موجود كشور و روشي كشورهاي پيشرفته مطابقت داشته باشد نشده است وانچه كه مورد عمل در زمان حاضر است قسمتي از آن در گذشته از حقوق ثبت فرانس ه اقتباس شده وما بقي روشي است كه معممين ما پايه گذاران بوده تا بمرور زمان به وضعيت فعلي رسيد ه است . بد ين ترتيب تحقيقات ما بمتد ارزيا دي جنبه عملي داشته و براي كسب اطلاعات در زمينه تحقيق بيشتر از پرسشي نامه ومصاحب ه استفاد ه شده و مطالعه كتب بيشتر از نظرا رائه راه حل مشكل و استفاد ه از ثنور يهاي جديد بمنظور بهبود در روش كار سيستم كاروسا زمان و ديگرموارد بوده است .

گفتار سوم - راهمیت فلسفه و انتخاب موضوع \*

بخش اول - اهمیت تاریخی :

زمین مانند آب و آتش از اولین چیزهایی بود که بشر از دیرباز آن اهمیت فراوان داده و برای ابتدائی ترین مردم اهمیتی زیاد داشته و در هر يك از ادوار تاریخ مسئله مالکیت آن بنحوی خاص مشخص میشد و برای هر يك از افراد نسبت بدیگران حقی از باب داشتن ملك وجود داشته است و هر چه بشر متقدم تر شد و پیشرفت حاصل کرد است با توجه به افزایش نفوس و احتیاج بیشتر به شهرنشینی ارزش و اهمیت زمین و مالکیت برای بیشتر شد و در دوران مختلف خصوصاً " قرون وسطی و عصر جدید و معاصر جنگها و ستیزهای گوناگونی برای مالکیت وجود داشته است تا مسئله به وضعیت کنونی رسید است \*

نظریات مهم موضوع " نیلا " تاریخچه مختصری از چگونگی ثبت ملك در راه و ارمختلف

در ایران ذکر میشود \*

جریان ثبت اسناد و املاک در کشور ایران در راه و ارمختلف شکلهای متفاوت بخود گرفته تا بصورت وضعیت فعلی رسید است که از نظر آگاهی مختصری از آن از عصر هخامنشیان تا زمان حاضر بیان میگردد ( ۱ ) \*

دوره هخامنشی :- بطوریکه میدانیم مالکیت یکی از طبیعتی ترین و قدیمی ترین حقوق بشر محسوب است که رعایت احترام آن در باره صاحب حق مورد نظر سا زمانهای اجتماعی و ولتی بوده است بنا بر این گردانندگان اجتماع و ولتمها برای اعمال حمایت خود از این حق طرق و وسایل مختلفی را در باره تثبیت آن بکار برده اند و از آن جمله

---

( ۱ ) فاضل سرجمونی - حقوق ثبت اسناد و املاک - از انتشارات دانشکده حقوق

و علوم سیاسی تهران ، جریان ثبت اسناد و املاک در سابق صفحه ۲۱-۱۷

ثبت اسناد و املاک در فاتر مخصوصی است و از دیر زمانی ملل و اقوام بآن توجه کرده اند ولی در ثبت املاک بیشتر توجه به حفظ حدود و ولت و اخذ مالیات و حفظ املاک خالصه و ولتی بوده است و برای اینکار لوحه های مخصوصی تهیه کرده صورت داری و املاک را در آن نقش میکرده اند . از جمله لوحه ای است که در عملیات حفاری شوش بدست آمده که حاوی قوانین حمورابی است که در آن راجع بر روابط صاحب ملک و مردم و نحوه انتقالات مطالبی درج شده است . چون در ولت بابل در چهار هزار سال قبل وجود داشته و قوانین حمورابی هم متعلق بآن بوده خود دلیل عظمت و بزرگی شهر بابل و اهمیت آنست و قوانین اجتماعی آن بیش از دویست ماده بوده است . حمورابی ششمین پادشاه بابل بوده و تا سال ۲۱۸۰ قبل از میلاد میزیسته و لوحه او در رموزه لوور پاریس است .

