

« لغات مصطلح در مقررات »

« ثبت اسناد و املاک »

تکالیف رؤساء ثبت در امور مربوط باجرای
مفاد اسناد رسمی

در آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و در سایر مقررات برای رؤساء و مدیران ثبت تکالیف خاص و مخصوصی در امور اجرایی معین شده که با توجه به بند ۱۵۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۴۹ در زمان اشتغال او قابل تفویض بغیر نیست .

(طبق ماده ۱۴۳ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی و تبصره ای که در سال ۴۴ بماده مذکور الحاق شده قسمتی از تکالیف رئیس ثبت تهران بر رئیس اجرا و قسمتی هم بمعاون ثبت تهران محول گردیده است) .

ما در این مقاله بطور مفید و مختصر این تکلیف را ذیلاً ذکر مینمائیم :

۱- صدور دستور اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا جز در مورد اسناد مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت ، اصلاحی سال ۵۱ که درباره اسناد موضوع این ماده دفاتر اسناد رسمی اجرائیه صادر خواهند نمود و مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پست سفارشی اگر پست سفارشی در محل نباشد با پست عادی) باو اطلاع دهند و برگ اجرائیه را ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائی به ثبت محل ارسال دارند ، نسبت با اجرای مفاد کلیه اسناد لازم الاجرا مدیر ثبت دستور اجرا صادر مینماید و هرگاه اشکالی برای صدور دستور اجرا بنظرش برسد طبق تبصره ۱ اصلاحی ماده ۳ آئین نامه اجرا از ثبت استان کسب تکلیف خواهد نمود .

در مورد اسناد مشمول ماده ۳۴ قانون ثبت (اصلاحی سال ۵۱) سردفتر این کسب تکلیف را برابر ماده ۱ آئین نامه مربوط بماده مذکور از ثبت محل خواهد نمود .

دستور اجرا عمل اجرائی اصطلاحی مذکور در ماده ۱۲۶ آئین نامه اجرا تلقی نمیشود و هرکسی که از آن شکایت دارد باید بدادگاه صالحه مراجعه نماید (بمواد ۱ الی ۷ قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب شهریور ماه ۱۳۲۲ مراجعه شود) .

ضمناً متذکر میشویم که در مورد دستور اجرا باستناد تبصره ۲ ماده ۳۴ مکرر قانون ثبت بفرز ۱۲۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۴۹ توجه شود . مدیر ثبت در ماده ۷ اصلاحی سال ۴۴ از آئین نامه اجرا مکلف گردیده اجرائیه را در صورتیکه با توجه به تبصره یک ماده ۳ آئین نامه مذکور در صدور آن اشکالی نباشد ظرف ۴۸ ساعت امضاء کرده و به مهر ویژه اجرا رسانده و بشعبه اجرا بفرستد .

- وزارت عدلیه باستناد ماده ۳۵ قانون دفتر اسناد رسمی میتواند بسردفتران درجه اول اجازه دهد که اوراق اجرائیه خود را مستقیماً بدوائر اجرا بفرستند .
- ۲- در ماده ۹ آئین نامه اجرا مدیر ثبت مکلف گردیده اجرائیه را بمأمور تسلیم کند که مأمور پس از انقضای مهلت قانونی اقدام با اجرای آن نماید و طرز اجرا را هم باو دستور میدهد .
- ۳- در ماده ۲۰ آئین نامه مذکور تعیین بهای موضوع لازم الاجرا در خارج از مرکز بعهدہ مدیر ثبت گذارده شده است .
- ۴- در ماده ۲۱ آئین نامه مزبور مدیر ثبت مکلف گردیده نسبت به برگهای اجرائیه که از حوزه ثبتی دیگری باو ارجاع میشود برابر مقررات آئین نامه اجرا اقدام نماید .
- ۵- در مادتین ۶۰ و ۶۲ آئین نامه مذکور ، دادن رسید وجه بازداشت شده و همچنین مقامی که شخص ثالث باید عدم وجود بعضی یا تمام مال بازداشت شده را باو اطلاع دهد به مدیر ثبت محول گردیده است .
- ۶- تعیین کارشناس برای ارزیابی مجدد به نحویکه در ماده ۷۹ آئین نامه مزبور آمده از تکالیف مدیر ثبت می باشد ولی تکلیف مقرر در ماده مذکور در ماده ۲۰ آئین نامه مربوط بمادتین ۳۳ و ۳۴ مکرر اصلاحی سال ۵۱ برئیس اجرا محول شده و ما در مقالاتی که قبلاً منتشر شده است در این باره بحث نموده ایم .
- ۷- صدور دستور تجدید آگهی فروش طبق ماده ۸۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی از وظایف مدیر ثبت است .
- توضیح چون در متن ماده ۸۷ مذکور استفاده مدیر ثبت از اختیار حاصله از آن بالصراحه محدود به قبل از تشکیل جلسه حراج و مزایده نگردیده و ازطرفی در بخشنامه شماره $\frac{۲/۲۰۶۷}{۵۳/۲/۱۸}$ سازمان ثبت که بموجب آن فرآز ۱۳۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی تا آخر سال ۴۹ اصلاح شده مقرر گردیده است (.) چون با

