

قانون ثبت و آیین نامه‌ها اصلاحات قانون مزبور، قانون شهریور ۱۳۳۲

با اشاره به مادتين ۱۰ و ۱ قانون شهریور ۲۲ و فلسفه وضع قانون مزبور که علت اساسی تنظیم این مقاله است، گرچه استاد محترم آقای دکتر دادوند چندسال قبل در مجله قانون نظریه مستدلی نسبت به مصادیق ماده ۱۰ و صلاحیت شورایعالی ثبت داده‌اند، ولی چون نظریه مزبور منحصرأ نسبت به جزئی از ماده ۱۰ بوده و بعد از آن آرای متعددی از شورایعالی ثبت و هیئت عمومی دیوانعالی کشور صادر شده، و نظریه اینک که قانون و کلا و همه و کلا علاوه بر توجه عمیق به بحث مشکلات حقوقی می‌کشند حتی المقدور در این قبیل موارد بررسی و آنچه در مجله قانون درج می‌شود، در هدایت جامعه مفید باشد، لذا نگارنده موضوع فوق را که هم مبتلا به عمومی و هم شایان نوشتن کتاب، حتی کتابهاست، انتخاب نموده سعی می‌شود که در یک شماره درج و ریشه قانونی و علت اصلی قانون شهریور ۲۲ و نسخ قسمتی از قانون دفاتر اسناد رسمی روشن گردد.

مقدمه فهرست مجموع قوانین و آیین نامه‌هایی که منتهی به نسخ قسمتی از قانون دفاتر اسناد رسمی و انحلال مراجع قضایی متشکله در قانون مزبور که اندیشه کلیه حقوقدانان کشور در نفی صلاحیت دادگاهها و کمیسیونهای اختصاصی می‌باشد؛ و در واقع همین اندیشه باعث انحلال دیوان دادرسی در سالهای ۳۱ و هیئت‌های تعدیل در سال ۱۳۳۸ بوده و مجموع سوابق نیز نتیجه انحراف از اصل دادگستری مرجع تظلمات عمومی است و اساس و پایه قانون شهریور ۲۲ از جهت عام و صلاحیت دادگاههای دادگستری و علل و جهات قانون مزبور را توضیح می‌دهد:

قانون ثبت و تغییرات و اصلاحات آن در قسمتی که مربوط
به اجرای اسناد رسمی است .

قانون اصلاح مواد ۳۳ الی ۴۰ قانون ثبت و آیین نامه اجرای

اسناد رسمی .

ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت .

قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب خرداد ۱۳۱۵ .

اصلاح قسمتی از مقررات قانون دفاتر اسناد رسمی و ماده

۶۴ قانون مزبور مصوب ۱۳۱۷ و شق ۲ ماده ۲۵ مکرر مصوب ۱۳۲۰ .

آرا و تصمیماتی که شورای عالی ثبت قبل از قانون شهریور

۲۲ مبنی بر ابطال مزایده یا اجراییه یا سند انتقال بنا با اختیار

مندرج در قانون دفاتر اسناد رسمی صادر فرموده اند .

ماده ۱۰۹۱ قانون شهریور ۲۲ دایر به نسخ کلیه مقررات

قانون دفاتر اسناد رسمی و صلاحیت هیئت های رسیدگی با اجراییه -

های ثبتی .

رأی شورای عالی ثبت پس از قانون شهریور ۲۲ بر اینکه کلیه

اختلافات و دعاوی، چه مربوط به خود سند یا اجراییه و یا اشتباهات

مأمورین اجرا باشد، و رأی هیئت عمومی در مورد دعوی آقای ع.م.

که اعتراض بنظر کارشناس بوده و تایید آنکه کلیه شکایات مربوط

بامور اجرایی مشمول ماده ۱۰۹۱ قانون شهریور ۲۲ است .

