

قانون و نظامنامه ثبت

عالباً بر قوای مأمورین انتظامات عمومی اطلاق میشود در ماده ۱۰۸ قانون اصول تشکیلات مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ مذکور است که مدعیان عمومی عبارت از هیئتی از رؤسای بایگانی عدلیه اند که در مواعید مقرر قانونی وظایف خود را نسبت بحقوق عامه و نظارت اجرای قوانین انجام میدهند و در ماده ۱۹ قوانین محاکمات جزائی مصوب رمضان ۱۳۳۰ میگویند بایگانی عدلیه عبارتند از مأمورینی که مکلفند بتفتیش و کشف جرایم (حلاف و جنحه و جنایت) و با اقداماتی که برای جلوگیری مرتکب از فرار یا مخفی شدن موافق مقررات قانون باید بعمل آید بایگانی مذکوره

بترتیب ذیل تقسیم میشود:

- ۱ - مدعی العموم ابتدائی و معاونین او .
 - ۲ - مستظان .
 - ۳ - کلانتریهای پلیس و قائم مقام آنان .
 - ۴ - صاحب منصبان و رؤسای بریگادار ژاندارم و امنیه .
- مدعی العموم رئیس بایگانی عدلیه محسوب ولسی مأموریت مخصوص و عمده او تعقیب امور جزائی است .
- ماده ۹۶ و ۹۷ و ۹۸ بموجب ماده واحده اصلاحی مصوب ۱۲/۱۲/۱۴۱۲ فسخ شده و بجای آن مواد ذیل تصویب گردیده .
- ماده ۹۶ - اجرای اسناد رسمی بدستور مدیر ثبت مطابق نظامنامه وزارت عدلیه بعمل خواهد آمد .
- ماده منسوخه این بود ، اجرای اسناد رسمی مطابق نظامنامه مخصوص خواهد بود که وزارت عدلیه تنظیم خواهد کرد .
- در ماده ۹۹ اصلاحی مذکور مختصر تغییر در

اگرچه طبق ماده ۳ نظامنامه وسایر مواد مربوطه مأموریت مستقیم اجرای سندی که مدیر ثبت دستور اجرای آنرا داده و بهر اجرائی مهور نموده با مأموری است که برای عملیات اجرائیه معین شده است ولی از نظر اهتمام کامل در اجرای مدلول اسناد رسمی که بهیچوجه قصوری در پیشرفت آن نشود ماده ۹۵ تدوین شده است مدلول این ماده نسبت با اجرای احکام عدلیه هم در قوانین سابقه تصویب و معمول میباشد ماده ۲۲۳ قانون تشکیل ایالات و ولایات مصوب ۴ ذیقعدة ۱۳۲۵ در جزء وظایف اداره ضبطیه نسبت بامور عدلیه میگوید .

سوم - احضار اشخاص لازم بمحاکم عدلیه و شراکت در اجرای احکام محاکم عدلیه بموجب قوانین و نظامات و در ماده ۱ منضمات قانون مزبور است که مأمورین کشوری در صورت عدم کفایت شهربانی و بایگانی برای حفظ و وقایه امنیت و انتظامات بقوه نظامی رجوع مینمایند و در ماده ۲ میگویند دویم برای حضور در موقع اجرای احکام محاکم عدلیه سوم برای مساعدت با ادارات و مأمورین عدلیه و ماده ۸۹ قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۲۷/۴/۲۷ میگویند در صورت لزوم محاکم میتوانند اجزای احکام را بمأمورین شهربانی و امنیه و حکام و نواب حکام رجوع نمایند و در ماده ۹۵ و ۹۶ قانون مزبور تصریح شده که هرگاه شهربانی و امنیه و حکام و نواب حکام تقاضای مأمورین اجرا را انجام ندهند صورت مجلس با مضای مطلعین مرتب شده و ببار که بدایت فرستاده میشود تا تحقیقات لازمه و جلب مقصرین بیه محکمه صالحه بعمل آید .

