

فهرست مطالب

مقدمه.....	۹
فصل اول: مفاهیم و تاریخچه ثبت اسناد و املاک.....	۱۱
مبحث اول: مالکیت و حقوق عینی.....	۱۱
گفتار اول: مالکیت.....	۱۱
بند اول: مطلق بودن.....	۱۳
بند دوم: انحصاری بودن مالکیت.....	۱۵
بند سوم: دائمی بودن مالکیت.....	۱۵
گفتار دوم: حق ارتفاق.....	۱۷
بند اول: خصوصیات حق ارتفاق.....	۱۷
بند دوم: اسباب ایجاد حق ارتفاق.....	۱۸
گفتار سوم: حق انتفاع.....	۱۸
بند اول: اقسام حق انتفاع.....	۱۹
بند دوم: شرایط حق انتفاع.....	۱۹
مبحث دوم: هیئت نظارت در اختلافات و اشتباهات ثبتی.....	۲۰
گفتار اول: تعریف صلاحیت در هیئت نظارت.....	۲۰
گفتار دوم: صلاحیت ذاتی.....	۲۱
گفتار سوم: صلاحیت نسبی.....	۲۳
الف: صلاحیت محلی در هیئت نظارت.....	۲۳
ب: صلاحیت سازمانی هیئت نظارت.....	۲۴

ج: صلاحیت صنفی هیئت نظارت.....	۲۴
فصل دوم: تاریخچه حقوق ثبت و تثبیت مالکیت از اعصار گذشته تاکنون در ایران	۲۷
مبحث اول: سابقه‌ی حقوق ثبت در ایران قبل از هخامنشیان.....	۲۸
مبحث دوم: تاریخ حقوق ثبت در زمان هخامنشیان.....	۲۹
مبحث سوم: تاریخ حقوق ثبت بعد از هخامنشیان تا انقراض ساسانیان.....	۳۱
مبحث چهارم: تاریخ حقوق ثبت در زمان ساسانیان.....	۳۲
مبحث پنجم: حقوق ثبت پس از ساسانیان.....	۳۴
گفتار اول: دوره اسلامی.....	۳۵
گفتار دوم: عصر مغول، ایلخانیان و تیموریان.....	۳۵
گفتار سوم: تاریخ ثبت اسناد و املاک در زمان صفویه.....	۳۸
گفتار چهارم: تاریخ حقوق ثبت پس از انقراض صفویه تا دوران مشروطه ۱۱۴۶ الی ۱۳۲۴ ه. ق.....	۳۸
گفتار پنجم: حقوق ثبت بعد از تاریخ مشروطه تاکنون.....	۴۰
فصل سوم: قلمرو صلاحیت و اختیارات مراجع قضائیه در تثبیت مالکیت	۴۵
بخش اول: رسیدگی به اختلاف ثبتی.....	۴۷
مبحث اول: اختلاف در عملیات مقدماتی ثبت.....	۴۸
مبحث دوم: اختلاف در اجرای مفاد رسمی لازم‌الاجرا.....	۴۸
مبحث سوم: اختلاف در حدود و حقوق ارتفاقی.....	۵۰
مبحث چهارم: اختلاف در تقاضای ثبت و اسناد مالکیت معارض.....	۵۲
فصل چهارم: رسیدگی به اشتباهات ثبتی.....	۶۵
مبحث اول: اشتباه در آگهی نوبتی.....	۶۷
مبحث دوم: اشتباه در آگهی تحدیدی.....	۶۹
مبحث سوم: اشتباهات در عملیات ثبتی.....	۷۰
مبحث چهارم: اشتباهات در املاک ثبت شده.....	۷۱
بند اول: اشتباه در جریان مقدماتی ثبت املاک.....	۷۳

- بند دوم: اشتباه در جریان ثبت ملک و صدور سند مالکیت..... ۷۵
- بند سوم: اشتباه در جریان مقدماتی تا ثبت ملک در دفتر املاک..... ۷۷
- بند چهارم: اشتباه در جریان عملیات تفکیکی..... ۷۹
- بند پنجم: اشتباه در طرز تنظیم اسناد..... ۸۲

فصل پنجم: کارکرد مراجع قضاوتی در اختلافات و اشتباهات ثبتی و نقش آن‌ها در تثبیت

- مالکیت..... ۸۵**
- بخش اول: کارکرد هیئت نظارت..... ۸۵
- مبحث اول: اختلافات ثبتی و نقش هیئت نظارت..... ۸۶
- گفتار اول: اختلاف در پذیرش درخواست ثبت و کارکرد هیئت نظارت..... ۸۷
- گفتار دوم: تعارض در اسناد مالکیت و کارکرد هیئت نظارت..... ۹۶
- گفتار سوم: شکایت از عملیات اجرایی و کارکرد هیئت نظارت..... ۱۰۷
- مبحث دوم: اشتباهات ثبتی و نقش هیئت نظارت..... ۱۱۳
- گفتار اول: اشتباه در عملیات مقدماتی ثبت و کارکرد هیئت نظارت..... ۱۱۴
- گفتار دوم: اشتباه قلمی در ثبت دفتر املاک و کارکرد هیئت نظارت..... ۱۱۶
- گفتار سوم: اشتباه در عملیات مقدماتی که وارد دفتر ثبت املاک شده و کارکرد هیئت نظارت..... ۱۱۷
- گفتار چهارم: اشتباه در عملیات تفکیکی و کارکرد هیئت نظارت..... ۱۱۸
- گفتار پنجم: اشتباه در تنظیم اسناد رسمی و کارکرد هیئت نظارت..... ۱۲۰
- بخش دوم: شورای عالی ثبت..... ۱۲۵
- مبحث اول: حدود صلاحیت شورای عالی ثبت..... ۱۲۹
- مبحث دوم: موارد تجدیدنظر در آراء هیئت نظارت..... ۱۲۹
- مبحث سوم: تأثیر درخواست تجدیدنظر در اجرای رأی هیئت نظارت..... ۱۳۳
- مبحث چهارم: ایجاد وحدت رویه به وسیله شورای عالی ثبت..... ۱۳۳
- مبحث پنجم: اجراء و تأثیر آراء شورای عالی ثبت..... ۱۳۵

مبحث ششم: انتشار آراء شورای عالی ثبت..... ۱۳۵

نتیجه..... ۱۴۰

منابع و مأخذ..... ۱۴۶

موضوع پایان‌نامه‌ی پیش‌رو؛ نقش هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در تثبیت مالکیت می‌باشد. این مقدمه جهت ورود به بحث مفصل این پایان‌نامه جهت معرفی موضوع معنونه و مراجع قضاوتی شبه قضایی هیئت نظارت و شورای عالی ثبت می‌باشد.