۱

پایه تأسیس اداره ثبت و قانون آن مصوب ۲۱ بهمن ۱۳۰۸ و متشکل از چند
ماده بود که منجمله حق تقاضای ثبت را بفروشنده شرطی در صورت تفاوت قیمت زاید
از یک خمس داده بود و شاید در بدو طرح این قانون و خسارت تأخیر تأدیه مواجه با
مخالفتی شد، ولی شادروان داور وزیر دادگستری وقت با استناد بماده ۴۶۳ قانون
مدنی و مقررات دیگر قانون مزبور پاسخ داد، لایحه پیشنهادی نه فقط منافاتی با
قوانین و اصول ندارد، بلکه تا اجرای ثبت در کشور در حقیقت اجرای همان ماده ۴۶۳
قانون مدنی است که قبل از انحلال و تشکیلات جدید دادگستری بانظر نه نفر از
قضات و فقهای درجه اول کشور تدوین شده بود و البته قانون مزبور تسهیلات کافی برای
اجرای ثبت عمومی در کشور قایل شده بود که نکات حساس آن اینکه فقط ملاک تقاضای

ثبت تصرف قرارداد شده، آنهم بجهاتی بود که اکثراً اموال غیر منقول کشور دارای اسناد و بنچاقهای معارض متعددی بوده و در پیر و همین قانون بود که قانون مرور زمان و ابلاغ اظهارنامه را از طرف مالک مقرر و پس از اجرای قانون مرور زمان اولیه بتدوین قانون مبسوط و کاملی که قانون فعلی باشد، اقدام شد و شاید یکی از علل وجهات قانون تصرف عدوانی اردیبهشت ۱۳۵۹ بر مبنای همین قانون ثبت اولیه بود که صلاحیت رسیدگی فوری و رفع ید متصرف عدوان را بدون هیچ تشریفات بدادستان و شهر بانی و ژاندارمری و حاکم و نایب الحکومه در خارج از پنج فرسخ و مأمورین صلح که از مأمورین وزارت کشور با انتخاب وزیر دادگستری معین می شدند، محول و فلسفه اصلی قانون اردیبهشت ۱۳۵۹ با توجه بمقررات مبسوطی که وزارت دادگستری در دنباله قانون مزبور تصویب و ابلاغ فرمود، بر این اساس بود که چنانچه شبانه شخص متنفذی برود خانه متصرفی دیگری را تصرف نموده و باستناد این تصرف مبادرت بتقاضای ثبت نماید، با اعلام شکایت کلیه مأمورین قانون مزبور فوری حکم باعاده وضع بحال سابق داده و حکم را اجرا کنند.

۲

در قانون ثبت ۱۳۱۵ شرط تفاوت يك خمس از بین رفته و بطور کلی حق تقاضای ثبت بفروشنده شرطی داده شد با تصدیق حق خریدار شرطی و اینکه خریدار شرطی بیش از ثمن و خسارت تأخیر تأدیه که در بدو امر در دوایر ثبت ۱۲٪ و در محاکم دادگستری ۱۵٪ می باشد، ندارد، نهایت با وضع قانون آیین دادرسی مدنی این تفاوت نیز از بین رفته چه در محاکم و چه در دوایر اجرای ثبت ۱۲٪ شد و تا سال ۱۳۱۲ اجرای معاملات شرطی اینطور بود که بیع از طرف کارشناس تقویم و چنانچه در مزایده مشتری پیدا نمی شد، با کسر يك خمس مبیع شرطی را بخریدار منتقل و تفاوت قیمت را از او گرفته و بفروشنده شرطی می دادند که قاعده مزبور بهمان جهاتی که نظر اولیه قانونگذار بود، بسیار مفید و لازم بود، نهایت بجهاتی که در مقاله مشروح مربوط بمعاملات شرطی و استقراضی و اسناد روغنی و ریشه آن توضیح دادم، انجام جریان