عنوان ضابطین عدلیه عنوان مخصوصی است که

۹۸ سابق که میگوید (مرجع شکایت از اجرای ثبت مدعی - العموم بدایت محل است) بمدعی العموم مزبور مراجعه می‌شد و در نتیجه توضیحاتی که از اداره ثبت و مأمور عمل می‌گرفت اقدام مقتضی مینمود در این دو ماده منسوخه در حقیقت متابعت از قوانین عدلیه شده بود زیرا در مورد اجرای احکام عدلیه ماده ۶۱۵ اصول محاکمات میگوید شکایت از مأمورین اجرا و تخلفات آنان از حدود قانونی بمدعی العموم محکم که راجع است که مأمور اجرا در آن محکمه مأموریت دارد ولی منازعات راجع بمقاد احکام راجع است بمحکمه که حکم داده و در ماده ۶۱۶ تا ۶۱۹ مقرر داشته که شکایت باید در ظرف دو هفته از تاریخ وقوع صادره شکایت و اظهارات بعمل آید و الا بی اثر می ماند و باعث توقیف اجرا نمیشود و در موارد اختلاف و منازعه در مفاد حکم هم اظهار نامه باعث تاخیر اجرای حکم نیست مگر قرار محکمه صادر گردد و باید بوصول اظهار نامه بطرف ابلاغ و مهلت برای رسیدگی احضار شود و عدم حضور او باعث تعویق رسیدگی و صدور قرار محکمه نمیشود - بنظر میرسد اگر همین موارد را در تکمیل و اصلاح مواد سابقه رعایت می‌کردند بهتر از آن بود که آنرا تغییر دهند زیرا در ماده ۹۷ - اصلاحی مورد رسیدگی را دو قسمت نموده اختلافات مربوطه بمدلول اسناد رسمی که در نتیجه اقدام با اجرای آنها تولید میشود - و همچنین شکایت از طرز عمل و اقدامات اجرایی که قسمت اول مثل محکمه وظیفه مدیر ثبت بوده و قسمت دوم وظیفه مدعی العموم است بنا بر این بر طبق اصول قضائی دخالت مدعی العموم در قسمت اول و مدیر ثبت که بجای محکمه است در قسمت دوم و دخالت رئیس محکمه بدایت در هر دو قسمت بدون رسیدگی بقضیه طبق مقررات قضائی تصور می‌رود خارج از رویه قانونی و اصول قضائی باشد و با اینکه مبنای جریان امور ثبت و خصوصاً اجرای مفاد اسناد رسمی بسر تسریع است تشکیل هیئت مزبور و رسیدگی آنها بقضایا طبعاً موجب بطوء جریان می‌گردد چنانچه از جبری عمل در این مدت مشهود گردیده و غالباً شکایات اجرایی متراکم شده و موجب میشود که موضوع

عبارت و الفاظ شده است که تاثیر معنوی ندارد و این ماده را بیجهت تغییر داده اند و جمله بدستور مدیر ثبت را که اضافه کرده اند بنظر میرسد از روی نداشته زیرا در ماده ۹۴ تصریح بیان شده بود بهر حال ماده ۹۷ اصلاحی این است باختلافات مربوطه بمدلول اسناد رسمی که در نتیجه اقدام با اجرای آنها تولید میشود و همچنین بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرایی اداره ثبت اسناد هیئت مرکب از رئیس و مدعی العموم محکمه بدایت و مدیر ثبت محل رسیدگی خواهد نمود .

