فهرست مطالب

چکیده ۷
مقدمه ۹
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 ۱۵
بند سوم: سابقه نظام ثبتی در زمان ساسانیان ۲۰
بند چهارم: سابقه نظام ثبتی پس از ساسانیان ۲۴
بند پنجم: سابقه نظام ثبتی در عصر مغول، ایلخانیان و تیموریان ۲۷
بند ششم: سابقه نظام ثبت پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه ۳۰
بند هفتم: سابقه نظام ثبتی پس از تاریخ مشروطه تاکنون ۳۳
گفتار دوم: تعریف حقوق ثبت و مفاهیم تخلفات ثبتی ۳۸
بند اول: تعریف حقوق ثبت و تخلفات ثبتی ۳۸
بند دوم: مفهوم پیشگیری از تخلفات ثبتی ۳۸
مبحث دوم: اهداف و وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک ۴۲
گفتار اول: اهداف سازمان ثبت اسناد و املاک ۴۲
بند اول: نظام ثبت با هدف صدور شناسنامه مالکیت ۴۳
بند دوم:نظام ثبت با هدف پیشگیری از نزاع ۴۶

بند سوم: نظام ثبت با هدف اعتباربخشی به اسناد ۴۷
بند چهارم: نظام ثبت با هدف اخذ حق‌الثبت ۴۸
گفتار دوم: وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک ۵۰
بند اول: وظایف کلی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ۵۰
بند دوم: وظایف اجزای مهم و داخلی سازمان ثبت اسناد و املاک کل کشور ۵۱
فصل دوم: تخلفات ثبتی ۶۷
مبحث اول: اشتباهات در جریان عملیات مقدماتی ثبت ۶۷
گفتار اول: اشتباهات مؤثر در آگهی‌های نوبتی ۷۲
گفتار دوم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی‌های نوبتی ۷۳
گفتار سوم: اشتباهات مؤثر در آگهی تحدیدی ۷۴
گفتار چهارم: اشتباهات غیر مؤثر در آگهی تحدیدی ۷۴
گفتار پنجم: اشتباهات در عملیات ثبتی ۷۵
گفتار ششم: رسیدگی به اسناد مالکیت معارض ۷۶
بند اول: تعریف سند مالکیت معارض ۷۶
بند دوم: عناصر و نحوه بروز تعارض و اسناد مالکیت و مصادیق آن ۷۷
مبحث دوم:اشتباهات پس از ثبت ملک ۸۱
گفتار اول: ارائه سند مالکیت اصلی پس از صدور سند مالکیت المثنی ۸۵
گفتار دوم: در صورت تفکیک ملک و صدور سند مالکیت جدید ۸۵
گفتار سوم: در صورت انتقال ملک مشاع به یک نفر ۸۶
گفتار چهارم: در صورت ناقص بودن سند مالکیت ۸۷
گفتار پنجم: در صورت صدور سند مالکیت معارض ۸۷
گفتار ششم: در خصوص اسناد مربوط به اراضی موات واقع در خارج از محدوده استفاظی شهرها ۸۸
گفتار هفتم: در خصوص اسناد موقوفه عام ۸۹

فصل سوم: مراجع رسیدگی به تخلفات ثبتی ۹۱
مبحث اول: مراجع ثبتی رسیدگی به تخلفات ثبتی ۹۱
گفتار اول: هیأت نظارت..... ۹۱
بند اول: ترکیب هیأت نظارت ۹۱
بند دوم: اضافه مساحت ملک پس از معامله ۹۲
بند سوم: اصلاح سند مالکیت به موجب دستور هیأت نظارت..... ۹۳
بند چهارم: صدور سند مالکیت ناشی از اشتباه بر میزان تقاضا در آگهی سهم مالک..... ۹۴
بند پنجم: تبدیل حد به کوچه در اثر تغییر وضع مجاور در املاک ثبت شده۹۴
بند ششم: در صورت کسر مساحت و طول اضلاع..... ۹۵
بند هفتم: در صورت انصراف شهرداری از اجرای طرح اصلاحی پس از اصلاح سند و ثبت آن در دفتر املاک ۹۵
گفتار دوم: شورای عالی ثبت..... ۹۵
بند اول: صلاحیت شورای عالی ثبت ۹۶
بند دوم: اختیارات تفویضی به روسال واحدهای ثبتی ۹۷
مبحث دوم: موارد مراجعه به مراجع قضایی جهت رسیدگی به تخلفات ثبتی ۹۸
گفتار اول: اخلال درحقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت. ۹۸
گفتار دوم: اخلال در حقوق دیگران ناشی از اشتباه در عملیات تفکیکی..... ۹۹
گفتار سوم: دعوای ابطال صورتمجلس تفکیکی ۹۹
بند اول: مفهوم تفکیک و صورتمجلس تفکیکی..... ۱۰۰
بند دوم: شرایط و موارد صورتمجلس تفکیکی ۱۰۲
گفتار چهارم: در خصوص موضوع ماده واحده لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسات وارده به املاک..... ۱۰۵

گفتار پنجم: ابطال سند مالکیت ۱۰۶
بند اول: ثبت سند مالکیت بدون رعایت مقررات قانون ۱۰۶
بند دوم: احراز وقوع تعارض در صورت سند مالکیت در هیأت نظارت..... ۱۰۷

نتیجه ۱۰۹

منابع ۱۱۴
الف: کتب ۱۱۴
ب- پایان‌نامه‌ها ۱۲۰
ج: قوانین ۱۲۰
د: آیین‌نامه‌ها و تصویب‌نامه‌ها ۱۲۱
و: مجلات و رویه‌های قضایی ۱۲۲

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 سودجوء 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.