از روی لوحه های حمورابی دانسته میشود که با بلیهات تفاوت مالکیت را از تصرف

میدانسته اند و معاملات مختلفی بین آنان جریان داشته است و طلبکار میتواند بخواهد جلب بدکار را در صورت عدم تادیه بدهی خود بخواهد .

در بابل مدارک و اسناد دولتی را که اکثرا " مربوط به سرحدات و املاک بود است در محل مخصوصی پس از ثبت آن با یگانگی ضبط میکرده اند که محل ثبت را (دیفیلرانی) مینامیدند و از این اسم میتوان گفت که کلمه "فتر" قدیم وجود داشته است کما اینکه در کتاب تورات نیز چند جا ذکر از فاترهای پاریس به میان آمده است .

در زمان هخامنشیان دوره پادشاهی خشایار شاه اسناد معاملات را در محلی که به دیوانخانه معروف بود تنظیم میکردند و نام پادشاه را در آن ذکر میکردند که از جعل و تزویر مصون باشد و همچنین در تنظیم اسناد حضور و نفر قاضی را جهت انجام تشریفات و تصدیق معامله لازم میشمرده و در این گونه اسناد تکذیب دیگر صورت نداشت .

شاید دیگر برای تنظیم اسناد در قدیم نقشه شهر را سکنه ریه است که در رساله

۲۳۲ قبل از میلاد بنا شده است این نقشه دارای خیابانها و کوچه‌های منظم بوده و خانه‌های آن دارای شماره بنام مالك آن بود که ثبت و ضبط میشده است و هم چنین است نقشه شهر بابل که دارای نقشه بوده و در صاحب ملکی میتوانسته نقشه خانه و ملك خود را بگیرد \*

اسکندریه پس از ورود به بابل در فترتی ترتیب داده بود بنام فتره ایسا و پسران سریونانی که زن ایرانی میگرفتند ایای میداد و نام او را با آنچه داده کرده بود در آن فتره مینوشت مطابق ثبت این فتره این قبیل اشخاص به هزار نفر میرسید در زمان سلطنت اریوش نیز ثبت ملك در فتره و دست‌محل بود است ولسی بمنظور اخذ مالیات و روی این اصل املاك آسیای صغیر را قطعه قطعه کرده و در قطعه از آنرا میز میگرداند و از آن مالیات میگرفتند \*

در اریوش کبیر شاهنشاهی ایران را به قسمتهای بزرگ تقسیم کرده و هر کدام را بیک مامور که از موزکرا عزام میشد میسپرد و همراهِ او بیک نفر منشی یا شی میفرستاد که هم احوال والی را با زرسی کند و هم اجرای احکام صا در ماز مرکز را مراقبت کند \*

چون والی میبایست از تعدد نفوس و خانواد و تعدد املاك و خانه‌ها با اطلاع باشد برای تامین این کار در فترتی ترتیب داده بود که تعدد آنها با اسامی صاحبان آن با مشخصات ملك در فتره داشته میشد و نقل و انتقال هم بایستی با حضور در آن فتره انجام میگرفت و با این ترتیب یک نوع ثبت املاك در سراسر کشور ایران رواج داشته و شخص والی عهد در این وظیفه بود است \*

دوره سانیان: - در دوره سانیان زمان سلطنت قبا بیستین پادشاه سانی که شهرهای کازرون، فارس و گججه در رتفاقت توسط او ساخته شد برای شهر نقشه کشی نمود و محل خانه او املاك را تعیین و مشخص نمود بود \*

در زمان انوشیروان برای جلوگیری از تعدد یا تضامی بولات فرستاد و تا

بهرایض مردم رسیدگی کنند . این قضات در امر معاملات مردم نیز در خالت داشته دارای  
در فائری جهت تنظیم و ثبت معاملات بودند .

در زمان انوشیروان از جمله وظیفه فرمانفرمایان این بود که صورت تفریبات حاصله  
در املاک را که در فائرمالیاتی ثبت و ضبط میگردد بد دهند .  
در فائری نیز از قبیل دفتر ممیزی املاک و مساحی آن وجود داشته است که در اخذ  
مالیات موثر بوده است .