هر گاه دستور اجرا را بتوسط مدیر ثبتی داده شده است که محل مأموریت او در مقرر محکمه بدایت نیست هیئت با عضویت مدیر ثبت مأمور در مقرر محکمه بدایتی که اجرای ثبت در حوزه آن جریان یافته تشکیل میشود - در موردیکه اجرای مدلول اسناد رسمی از حوزه ثبتی بحوزه دیگر احواله شده باشد نسبت باختلافات مربوطه بمدلول اسناد رسمی هیئت مزبور از مدیر ثبتی که دستور اجرا را صادر کرده و رئیس و مدعی العموم محکمه همان محل تشکیل خواهد شد و نسبت بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرایی هیئت مزبور از مدیر ثبت و رئیس و مدعی العموم هر محلی که اقدامات اجرایی در آن محل بعمل بعمل می‌آید تشکیل میشود ماده ۹۷ سابق این بود (دستور اجرا و رفع اختلافات راجع بعملیات اجرایی با مدیر ثبت است) تسا قبل از نسخ ماده مزبور در مورد شکایاتی که متعهد غالباً و یا متعهد له مینمودند و یا مأمورین اجرا محتاج بکسب دستور و تعلیماتی در عملیات اجرایی بودند بمدیر ثبت محل مراجعه میشد که شخصاً یا بوسیله مأمور لایقی که برای بازرسی باظهارات شاکی تعیین میشد و غالباً در مرکز اداره بازرسی ارجاع می گردید که باملاحظه پرونده و شکایات طبق مقررات قانون و نظامنامه و بخشنامه‌ها نتیجه رسیدگی خود را گزارش میداد .

هر گاه نظر مدیر ثبت با گزارش مزبور موافق بود دستور رفع اختلاف را مقرر میداشت و الا تجدید نظر میشد و اگر شکایت از عملیات مأمورین اجرا بود طبعاً ماده

شده است .

ماده اصلاحی ۹۸ میگوید در صورتیکه هیئت مذکوره در ماده فوق تشخیص دهد که مدلول سند مخالف قوانین مدنی است و یا دستور اجرا مطابق با مفاد سند رسمی نبوده یا تعهدی که امر با اجرای آن شده است متوقف بر مقدمه یا شرطی است که حصول مقدمه یا شرط مورد اختلاف واقع شده و حل آن منوط بر رسیدگی قضائی است دستور اجرا را ابطال میکند این تصمیم هیئت قابل شکایت نیست لیکن در مورد اول ذینفع میتواند بمحکمه صالحه مراجعه نماید و در مورد ثانی مدیر ثبت دستور مجدد مطابق با مفاد سند رسمی صادر میکند و در مورد سوم جریان اجرایی ثبت بکلی موقوف مانده و اجرای حکمی که در نتیجه مراجعه ذینفع بمحکمه صادر می شود با محکمه است - در صورتیکه شکایت مربوط بطرز عدل و اقدامات اجرایی باشد جریان اجرا موافق نظر هیئت مزبور حسب المورد تعقیب یا تکمیل یا انقضاء خواهد شد و این تصمیم نیز قابل شکایت نخواهد بود : نظریات اعضاء هیئت در این موارد از موجبات رد حاکم مطابق قانون اصول محاکمات حقوقی محسوب نخواهد بود رسیدگی هیئت مزبوره در جلسه اداری بعمل میاید و ترتیب آن در نظامنامه وزارت عدلیه معین خواهد شد خلاصه ماده مزبوره اینکه بتشخیص هیئت در سه مورد اول مخالفت مدلول سند با قوانین مدنی دوم موردیکه دستور اجراء مطابق مفاد سند نباشد سوم انجام تعهد متوقف بر مقدمه یا شرطی است که در خصوص آن اختلاف باشد دستور اجراء ابطال میشود و در مورد اول ذینفع بمحکمه مراجعه میکند و در مورد ثانی مدیر ثبت دستور جدید اجرایی مطابق سند میدهد و در مورد سوم اجرائیه ملغی میشود و اجرای حکمی که در نتیجه مراجعه ذینفع به محکمه صادر میگردد با محکمه است بنابراین در قسمت اول و سوم اجرائیه توقیف و ذینفع باید بمحکمه مراجعه کند و تفکیک این دو مورد لزومی نداشت و در قسمت دوم که دستور اجرا مطابق مدلول سند نبوده دستور مزبور تجدید میشود و در هر حال رسیدگی هیئت منحصراً به سه