مقدمه

نظام ثبتی هر کشوری اساساً مبتنی بر مقررات ثبتی همان کشور می‌باشد و در واقع همین مقررات هستند که به نظام ثبتی سمت و سو داده و موجب رشد و پیشرفت آن در جهت عملکرد و هر چه بهتر آن در کشور و نظام اداری جامعه می‌شود. در ایران حقوق ثبت جزئی از حقوق داخلی کشور می‌باشد و به رغم وابستگی مفهومی به حقوق مدنی، منحصراً در حیطه حقوق خصوصی نمی‌باشد.

بلکه این رشته از حقوق از ابعاد مختلف با حقوق عمومی ارتباط پیدا کرده و قواعد آن در اغلب موارد جنبه آمرانه دارد و با نظم عمومی مرتبط می‌باشد مانند تعلق حقوق دولتی بر ثبت و نیز تنظیم اسناد مطابق قواعد و مقررات بصورت مثابه، لیکن حقوق ثبت در یک نگاه کلی و با توجه به قوانین و مقررات مصوب آن تمایل بیشتری به حقوق خصوصی دارد. حقوق را در یک تقسیم‌بندی و به صورت جامع می‌توان به و بخش حقوق عمومی و خصوصی تقسیم نمود. حقوق ثبت، حقوق ماهیتی صرف نیست، بدین معنی که در این رشته علم حقوق، مفاهیم حقوقی توضیح داده نمی‌شود و مبانی و مفاهیم حقوقی را می‌بایست حسب مورد درحقوق مدنی جستجو کرد. به اینااعتبار رویکرد حقوق ثبت را بیشتر به مقررات شکلی و مرتبط با ساختار

نظام ثبت می‌توان درنظر گرفت. طبیعی است که بـه لحـاظ دخالـت عنصـر حاکمیت در حقوق عمومی، اکثریت مقررات این بخش از حقوق، از خصـلت آمرانه یا به عبارتی از قواعد آمره برخوردار باشد. هدف از مقدمه کوتاهی که ذکر گردید، معطوف ساختن ذهن مخاطب به این سوال است که آیا به علـم به اینکه اکثر مقررات حقوق ثبت بـه لحـاظ دخالـت حکومـت در تنظـیم و ساماندهی قوانین مربوط به اسناد و املاک واجد جنبه آمرانه است، بـاز هـم می‌توان قایل به این نظر بود که حقوق ثبت، فرع حقوق خصوصی و یـا زیـر شاخه آن است؟ جواب منفی است. حقوق ثبت را دیگر نمی‌توان منحصراً در حیطه خصوصی تعریف کرد و طبقه‌بنـدی نمـود. زیـرا ایـن شـاخه و رشـته حقوقی از ابعاد مختلف با حقوق عمومی ارتبـاط پیـدا کـرده و قواعـد آن در غالب موارد واجد شرایط، واجد جنبه آمرانه بوده و با نظـم عمـومی مـرتبط می‌باشد. ارتباط داشتن حقوق ثبت و به تبع آن نظام ثبتی با حاکمیت ایـن امر را به ذهن متبادر می‌نماید که آیا برای نقض ایـن قواعـد آمـره ضـمانت اجرایی نیز در نظر گرفته شده است؟ در این زمینه باید گفت کـه عـلاوه بـر 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 درنظر گرفته شده است. حقوق اشخاص حقـوقی و حقـوقی درنظـر می‌گیرد، نحوه حمایتی که نظام ثبتی از طریق مقررات ثبتـی بـرای متضـرر اعم از شخص و دولت درنظر 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 موردنظر 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.

خورشید 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 اطلاع‌ای 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 قراردادو 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 تمرد مردمان منطقه غرب و جنوب غربی ایران برای ثبت قراردادها و مالکیت، کتابت بر الواح سفالین و مشابه آن رواج داشته است[۱و۲] 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 دومرگان 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

---

[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.

آشوریانی 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 باستان سخن رفته است[۱و۲]. دولت بابل به دست کوروش هخامنشی در ۵۳۸ قبل از میلاد سقوط کرد. در

---

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

[۲] - شی یرا، ادوارد، الواح بابل، ترجمه علی‌اصغر حکمت، تهران ۱۳۴۰، صص ۱۰۰ و بعد

سالهای ۱۹۳۳ و ۱۹۳۴ در حدود سی‌هزار 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[۱]. 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.[۲] پوم پلی آمریکایی در

---

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

[۲] - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، چ، اول، جهاد دانشگاهی، ۱۳۶۹، صص ۵ و ۴

حضریات بابل،دیوان ثبت اسنادو معـاملات را کـه بـه صـورت حیـرت‌انگیـز تنظیم شده بود و در واقع عظمت تمدن بابل را نشان مـی‌داد، کشـف کـرد، اسناد معاملات در آن دیوان بسیار بود و علاوه بر آنها عقدنامه ازدواج، اسناد ملکی خانه و باغ و برده (غلام) و عقدازدواج بزرگان درآن دیوان ثبـت شـده است و نیز اسناد ملک و معاملات نقل و انتقال و عقود ممهور به دست آمده که حاکی از تأسیس دیوان معاملات و ثبت اسنادو املاک و ثبت عقود بـوده است. آنچه از مطالب تاریخی و کتیبه‌ها استفاده می‌شود حـاکی از آن اسـت که از زمان هخامنشی‌ها نوشتن اسناد و قباله‌ها به عهده منان بـوده اسـت و گویا یک مقام رسمی، رئیس تشریفات دربـار یـا خزانـه‌داری بـا زدن مهـری برجسته برای الواح گلی که روی آن نوشته‌ای بـه زبـان فارسـی باسـتان یـا عیلامی یا اکدی بوده به آنها رسمیت می‌داده است. بعضی اسناد را هـم روی پوست می‌نوشتند به ویژه آنهایی را که بایستی به جاهای دور دست فرستاده می‌شدند. این اسناد و قباله را به زبان‌های آرامی، عیلامـی، اکـدی و فارسـی باستان می‌نوشتند. در زمـان داریـوش ملقـب بـه کبیـر، وی دسـتور داد تـا جمهوری‌های یونانی (دولت شـهرها) را در آسـیای صـغیر ممیـزی و اراضـی مزروعی را با قید مساحت و اضلاع در دفاتر دولتی ثبت نمایند و چـون ایـن روش از جهت تسهیل وصول مالیات اراضی مفید بوده پس از مدتی یونانیـان