هدف از انتخاب این موضوع، ابتدا نیاز جامعه حقوقی و عامه مردم جهت آشنایی با بخشی از قانون ثبت است که در امور تخصصی ویژه کاربرد داشته و اطلاع مخاطبین مذکور نسبت به آن ضعیف است. همچنین تشریح جایگاه هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و نقش مهمی که در تثبیت مالکیت ایفا می‌نماید، این‌جانب را بر آن داشت تا این پایان‌نامه را در حد بضاعت ارائه نمایم. هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در زمره مراجع قضاوتی شبه قضایی و اختصاصی در قانون ثبت برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی پیش‌بینی گردیده که تصمیمات و آراء صادره در آن از ضمانت اجرای بالایی برخوردار است و مسائل و مشکلات متعددی را درون سازمان ثبت و ادارات کل ثبت و توابع آن در حدود صلاحیت قانونی خود حل و فصل می‌نماید. صلاحیت‌های هیئت

نظارت و شورای عالی ثبت و مواردی که به‌عنوان اختلافات و اشتباهات ثبتی تلقی گردیده و در قالب صلاحیت‌ها به آن رسیدگی می‌شود و مراحل آن در این پایان‌نامه به تفصیل آمده است.

فصل اول:

مفاهیم و تاریخچه ثبت اسناد و املاک

در این فصل به تعریف مفاهیمی که در این پایان نامه به ما کمک می‌رساند می‌پردازیم.

مبحث اول: مالکیت و حقوق عینی

مالکیت و حقوق عینی در قانون دارای شقوقی است که جهت ورود به بحث مورد نظر پایان نامه ضرورت دارد به عنوان مقدمه برخی از این شقوق به اختصار بیان گردد.

گفتار اول: مالکیت

در تعریف مالکیت آمده است مالک بودن، مالکی، حقی است که انسان نسبت به شیء دارد و می‌تواند هرگونه تصرفی در آن بکند به جز آنچه مورد استثنای قانون باشد. (فرهنگ معین)

مالک: خداوند، کسی که دارای چیزی باشد و بتواند در آن تصرف کند.

یت: در عربی جزء مؤخر مصدر اسمی است یعنی مصدری که با آن یاء نسبت به تأنیث آمده باشد، مانند مالکیت.

در تعریفی دیگر یت به‌عنوان مصدر به معنای لایق چیزی بودن که پس از اسم با فعل بکار می‌رود. (دهخدا، علی‌اکبر، ۱۳۷۷)

اما به نظر می‌رسد مالکیت را نیز می‌توان به‌صورت ترکیبی از کلمات مال که در «ک» قانون به هر چیزی که دارای مالیت در قبال ارزش‌گذاری باشد گفته می‌شود و که مصدر است به‌نوعی لایق بودن و لیاقت «یت» که حرف اطلاق و تعلق دارد و را برای چیزی یا کسی نشان می‌دهد که با جمع «مالک» تعلق به کلمه قبل از خود این کلمات عنوان مالکیت به دست آمده و می‌توان آن را به تعلق و اطلاق لیاقت داشتن مالی را به صاحب آن دانست و از این تعریف می‌توان برداشت کرد قانون‌گذار به این مطالب توجه کافی و وافی داشته و این لیاقت دارایی مال یا حق را که به‌صورت مشروع به دست آمده باشد محترم شمرده و برای جلوگیری از تضییع و یا ورود خدشه به آن قوانین متعددی تأسیس نموده است و اهمیت و احترام به حقوق یکدیگر و ایجاد نظم عمومی و توسعه فرهنگی و سیاسی و اجتماعی در نتیجه پویایی جامعه از آثار مهم آن است.

مفهوم واوصاف مالکیت همیشه در تغییر است و به‌ویژه در قرن نوزدهم و بیستم با پیشرفت فکر ملی شدن اموال و صنایع، حدود مالکیت فردی دگرگون شده و حقوق افراد در برابر قوای عمومی محدود گردیده است ولی چون این اوصاف را به‌عنوان اصل باید پذیرفت، مالکیت را می‌توان بدین عبارت تعریف کرد: مالکیت حقی است دائمی که به‌موجب آن شخص می‌تواند در حدود قوانین تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از تمام منافع آن استفاده کند. (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۷، ۱۰۹)

در تعریفی دیگر چنین آمده:

حق استعمال و تصرفات به هر صورت از سوی مالک در ملک و مال خود به‌جز در مواردی که در قانون استثناء شده باشد (مواد ۲۹ - ۳۰ - ۳۱ قانون مدنی) در فقه مالکیت به همه سلطه‌های قانونی اطلاق شده است اما اگر به‌طور مطلق بکار رود همان معنی فوق مورد‌عنایت است.

(جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ۱۳۸۱)

در ماده ۲۹ قانون مدنی اقسام حقوق عینی را بدین شرح که اشخاص ممکن است سه نوع علاقه به اموال داشته باشند تعریف نموده است (۱) مالکیت اعم از عین - یا منفعت (۲) حق انتفاع (۳)

حق ارتفاق به ملک غیر. این نوع علاقه‌ها را می‌توان بنا به تعریف گذشته نیز که لیاقت به هر شکل زایل گردد همانا مالکیت و این علایق و حقوق نیز به زوال کشیده شد و نمی‌توان تعلق آن را به آن شخص دانست. با این مقدمه به تعریف مالکیت و اوصاف و آثار آن می‌پردازیم، همان‌طور که مشخص است مالکیت در قانون مدنی تعریف نشده است اما از اوصاف و آثار آن می‌توان تعریفی برای آن آورد.

مالکیت دارای اوصاف سه‌گانه است که به‌طور اختصار به آن می‌پردازیم:

بند اول: مطلق بودن

قانون مدنی در ماده ۳۰ هر مالکی نسبت به مایملک خود حق همه «مقرر داشته در این بحث گونه تصرف و انتفاع دارد، مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد مشخص می‌شود که هر نوع تصرفی در ملک توسط مالک امکان‌پذیر است و موارد استثناء آن می‌بایست در دیگر قوانین آورده شده باشد؛ اما با کمی دقت در بحث اطلاق می‌توان دریافت چیزی که استثناء بر آن باشد اطلاق ندارد. همانا در اصل ۴۷ مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است»: قانون اساسی آمده است و اصل «ضوابط آن را قانون معین می‌کند ۴۴ مالکیت»: با تعریفی مشابه می‌گوید در سه بخش دولتی و تعاونی و خصوصی در نظام اقتصادی تا جایی که با اصول دیگر این قانون مطابق باشد و از محدوده قوانین اسلام خارج نشود و موجب رشد و توسعه اقتصادی کشور شود و مایه زیان جامعه نشود، مورد حمایت قانون جمهوری اسلامی در این تعریف بسیار روشن است که مالکیت تا زمانی که در جهت منافع «است عمومی جامعه باشد و به‌صورت مشروع و برابر قانون ایجاد شده باشد محترم و مورد حمایت قرار می‌گیرد و چنانچه موجبات زیان به دیگران را فراهم آورد دیگر محترم شمرده نشده و این مرز مالکیت مشروع و نامشروع و محدوده قانون و مالکیت را بیان می‌کند. نمونه عینی این تعاریف از مالکیت را در پرونده مطرح در دادگاه اصل ۴۹ قانون اساسی مستقر در استان کردستان جریان داشته که پس از تحقیقات کامل ۱۴ نقش هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در تثبیت مالکیت توسط دادگاه مورد نظر عدم مشروعیت خوانده اثبات و مالکیت آنان به دلیل را من غیر حق، نامشروع و