قضیه اگر جریان اجرا توقیف شود تا بشکایات رسیدگی گردد تولید خسارت نماید و اگر توقیف نشود و در اثر رسیدگی اجرائیه ملغی گردد اعاده آن بحالت اولیه مشکل و موجب تولید خسارت بیشتری میشود چنانچه اتفاق افتاد که برای تصرف دادن دکان و مغازه عملیات اجرایی تعقیب و مستاجر بر نقل کلیه کالای و انانیه خود الزام شده و در اثر شکایت او هیئت حل اختلاف بالتأی عملیات اجرایی رأی داده است .

بهر حال قسمت اخیر ماده مزبوره مقرر داشته نسبت بمواردی که در محل صدور و رفته اجرائیه بمحکمه بدایت نباشد باید هیئت بصوت مدیر ثبت مقرر بمحکمه بدایتی که اجرائیه در حوزه آن جریان یافته تشکیل شود بنابراین باید شکایت اختلافات اجرایی دماوند مثلا و کرج و ایوانکی و کلیه حوزه های ثبتی طهران را برای رسیدگی بمرکز بفرستند تا در هیئت متشکله در طهران که در عرض هفته یکی دو مرتبه بیشتر منعقد نمیگردد به نوبه خود رسیدگی شود : و در مواردی که اجرا سفد از حوزه به حوزه دیگر احواله میشود در رسیدگی باختلافات و شکایات تفکیک نموده که اگر اختلافات مربوط بمداول اسناد است باید هیئت از مدیر ثبتی که دستور اجرا را داده و رئیس و مدعی العموم بدایت همان محل تشکیل شود و اگر شکایات مربوط بطرز عدل اجرایی است از مدیر ثبت و رئیس بدایت و مدعی العموم محلی که اقدامات اجرایی در آن حوزه بعمل میاید تشکیل و رسیدگی نمایند و چه بسا ممکن است تفکیک مزبور موجب گردد که هیئت محل صدور اجرائیه قرار عدم صلاحیت خود را بدهد از این نظر که شکایت را مربوط بطرز عمل اجرایی بداند و هیئت محلی که اقدامات اجرایی در آن شده شکایت را مربوط بمداول اسناد رسمی دانسته و قرار عدم صلاحیت خود را صادر کند و قضیه لاینحل بماند و همچنین اتفاق افتاده که هیئت محل اختلاف اساساً مورد شکایت را مشمول موارد سه گانه ماده ۹۸ که رسیدگی هیئت را محصور بان موارد کرده است ندانسته و قرار عدم صلاحیت خود را صادر کرده است و قضیه برای کسب دستور بمرکز مراجعه

مورد مزبور است که تصور می‌رود تشخیص این موارد چندان مشکل نبوده و محتاج بدخالت رئیس محکمه و مدعی‌العموم بدایت نباشد زیرا در مخالفت مدلول سند بسا قوانین مدنی که تقصیر آن اولا بصاحب دفتر تنظیم کننده سند و نائباً بنماینده دفتر و ثالثاً به مدیر ثبتی که دستور اجرای آنرا داده متوجه است اگر نادراً اتفاق افتد بمجرد تطالم و شکایت مورد توجه واقع خواهد شد و همچنین در مورد اجرائی که با مدلول سند مطابق نباشد و در مواردی که انجام تمهد متوقف بر شرایط و مقدمه‌اتی است که در حصول آن اختلاف باشد ماده ۳ و ۹ نظامنامه که قبلاً بیان شد دستور داده بود و محتاج بماده قانون نبوده سایر موارد اختلافات و شکایات هم مشمول ماده ۹۸ مذکور نیست :