در دوره خلافت عباسی و حکومت مأمون : - در زمان حکومت عباسیان در فائری از نظر  
وصول مالیات نسبت به ثبت اسناد و با آنها و نخلستانها وجود داشته است که طبق آن عمل  
میگردد اند . در دوره حکومت مأمون در شهر شمشیری قضا و تفریباتی تشکیل شد که دارای  
در فائری بود که حکم در فائری این ثبت را داشته و امانات مردم را قبول نمود که در آن ثبت  
میگردد . در زمان غازان خان پادشاه مأمون مقرر شد که قاضی یا یک نفر مأمون  
در آری در فائری باشند و همه قبایله را و اسناد را با تاریخ و متن در آن ثبت کنند و قاضی چند  
کاتب مطمئن برای خود انتخاب میگردد و مردم دیگر را از نوشتن اسناد مأمون میدادند  
و حق الثبت هم دریافت میگردد .

قاضی مزبور طایفی داشت بنام ( طایفی عدل ) تا در سند را تقلیبی میدادند در آن -  
طایفی شست و در سند هم که تاریخش متعلق به قبل از سی سال بود آن سند را هم در آن  
طایفی میدادند ( در روزمان ) و در معامله ای نیز انجام میگرفت و سند جدا تنظیم میشد  
سند سابق در طایفی شسته میشد .

برحسب دستور غازان خان از فرامین و اسناد معاملات رونوشت هم تهیه میشد و از  
روی این رونوشت ها در فائری ترتیب داده بود که ( قانون الامور ) نامیده میشد .

در دوره صفویه : - در عهد پادشاهان صفوی برای رسیدگی با مردم در هر جمعی بنام  
( صدق دیوانخانه ) وجود داشت که از یک قاضی مسج تشکیل میشد که به حل و فصل درهاوی  
مردم میپرداخت و از جمله بکار معاملات و تفریبات اسناد و عقد نامه و طلاقنامه و غیره رسید و اسناد

معاملات مردم را میگردود و در دفتر مخصوصی ثبت مینمود .

مورخین خارجی از جمله (تاورنیه) در باب طرز معاملات و تنظیم اسناد در عهد

صفویه تصریح و تمجید نمود مانند .

در کاروانسراها و قاتری بنا بر فترت تجارت وجود داشت که در دفتر مزبور -

معاملات تجارتی ثبت میگردد و این در فائز نزد قضات حجت بود و است و ثبت کنندگان

چند در عهدی از میزان معاملات را بمنوان کاروانسرا لاری و حتی ثبت میگرفتند .

عهد قاجاریه : - در اواخر سلطنت فتحعلیشاه و اوائل پادشاهی محمد شاه

برای تنظیم معاملات تجارتی بین ایران و روسیه و جلوگیری از بروز اختلافات و قاتری

جهت ثبت معاملات در نزد کارگزاران پیشینی شده بود که اسناد و معاملات تجاری را

در آن ثبت میکردند در دنباله این کار در سالهای ۱۲۸۰ - ۱۲۹۰ قمری زمام

سلطنت ناصرالدین شاه وزارت تجارتی ایجاد شد و فترت تجارتی و معاملات اهمیت

زیادتری پیدا کرد ولی ثبت معاملات عمومیت پیدا نکرد تا اینکه در زمان وزارت حاج

میرزا حسینخان سپهسالار کتابچه ای محتوی مواد و چند برای ثبت معاملات مردم

تدوین گردید که طبق آن مواد نوشتهجات در دفتر ثبت شده و آن تمبرالصاق

میگردد . ششالیه در این کار چنان جدیت داشت که پیشینی کرده بود ظرف

پنج سال تمام دعاوی مردم از جهت اموال غیر منقول و املاک خاتمه خواهد پذیرفت .

ثبت اسناد و املاک در زمان اعلیحضرت رضا شاه کبیر : - در زمان رضا شاه کبیر

در کلیه امور اداری و اجتماعی تحول و دگرگونی قابل توجهی بوجود آمد که در آن بیسن

اسناد و املاک هم پی نصیب نماند .