استفاده از رأی شورای عالی ثبت (ظاهراً منظور رأی شماره ۵۵ شوری است) پس از پایان جلسه مزایده عملیات اجرائی خاتمه یافته محسوب است . بایستی ظرف مدت ده روز از پایان جلسه پرونده اجرائی را دقیقاً بررسی هرگاه در جریان عملیات اجرائی عمل خلافی صورت گرفته باشد . گزارش جامع و روشن با اظهار نظر صریح بمرجع ذی صلاح ارسال دارند . در هر حال استفاده مدیر ثبت از ماده ۸۷ آئین نامه اجرا بعد از جلسه مزایده وجهی ندارد) لازم می آید به مطالبی اشاره نمائیم .

اول - هرگاه قبل از انقضای ده روز از تاریخ تشکیل جلسه حراج شکایتی مبنی بر اینسکه مفاد مادتین ۸۲ و ۸۳ آئین نامه اجرا در آگهی رعایت نشده است از طرف ذینفع برای مدیر ثبت برسد در اینصورت مدیر ثبت مکلف است برابر ماده ۱۲۶ آئین نامه مزبور رسیدگی نموده و نظریه بدهد و اگر نتیجه این رسیدگی لزوم انتشار آگهی مجدد باشد این بحث پیش می آید که آیا انتشار آگهی مجدد باید به بعد از صدور رأی هیئت نظارت موکول گردد (قسمت آخر بخشنامه مزبور اینطور مقرر داشته است) یا آنکه مفاد نظریه مدیر ثبت در این مورد نیز مانند سایر موارد قابل اجراست (با قسمت آخر بخشنامه مذکور معایر ولی با ماده ۸۷ آئین نامه اجرا بخاطر اطلاق ماده مزبور مطابق است) .

دوم - درست است که عملیات اجرائی با تشکیل جلسه مزایده قانونی مختومه تلقی میشود ولی اگر عملیات صحیحاً انجام نشده باشد بطور قطع جلسه مزایده ای که مبتنی بر عملیات خلاف مقررات بوده اثر قانونی ندارد و با تشکیل جلسه مزایده خلاف قانون بیع هم بطور صحیح واقع نشده و نتیجتاً عملیات اجرائی برابر مقررات و بمعنای واقعی مختومه نمیگردد .

سوم - مرجع ذی صلاح را در بخشنامه بطور مبهم آورده اند ، و این مرجع هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت نیست زیرا هیئت نظارت طبق بند ۸ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت با اعتراض اشخاص بنظریه مدیر ثبت و شورای عالی ثبت برابر

ماده ۲۵ مکرر اصلاحی بآراء صادره از طرف هیئت نظارت رسیدگی مینماید و بنابراین باید گفت منظور از مرجع ذی صلاح ثبت استان و اداره امور اسناد است که نظر ایندو مرجع هم در این مورد جنبه ارشادی دارد و با توجه بمقررات ثبت گزارش دهنده را راهنمایی خواهد نمود و چون انتشار آگهی عمل اجرائی اصطلاحی تلفی میشود و در هر صورت بشکایاتی که در مهلت مقرره میرسد باید برابر ماده ۱۲۶ آئین نامه اجرا رئیس ثبت رسیدگی نماید و نظریه بدهد و در صورتیکه بنظریه رئیس ثبت اعتراض برسد موضوع در هیئت نظارت مطرح شود به این نتیجه میرسیم که مدیر ثبت (در صورتیکه نظر اداره ثبت استان و یا اداره امور اسناد و نظریه مدیر ثبت بر لزوم تجدید آگهی باشد) از ماده ۸۷ آئین نامه بعد از جلسه حراج استفاده خواهد نمود و در هر حال کلیت مذکور در قسمت آخر بخشنامه مورد نظر محل تامل و بحث است و دستور کلی مزبور در مورد محدود شدن مدت استفاده از ماده ۸۷ آئین نامه به قبل از تشکیل جلسه مزایده که به منظور جلوگیری از صدور دستورهای ناصواب درباره تجدید آگهی می باشد مستلزم اصلاح ماده ۸۷ یاد شده بوده و هم چنین نیاز به صدور بخشنامه تکمیلی و اصلاحی برای رفع ابهامات دارد.

در خاتمه این مقاله متذکر میگردد که چون با توجه بقانون منع توقیف اشخاص در قبال تخلف از انجام تعهدات و الزامات مالی صدور قرار تقسیط منتفی گردیده ما موضوع ماده ۳۳ آئین نامه اجرا را جزء تکالیف مدیر ثبت ذکر ننموده ایم.

دنباله دارد