غیرقانونی تشخیص «و» تصرف، تملک و مالکیت خانواده و حکم به عدم مشروعیت صادر و در دادگاه تجدیدنظر تأیید گردید و موضوع از مالکیت آنان خارج و در مالکیت ستاد اجرائی فرمان حضرت امام (ره) در آمد.) شماره دادنامه‌های دادگاه اصل ۴۹ قانون اساسی استان کردستان ۹۱۰۹۹۷۸۷۱۲۴۰۰۱ مورخ ۱۹ / ۱ / ۹۱ و شعبه ۳۶ دادگاه تجدیدنظر استان تهران ۱۸۶ مورخ ۲۹ / ۳ / ۹۲.

در خصوص استفاده از مالکیت و نحوه تصرف مالک در مایملک خود، قانون‌گذار در اصل ۴۰ هیچ‌کس نمی‌تواند اعمال حق خویش را «: قانون اساسی آورده است این اصل ضمن تعریف، نحوه « وسیله اضرار به غیر یا تجاوز به منافع عمومی قرار دهد اعمال مالکیت را ذکر نموده است و محدودیت حق مالکیت را نیز عنوان نموده و آن غیر از استفاده مشروع و احترام به مالکیت و حقوق عامه جامعه و عدم سوءاستفاده از آن می‌باشد و به‌نوعی اجرای مالکیت را منوط به احترام به حقوق دیگران دانسته و چنانچه خلاف این عمل شود و اعمال و اجرای آن موجب اضرار گردد عدم مشروعیت آن نمود پیدا کرده و به‌موجب قانون و استثنائات مورد نظر از دارنده آن سلب و ساقط می‌گردد.

در اینجا می‌توان نتیجه گرفت هرچند حق مالکیت برای فرد ایجاد می‌گردد اما می‌بایست با رعایت منافع عمومی اجتماع از آن بهره برد و چنانچه این بهره‌برداری به‌صورت متعارف و مشروع باشد قابل احترام است و چنانچه به هر دلیلی مورد خدشه واقع شود از حمایت قانون برخوردار می‌گردد و می‌توان گفت مالکیت با قانون حیات یافته و با قانون زوال می‌یابد.

اصل «حق مالکیت، باید از» اطلاق «در حقوق کنونی به‌جای گفتگو از وصف سخن گفت: بدین معنی که، هرگاه در قوانین و عرف قیدی برای اعمال « تسلیط حق مالک دیده نشود، اصل این است که حق انتفاع یا تصرف مورد نزاع را دارد یا، در حقوق اسلام، برخلاف حقوق رومیان. « منع نشده مجاز است «به‌طور خلاصه آنچه ، هیچ‌گاه سخن از اطلاق حق مالکیت نیست؛ اخلاق مذهبی ثروت را امانت خداوند نزد انسان می‌داند تا به نیکی آن را اداره کند و روز واپسین حساب این اداره به مالک اصلی داده شود. اضرار به دیگران مجاز نیست، هرچند به نام اجرای حق باشد (لاضرر ولاضرار فی الاسلام (و هر جا اصل تسلیط با قاعده لاضرر برخورد کند، حکومت با قاعده لاضرر است تا انگیزه غیرخواهی بر خودخواهی چیره باشد. (کاتوزیان، ناصر،

۱۳۸۷، ۱۰۷) قانون اساسی میراث چنین تعلیماتی است و روح حقوقی ما در بخش مالکیت باید منزه از خشونت‌های سرمایه‌داری رو می‌شود. اطلاق حق مالکیت به مفهوم دیگری نیز بکار می‌رود: اعتبار این حق محدود به رابطه معین و نسبی نیست. مالکیت از حقوق عینی است و در برابر همه قابل استناد است و جامعه باید آن را محترم شمارد. (همان)

بند دوم: انحصاری بودن مالکیت

همان‌طور که ذکر شد محترم شمردن مالکیت به‌موجب قانون توسط جامعه انحصاری بودن آن را نشان می‌دهد. بنابراین در ماده ۳۱ «: قانون مدنی آمده است و « هیچ مالی را از تصرف صاحب آن نمی‌توان بیرون کرد، مگر به‌حکم قانون قانون‌گذار برای افرادی که این ماده و مالکیت افراد را محترم نمی‌شمارند مجازات تعیین نموده است.

انحصاری بودن، توجه به فردی بودن مالکیت دارد و انتفاع از مالکیت بنا بر خواسته‌های فردی است تا جایی که با منافع عمومی و قانون در تضاد قرار نگیرد اما بنا به شرایطی محدودیت‌هایی برای این انحصار در قانون پیش‌بینی شده است. حقوقی از جمله حقوق ارتفاعی در برخی املاک و مالکیت‌ها از جمله آن‌هاست که با ایجاد شرایطی شخص غیر مالک نسبت به ملک حقی محدود پیدا می‌کند مثلاً عبور جوی آب زمین مجاور از ملک مالک و در این خصوص قانون‌گذار شرایطی را فراهم نموده تا دولت بتواند زمین مورد نظر خود را که متعلق به افراد جامعه است تملک نماید.

در قوانین دیگر مانند قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ نیز محدودیت‌هایی برای مالک پیش‌بینی گردیده است.