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 (یا ایلامی) در شهر شوش شد. در بین‌النهرین از زمان قدیم‌تر کتابت بر آجر (خشت پخته) معمول بوده و کتیبه‌هایی از حضریات شوش بدست آمده درحدود 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

---

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

[۲] - م-س ایوانف ودیگران، تاریخ ایران باستان ترجمه ایزدی، سیروس انتشارات زیبا، ۱۳۵۹، ص ۸۳

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. 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 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 حقابه 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

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

املاک و مساحی آن وجود داشته که در اخذ مالیات مؤثر بوده است.[۱] بنا بر نوشته هیربدتنس کتابت اسناد و سجلات و شروط و التزامات مردمان، خود حرفه‌ای به شمار می‌آمده است؛ چه در این زمینه می‌نویسد، «مردم در دین چند اعضااند.... عضو اول اصحاب دین و این عضو دیگر بار بر اصناف است. عضو دوم تعامل = لشگریان، عضو سوم کتاب و ایشان ینز بر طبقات و انواع و کتاب رسایل، کتاب محاسبات، کتاب اقضیه (قضایا) و سجلات و شروط». بعضی اسناد و قباله‌ها در آن زمان به صورت کتیبه و لوح سنگی حک می‌شده است. میان کتیبه‌های ساسانی دو تنگ خشک در نزدیکی سیوند فارس بر تخته سنگ بزرگی به طول ۴ متر و عرض ۳ متر سه کتیبه به خط پهلوی ساسانی (فارسی میانه) موجود است: کتیبه اول در گوشه شمالی تخته سنگ حک شده و دارای ۷ سطر است و ظاهراً وقف‌نامه یا هبه‌نامه ملکی است مشتمل بر باغ و بوستان و درختان آن و خانه از شخصی بنام فرخ مرد. کتیبه دوم در شمال غربی تخته سنگ قرار دارد و مضمون آن مانند کتیبه اول است. همچنین در مقصود آباد در جلگه مرودشت به صفحه‌ای از کوه رحمت، دو کتیبه به خط و زبان پهلوی (پارسی میانه) کشف شده که اولی سند مالکیت ملکی است بنام دستگرد به یک شخص و دومی قباله چاهی است که به همان شخص تعلق دارد. در کتاب (متون پهلوی) نمونه‌ای از عقدنامه ازدواج (قباله زناشویی) درج شده است که آغاز

[۱]- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، ثبت املاک، چ دوم، ۱۳۵۶، ص ۱۰.

آن (به نام خدا) و درباره پیمان کدخدایی است بموجب آن رضایت عروس و داماد و پدر عروس و تعهد به استمرار زناشویی و نفقه زن و ایجاب و قبول و میزان کابین (مهریه) و گواهی گواهان رعایت شده است و آخرین جمله آن «چنین فرجام یافت» می‌باشد آخرین قباله‌ای که مربوط به دوره پایانی حکومت ساسانیان است در میان خرابه دژی در کوه مغ در شمال تاجیکستان به سال ۱۹۳۳ میلادی بدست آمده است. ۷۴ فقره سند متعلق به دیو آشتیج آخرین فرمانروای سغدی کشیف شده است. این اسنادروی چرم و کاغذ پوست نوشته شده و مشتمل است به نامه‌های اداری اسناد ملی و دستورهای اداری و یک قباله ازدواج.

در ایران دوره ساسانی، نوشتن انواع سند از وقف و اجاره و انتقال قطعی اموال منقول و غیر منقول و مالکیت بر اموال از طریق ارث و خرید و فروش مورد عمل و اجرا بوده است حتی هبه و بخشش برای مقاصد معین در حقوق ساسانی جای مخصوص خود را دارد. در این دوررہ نظارت کلی بر این نهادهای حقوقی به عهده اداره یا دیوان خاص بنام دیوان کرتکان بوده است که نه تنها موقوفه را ثبت و اسناد مربوط به هر کدام از آنها را نگهداری می‌کرد بلکه ممکن بوده به ترتیبت موقوفه‌ها نیز بپردازد[۱]. دراین دوره نخستین مطلب مهم، تثبیت قراردادها و پیمان‌ها (یعنی ثبت آن در دفتر ثبت یا دفتر اسناد رسمی) در شکل نوشته بود و مطلب دیگر، راه‌های

[۱] - دانشگاه کمبریج، تاریخ ایران، جلد ۳، قسمت دوم ترجمه، انوشه، حسن، امیرکبیر، ۱۳۷۷، صص ۵۲ و ۵۶

