

فهرست مطالب

چکیده.....	۹
مقدمه.....	۱۱
فصل اول: کلیات.....	۱۳
مبحث اول: تاریخچه نظام ثبتی و تعریف و مفهوم پیشگیری از تخلفات ثبتی.....	۱۳
گفتار اول: تاریخچه نظام ثبتی.....	۱۳
بند اول: سابقه نظام ثبتی قبل از هخامنشیان.....	۱۳
بند دوم: سابقه نظام ثبتی در زمان هخامنشیان.....	۱۴
بند سوم: سابقه نظام ثبتی در زمان ساسانیان.....	۱۷
بند چهارم: سابقه نظام ثبتی پس از ساسانیان.....	۱۹
بند پنجم: سابقه نظام ثبتی در عصر مغول، ایلخانیان و تیموریان.....	۲۱
بند ششم: سابقه نظام ثبت پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه.....	۲۳
بند هفتم: سابقه نظام ثبتی پس از تاریخ مشروطه تاکنون.....	۲۴
گفتار دوم: تعریف حقوق ثبت و مفاهیم تخلفات ثبتی.....	۲۷
بند اول: تعریف حقوق ثبت و تخلفات ثبتی.....	۲۷
بند دوم: مفهوم پیشگیری از تخلفات ثبتی.....	۲۷
مبحث دوم: اهداف و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک.....	۲۹

- گفتار اول: اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک ۲۹
- بند اول: نظام ثبت با هدف صدور شناسنامه مالکیت ۳۰
- بند دوم: نظام ثبت با هدف پیشگیری از نزاع ۳۲
- بند سوم: نظام ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد ۳۲
- بند چهارم: نظام ثبت با هدف اخذ حق الثبت ۳۳
- گفتار دوم: وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک ۳۴
- بند اول: وظایف کلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۳۴
- بند دوم: وظایف اجزای مهم و داخلی سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور ۳۴

فصل دوم: تخلفات ثبتی ۴۵

- مبحث اول: اشتباهات در جریان عملیات مقدماتی ثبت ۴۵
- گفتار اول: اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی ۴۸
- گفتار دوم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی ۴۹
- گفتار سوم: اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی ۴۹
- گفتار چهارم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی ۵۰
- گفتار پنجم: اشتباهات در عملیات ثبتی ۵۰
- گفتار ششم: رسیدگی به اسناد مالکیت معارض ۵۱
- بند اول: تعریف سند مالکیت معارض ۵۱
- بند دوم: عناصر و نحوه بروز تعارض و اسناد مالکیت و مصادیق آن ۵۱
- مبحث دوم: اشتباهات پس از ثبت ملک ۵۴
- گفتار اول: ارائه سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی ۵۶
- گفتار دوم: در صورت تفکیک ملک و صدور سند مالکیت جدید ۵۶
- گفتار سوم: در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر ۵۷
- گفتار چهارم: در صورت ناقص بودن سند مالکیت ۵۷

گفتار پنجم: در صورت صدور سند مالکیت معارض	۵۷
گفتار ششم: در خصوص اسناد مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استفاظی شهرها	۵۸
گفتار هفتم: در خصوص اسناد موقوفه عام	۵۸
فصل سوم: مراجع رسیدگی به تخلفات ثبتی	۵۹
مبحث اول: مراجع ثبتی رسیدگی به تخلفات ثبتی	۵۹
گفتار اول: هیأت نظارت	۵۹
بند اول: ترکیب هیأت نظارت	۵۹
بند دوم: اضافه مساحت ملک پس از معامله	۶۰
بند سوم: اصلاح سند مالکیت به موجب دستور هیأت نظارت	۶۰
بند چهارم: صدور سند مالکیت ناشی از اشتباه بر میزان تقاضا در آگهی سهم مالک	۶۱
بند پنجم: تبدیل حد به کوچه در اثر تغییر وضع مجاور در املاک ثبت شده	۶۱
بند ششم: در صورت کسر مساحت و طول اضلاع	۶۱
بند هفتم: در صورت انصراف شهرداری از اجرای طرح اصلاحی پس از اصلاح سند و ثبت آن در دفتر املاک	۶۲
گفتار دوم: شورای عالی ثبت	۶۲
بند اول: صلاحیت شورای عالی ثبت	۶۲
بند دوم: اختیارات تفویضی به روسال واحدهای ثبتی	۶۳
مبحث دوم: موارد مراجعه به مراجع قضایی جهت رسیدگی به تخلفات ثبتی	۶۳
گفتار اول: اخلال در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت	۶۳
گفتار دوم: اخلال در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات تفکیکی	۶۴
گفتار سوم: دعوای ابطال صورتمجلس تفکیکی	۶۴
بند اول: مفهوم تفکیک و صورتمجلس تفکیکی	۶۵