بند سوم: دائمی بودن مالکیت

هرچند این موضوع به‌صراحت در قانون مدنی و دیگر قوانین ذکر نشده است اما از مفهوم و منطوق قوانین می‌توان آن را برداشت نمود زیرا مالکیت که با یکی از عقود معین و لازم برابر قانون حاصل می‌شود و یا بر اساس عمل حقوقی مالک ایجاد می‌شود با دائمی بودن عجین است زیرا تا زمانی که به‌حکم قانون زایل «حیازت» شود مانند نگردد ادامه دارد و طبق وراثت انتقال پیدا

می‌کند و این مهم‌ترین ویژگی دائمی بودن آن بشمار می‌رود. همچنین در بحث اجاره با در نظر گرفتن این وصف از مالکیت قانون‌گذار ماده ۴۸۶ در اجاره «قانون مدنی را تأسیس نموده که می‌گوید. «اشیاء، مدت اجاره باید معین شود والا اجاره باطل است از وصف دائمی بودن حق مالکیت دو نتیجه گوناگون گرفته شده و مطالعه آن‌ها « نشان می‌دهد که هیچ‌کدام مطلق و بی‌استثنا باقی نمانده است:

(۱) حق مالکیت تا موضوع آن از بین نرفته است باقی است؛ گفته شد که حق مالکیت به دلیل کمال خود و احاطه بر چهره‌های گوناگون انتفاع و استعمال و اتلاف مال با موضوع خود درهم‌آمیخته و در دید عرف ماهیتی یکسان دارد. وابستگی حق اعتباری و شیء خارجی چندان است که، جز در مورد منافع، نمی‌توان آن دو را از یکدیگر جدا کرد حق مالکیت با مال موضوع آن انتقال می‌یابد و از بین نمی‌رود. در موردی هم که مانعی انتفاع و تصرف مالک را ناممکن می‌سازد تا عین باقی است، مالکیت هم وجود دارد؛ چنان‌که اگر غاصبی به دلیل ایجاد چنین مانعی (مانند غرق انگشتر در برکه آب (ناچار از دادن بدل آن به مالک شود) ماده ۳۱۱ قانون مدنی) پس از دسترسی به عین مال، مالک می‌تواند بدل را رد کند و مال خود را بگیرد و به همین جهت آن را (بدل حیلوله) می‌نامند تا نشانه‌ی حائل شدن غاصب میان فصل اول: مفاهیم و تاریخچه ثبت اسناد و املاک ۱۷ مالک و مال او باشد و در توصیف آن گفته شود: (نوعی غرامت است که به مالک داده می‌شود تا در برابر سلطه‌ای که از دست داده است از آن بهره‌مند شود) با وجود این، در حقوق ما ارتباط عین مال با حق مالکیت نیز گاه قطع می‌شود، بی‌آنکه مال تلف گردد یا حق انتقال یابد برای مثال: در فرضی که مالک عین مال را وقف می‌کند، مال موقوف از ملکیت او خارج می‌شود و به منتفعان نیز انتقال نمی‌یابد زیرا، موقوف علیهم تنها حق انتفاع از عین را پیدا می‌کند به همین جهت می‌است نه تملیک. همچنین در موردی که مالک از حق «فک ملک» گویند ماهیت وقف می‌کند، حق مالکیت انتقال نمی‌یابد، از بین می‌رود و مال در زمره «اعراض» خود مباحات است و در اثر حیات حق دیگری ایجاد می‌شود، یا در زمره اموال عمومی (انفال) باقی می‌ماند (اصل ۴۵ قانون اساسی و ماده ۸ قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۶).

۲) حق مالکیت در اثر معطل ماندن از بین نمی‌رود: این نتیجه در تملکی که به ارث یا قرارداد یا اخذ به شغفه به دست آمده است قطعی است و مرور زمان نیز در اصل حق اثر ندارد و تنها اختیار طرح دعوا را از مدعی می‌گیرد (ماده ۷۳۵ قانون آیین دادرسی مدنی پیشین) ولی در تملکی که به حیازت انجام می‌شود بعضی از فقیهان گفته‌اند که در اثر بایر شدن زمین ملکیت از بین می‌رود و در زمره اموال عمومی درمی‌آید. این نظر در فقه مهجور مانده و مشهور، مالکیت کسب شده را «باقی می‌داند» (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۷، ۲۲۰)

با وجود این حقوق کنونی از این نظر الهام گرفته است: در ماده ۹ قانون زمین شهری به دولت اجازه داده شده است که زمین مورد نیاز خود را از اراضی بایر نیز تأمین کند و هم‌اکنون اجرای این ماده معلق مانده است.

گفتار دوم: حق ارتفاق

ارتفاق در لغت به معنای تکیه کردن بر آرنج، از چیزی یاری گرفتن در رفاقت کردن است. (عمید، حسن ۱۳۸۸)

در اصطلاح حقوقی نیز حق ارتفاق عبارت از حق کسی در ملک دیگری است، برای کمال استفاده از ملک خود. حقوقدانان در تعریف حق ارتفاق می‌گویند، حق ارتفاق حقی است که به‌موجب آن صاحب ملکی به اعتبار مالکیت خود، می‌تواند از ملک دیگری استفاده کند؛ مانند حق عبور، یا ناودان و یا حق داشتن پنجره. مثلاً کسی برای آبیاری و یا رفتن به ملک خود، می‌تواند از ملک دیگری عبور نماید. این حق از آثار مالکیت است. (کاتوزیان، ناصر، ۱۳۸۷، ۲۳۲)

بند اول: خصوصیات حق ارتفاق

حق ارتفاق قائم به ملک است و اختصاص به زمین دارد؛ یعنی اینکه به سود مالک زمین خاصی برقرار می‌شود و هر کسی که مالک زمینی شد، می‌تواند از این حق استفاده کند و به‌طور معمولی حق ارتفاق در دو زمین متصل و نزدیک به هم به وجود می‌آید.

حق ارتفاق تابع ملک و فرع بر مالکیت زمین است؛ به این معنی که نمی‌توان آن را جداگانه به دیگری انتقال داد و همواره با زمین منتقل می‌شود. حق ارتفاق دائمی است؛ اگرچه مالک می‌تواند برای مدت محدودی برای دیگری حق ارتفاق ایجاد کند.

حق ارتفاق قابل تقسیم نیست؛ منظور این است که اگر حق ارتفاق به سود ملکی مشاع (مشترک) برقرار شده باشد، پس از تقسیم ملک، حق ارتفاق فقط به سود یکی نخواهد بود و هرکدام به‌طور مستقل حق استفاده از این حق را خواهند داشت همان‌طور که ماده ۱۰۳ قانون مدنی بیانگر آن است. (مواد ۹۴ تا ۱۰۸ قانون مدنی)

بند دوم: اسباب ایجاد حق ارتفاق

حق ارتفاق با شیوه‌های ذیل ایجاد می‌شود:

قرارداد؛ که به‌طور معمول حق ارتفاق با همین شیوه ایجاد می‌شود همان‌طوری که ماده ۹۴ قانون مدنی در این زمینه مقرر می‌دارد که صاحبان املاک می‌توانند در ملک خود هر حقی را که بخواهند نسبت به دیگری ایجاد کنند. پس مالک زمین و ملک می‌تواند، با قراردادی حق عبور یا حقوق دیگری را به شخصی واگذار کند.