مرحوم در او روز بعد لیه وقت پس از مطالعات زیاد و بررسی اوضاع و احوال موجود

و انطباق مقررات ثبت در دنیا و مرقی با عرف و عادات ایرانی و کلیه مسائل و مواد لازم

توفیق یافت تا در روز بیستم ماه شهریور ۱۳۰۸ قانون ثبت اسناد و املاک را در ۲۵ ماده

از تصویب مجلس بگذراند و بموجب این قانون ثبت املاک بطور کلی و ثبت بعضی از اسناد



را اجباری شناخت و طبق ماده ۲۵۴ همان قانون قوانین را که در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ راجع  
به ثبت املاک و اسناد و در تاریخ ۲۷ آبان ۱۳۰۴ راجع به حق الثبت شرکتها و اوراق -  
تجارتی وجود داشت نسخ نموده پس از سه سال و اندی که این قانون مورد عمل قرار گرفت  
و مورد نقض و ابهام آن معلوم شد در ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ قانونی بنام قانون ثبت اسناد و املاک  
تحت ۱۴۲ ماده تصویب گردید که از اول فروردین ۱۳۱۱ بموقع عمل گذارده شد  
و با اصلاحاتی که بموازات احتیاجات اجتماعی و نیازمندیهای عمومی و مصالح مملکتی در -  
سالهای ۱۳۱۲ و ۱۳۱۳ و ۱۳۱۴ در آن معمول شد هم اکنون مورد عمل واقع گردیده است  
باز که خلاصه ای از چگونگی ثبت اسناد و املاک از گذشته زمان تا کنون باین نتیجه  
میرسیم که از قدیم الایام ثبت اسناد و املاک بمنظور تامین حقوق دولت و مردم و جلوگیری از تقلب  
و تزویر و جعل نسبت بآن بطور ذاتی وجود داشته و اینک صورت کاملتری پیدا کرده است  
که بشرح آن خواهیم پرداخت \*

بخش دوم - اهمیت موضوع از نظر تسهیلات اجتماعی و خود ساع زمان ثبت :

در روابط حقوقی که بین افراد از لحاظ مالکیت اموال غیر منقول وجود داشته است از قدیم الایام برای رفع مشکلات و اختلافات بوجود آمده که در این روابط ایجاد میشود بطور عرفی روابطی برقرار بود و مردم با تمسک از آن ضوابط حد و مرز اموال خود را تعیین و حقوق ارتقائی (۱) که نسبت بیکدیگر داشته بر مبنای همان ضوابط حفظ مینمودند . ولی تالی فاسد تنفییه خیلی زیاد بود اگر يك نفر از جاه و عفا و راستی منحرف میشد خیلی سهل بود که حقه وی دیگران را تضییع نماید و چون روز بروز از يك طرف با افزایش جمعیت و از طرف دیگر تمدن و شهرنشینی افراد بر ارزش ملك می افزود و می افزایش بدین لحاظ باعث شده که افراد نسبت باین مسئله حساستر گردید و وجه بمنظور تثبیت مالکیت خود و پنه ثروتند تر شدن به دست گاههای فیصالح رجوع نمایند که خود این مسئله مشکلات زیادی را برای دستگا و بوجود می آورد . برای سروسامان دادن باین گونه بی نظمی ها در قانون ثبت اسناد و املاک مقرراتی از لحاظ مالکیت پیش بینی شد و مقرر گردید مالکیت افراد وقتی برای تمام مردم محترم و غیر قابل خدشه و نفوذ است که سند مالکیت برای آن ملك صادر گردد و هنگامی مالك آن سند را مالك همیشه ند و لا غیر . برای صد و رسند مالکیت در ملكی از زمان روال عرفی که حاکم بر اعمال حق وقتي مردم بود استفاده میشود و در صورتی با وضع حاضر تغییراتی نمود و ولی بحالت عدم هما هنگی قانون و روش انجام کار با پیشرفت هاییکه در عصر حاضر بوجود آمده مشکلاتی پیدا شد که بایستی مقررات ثبت را تغییر داد و مقرراتی مساعد با وضع موجود تدوین و روشهای کار و انجام کار ساع زمان بوجود آورد .

---

(۱) حق عبور و حق آب بردن و حق ایجاد روزنه و حق گذاردن سریزیک ملك

نسبت به ملك مجاور را حق ارتفاق میگویند .