بند دوم: شرایط و موارد صورتمجلس تفکیکی.....	۶۵
گفتار چهارم: در خصوص موضوع ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسات وارده به املاک.....	۶۷
گفتار پنجم: ابطال سند مالکیت.....	۶۸
بند اول: ثبت سند مالکیت بدون رعایت مقررات قانون.....	۶۸
بند دوم: احراز وقوع تعارض در صورت سند مالکیت در هیأت نظارت.....	۶۹
نتیجه	۷۱
منابع	۷۵
الف: کتب.....	۷۵
ب- پایان نامه‌ها.....	۷۸
ج: قوانین.....	۷۸
د: آیین نامه‌ها و تصویب نامه‌ها.....	۷۹
و: مجلات و رویه‌های قضایی.....	۷۹

چکیده

نظام ثبت به عنوان نماینده‌ای از جانب قدرت حاکمه اقدام به ثبت املاک و اسناد اشخاص می‌نماید و از این طریق سعی به برقراری نظم مالکیت در سراسر جامعه می‌نماید. برای رسیدن به جلوگیری و پیشگیری از افراد سودجوه و زمین‌خوار می‌بایستی نظامی کارآمد در حوزه ثبت، ایجاد نمود که پیدا کردن راهکارهای برخورد و پیشگیری از این جرایم وظیفه و تکلیفی است بر عهده کسانی که در این راه کار و تلاش را بیشتر کرده‌اند که مسئولین امر با استفاده ابزارهای همچون آموزش، و استفاده از رسانه‌های ملی و غیره تلاش نمایند تا هر چه بیشتر نسبت به صدور سند مالکیت اقدام نموده که متعاقب آن از وقوع جرم و تجاوز به زمینهای اشخاص اعم از حقیقی و حقوقی جلوگیری به عمل خواهد آمد. نظام ثبتی هر جامعه‌ای برای داشتن حوزه‌ای که در آن تخلف ثبتی کمتر رخ دهد نیاز به تصویب قوانین جدیدتر و شفاف‌تر خواهد داشت. به گونه‌ای که راه‌ها و خلاف‌های نفوذ به مراحل ثبتی و ایجاد تخلف را جلوگیری نموده و مردم و اشخاص ضرورت دریافت سند مالکیت را بر خود جزء لاینفک زندگی خود بدانند که چنانچه قوانین وضع شود که صدور سند مالکیت با استفاده از ابزارهای الکترونیکی به منظور بالا بردن ضریب امنیتی در ثبت اسناد و املاک که به تبع آن یک نوع پیشگیری از تخلفات ثبتی را بدنبال داشته باشد و اشخاص ضریب اطمینان و تمایل بیشتری را در جهت دریافت سند مالکیت نشان دهند. نمونه‌های بارز آن عبارتند از دستاوردهای دولت الکترونیک در حوزه ثبت می‌باشد. در این راستا تلاش شده است به بررسی انواع تخلفات ثبتی و مراجع صالح ثبتی و قضایی و مصادیق رسیدگی به تخلفات در جریان عملیات مقدماتی ثبت و ثبت املاک پرداخته شده است و نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبتی و مواردی که در حیطه‌ی دادگاه می‌باشد مورد بررسی قرار گرفته است.