قانون؛ ممکن است حق ارتفاق ناشی از حکم مستقیم قانون و مربوط به وضع طبیعی املاک باشد. مثلاً زمینی که بالاتر از زمین دیگر است، برحسب طبیعت که قانون نیز آن را محترم می‌شمارد؛ دارای حق ارتفاق برای فاضلاب و آب باران نسبت به زمین پائین تر است (ماده ۹۵ قانون مدنی)

گفتار سوم: حق انتفاع

انتفاع در لغت مصدر باب افتعال و از ریشه نفع و به معنای نفع گرفتن و سود بردن می‌باشد.

در اصطلاح فقه این واژه دارای دو معنی است :

- (۱) حقی که به‌موجب آن شخص می‌تواند از ملک غیر بهره‌مند شود.
- (۲) به معنای مطلق بهره‌مندی است که به اقتضای موارد فرق می‌کند.

بند اول: اقسام حق انتفاع

عمری حق انتفاعی است که به موجب عقدی از طرف مالک برای شخص به مدت عمر خود یا عمر منتفع و یا عمر شخص ثالثی برقرار شده باشد. رقبی حق انتفاعی است که از طرف مالک برای مدت معینی برقرار می‌گردد. سکنی اگر حق انتفاع عبارت از سکونت در مسکنی باشد سکنی یا حق سکنی نامیده می‌شود و این حق ممکن است به طریق عمری یا به طریق رقبی برقرار شود. (مواد ۴۱ و ۴۲ و ۴۳ قانون مدنی)

بند دوم: شرایط حق انتفاع

حق انتفاع با عقد و قرارداد ایجاد می‌شود. موضوع حق انتفاع باید مالی باشد که استفاده از آن موجب از بین رفتن خود مال و عین آن نباشد. دارنده حق انتفاع (منتفع) باید در حین و زمان عقد موجود باشد. در حق انتفاع، قبض و تسلط منتفع بر مال مورد انتفاع شرط صحت عقد می‌باشد.

بند سوم: تفاوت حق ارتفاق با حق انتفاع

- به‌طور کلی می‌توان فرق‌های حق ارتفاق و حق انتفاع را در موارد ذیل بیان کرد:
- حق ارتفاق اختصاص به غیر منقول دارد. ولی حق انتفاع ممکن است به مال منقول یا غیرمنقول اختصاص یابد.
 - حق ارتفاق برای ملک است ولی حق انتفاع برای شخص.
 - حق ارتفاق دائمی است لیکن حق انتفاع جز در موارد خاص، موقت است.

مبحث دوم: هیئت نظارت در اختلافات و اشتباهات ثبتی

مراجع قضاوتی بر اساس نیاز جوامع بشری توسط دولت‌ها تأسیس و صلاحیت‌های مختلفی دارند از جمله هیئت نظارت در قانون ثبت اسناد و املاک ایران مصوب ۱۳۱۰ که صلاحیت رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی را دارا می‌باشد که در ذیل به تفصیل تشریح می‌گردد.

گفتار اول: تعریف صلاحیت در هیئت نظارت

هیئت نظارت به موجب ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ وارد حقوق ایران گردید. در زمان تصویب این قانون و در ماده ۲۵ آن وظایف هیئت نظارت برشمرده شده بود که این صلاحیت‌ها در سال‌های بعد دستخوش تغییرات شد.

بحث صلاحیت از مباحث مهم مراجع قضایی و شبه قضایی است و اصولاً در کلیه نظام‌های حقوقی به آن اهمیت ویژه‌ای داده شده است. خصیصه صلاحیت، چه ذاتی باشد چه نسبی، عموماً با نظم عمومی در ارتباط است. نه دادگاه و نه دادرس و نه اصحاب دعوی هیچ‌کدام نمی‌توانند از رعایت آن تخلف ورزند. صلاحیت دادگاه در رسیدگی به امر مخصوص درعین حال متضمن این امر است که قانون‌گذار آن دادگاه را شایسته رسیدگی به امر مزبور و تمیز حقدار از بی حق و اعلام آن به موجب رأی و علی‌الاصول دستور اجرای آن تشخیص داده است. بنابراین صلاحیت از حیث مفهوم عبارت از تکلیف و حقی است که مراجع قضاوتی در رسیدگی به دعاوی، شکایت و امور بخصوص به حکم قانون دارا می‌باشند. (شمس، عبدالله، ۱۳۸۸، ۳۵۹)

مطابق با تعریف فوق صلاحیت، توانایی، اختیار و الزامی است که قانون برای رسیدگی به دعوی به مراجع قضایی یا شبه قضایی داده است. مدعی در انتخاب دادگاه آزاد نیست و باید به دادگاهی رجوع کند که برای رسیدگی، صلاحیت دارد و دادرس نیز نمی‌تواند به دعوی رسیدگی نماید که خارج از صلاحیت قانونی دادگاه می‌باشد.

بنابراین قواعد صلاحیت از قواعد و مقررات آمره بود و عدول از آن موجب بطلان و بلاثر بودن تصمیم است. به موجب قسمت اخیر اصل ۱۵۹ تشکیل «قانون اساسی لذا دادگاه نمی‌تواند به» دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آن‌ها منوط به حکم قانون است دعوایی رسیدگی کند، مگر اینکه

برابر قانون، صلاحیت رسیدگی به آن دعوی را داشته باشد. با این کیفیت تعیین مرجع صالح، میزان صلاحیت و محدوده و توانایی مرجع صالح به وسیله حکم قانون تعیین می‌شود و زمانی که محدوده و توانایی مرجعی تعیین شد، دادرسی نمی‌تواند از حدود تعیین شده قانون عدول نماید. از طرفی افراد و مراجعی که حسب قانون، صلاحیت و توانایی رسیدگی به دعوایی را پیدا ننموده‌اند، مخیر به مداخله و قبول دعوی و رسیدگی و اتخاذ نظر و تصمیم نبوده و عدم صلاحیت، یکی از موارد نقض آراء و احکام صادره از سوی مراجع غیر صالح در مرحله‌ی تجدیدنظر خواهی است.