بخش سوم - اهمیت موضوع از نظر اعتبار و ضمانت اجرائی اسناد مالکیت از طرف دولت و مردم :

بزرگترین خاصیت سند مالکیت بعد از صدور ارزش و اهمیت و اعتباری است که پیدا مینماید که دستگاه دولت و هم مردم که رگلیه موارد ملزم به رعایت آن هستند و خود این مسئله باعث بوجود آمدن حقیقی برای مالك سند مالکیت نسبت به دیگران بود و در هیچ مورد نمیتوان مزاحم کسی شد و خلیجیدی نسبت به ما يملك ثبت شده وی ایجاد نمود .  
در اینجا است که اهمیت بعضی عظامی تنظیم و صدور سند مالکیت برای ما روشن میشود و خود آشکارکننده این واقعیت است که دستگاه ثبت با تمام مشکلاتی که برایش وجود دارد چه عرفی و چه قانونی بایستی با چه دقت و امعان نظری امور مربوطه را انجام دهد که خدا ی نکرده پس از صدور سند از کسی حقی ضایع نشود چه همانطور که میدانیم قانون پس از تنظیم و صدور سند مالکیت صاحب سند مالك مطلق شناخته و هیچ اعتراضی توجه مینماید .

منه رجاء در فترا مالك نسبت به ثبت هرملکی و قسمت میباشد :

قسمت اول - مسئله فنی و حقوقي ملك :

قسمت فنی ثبت هرملکی عبارت از قسمتهائی است که از وضعیت طبیعی مورد ثبت حکایت مینماید از قبیل خانه یا باغ یا زمین بودن مورد ثبت و همچنین مساحت و حدود و آن قسمت حقوقی ثبت هرملکی عبارت از قسمتهائی است که از وضعیت حقوقی مورد ثبت حکایت میکند از قبیل وقف بودن و ملك بودن آن و مالك آن کیست و همچنین حقوق دیگران نسبت به مورد ثبت .

حقوق دیگران نسبت به مورد ثبت عبارت است از: حق ارتفاق (۱) - حقوق انتفاع (۲) - حق رهن یا حق ارتفاق آن در املاک مجاور.

قسمتهای فنی و حق وقتی در فتر املاک بدستور ماده " ۲۲ " قانون ثبت گنجانده میگردند:

" همینکه ملکی مطابق قانون در فتر املاک به ثبت رسیده و ولت فقط کسی را که ملک با اسم او ثبت شده ... مالک خواهد شناخت " و ماده " ۲۴ " قانون ثبت که میگوید: " پس از انقضای مدت اعتراض دعوی اینکه در ضمن جریان ثبت تفسیح حقی از کسی شده پذیرفته نخواهد شد ... " در آرای اعتبار کامل است یعنی نسبت به کلیه اشخاص ثالث معتبر خواهد بود. آنچه طبق قانون از وضعیتهای فنی و حقوقی ملک در فتر املاک ثبت شده است مطابق با حقیقت فرض میشود. مثلاً هرگاه مورد ثبت بعنوان ملکیت بنام کسی ثبت شده آن محدود و ملک کسی است که بنام او ثبت گردیده و اگر بعنوان وقفیت یا حبس ثبت شده آن محدود و وقف و حبس میباشد. بنابراین ثبت فتر املاک نسبت به خارج از حد و ملک هیچگونه تاثیر حقوقی ندارد، مثلاً هرگاه در تحدید حد و ملک قید شده باشد که حد شمالی

---

(۱) حق ارتفاق - حق وقتی ارتفاتی در سته بزرگی از حق وقتی عینی است که اقسام آنرا بر حسب موضوع حق میتوان از هم تشخیص داد. قانون مدنی حق ارتفاق را چنین تعریف کرده است: ارتفاق حقی است برای شخصی در ملک دیگری.

(۲) حق انتفاع - مطابق ماده ۴۰ قانون مدنی: " حق انتفاع عبارتست از حقی که بموجب آن شخص میتواند از مالی که عین آن ملک دیگری است یا مالک خاصی ندارد استفاده کند.