واژه‌های کلیدی: حقوق ثبتی، تخلفات ثبتی، مراجع صالح ثبتی، مراجع صالح قضایی.

avabook.com

مقدمه

نظام ثبتي هر كشوري اساساً مبتني بر مقررات ثبتي همان كشور مي‌باشد و در واقع همين مقررات هستند كه به نظام ثبتي سمت و سو داده و موجب رشد و پيشرفت آن در جهت عملكرد و هر چه بهتر آن در كشور و نظام اداري جامعه مي‌شود. در ايران حقوق ثبتي جزئي از حقوق داخلي كشور مي‌باشد و به رغم وابستگي مفهومي به حقوق مدني، منحصرأ در حيطه حقوق خصوصي نمي‌باشد. بلكه اين رشته از حقوق از ابعاد مختلف با حقوق عمومي ارتباط پيدا کرده و قواعد آن در اغلب موارد جنبه آمرانه دارد و با نظم عمومي مرتبط مي‌باشد مانند تعلق حقوق دولتي بر ثبتي و نيز تنظيم اسناد مطابق قواعد و مقررات بصورت مثابه، ليكن حقوق ثبتي در يك نگاه كلي و با توجه به قوانين و مقررات مصوب آن تمايل بيشتري به حقوق خصوصي دارد. حقوق را در يك تقسيم‌بندي و به صورت جامع مي‌توان به و بخش حقوق عمومي و خصوصي تقسيم نمود. حقوق ثبتي، حقوق ماهيتي صرف نيست، بدين معني كه در اين رشته علم حقوق، مفاهيم حقوقي توضيح داده نمي‌شود و مباني و مفاهيم حقوقي را مي‌بايست حسب مورد در حقوق مدني جستجو كرد. به ايناعتبار رويكرد حقوق ثبتي را بيشتري به مقررات شكلي و مرتبط با ساختار نظام ثبتي مي‌توان در نظر گرفت. طبيعي است كه به لحاظ دخالت عنصر حاكميت در حقوق عمومي، اكثريت مقررات اين بخش از حقوق، از خصلت آمرانه يا به عبارتي از قواعد آمره برخوردار باشد. هدف از مقدمه كوتاهي كه ذكر گرديد، معطوف ساختن ذهن مخاطب به اين سوال است كه آيا به علم به اينكه اكثر مقررات حقوق ثبتي به لحاظ دخالت حكومت در تنظيم و ساماندهي قوانين مربوط به اسناد و املاك واجد جنبه آمرانه است، باز هم مي‌توان قايل به اين نظر بود كه حقوق ثبتي، فرع حقوق خصوصي و يا زير شاخه آن است؟ جواب منفي است. حقوق ثبتي را ديگر نمي‌توان منحصرأ در حيطه خصوصي تعريف كرد و طبقه‌بندي نمود. زيرا اين شاخه و رشته حقوقي از ابعاد مختلف با حقوق عمومي ارتباط پيدا کرده و قواعد آن در غالب موارد واجد شرايط، واجد جنبه آمرانه بوده و با نظم عمومي مرتبط مي‌باشد. ارتباط داشتن حقوق ثبتي و به تبع آن نظام ثبتي با حاكميت اين امر را به ذهن متبادر مي‌نمايد كه آيا براي نقض اين

قواعد آمره ضمانت اجرایی نیز در نظر گرفته شده است؟ در این زمینه باید گفت که علاوه بر مجازات‌هایی که در قانون مجازات اسلامی برای جرایم مربوط به حوزه ثبتی و برای تخلفاتی که کارکنان ثبت در انجام وظیفه قانونی خود مرتکب تخلف می‌شوند در نظر گرفته شده است. حقوق اشخاص حقوقی و حقوقی در نظر می‌گیرد، نحوه حمایتی که نظام ثبتی از طریق مقررات ثبتی برای متضرر اعم از شخص و دولت در نظر می‌گیرد اعمال مجازات‌هایی بر شخص متخلف می‌باشد. به جرأت می‌توان گفت که پیش‌بینی ضمانت‌های اجرایی بدین شکل چه در مقررات ثبتی و چه در قانون مجازات‌های اسلامی خود نقش پیشگیرانه موثری را در مقابل ارتکاب تخلف ایفا می‌کند. در تخلفات ثبتی به شکل پراکنده در قانون ثبت اسناد و املاک قانون آورده شده است. در صورت صحیح اجرا شدن آن در حوزه نظام ثبتی می‌تواند مؤثر واقع شود. بطور کلی حقوق ثبت و نظام ثبتی، دارای نقش اساسی و مهم در تضمین حقوقی، اقتصادی، اجتماعی و قضایی در جوامع است و همواره این رشته از حقوق مورد توجه حاکمیت بوده، و کشورها با توجه به سطح توسعه و اهداف توسعه‌ای که دارند با اقتباس از نظام‌های مختلف ثبتی دنیا، شیوه‌های خاصی را برای دستیابی به اهداف مورد نظر انتخاب نموده‌اند. نظام ثبتی ایران با قدمت یکصد ساله خود (از سال ۱۲۹۰) اگرچه با توجه به زمان تدوین به لحاظ منسجم بودن و استحکام قوانین و مقررات مربوط قابلیت ایجاد امنیت حقوقی و ثبتی را دارا بوده است.