صلاحیت معمولاً به دو بخش تقسیم می‌شود:

صلاحیت ذاتی و صلاحیت نسبی

دادگاه را تشخیص دهیم که «درجه» و «نوع»، «صنف» در صلاحیت ذاتی بایستی شامل این موارد می‌باشد:

- (۱) صنف دادگاه: دادگاه قضایی (حقوقی یا کیفری و یا عام) و دادگاه اداری.
- (۲) نوع دادگاه: دادگاه عمومی و دادگاه استثنایی.
- (۳) درجه دادگاه: دادگاه بدوی، دادگاه پژوهشی و دادگاه فرجامی (شمس، عبدالله، ۱۳۸۸، ۳۶۰)

گفتار دوم: صلاحیت ذاتی

با عنایت به مقدمه فوق و تعریف و اقسامی که از صلاحیت ذاتی ذکر گردید، تبعاً هیئت نظارت سازمان ثبت اسناد و املاک همان‌گونه که از نام آن پیداست اولاً از نظر صنف دادگاه اداری محسوب می‌شوند. ثانیاً از نظر نوع دادگاه؛ دادگاه اختصاصی است و ثالثاً از نظر درجه نیز تقریباً همانند محاکم قضایی اداری سه درجه بدوی، پژوهشی و فرجامی است.

صلاحیت ذاتی هیئت نظارت جهت رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی موجب می‌شود که در حیطه صلاحیت این مرجع شبه قضایی، هیچ‌یک از مراجع قضایی یا اداری دیگر نتواند اعمال صلاحیت نمایند. لذا محاکم عام دادگستری فاقد صلاحیت قانونی جهت رسیدگی به اختلافاتی هستند که قانوناً رسیدگی به آن‌ها به عهده‌ی هیئت نظارت است. علیرغم بیان فوق، در مواردی

مشاهده می‌شود که موضوعی ممکن است هم در حوزه‌ی صلاحیت محاکم قضایی قرار گیرد و هم در حیطه‌ی صلاحیت هیئت نظارت باشد و در این صورت، اثبات و اجرای صلاحیت از سوی هریک از این دادگاه‌ها، نفی کنند و محدودکننده‌ی صلاحیت مرجع دیگری نیست. با توجه به مطالب به‌طور خلاصه می‌توان گفت هیئت نظارت از دیدگاه صلاحیت ذاتی، از نظر صنف، مرجع اداری است. زیرا به دعاوی خاص اداری که در محدوده فعالیت‌های ویژه دستگاه‌های اداری قرار می‌گیرد می‌پردازد و در این دعاوی معمولاً در یک طرف دعوی اداره ثبت و در طرف دیگر اشخاص و افراد خصوصی قرار دارند. بنابراین دعاوی اداری با نوع دعاوی مدنی و جزایی که در رسیدگی به آن‌ها در صلاحیت محاکم قضایی است و عموماً بین افراد خصوصی با یکدیگر بروز می‌نماید، متفاوت هستند. از سوی دیگر از لحاظ نوع، دادگاه اختصاصی محسوب می‌شوند. دادگاه اختصاصی دادگاهی است که صلاحیت آن جنبه استثناء بر صلاحیت دادگاه‌های عمومی را داشته باشد و موارد صلاحیت آن را قانون باید به قید حصر و با ذکر عناوین بیان می‌کند. در مورد دادگاه‌های عمومی اصل این است که نسبت به همه دعاوی که مطرح می‌شود صلاحیت دارد و عدم صلاحیت این محاکم محتاج به دلیل صریح است ولی در مورد دادگاه اختصاصی، اصل این است که صلاحیت رسیدگی به موضوعات و مسائل را ندارد مگر در حدود مصرح در قانون مربوط به آن دادگاه.

بنابراین در مورد این دادگاه‌ها عدم صلاحیت محتاج به دلیل نیست بلکه صلاحیت آنان محتاج به نص صریح است. (هداوند، مهدی و مسلم آقایی طوق ۱۳۸۹، ۱۲۲)

سؤالی که اینجا مطرح می‌شود و ذکر آن ضروری است این است که ماده ۶ قانون ثبت صراحتاً بیان نموده که برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان هیئتی بنام هیئت نظارت تشکیل می‌شود... آنچه از ماده فوق برمی‌آید این است که صلاحیت هیئت نظارت در رسیدگی به اختلافات و اشتباهات ثبتی اصل و موارد ارجاع به دادگستری نیاز به تصریح قانون دارد درحالی‌که صلاحیت محاکم دادگستری در رسیدگی به دعاوی اصل و موارد ارجاع به محاکم غیر دادگستری با تصریح قانون معین می‌شود، سؤال: تکلیف این ماده قانونی چه می‌شود آیا اصل را نقض می‌کند یا آن را تخصیص می‌زند و یا بیان ماده ایراد دارد؟ در پاسخ باید گفت که اولاً در مورد رسیدگی به اختلافات، صلاحیت هیئت

نظارت هنگامی است که یک طرف اختلاف اداری ثبت و طرف دیگر اشخاص باشند. بنابراین اختلافات ثبتی حادثه شده بین اشخاص (اعم از حقیقی و حقوقی) از صلاحیت هیئت نظارت خارج است و تنها در صورتی که طرف اختلاف اداره ثبت باشد موضوع قابل طرح در هیئت نظارت است این اختلافات ممکن است بر سر قبول یا عدم قبول تقاضای ثبت یا به صورت اعتراض بر نظریه رئیس ثبت در مواردی که قانون پیش‌بینی کرده است، باشد. ثانیاً: موضوع اختلافات حتماً باید از موضوعات ثبتی باشد. اگر اختلافات حادث شده بین اداره ثبت با اشخاص حقیقی با حقوقی در موارد غیر از اختلاف ثبت و اشتباهات ثبتی باشد موضوع خارج از حیطه صلاحیت هیئت نظارت است. در مورد اشتباهات ثبتی نیز ممکن است اشتباه، در مرحله قبول تقاضای ثبت یا در اثناء عملیات مقدماتی یا در ثبت ملک و صدور سند مالکیت یا در جریان تفکیک املاک رخ داده باشد در مورد اشکالات مربوط به تنظیم اسناد نیز ممکن است اشکال قبل از تنظیم سند یا بعد از آن باشد. (شهری، غلامرضا، ۱۳۷۶، ۹۶).

همچنین صلاحیت ذاتی هیئت نظارت از لحاظ درجه نیز بدین ترتیب است که این مرجع، اغلب مرجعی بدوی و تالی است. بدین نحو که برخی از آرای صادره از این هیئت قابل تجدید نظرخواهی در شورای عالی ثبت که خود دارای دو شعبه است، می باشد؛ و همچنین باید گفت مرجع فرجام‌خواهی از آراء هیئت نظارت علی‌الاصول دیوان عدالت اداری است.

گفتار سوم: صلاحیت نسبی

صلاحیت نسبی هیئت نظارت از سه دیدگاه قابل بررسی است:
الف) صلاحیت محلی. ب) صلاحیت سازمانی. ج) صلاحیت صنفی.