گوناگون تضمین انواع عقدات و سوم حمایت دستگاه قضایی از منافع طرف‌های قرارداد. زیر هر قرارداد رسمی به طرف‌های آن قرارداد حق می‌دادکه آن را به اجرا درآورد. مساله کتابت و ثبت قراردادها موجب گردید تا برای انواع گوناگون اسناد و قراردادها یا ضوابط دقیقی پیدا کرد معمولاً سند قراردادها، در چند نسخه تهیه می‌گردید و کمتر از دو نسخه نبود. هر یک از طرفین یک نسخه سند را با مهر گلی مهر می‌زدند (سند بدون مهر را بی‌اعتبار می‌دانستند) همچنین ثبت قراردادها. در دادگاه‌ها و دفترخانه‌ها (به ویژه هنگامی که مال مورد معامله غیر منقول بود) رواج گسترده‌ای داشت، دفترخانه، نسخه‌ای از هر سند خصوصی را در بایگانی خود نگاه می‌داشت. برای انعقاد قرارداد با سند متعاملین در نزد گواهان و در برابر قاضی، جملاتی را سه بار تکرار می‌کردند و در موارد قرارداد یا پیمان شفاهی، دست هم را فشار می‌داند.اگر کسی به مفادپیمان عمل نمی‌کرد یا تخلفی صورت می‌گرفت ذی‌نفع به دادگاه مراجعه و درخواست الزام طرف به اتمام قرارداد می‌نمود اگر کسی در تعهدی یا قراردادی ضمانت می‌کرد مورد ضمانت در سند و قرارداد اصلی ثبت می‌گردید. اگر کسانی برای تعهدی یا قراردادی ضمانت مشترک می‌کردند، آن را اصطلاحاً هم خواستیکه می‌نامیدند چون فروش اموال غیر منقول مستلزم انتقالحق واقعی آن بود غالباً در سندی آن را به ثبت می‌رسانیدند و اما مسئولیت نوشتن اسناد بر عهده شخص که ماتیگان یعنی استاندار نامیده می‌شد بود که دبیرانی در اختیار داشت و هم

این اسناد و زمین‌ها را در دفتر ویژه‌ای ثبت می‌کرد. نکته مهم این که اگر در مورد تاریخ حقوق ثبت در زمان ساسانیان اندکی تفصیل دادیم به این علت است که این ترتیبات عیناً در حکومت‌های بعدی ایران از جمله خلفای اموی و عباسی معمول بوده و تا زمان‌های اخیر در دوره قاجار در سراسر ایران زمین مورد عمل بوده به استثنای دوره مغول و غازان خان که از اواسط دوره قاجار، تاریخ حقوق ثبت ما مدون‌تر و مطابق الگوی تأسیسات ثبتی اندک اندک مورد اقتباس قرار گرفت.

بند چهارم: سابقه نظام ثبتی پس از ساسانیان

با ورود اسلام به ایران و بطور مشخص از سال ۸ ه ق تا سال ۲۵۵ ق ق. روابط حقوقی و دیوانی و دفاتر مالیاتی مسکوکات و حتی اوزان و مقادیر در غرب به زبان‌های رایج محلی و در شرق دنیای اسلام به خط زبان پهلوی ساسانی (پارسی میانه) بود و اگر هم داد و ستدی میان مردم معمول بوده و به ثبت می‌رسیده، اراضی و املاک جهت ارزیابی و اخذ طرح در جایی فهرست‌بندی و ثبت می‌شده و حتماً به روش دوران ساسانیان بوده است. اولین نمونه سند نویسی در خصوص انتقال ملک را در کتاب گرانسنگ نهج‌البلاغه از حضرت علی علیه‌السلام می‌یابیم. و چون به دستور قرآن (سوره بقره آیه ۲۸۲) مسلمان مکلف به تنظیم سند مکتوب جهت معاملات خود با حضور گواهان شده‌اند مسلماً در دوران اولیه اسلام، اسناد مردم در جایی به ثبت می‌رسیده است. در مورد ثبت عقدنامه‌ها از قرون اولیه اسلام

چند نمونه از خطبه‌های قباله‌های ازدواج به دست ما رسیده است، از جمله؛ خطبه حضرت رسول (ص) به هنگام عقد ازدواج حضرت فاطمه (س) با حضرت علی (ع) و خطبه عقد زنی از نبی عبدالمطلب و خطبه عقدی توسط حضرت امام محمد تقی علیه‌السلام (۱۹۵-۲۲۰ ه) و خطبه عقدی که توسط حضرت امام علی النقی (ع) از حضرت شاهزاده عبدالعظیم حتی روایت شده است و چون معاملات یعنی داد و ستد و مقررات آن جزو احکام فقهی است لذا تنظیم اسناد مردم همه در این مدت با فقیهان بوده که حتما قاضیان از میان فقها انتخاب می‌شدند. در مرکز حکومت کسی را که بر همه داوران ریاست داشت قاضی القضات می‌گفتند و قاضیان شهرها و قصبات با صلاحدید او انتخاب می‌شدند. این قاضیان بودند که به دعاوی مردم می‌رسیدند و در میان مردم حکم می‌کردند و نکاح و طلاق و خرید و فروش و بخشش و ارشاد هر گونه داد و ستد مردم با آنها بود که وظیفه داشت در مجلس عام و در حضور همه مردم به کارشان برسند و مجلسی را که در آن می‌نشست محکمه گویند. در دوره اموی، دیوان انشاء یا دفتر ارسال مراسلات تأسیس شد که پنج شعبه داشت:

۱) دفتر مراسلات مخصوص مکاتبه با پادشان و ایران و استانداران؛

۲) دفتر مراسلات مخصوص امور مالی و رسیدگی به حساب آن؛

۳) دفتر مراسلات مخصوص امور شهربانی و گزارش جریانات مربوط به معاملات و ریاست و غیره،

۴) دفتر مراسلات مخصوص امور لشکری و ثبت اسامی و میـزان سـپاهیان و هزینه ارتش؛

۵) دفتر مراسلات مخصوص امور قضایی ثبـت احکـام و شـرایط قراردادهـا و غیره[۱]