فرشید حسین عمویی

فصل اول: کلیات

این فصل در جهت بیان کلیاتی در خصوص موضوع کتاب و روشن شدن وضعیت نظام ثبتی به دو مبحث تقسیم گردیده است. در مبحث اول تاریخچه نظام ثبتی در ایران به همراه تعریف و مفاهیم و سپس در مبحث دوم به اهداف و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک پرداخته می‌شود.

مبحث اول: تاریخچه نظام ثبتی و تعریف و مفهوم پیشگیری از تخلفات ثبتی

این مبحث به دو گفتار تقسیم گردیده است و در هر گفتار سعی شده تا براساس منابع موجود تاریخچه نظام ثبتی و تعریف و مفهوم تخلفات ثبتی مورد بررسی قرار گیرد.

گفتار اول: تاریخچه نظام ثبتی

بند اول: سابقه نظام ثبتی قبل از هخامنشیان

اولین اطلاعی که ما از ثبت در مفهوم امروزی آن در تاریخ ایران سراغ داریم قانون‌نامه حمورابی مربوط به قرن بیستم قبل از میلاد است که در ماده ۴۴ و ۶۰ آن درباره نوشتن قرارداد اجاره و مدت و مبلغ اجاره مقرراتی وضع شده و مواد ۱۲۰ و ۱۲۷ آن در رهن طلا و نقره و کتبی بودن قرارداد و عقد ازدواج با حضور گواهان و بصورت مکتوب اجباری شده است. و نیز در موارد ۳۷ و ۳۹ و ۴۸ قانون حمورابی، هرگاه کسی مزرعه یا بستان یا خانه‌ای را می‌خریده لوح قرارداد مکتوب مالکیت

فروشنده را می‌شکسته و قرارداد جدید مکتوب می‌گردید. این چند بند از قانون حمورابی نشان می‌دهد که مدت‌ها قبل از حمورابی ترمرد مردمان منطقه غرب و جنوب غربی ایران برای ثبت قراردادهای مالکیت، کتابت بر الواح سفالین و مشابه آن رواج داشته است^۱ و همچنین در سال ۱۳۴۵ خورشیدی سنگ نبشته‌ای به خط میخی بابلی در شمال پل ذهاب کرمانشاه در دامنه کوهی کشف شده که محتوی آن حدود املاک مزروعی و مراتع و سایر مشخصات مربوط به آن را تعیین می‌نماید و معمولاً این قباله‌ها در دو نسخه تهیه می‌شده که یکی از آنها در زمین (موضوع سند) نصب می‌گردیده. این نوع سنگ نبشته را «کودورو» می‌نامیدند و البته تعداد دیگری را از این کودوروها در حفاری‌های شوش توسط داورگان کشف شده است.

این حجاری از تاریخ ۱۱۱۷ تا ۱۱۲۹ قبل از میلاد است با توجه به این نوع کتیبه‌ها می‌توان گفت که ضبط و ثبت املاک مزروعی بسیار متداول بوده است. بعد از این تاریخ، کتیبه‌های مجموعه قوانین، آشور که از کتابخانه آشوربانی پال کشف شده مقرراتی در باب تنظیم قباله‌ها و تعهدات موجود است و از زمان حکومت بابلی‌ها هم کتیبه‌ای سنگی با موضوع خرید تعداد ۲۵ هزار قطعه خشت که فروشنده متعهد شده مورد معامله را در محل کار تحویل دهد، بدست آمده است.