الف: صلاحیت محلی در هیئت نظارت

منظور از صلاحیت محلی این است که محدوده فعالیت هیئت نظارت مربوط به محل و حوزه جغرافیایی مشخص می‌باشد که در قانون مربوط به آن تصریح گردیده است و به عبارت دیگر چنین مرجعی در خارج از حوزه محل تعیین شده فاقد صلاحیت است و بر اساس صلاحیت محلی فعالیت می‌کند و این جنبه از صلاحیت از درجه و اهمیت فراوانی برخوردار است. طبق

ماده ۶ قانون ثبت هیئت نظارت هر استان به اختلافات و اشتباهات ثبتی مربوط به حوزه قضایی آن رسیدگی می‌کند.

بنابراین قلمرو صلاحیت محلی هیئت نظارت حوزه قضایی استان است نه حوزه تقسیمات کشوری و اداری استان و در جاهایی که حوزه‌بندی قضایی و اداری مختلف است، حوزه قضایی استان ملاک و معتبر است. (شهری، غلامرضا، ۱۳۷۶، ۹۵).

ماده سوم قانون اصلاح قانون تشکیل دادگاه‌های «ن» برابر تبصره یک بند عمومی و انقلاب حوزه قضایی عبارت است از قلمرو یک بخش یا شهرستان یا نقاط معین از شهرهای بزرگ بنابراین جلسات هیئت نظارت در مرکز استان‌ها تشکیل گردیده و صلاحیت رسیدگی به اختلافات همان استان را دارند.

ب: صلاحیت سازمانی هیئت نظارت

منظور از صلاحیت سازمانی هیئت نظارت این است که محدوده فعالیت مرجع موصوف مرتبط با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است و مرجع مزبور به آن وابسته است به نحوی که هیئت نظارت صرفاً در محدوده فعالیت‌های سازمانی ثبت اسناد و املاک و اداره تابعه می‌تواند فعالیت نماید و خارج از این چهارچوب و بیرون از محدوده سازمان متبوع، فاقد صلاحیت در رسیدگی به دعاوی مورد بحث می‌باشد. از میان دادگاه‌های اختصاصی اداری تقریباً مراجع انتظامی وابسته به وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی بر اساس صلاحیت سازمانی فعالیت می‌کنند، مانند هیئت رسیدگی به تخلفات اداری کارمندان، هیئت رسیدگی انتظامی هیئت‌علمی دانشگاه‌ها، هیئت رسیدگی به تخلفات پرسنل ارتش، هیئت رسیدگی به تخلفات پرسنل سپاه و غیره.

ج: صلاحیت صنفی هیئت نظارت

منظور از صلاحیت صنفی در مراجع قضایی و شبه قضایی این است که برخی از مراجع موصوف بر اساس وابستگی به صنف و حرفه شغلی خاصی فعالیت می‌کند و صلاحیت نسبی آن‌ها بر مبنای صاحبان حرف و مشاغل مورد نظر تنظیم شده است. به نحوی که مرجع مزبور نمی‌تواند به امور و دعاوی صاحبان سایر مشاغل و اصناف رسیدگی کند؛ مانند هیئت انتظامی رسیدگی به

تخلفات صنفی و حرفه‌ای سازمان نظام پزشکی، دادگاه انتظامی کانون کارشناسان رسمی دادگستری، دادگاه انتظامی وکلا و کارگشایان دادگستری و دادگاه انتظامی سردفتران و دفتر یاران. (هداوند و آقایی طوق، ۱۳۸۹، ۱۲۴). با توجه به تعریف فوق در هیئت نظارت جایی برای بحث در مورد صلاحیت صنفی وجود ندارد. چون داشتن شغل و حرفه مشخص هیچ‌گاه در طرح دعوی در هیئت نظارت مورد نظر نبوده است و هرکس با هر شغل و پیشه‌ای به شرط ذینفع بودن و معترض بودن در یک دعوی ثبتی به طرفیت اداره ثبت اسناد می‌تواند خواهان طرح یک دعوی در هیئت نظارت باشد در خصوص شکایت از عملیات اجرایی نیز وضع به همین منوال است و هرکدام از طرفین پرونده اجرایی خواه بدهکار باشد یا بستانکار و یا شخیص ثالث به‌صرف اینکه در عملیات اجرایی ذینفع باشد می‌تواند به آن عملیات اعتراض نموده و پس از صدور رأی اولیه توسط رئیس واحد ثبتی خواستار بررسی مجدد هیئت نظارت شود و در خصوص این قبیل دعاوی نیز داشتن حرفه و شغل معین مدنظر نیست و به‌طور کلی بحث در مورد صلاحیت صنفی در هیئت نظارت بی‌مورد است. هرچند که مطابق با نظر عده‌ای از استادان علم حقوق چون بحث در خصوص صلاحیت صنفی در هیئت نظارت مربوط به نوع پرونده‌هاست که با موضوعات ثبتی هستند لذا هیئت نظارت به پرونده‌های صرفاً با موضوعات ثبتی رسیدگی می‌کند و جای بحث در خصوص صلاحیت صنفی باقی می‌ماند.

فصل دوم:

تاریخچه حقوق ثبت و تثبیت مالکیت از اعصار گذشته تاکنون در ایران

حقوق ثبت قسمتی از تاریخ عمومی حقوق ایران است و در عداد حقوق خصوصی وزیر گروه حقوق مدنی است و اغلب سرگذشت آن در محدوده‌ی حقوق قضایی کشور ماست. حقوق ثبت مجموعه مقرراتی است که به‌موجب آن حقوق اشخاصی در مالکیت اموال و املاک و روابط قراردادی مردم و نقل و انتقال مالکیت‌ها و تعهدات باید در دفاتر رسمی ثبت و گواهی شود که در موارد اختلاف رافع باشد. حقوق ثبتی را در دو شاخه می‌توان بررسی کرد: ثبت املاک و ثبت اسناد.

ثبت املاک مربوط به تثبیت مالکیت افراد اعم از حقیقی و حقوقی در املاک و اراضی است و فایده آن علاوه بر ایجاد امنیت مالی برای مردم در زمینه‌ی مالکیت املاک، امکان ساده‌ی وصول و ایصال عوارض و مالیات و حقوق دولتی و فراهم آوردن مقدمات برنامه‌ریزی برای دو حوزه مهم اشتغال و شاخص پیشرفت و توسعه‌ی جامعه یعنی کشاورزی و صنعتی می‌باشد. البته حوزه‌ی

آن در حال حاضر فراتر رفته و در خصوص سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی و توسعه کشور در بخش‌های مختلف از جمله آموزشی، بهداشتی، کشاورزی، فن‌آوری، امنیتی، تجارت بین‌الملل و... در ارتباط بوده و در همه موارد حیاتی و ضروری به نظر می‌رسد؛ اما ثبت اسناد آن قسمت از حقوق ثبتی است که قراردادهای خصوصی اشخاص را اعم از حقیقی و حقوقی در دفاتر اسناد رسمی ثبت می‌نماید و بیشتر به‌منظور اثبات، ایجاد و انتقال مالکیت‌ها، تعهدات، قراردادها و پیمان‌ها بکار می‌رود؛ اما سابقه‌ی تاریخی ثبت اسناد در ایران بیشتر از سابقه‌ی تاریخی ثبت املاک است.