از این قرار معلوم می‌شود که ثبت اسنادو قراردادها و شرایط در دو شـعبه از دفتر دیوان انشاء ثبت و اسناد پس از ثبت به مهر مخصوص مهمور می‌شـده است. از مهر حضرت رسول (ص) اطلاع داریم که بر نقره کنده شده بـود. در فرمان نقل قضات یکی از قضات بنام خلف ملکی چنـین مـی‌خـوانیم (بـرای حسن جریان امور کارکنان با فضیلت یکی از قضات بنام خلف ملکـی چنـین می‌خوانیم (برای حسن جریان امـور کارکنـان بـا فضـیلت و تقـوی انتخـاب می‌کنند و کاتبی متدین و متورع (و پرهیزگار) که شرایط تحریـر قبـالات را عارف باشد و بر تحریر مقالات و در معرفت اسالیب کتابت ماهر و بـر اصـدار سجلات و وثایق قادر....) که البته شرط عدالت جـزو شـرایط اصـلی انتخـاب محرران قباله جات و سجود است و وثایق بـوده بـه حکـم آیـه شـریفه ۲۸۲ سوره بقره قرآن کریم.

[۱] - زیدان، جرجی، تاریخ تهران اسلام، ترجمه جواهر کلام، علـی تهـران، امیرکبیـر، ۱۳۳۱، صـص ۱۹۵ و ۱۹۴

بند پنجم: سابقه نظام ثبتی در عصر مغول، ایلخانیان و تیموریان

به طور کلی در ایران بعد از اسلام، ۳۳ کار قضا و دادرسی از جمله کتابت اسناد و قبالجات به وسیله نمایندگان منصوب از طرف دولت صورت می‌گرفته و عزل و نصب آنها در اختیار سلطان وقت بوده است. در هر شهر یک یا چند نفر قاضی به هنگام معاملات و خرید و فروش اراضی و اموال، قباله آن را تنظیم و گواهان عادل، صحت آن را تایید می‌کردند و در برخی موارد، این گونه معاملات را در دفتری ثبت می‌کردند ولی پس از حمله مغول در قرن ۷ ه ق در کلیه شئون مدنی و قضایی ایران آشفتگی پدید آمد تا اینکه در زمان غازان خان (۶۹۴-۷۰۳) به دستور خواجه رشیدالدین فضل‌الله همدانی این وضع سر و سامانی پیدا کرد. در زمان ملک شاه سلجوقی (۴۶۵-۴۸۵ ه ق) تزویر در معاملات اتفاق می‌افتاد که به دستور وزیر با اقتدار او خواجه نظام الملک، برای آن چاره‌اندیشی شد و قباله‌هایی که بیش از سی سال از تاریخ آن گذشته بود بی‌اعتبار تلقی شد و علت آن را چنین نوشته‌اند: افرادی برای قابله‌ی خود دو نسخه تهیه می‌کردند و در معامله جدید یک نسخه از قباله‌ها را به خریدار می‌دادند یا باطل می‌کردند ولی نسخه دوم نزد فروشنده باقی می‌ماند و بعد از مدت‌ها همان نسخه به جا مانده موجب سوءاستفاده و دست آویز مزوران قرار می‌گرفت.[1] غازان مانند چنگیز یک نوع مجموعه قوانین برای سراسر متصرفات خود ترتیب داد

[1]- قائم مقامی، جهانگیر، مقدمه‌ای بر شناخت اسناد تاریخی، انتشارات انجمن آثار ملی، تهران ۱۳۵۰، ص ۱۳۰

که به آن (برلیغ غازان) می‌گویند. از موارد مربوط بـه ثبـت اسـناد و امـلاک چند ماده در اینجا نقل می‌شود.

۱) قاضی را کسی به خانه خود نطلبد و هر چه قدرتمنـد و صـاحب عـزت و جاه باشد (باز هم) باید به دارالقضا بروند.

۲) هر حجت و قباله که سی سال از تاریخ آن گذشته باشد بایـد دوبـاره بـه صحه قضاوت برسد و حجت کهنه در طاس عدل شسته شود و بنچـاق‌هـای سابق هم در طاس عدل شسته شود.

۳) اگر کسی به معامله معار دست زند ریش او را بتراشد و گردش بگردانند.

۴) اگر تاریخ نگار ضباط و ثبات و محررالقضا با شخص دیگـری بـرای انجـام معامله معارض تبانی کرده باشد، سزاوار تنبه است.

یکی از مهمترین مواد یاسای غازانی مربوط بـه تشـکیل اداره ثبـت اسـناد و املاک به منظور خاتمه دادن به احکام ناسخ و منسوخ و جلوگیری از تزویـر در اثبات حاکمیت اراضی بود. به این معنا که نوشـتن قبالـه‌هـای مالکیـت و اسناد معاملات غیر منقول منحصراً بایـد بـه وسـیله کاتبـان عـدل و کتـاب دارالقضـای محضـردار رسـمی تحریـر مـی‌یافـت. کاتبـان دارالقضـاء فقـط می‌توانستند مبلغ معین محدود از متقاضـی ثبـت سـند حـق التحریـر اخـذ کنند. به این ترتیب که اگر ارزش مورد معامله از صد دینـار بیشـتر مـی‌بـود فقط یک دینار حق التحریر بگیرند و نیز باید معتمـدی معـین بطـور مرتـب تاریخ تحریر همه قباله‌ها را می‌نوشتند و روزانه نگاه می‌داشت تا اگـر کسـی