و اگر شکایت در طرز عمل و اقدامات اجرائی و در حقیقت از عملیات مامور اجرا باشد هیئت مزبور امر به تکمیل عملیات اجرا یا بالغاء آن میدهد و این قسمت که در قانون بطور کلی وظیفه مدعی‌العموم است تصور می‌رود محتاج بمداخله مدیر ثبت و رئیس محکمه باشد بهر حال گویا در اثر آزمایش در این مدت معلوم شده است که ترتیب رسیدگی هیئت مزبوره جز بطوع جریان تأثیری در رفع اختلافات و شکایات نداشته منتهی فرقی که با سابق دارد اینست که قبلاً راه رسیدگی بشکایات بسته بود و اکنون چون ماده ۹۲ قانون تصمیم هیئت را قابل شکایت نداشته شکایات واصله بی اثر میماند اگر چه در بعضی موارد که ادله و منطق شاکی قوی بوده و رأی هیئت غیر منطقی و بسر خلاف قوانین صادر شده مقام وزارت عدلیه نظر بر باست فائقه و اهتمامی که در حفظ حقوق و آسایش عمومی دارند بهر طریقی که بوده در مقام علاج بر آمده اند و انصافاً باید تصدیق نمود که چون هیئت مزبوره غالباً وقت رسیدگی کامل بشکایات و پرونده های اجرائی ندارند و بیشتر اعتماد بگذارش عضو دفتر مینمایند بعلاوه وقوع اشتباه و خطا در نظریه اداری و قضائی مستبعد نیست و لذا در قوانین برای یکمرتبه استیناف

و تجدید نظر را لازم شمرده اند بنظر می‌رسد بهتر این بود که راه قانونی شکایت بسته نباشد بلکه همین جمله (که رأی هیئت قابل شکایت نیست) موجب بی توجهی و تجری شده و باطمینان اینکه رأیشان هر چه باشد قابل شکایت نیست آنچه را که افتراحا در نظرشان آید مینویسند و طبعاً چنین آرائی متین و مستقیم نخواهد بود تا قابل شکایت نباشد و رأی هیئت مزبور را به آراء هیئت نظارت نباید مقایسه نمود زیرا گذشته از اینکه هیئت نظارت از اشخاص مختلفی در ایالات و ولایات تشکیل می‌شود و افراد کامل و عالی‌مقام بطور ثابت در مرکز تعیین شده‌اند اصولاً اشتباهات در جریان ثبت املاک بشکایات و اختلافات در اجرای مفاد اسناد رسمی فرق بسیاری داشته و قابل مقایسه نیست با اینکه ممکن است اشکال در آن مورد هم وارد باشد بهر حال قسمت اخیر ماده ۹۸ که نظریات اعضاء هیئت را در این موارد از موجبات رد حاکم مطابق اصول محاکمات حقوقی محسوب نداشته ظاهر در این است که اگر افراد هیئت مزبور در سندی که مورد رسیدگی است ذینفع بوده یا راجع باقربای نسبی یا سببی افراد مزبور یا زوجه آنها تادرجه سوم باشد یا احد افراد هیئت قیم یا کفیل احد طرفین سند بوده یا یکی از طرفین مباشر امور آنها باشد و یا افراد هیئت یا زوجه آنها وارث احد طرفین سند بوده یا با خود آنها یا با اشخاصی که با آنها قرابت نسبی یا سببی تادرجه سوم دارند محاکمه جنائی یا جنحه داشته و پنج سال یا دو سال از آن نگذشته و یا مابین افراد هیئت با یکی از طرفین محاکمه حقوقی طرح باشد و یا سابقاً اظهار عقیده کتبا له یا علیه یکی از طرفین نموده و یا توصیه نموده و یا در مراجع رسمی شهادت داده و یا از تاریخ شکایت بمنزل یکی از طرفین یا وکلای آنها بهمانی رفته باشد چون در تمام موارد مزبوره طبق ماده ۹۶ قانون آزمایش حکام عدلیه باید امتناع از رسیدگی نمایند ماده ۹۸ موانع مذکوره را در مورد افراد هیئت جاری ننموده است ولی تصور می‌رود طرز تحریر این قسمت از ماده خالی از اشتباه نباشد .