مبحث اول: سابقه‌ی حقوق ثبت در ایران قبل از هخامنشیان

اولین سابقه‌ای که از ثبت به مفهوم امروزی آن در تاریخ ایران می‌توان به آن اشاره کرد 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 ۳۰ نقش هیئت نظارت و شورای عالی ثبت در تثبیت مالکیت گواهان و به‌صورت مکتوب اجباری شده است. (اختری، محمدعلی، ۱۳۸۲، ۱۲۵) و نیز در مواد ۳۷، 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 می‌شده است. این چند بند از قانون‌نامه حمورابی نشان می‌دهد که مدت‌ها قبل از حمورابی نزد مردمان منطقه غرب و جنوب غربی ایران برای ثبت قراردادها و مالکیت کتابت بر الواح سفالین و مشابه آن رواج داشته است (رازانی، بهمن، ۱۳۷۹، ۱۸) و همچنین در سال ۱۳۴۵ خورشیدی سنگ‌نوشته‌ای به خط میخی بابلی در شمال پل زهاب کرمانشاه در دامنه کوهی کشف شده که محتوای آن حدود املاک مزروعی و مراتع و سایر مشخصات مربوط به آن را تعیین می‌نماید و معمولاً این قباله‌ها در دو نسخه تهیه شده که یکی از آن‌ها در زمین موضوع سند نصب می‌گردید. این می‌نامیدند و البته تعداد دیگری از این کودورها در «کودورو» نوع سنگ‌نوشته را حفاری‌های شوش توسط دومورگان باستان‌شناس فرانسوی کشف شده است. این حجاری از

تاریخ ۱۱۱۷ تا ۱۱۲۹ قبل از میلاد است (اختری، محمدعلی، ۱۳۸۲، ۱۲۶). با توجه به این نوع کتیبه‌ها می‌توان گفت که ضبط و ثبت املاک مزروعی بسیار متداول بوده است. بعد از این تاریخ کتیبه مجموعه قوانین آشور که از کتابخانه، آشوریانی پال کشف شده مقرراتی در باب تنظیم قباله‌ها و تعهدات موجود است و از زمان حکومت بابلی هم کتیبه‌ای سنگی با موضوع خرید تعداد ۲۵۰۰۰ قطعه خشت که فروشنده متعهد شده مورد معامله را در محل کار تحویل دهد به دست آمده است. (جوان، موسی، ۱۳۴۰، ۹۱).

مبحث دوم: تاریخ حقوق ثبت در زمان هخامنشیان

دولت بابل به دست کوروش هخامنشی در ۵۳۸ قبل از میلاد سقوط کرد در سال‌های ۱۹۳۳ و ۱۹۳۴ در حدود ۳۰۰۰۰ لوح گلی در حفاری‌های تخت جمشید مرتبط به زبان هخامنشیان به دست آمد که تقریباً ۶۰۰۰ عدد آن سالم مانده است زیرا به هنگام آتش زدن تخت جمشید توسط اسکندر مقدونی این ۶۰۰۰ لوح گلی پخته شده و فصل دوم: تاریخچه حقوق ثبت و سالم باقی مانده است و تاکنون ۲۰۰۰ 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 به دست آمده که یکی از آن‌ها متعلق به سال ۵۰۳ قبل از میلاد است در این کتیبه مستأجری بنام خومنکه تعهد سپرده، مدتی بعد مقداری جو را که وام گرفته بود به‌علاوه مقداری دیگر اضافه تحویل دهد همچنین بعضی از مکاتبات سلطنتی با ساتراپ‌ها (شهربانی‌ها) حاوی نمونه‌هایی از عقد ازدواج است (اختری، محمدعلی، ۱۳۸۲، ۱۲۷) و نیز کشاورزان بسیاری که فاقد زمین بودند و برای کشت زمین‌های خانواده سلطنتی با دربار قراردادهایی امضاء می‌کردند از بخشی از کاخ جمشید الواح متعددی به‌صورت رونوشت‌های مخصوص بایگانی کل دیوان تخت جمشید به دست آمده است. در چند لوحی از آن‌ها نام چند صد آبادی ثبت شده است. (رازانی، بهمن، ۱۳۷۹، ۲۱).

در سال ۱۹۰۰ میلادی در ویرانه شهر عظیم نیشابور دفتر بزرگ معاملات از قرن ۱۳ تا ۱۸ قبل از میلاد با کاوش آمریکاییان کشف شده است. پومپلی آمریکایی (رافائل پومپلی سرپرست هیئت

باستان‌شناسی آمریکایی) در حفریات 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 مغان (فرهنگ لغت دهخدا: مغان در اصل قبیله‌ای از قوم ماد بودند که مقام روحانیت منحصرأ به آنان تعلق داشت) بوده است و گویا یک مقام رسمی، رئیس تشریفات دربار یا خزانه‌داری با زدن مهری برجسته بر الواح گلی که روی آن نوشته‌ای به زبان فارسی باستان یا عیلامی یا اکدی بوده به آن‌ها رسمیت می‌داده است. بعضی از اسناد را هم روی پوست می‌نوشتند به ویژه اسنادی را که بایستی به جاهای دوردست فرستاده می‌شدند. این اسناد و قباله را به زبان‌های آرامی، عیلامی، اکدی و فارسی باستان می‌نوشتند (اختری، محمدعلی، ۱۳۸۲، ۱۲۸).

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 بود. 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. (شهری، غلامرضا، ۱۳۷۶، ۰۴).

اسنادی که از بابل به دست آمده نشان می‌دهد بسیاری از مردم زمین و باغ‌های خود را گرو می‌گذاشتند (ایزدی، سیروس، ۱۳۵۹، ۸۳) برای امضاء اسناد دو روش بوده است. یکی روش بابلی که متعاملین و گواهان مهر برجسته خود را بر لوح‌های گلی می‌زدند و دیگر آنکه اسناد بر چرم‌های طومار مانند نوشته می‌شد و آن را گل اندود می‌کردند و متعاملین مهر خود را بر لوح‌های گلی جداگانه زده و با ریسمانی به اصل اسناد متصل می‌کردند. (به نظر می‌رسد منگوله‌ای که در اسناد دفترچه‌ای سابق استفاده می‌گردید و در حال حاضر با تعویض اسناد و