قبلاً ملکی را فروخته یا به رهن گذارد، نتواند به معامله معارضی دست بزند و نیز هر مالکی، باید قبل از انجام معامله قطعی یا بیع شرط مالکیت خود را اثبات می‌کرد و هر سندی که تاریخ آن بیشتر از سی سال بود، اعتبار نداشت و هر سندی که از اعتبار افتاده بود، از ید دارنده خارج و می‌بایستی در طال عدل از میان می‌رفت و اگر دو سند معارض در دست دو نفر مرافعه بود، هیئتی از علما و ائمه دارالعدل (دادگاه)، منعقد و به صحت و سقم اسناد رسیدگی و آن را صحیح بود ابقاء و دیگری که باطل یا مجعول بود امحاء می‌کردند، در دفتری انشای آن زمان سجلات و حجت‌های شرعی (اسناد) وثایق و قبالات و عقود مناکحات تنظیم شده و در صفات شخص کاتب بالعدل چنین آمده؛ فاضل، عالم امین، متدین، راست قول و درست قلم – مهارت در کتابت در اسناد دیوان – مباییات و صکوک املاک و قباله‌ها – محل اعتماد مردم در فرمان قاضی شمس‌الدین چنین آمده است: «چون مولانا شمس‌الدین مردی امین ودرست قول و دولت قلم است ... و اقوالم و افعال او عندالخلایق مقبول و مسموع افتاده راه مورخ حج و قبالات و صکوک وثایق در دارالقضاء ممالک به او تفویض یافت... تا مجموع حجت‌ها و قبالات و مباییات و دیوان و معاملات و ضاکحات و سایر قضایا که در هر ولایت واقع گردد و مرافعه به دیوان قضا ممالک برند و جهت هر ولایت و شهرهای آن دفتری علی حده تعیین کرده و آن را به دروب و دروازه‌های شهر مبوب و منقسم گرداند و صورت آن قضیه را اول در دفتر ثبت کند و

بعد از آن به تاریخ رساند و بر ورق اول و یا بر جلد هر دفتر بنویسد که دفتر فلان ولایت و اسامی شهر را در زیر آن ثبت کند تا اگر در بعضی از حدود رجوع احتیاج افتد به آسانی به سرمقصود رود بدین سبب این حکم نفاذ یافت تا مولانا شمس‌الدین را مورخ قبالات و مکتوبات شرعی، و قضیات و کتب املاک و صریح الملک وثایق و دیون و حجم معاملات و مباییات و مناکحات و غیره آن دانسته دیگر را کائناً من کان مجال شرکت در مداخلت تصور نکشد» بطوری که از متن بالا درمی‌یابیم، اولاً دفتر اسناد و دفتر املاک برای هر ناحیه و شهر جداگانه بوده و صلاحیت انحصاری مولانا شمس‌الدین برای رسمیت اسناد را می‌رساند و صحبت از کتب املاک (دفتر املاک فعلی و صریح‌الملک (دفتر املاک مستقر در ثبت/ شهر فعلی) در آن زمان می‌نماید. از دوران بعد از غازان خان و اصلاحات او تا ظهور سلسله صفوی در ایران از چگونگی ثبت اسناد و املاک خبر خاصی نیست. جز آنکه بهمان وضع زمان غازان و جانشینان او عمل شد، با این توضیح که دیگر از طاس عدل و دقت در حفظ مالکیت مردم خبری نبود.

بند ششم: سابقه نظام ثبت پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه

در زمان سلطنت کوتاه نادرشاه انجام امور مربوط به ثبت معاملات کماکان در اختیار علما بوده است. گفتنی است نویسنده این یادداشت تعداد ۵۰ فقره از انواع اسناد و قباله‌ها را در کتاب قباله و قباله نویسی با شرح و تفصیل آورده است. به علاوه جزو اشیای نفیس بقعه شیخ‌صفی‌الدین اردبیلی

کتابی به نام صریح‌الملک موجود است که شخصی به نام عبدی بیک در ۲۹۱ صفحه فراهم آورده و در آن کلیـ املاک زراعی، دکاکین، خانه‌ها و کاروانسرها، حمام، قراء ششدانگ و یا کمتر در شهرهای تبریز و اردبیل را شرح داده است و می‌توان آن را به نوعی دفتر املاک و ثبت املاک به مفهوم امروزی دانست و همچنین شخصی به نام محمدقاسم بیک صفوی متولی وقت آستانه شیخ صفی فهرستی از نفایس و اموال باقی مانده بقعه را تنظیم کرده که در سال ۱۳۲۸ از سوی کتابخانه ملی در ۹۴ صفحه چاپ شده است و در آنجا صبحت از کتابی به نام صریح‌الملک در باب اسناد و قباله جات املاک و مستغلات موقوفه آستانه شیخ صفی به خط نستعلیق به میان آمده است که خود در ۵ مجلد بوده است. در سال ۱۲۷۹ ه‍.ق به حکم ناصرالدین شاه قاجار «دیوانخانه عدلیه عظمی» تأسیس شد و این پیش درآمدی برای قانون ثبت اسناد مصوب فروردین ۱۳۰۲ ه‍.ش است.[۱] متعاقب آن در ماه رجب ۱۳۲۷ مطابق ۱۲۸۸ دستوری از وزارت دادگستری رسید، به این شرح؛ «چون اسنادی در معاملات متداوله بین مردم رد و بدل و در هیچ اداره و دفتری ثبت و ضبط صحیح ندارد و این مطلب اسباب مشاجرات لایتناهی مابین افراد ناس می‌شود. علیهذا در وزارت عدلیه اعظم دفتری مرسوم «به اداره دفترخانه عمومی» تشکیل یافته است که کلیه اسناد از قبیل مصالحه نامچه و بیع شرط و انتقال نامچه و تمسک و غیره که در

[۱] - مهدوی دامغانی، احمد «محاکم قضایی در زمان قاجار» مجله حافظ، ش ۳، خرداد ۸۳، ص ۳۵.