بند دوم: سابقه نظام ثبتی در زمان هخامنشیان

داریوش، پادشاه هخامنشی که در زمان وی ایران بیشترین تسلط را بر گستره زمین در طول تاریخ داشته است، مقرر نمود اراضی واقع در جمهوری‌های یونانی آسیای صغیر ممیزی کرده و وضعیت املاک را از لحاظ نام مالک، مساحت، نوع ملک و نوع زراعت در دفاتر مخصوص ثبت کنند و به اشکال هندسی تقسیم‌بندی نمایند. زیرا می‌توان ادعا نمود که نخستین نقشه‌های کاداستر که مشتمل بر اشکال هندسی و اطلاعات حقوقی نیز می‌بود، در زمان وی در ایران باستان پای به عرصه گیتی گذاشت. به علاوه دفتر دیگری بنام (دفتر زراعتی) وجود داشت که نام کسانی را که می‌خواستند زمین بایری را آباد کنند و آن را ثبت می‌کردند. در کتاب اوستا که کتاب مقدس زرتشتیان است، به ویژه در قسمتی از آن که به نام (وندیداد) می‌باشد، راجع به تعهدات در ایران

^۱ - دفتری، محمدعلی، نقش ایرانیان در فقه اسلامی به همراه مباحثی چند در قباله و قباله‌نویسی در ایران، چ. کانون سردفتران تهران، ۱۳۸۲، ص ۱۲۵

^۲ - رازانی، بهمن، حقوق ثبت، مدخل انتشارات اساطیر، چ؛ اول؛ تهران ۱۳۷۹، صص ۱۸ و ۱۹.

باستان سخن رفته است.^۱ دولت بابل به دست کوروش هخامنشی در ۵۳۸ قبل از میلاد سقوط کرد. در سالهای ۱۹۳۳ و ۱۹۳۴ در حدود سی هزار لوح گلی در حفاری‌های تخت جمشید مرتبط به زبان هخامنشیان بدست آمد که تقریباً ۶ هزار عدد آن سالم مانده است. زیرا به هنگام آتش زدن تخت جمشید توسط اسکندر مقدونی این ۶ هزار لوح گلی پخته شده و سالم باقی مانده است و تاکنون دو هزار لوح آن خوانده و منتشر شده است. این کتیبه‌ها به زبان عیلامی و به خط میخی است. از میان این خشت‌های پخته، کتیبه‌هایی حاکی از اجاره املاک شاهی بدست آمده که یکی از آنها به سال ۵۰۳ قبل از میلاد است. در این کتیبه مستأجری به نام خومنکه تعهد سپرده مدتی بعد مقدرای جو که وام گرفته بود به علاوه مقدار دیگر اضافه تحویل دهد. همچنین بعضی از مکاتبات سلطنتی با ساتراپ‌ها (شهربانی‌ها) حاوی نمونه‌هایی از عقد ازدواج است. و نیز کشاورزان بسیاری که فاقد زمین بودند و برای کشت زمین‌های خانواده سلطنتی با دربار قراردادهایی امضاء می‌کردند، در بخشی از کاخ تخت جمشید الواح متعددی بصورت رونوشت‌هایی مخصوص بایگانی کل دیوان تخت جمشید بدست آمده است در چند لوحی از آنها نام چند صد آبادی ثبت شده است.^۲ در سال ۱۹۰۰ میلادی دو ویرانه شهر عظیم نیشابور دفتر بزرگ معاملات از قرن ۱۸ تا ۱۳ قبل از میلاد با کاوش آمریکاییان کشف شد.^۳ پوم پلی آمریکایی در حضریات بابل، دیوان ثبت اسناد و معاملات را که به صورت حیرت‌انگیز تنظیم شده بود و در واقع عظمت تمدن بابل را نشان می‌داد، کشف کرد، اسناد معاملات در آن دیوان بسیار بود و علاوه بر آنها عقدنامه ازدواج، اسناد ملکی خانه و باغ و برده (غلام) و عقد ازدواج بزرگان در آن دیوان ثبت شده است و نیز اسناد ملک و معاملات نقل و انتقال و عقود مهور به دست آمده که حاکی از تأسیس دیوان معاملات و ثبت اسناد و املاک و ثبت عقود بوده است. آنچه از مطالب تاریخی و کتیبه‌ها استفاده می‌شود حاکی از آن است که از زمان هخامنشی‌ها نوشتن اسناد و قباله‌ها به عهده منان بوده است و گویا یک مقام رسمی، رئیس تشریفات دربار یا خزانه‌داری با زدن مهری برجسته برای الواح گلی که روی آن نوشته‌ای به زبان فارسی باستان یا عیلامی یا اکدی بوده به آنها رسمیت می‌داده است. بعضی اسناد را هم روی پوست می‌نوشتند به