معاملات مردم رد و بدل و صیغه آن در حضور یکی از علما جاری می‌شود، در دفتر مزبور ثبت شود و الصاق تمبر گردیده، رسمیت خواهد داشت و در دعاوی و مرافعاتی که ابراز می‌شود مورد وثوق و محل اطمینان خواهند بود. هرگاه معامله فسخ یا ادای دین شده باشد و یا به ترتیبی مشروع مفاد اسناد از درجه اعتبار ساقط شود، لازم است دارندگان آن اسناد، اداره دفترخانه عمومی را مطلع نمایند تا در صفحه‌ای که اسناد ثبت شده فسخ یا رد قرض و قطع معامله یا ابطال مشروع سند ثبت شده را با حضور طرف یادداشت نمایند که اسباب مشکلات و مرافعات واهی نشود و این مسأله توضیحاً تصریح می‌شود. نوشتجاتی که به تمبر دیوانخانه رسیده و ثبت شده است دیوانخانه عدلیه و عموم مأمورین آن نوشتجات را معتبر خواهند داشت و هرکس این قبیل نوشتجات را به تمبر دیوانخانه نرساند و رسم معمولی تمبر را ادا نماید برابر آتیه اعتبار داشته و در رفاهیت حال صاحبان اسناد مفید خواهد بود. وزارت عدلیه اعظم» این واقعه در زمان مجلس دوره دوم بوده است. برای اولین بار ناصرالدین شاه قاجار به سپهسالار دستور داد مجموعه‌ای یا کتابچه‌ای در خصوص مواد قانونی ثبت اسناد و املاک بنویسند و به اجرا گذارند. سپهسالار نیز براساس دستخط و فرمان شاه مأمور شد که اداره‌ای برای ثبت نوشتجات و معاملات همانند دول اروپایی تشکیل دهد. به علاوه اسناد و نوشته‌ها را تمبر بزنند و در دفاتر مخصوص ثبت و ضبط گردانند. بعدها وزارت عدلیه اعظم اسناد و قباله‌ها را تسجیل و

مهر می‌کرد. هرگاه یکی از طرفین معامله یا سند از اتباع خارجه بود، متن سند به گواهی سفارت متبوع طرف خارجی می‌رسید. این وضعیت، تا زمان مشروطه ادامه داشت. ولی چنین دستورالعملی به طور جدی اجرا نشد و کماکان معاملات را ملاها و روحانیان مورد اعتماد مردم نوشته و در دفتری به نام دفتر شرعیات درج می‌کردند و شیوه کار غالباً به این صورت بود که اقرار و اعتراض متعاملین را در حاشیه سند گواهی می‌کردند و در پاره‌ای از موارد سند به امضای اصحاب معامله نیز می‌رسید.

بند هفتم: سابقه نظام ثبتی پس از تاریخ مشروطه تاکنون

به هر حال بعد از نخستین اقدامات در دروه قاجاریه و زمان مشروطیت کار معاملات سر و سامان پیدا نکرد و مثل گذشته ادامه یافت تا اینکه در سال ۱۳۲۹ ه‍.ق. در ماده ۳۰ قانون تشکیلات عدلیه در مورد مباشرین و دفتر راکد ثبت اسناد و مدیریت ثبت پیش‌بینی و اشاره شد و تشکیل و ترتیب ثبت اسناد و حقوق و حدود و تکالیف آنها را موکول به قانون مخصوص نمود. در سال ۱۲۹۰ خورشیدی در دوره دوم مجلس شورای ملی قانون ثبت اسناد در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. دراین قانون به موضوع ثبت املاک اشاره نشده، و اسناد ثبت شده هم لازم‌الاجرا نبود تا اینکه این قانون در دوره چهارم مجلس نسخ و قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۲۶ ماده در ۱۳۰۲/۱/۲۱ به جای آن تصویب شد. در قانون ۱۳۰۲ آورده شده است که اداره کل ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود؛

املاک ثبت املاک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق صاحبان حق نسبت به آن رسماً تعیین و محفوظ گردد. دوم ثبت اسناد برای اینکه اسناد رسما دارای اعتبار شود. اداره مذکور تابع وزارت عدلیه بوده و رئیس آن به پیشنهاد وزیر عدلیه و به فرمان شاه منصوب می‌شود. ویژگی‌های این قانون به شرح زیر است، اولاً اداره ثبت املاک اختیاری است مگر در مورد نقل و انتقال خالصجات دولتی و اموال غیر منقول ایالات و بلوکات و بلدیه‌ها و یا نقل و انتقال املاک بین اتباع خارجه و یا اتباع ایران در خارجه واقع شود و یا نقل انتقال املاک ثبت شده. ثانیاً ثبت اسناد اختیاری است مگر در مواردی که ذکر می‌شود؛

۱- اجازه یا امتیازاتی که از طرف دولت داده می‌شود.

۲- نقل و انتقال راجع به عین یا منافع املاک یا حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است.

۳- نقل و انتقال راجع به عین اموال غیر منقول دولت و ایالات و ولایات و بلوکات و بلدیه‌ها.

۴- قراردادهایی که یک طرف آن دولت یا ایالات و یا ولایات یا بلوک یا بلدیه است.

۵- وقف نامه راجع به املاک ثبت شده

۶- اجاره نامه راجع به املاک موقوفه در صورتی که مدت آن از ده سال بیشتر باشد.

ثالثاً ثبت معاملات املاک ثبت شده در دفتر املاک. رابعاً لازم الاجـرا شـدن اسناد ثبت شده. اما باید یادآور شد که در این قـانون تنظـیم و ثبـت اسـناد جزو وظایف مباشرین اداره ثبت به شمار آمده است. در تاریخ ۱۳۰۶/۱۱/۲۱ قانون دیگری به نام قـانون ثبـت عمـومی امـلاک و مـرور زمـان در ۹ مـاده تصویب شده که ماده اول این قانون ثبت کلیه اموال غیـر منقـول را الزامـی کرده است. در قانون اصلاح ماده اول قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان مصوب ۱۳۰۷/۵/۱۰ در ۱۰ ماده قانون مذکور در قسمت ثبت امـلاک نسـخ شد. در تاریخ ۱۳۰۷/۱۰/۶ قانونی زیر عنوان قانون متهمم قانون ثبت املاک در ۳ ماده تصویب شد. در تاریخ ۱۳۰۸/۳/۲ قانون دیگری بـا عنـوان قـانون اصلاح قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان راجع به مـدت اعتـراض در ۲ ماده تصویب شد.

در ۱۳۰۸/۷/۱۱ قانون ثبت اسناد و املاک در ۲۷ ماده به تصویب رسـید. در تاریخ ۱۳۰۷/۱۱/۱۳ قانون تشکیل دفاتر اسناد رسـمی در ۲۰ مـاده مصـوب شد. در تاریخ ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ قانون دیگری به نام قانون ثبت اسناد و امـلاک در ۲۵۶ ماده وضع گردید که در آن طبیق ماده ۲۵۵ اکثر قوانین قبلی نسخ و ثبت املاک الزامی شد. به موجب ماده ۱۷۵ آن باز هم ثبت اسـناد توسـط اداره ثبت و کارمندان ثبت به عمـل مـی‌آمـد. در۱۳۱۰/۱۲/۲۶ قـانون ثبـت اسناد و املاک با اصلاحات و الحاقات در ۱۵۷ ماده توسط کمیسیون قـوانین

عدلیه مجلس شورای ملی تصویب شد کـه قـانون مصـوب ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ را نسخ نموده و قانون مصوب ۱۳۱۰ از تاریخ ۱۳۱۱/۱/۱ قابل اجرا شد.

پس از مدتی و طی فرآیندی به آقایـان دکتـر موسـی جـوان و سـید جعفـر افجه‌ای اجازه تأسیس دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق توامـا داده شـد و همین عمل در شهرستان‌ها هم تکرار گردید. ناگفته نماند اولین دفاتر اسناد رسمی در اداره ثبت مربوط مستقر و جزو تشکیلات ثبـت بودنـد و صـاحبان دفتر هم کارمند ثبت بوده‌اند و اگر کسی قصد تنظیم سند معامله را داشـت باید به اداره ثبت مراجعه می‌کرد. این وضع تا بهمن ۱۳۰۷ ادامه داشـت. در سال ۱۳۰۸ دفاتر اسناد رسمی خارج از اداره ثبت تشکیل شد ولـی بـاز هـم در خصوص معاملات مربوط به امـلاک، ثبـت شـد کـه دفتـر امـلاک مـردم بایستی به اداره ثبت مراجعه مـی‌کردنـد تـا در ۱۳۰۸/۱۱/۲۱ قـانون ۱۳۰۷ نسخ شد که باز هم در نقاطی که دفتر اسناد رسمی تعیین نشده بـود مـردم برای معاملات خود به اداره ثبت مراجعه می‌کردند و نیز در هر دفتـر اسـناد رسمی به جز دفاتری که در محضر مجتهدین جامع الشرایط تشکیل می‌شـد باید اسناد در دفتر دیگری با حضور نماینده ثبت می‌شد ولی در سال ۱۳۵۴ ثبت سند فقط در دفتر اسناد رسمی صـورت مـی‌گرفـت و دیگـر نیـازی بـه وجود دفتر نماینده ثبت نبود.[۱]

[۱] - شهری، غلامرضا، حقوق ثبت اسناد و املاک، ج اول، ۱۳۶۹، صص ۳۷۵ و ۲۷۷

این قانون از آن زمان تا کنون یعنی ۸۰ سال است که اجرا می‌شود و تاکنون نسخ نشده ولی در سالهای ۱۳۱۲، ۱۳۱۳، ۱۳۱۴، ۱۳۱۷، ۱۳۲۰ و ۱۳۲۲ اصلاحاتی در آن به عمل آمده است. در سالهای ۱۳۳۷ و ۱۳۵۱ هم اصلاح و در ۱۳۵۱ مواد ۱۴۳ تا ۱۵۷ به آن الحاق شد. در سال ۱۳۵۲ قانون تبدیل اداره ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و در سال ۱۳۵۴ قانون[۱] متمم قانون ثبت اسناد و املاک تصویب شد. در سال ۱۳۵۶ یک تبصره به ماده ۲۰ اضافه شد. در سال ۱۳۵۷ ماده ۱۴۸ مکرر الحاق شد و در سال ۱۳۶۵ مواد ۱۴۷-۱۴۸-۱۵۴ اصلاح شد.

از طرفی در تاریخ ۱۳۰۹ قانون اعتبار اسناد تنظیم شده در خارج تصویب گردیده و سایر قوانین دیگر به شرح زیر مصوب شد؛ قانون ازدواج ۱۳۱۰؛ قانون دفاتر اسناد رسمی خرداد ۱۳۱۶ و آیین‌نامه اجرایی آن ۱۳۱۷ قانون ثبت شرکت‌ها مصوب ۱۳۱۰ که جزیی از اداره ثبت اسناد و املاک است و مقرر می‌دارد که کلیه شرکت‌های ایرانی مذکور در قانون تجارت تا آخر اسفند ۱۳۵۰ قانون ثبت اراضی موات اطراف شهر تهران تیر ۱۳۳۴، قانون حدود اراضی ساحلی مرداد ۱۳۴۶ قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۳۳۳، قانون ثبت املاک عشایری اسفند ۱۳۴۲، قانون شهرداری‌ها ۱۳۳۴ راجع به تفکیک اراضی و ساختمان‌ها، قانون تفکیک و افراز اراضی شهری اسفند ۱۳۵۱؛ قانون ماده واحده رشد متعاملین شهریور ۱۳۱۳،

---

[۱] - همان، صص ۷ تا ۱۳