^۱ - آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، انتشارات جنگل، تهران، ۱۳۹۱، ص ۵.

^۲ - شی پراودارد، الواح بابل، ترجمه علی اصغر حکمت، تهران ۱۳۴۰، صص ۱۰۰ و بعد

^۳ - محمدعلی اختری، تاریخچه حقوق ثبت در ایران، ماهنامه کانون سردفتران و دفتر یاران اسناد رسمی، ش ۱۰۰ سال ۱۳۸۸، قسمت ضمیمه.

^۴ - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چ، اول، جهاددانشگاهی، ۱۳۶۹، صص ۵ و ۴

ویژه آنهایی را که بایستی به جاهای دور دست فرستاده می‌شدند. این اسناد و قباله را به زبان‌های آرامی، عیلامی، اکدی و فارسی باستان می‌نوشتند. در زمان داریوش ملقب به کبیر، وی دستور داد تا جمهوری‌های یونانی (دولت شهرها) را در آسیای صغیر ممیزی و اراضی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چون این روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بوده پس از مدتی یونانیان نیز به آن تأسی نمودند و دفاتری برای ثبت خصوصیات اراضی از جهت مساحت و نوع زراعت و میزان محصول و نام مالک ترتیب دادند.^۱

کوروش وقتی به سلطنت رسید وارث تاج و تخت پادشاهان عیلامی (با ایلامی) در شهر شوش شد. در بین‌النهرین از زمان قدیم‌تر کتابت بر آجر (خشت پخته) معمول بوده و کتیبه‌هایی از حضریات شوش بدست آمده در حدود سیصد عدد آن مربوط به زمان سلطنت کوروش است. از این کتیبه‌ها تعدادی درباره وام بذر و خواروبار و نقره و قراردادهای بازرگانان و معاملات ملکی مزارع و خانه‌ها و خرید و فروش برده و غلام، اجاره املاک، رسید وجه اجاره فهرست و ثبت رعایا است.^۲ برای اطلاع از معاملات ملکی در بابل باید بدانیم که زمین به مربعات کوچک تقسیم می‌شود. مزارع بزرگتر از روی تعداد بذر افشان مساحت می‌شد. یک قار (GAR) عبارت از زمینی است که مقدار ۴ چنیک و نیم بذر و تخم پاشیده شده، یک قاع برابر ده قاز زمین بذر افشان یا ۶۷۵ فوت مربع می‌گردد. و در آن زمان در اجاره‌نامه قید می‌شد که وجه اجاره جلوتر و در ابتدای ماه اول و هفتم پرداخت می‌شده است و غالباً شرط می‌کردند که تعمیرات پشت‌بام و تعویض چوب‌های پوسیده و در (ب) جدید به خرج مستأجر می‌باشد. در زمان کوروش دوم دفترهای دولتی در بخش باختری دولت هخامنشی زبان آرامی را به کار می‌بردند. پس از انجام اصلاحات اداری داریوش، این زبان‌ها در ساتراپ‌های خاوری نیز زبان رسمی گشت و گذشته از زبان آرامی که برای همه حاکمیت ارضی دولت هخامنشی همگانی بوده در سرزمین‌های دیگران دبیران برای نوشتن اسناد رسمی زبان‌های محلی را هم به کار می‌بردند.^۳ اسنادی که از بابل بدست آمده نشان می‌دهد که بسیاری از مردم زمین‌ها و باغ‌های خود را گرو می‌گذاشتند برای امضاء اسناد دو روش بوده است، یکی روش بابلی که متعاملین و گواهان مهر برجسته خود را بر لوحه‌های گلی می‌زدند و دیگر آن که اسناد بر چرم‌های طومار مانند نوشته

^۱ - جوان، موسی، تاریخ اجتماعی باستان، تهران، ۱۳۴۰، صص ۱۸۹ و ۱۹۰.

^۲ - م-س ایوانف و دیگران، تاریخ ایران باستان ترجمه ایزدی، سیروس انتشارات زیبا، ۱۳۵۹، ص ۸۳

^۳

می‌شد. و آن را گل‌اندود می‌کردند و متعاملین مهر خود را بر لوحه‌های گلی جداگانه زده و با ریسمانی به اصل اسناد متصل می‌کردند. در بابل، مدارک و اسناد دولتی را که اکثراً مربوط به شهر حدات و امروک بوده است در محل مخصوص پس از ثبت آن بایگانی می‌کردند که محل ثبت را (دیفیتیراس) می‌نامیدند و از این اسم می‌توان گفت که کلمه دفتر از قدیم وجود داشته است در زمان هخامنشیان و دوره پادشاهی خشایار شاه، اسناد معاملات را در محلی که به دیوانخانه معروف بوده تنظیم و نام پادشاه را در آن ذکر می‌کردند تا از جعل و تزویر مصوب باشد و همچنین در تنظیم اسناد حضور دو نفر قاضی را جهت انجام تشریفات و تصدیق معامله لازم می‌شمردند. در زمان سلطنت داریوش، ثبت ملک در دفاتر دولتی معمول بوده است. در زمان او والیان یا ساتراپ‌ها باید از تعداد نفوس و خانواده و تعداد املاک و خانه‌ها اطلاع داشته باشند برای این کار، دفاتری ترتیب داده بودند که تعداد آنها با اسامی صاحبان آن با مشخصات ملک در دفاتر یادداشت می‌شد و نقل و انتقال هم با حضور در آن دفتر انجام می‌گرفت و به این ترتیب یک نوع (ثبت املاک) در سراسر کشور ایران رواج داشته و شخص والی عهده‌دار این وظیفه بوده است و هیچ صاحب ملکی در دادگستری نمی‌توانست طرح دعوی کند مگر آنکه اسم او در آن دفتر مخصوص ثبت شده باشد و همچنین دفتر دیگری برای زارعین که قصد آباد کردن زمین را داشتند وجود داشت و دفتری هم برای حقبه و میزان آن.^۱

بند سوم: سابقه نظام ثبتی در زمان ساسانیان

در دوره ساسانیان از سال ۲۴۷ تا ۶۵۱ میلادی یکی از پادشاهان این سلسله که شهر کازرون در فارس و گنجه در قفقاز توسط او ساخته شده برای شهر نقشه‌کشی نموده و محل خانه‌ها و املاک را تعیین و مشخص کرده بود. در زمان انوشیروان دادگر وظیفه فرمانفرمایان این بود که صورت تغییرات حاصله در املاک را ثبت نماید و برای جلوگیری از مقدمات، قضایی به وادیات می‌فرستادند تا بر عرایض و شکایات مردم رسیدگی کنند. این قضات در امر معاملات مردم نیز دخالت داشته، دارای دفاتری جهت تنظیم و ثبت معاملات بوده‌اند. در زمان انوشیروان، دفاتر دیگری نیز از قبیل دفتر ممیزی املاک و مساحی آن وجود داشته که در اخذ مالیات مؤثر بوده است.^۲ بنا بر نوشته هیربدتنس کتابت اسناد و سجلات و شروط و التزامات مردمان، خود حرفه‌ای به شمار می‌آمده است؛ چه در این

^۱ سیر تحولات دادگستری طی ۵۰ سال شاهنشاهی دوران پهلوی، انتشارات کانون، سردفتران، اسفند ۱۳۵۵، صص ۷۷-۷۹

^۲ جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، ثبت املاک، چ دوم، ۱۳۵۶، ص ۱۰.