مزایده و الزام خریدار شرطی به پرداخت تفاوت بها با نظارت بر سرمایه بانگهای کشور و گردش چرخهای اقتصادی منافات داشت، لذا موضوع تقویم و جلب نظر کارشناس در ۱۳۱۲ لغو شد، آنهم بطور کلی. ناگفته نماند که بجهت مندرج در مقاله ای که در این باب نوشته ام، لغو جلب نظر کارشناس بطور عام نه فقط با منظور اصلی مقنن منافات دارد، خود این امر سبب آن شده که نزول بگیران حتی بیش از زمان اجرای قوانین ثبت به قرض گیرنده فشار آورده و با تهدید او بصورت اجراییه و مزایده تمام نظریات خود را اجرا کنند و نتیجه آن شود که همیشه آدم مقروض بیچاره و کلیه فعالیت مادی و معنوی او در نزد عده ای متمرکز شود و شاید یکی از علل و جهات عمده هجوم مردم بیانگها این امر باشد و توضیح این مختصر در آنچه که پایه و اساس این مقاله است، لازم بود.

۳

ماده ۲۴ قانون ثبت و اینکه با انقضای مدت اعتراض حق مالک واقعی ترضیع می شد، اول ضمن آیین نامه قانون ثبت مقرر گردید که موقع تحدید حدود نماینده ثبت از متصرف قبول تقاضای تحدید بنماید و چنانچه متقاضی متصرف نبود، صورت مجلس تحدید حدود باز کر علت تنظیم نمی شود و بر اساس همین جهت بود که ماده ۲۵ قانون ثبت اصلاح و به هیئت نظارت و شورای عالی ثبت اختیار داده شد، چنانچه در نتیجه شکایت معلوم شود، متقاضی متصرف نبوده یا صورت مجلس تحدید حدود زاید از میزان واقعی مالکیت او تنظیم شده باشد، تقاضای ثبت یا اشتباهاتی که در تحدید حدود شده، ابطال یا اصلاح فرمایند؛ ولی برابر شق ۸ ماده ۲۵ تمام این اختیارات تا صدور سند مالکیت بود و چون بعداً معلوم شد، نسبت به يك ملك تقاضا نامدهای معارضی داده و اسناد مالکیت معارضی صادر شده است، از این جهت قانون دیماه ۳۳ بعنوان قانون رفع اشتباهات ثبتی از مجلس گذشت.

۴

تاقبل از خرداد ۱۳۱۵ و تصویب قانون دفاتر اسناد رسمی مفاد سند رسمی

بدون لزوم مراجعه بمحاکم دادگستری قابل اجرا و شکایت از صدور اجراییه یا مخالفت سند با قوانین و یا هر گونه ادعای دیگری در کمیسیونها و مراجع قضایی ثبت حل و فصل می شود بر همین اساس بود که صلاحیت شورای عالی ثبت را در امور اجرایی نیز شناخته و بطور کلی طبق مقررات مواد ۶۰ الی ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی رسیدگی بماهیت دعاوی افراد نسبت به خود سندی یا اجراییه یا عملیات اجرایی در کمیسیونهای اداری و یا قضایی ثبت حل و فصل می شد و بهمین جهت برای شورای عالی ثبت نیز برای رسیدگی باین آرا اختیار و صلاحیت داده شد. ولی بالاخره قانونگذاران متوجه این مطلب شدند که رسیدگی و احقاق حق واقعی اسناد رسمی و اجراییه های ثبتی بدون دخالت محاکم دادگستری امکان پذیر نیست و از این جهت بطرح و تصویب قانون شهر یور ۲۲ منتهی شد. حال قبل از آنکه فواید قانون شهر یور ۲۲ را توضیح دهم، ناچار از ذکر مقدمه می باشم:

اساساً فکر می کنم از بدو تأسیس دفاتر اسناد رسمی دادن اختیار صدور اجراییه به سردفتر تنظیم کننده سند صحیح نبود، یعنی نتیجه اش علاوه از اشکالاتی که وضع قوانین متعدد را در مدت کوتاهی ایجاد نمود، منافی قاعده تفکیک مسئولیت می باشد. البته وقتی دفتر اسناد رسمی سندی ولو مخالف قانون مدنی تنظیم نمود، خود او دیگر نمی تواند به عذر مخالفت سند مزبور از صدور اجراییه خودداری کند. و چنانچه گفته شود، این قاعده اختلاط مسئولیت در مورد احکام محاکم دادگستری وجود دارد، معنأ چنین نیست، زیرا هر چند مرجع انجام تقاضای صدور اجراییه دادگاه صادر کننده حکم است، ولی اراده واحدی نیست، بلکه حکمی است که غیر از صادر کننده حکم دو مرجع عالی تر و اراده های متعدد دیگر آنرا تسجیل و تایید نموده اند. و این نتیجه در مورد اسناد رسمی و صدور اجراییه از طرف تنظیم کننده که اراده واحد است، مخالف اصل تفکیک مسئولیت می باشد و بهمین جهت بود که در مواد ۶۰ الی ۶۵ قانون دفاتر اسناد رسمی مقرر شده بود، چنانچه متعهد نسبت بمخالفت سند با قانون یا مخالفت اجراییه با سند شکایتی داشته باشد، در مرجع قضایی متشکله در اداره ثبت که تحت ریاست یکی از رؤسای شعب دادگاه شهرستان

تشکیل می شود، قابل رسیدگی بوده، ولی بهمان مراجع حقوق و صلاحیت داده شده بود، چنانچه سند را مخالف قانون یا اجراییه را مخالف سند و یا عملیات اجرایی و صدور سند انتقال را مخالف قانون بدانند، مبادرت به ابطال سند و اجراییه و سند انتقال نمایند و چنانچه هیچیک از مرحله بدوی و تجدید نظر بشکایت شاکی توجه نکرد، این حقوق و صلاحیت به شورای عالی ثبت داده شده بود و ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت بهمین جهت بعد از قانون دفاتر اسناد رسمی اصلاح شد. ولی بعد از وضع قانون شهر یور ۲۲ صلاحیت هیئت های بدوی و تجدید نظر و شورای عالی ثبت بیک سلسله تخلفات اداری اجرا یا مأمورین اجرا محدود شد و حتی به خود رئیس اجرا اختیار قضاوت داده شد. ولی چنانچه شورای عالی ثبت بعد از قانون شهر یور ۲۲ اظهار نظر فرمود، دیگر مراجع حل اختلاف اجرایی مانند سابق نمی توانستند اظهار نظر بر ابطال سند یا اجراییه یا سند انتقالی که بر اساس یک جریان غلط صادر شده و در دفتر املاک وارد شده، بنا بصراحت شق ۸ ماده ۲۵ مکرر که هنوز هم باعتبار خود باقی است، نمایند. ولی قبل از قانون مزبور شورای عالی ثبت در پرونده اجرایی مربوط به ع. ب. ب. بسبب آنکه در آگهی مزایده حدود تفصیلی قید نشده بود، تمام عملیات و سند انتقال را باطل نمود. خوشبختانه سند مالکیت صادر نشده بود. ولی چنانچه بعد از قانون مزبور بنا بحکم صریح ماده ۱ و ماده ۱۰ شورای عالی ثبت از اظهار نظر خودداری فرمودند، بعلت نسخ مواد ۱۶۰ الی ۶۴ قانون دفاتر اسناد رسمی بود. و این اختیار را گذشته از قانون دیماه ۳۳ محاکم قضایی دارند و لو آنکه قانون دیماه ۳۳ نبود؛ کما اینکه خود اینجانب در مورد دعوی س. م. س. بر اشخاص دیگر که سند مالکیت ملک موکلین را گرفته بودند، بر طبق ماده ۲۱ قانون ثبت حکم بر ابطال اسناد مالکیت و حذف پلاکهای ملکی موکلین تا دیوان عالی کشور گرفتم، باستدلال اینکه طبق ماده ۲۱ و ۲۲ سند مالکیتی محترم است که بر طبق موازین قانونی و انجام تمام تشریفات صادر شده باشد و این قدرت و اختیار را هیچیک از مراجع ندارند، خاصه آنکه بر طبق شق ۸ ماده ۲۵ این اختیار سلب شده.

با توضیح این مقدمات اینک بمصرّحات ماده ۱ و ماده ۱۰ قانون شهر یور

۲۲ می پردازم :

ماده يك می گوید « یا از جهت دیگری شکایت از دستور سند رسمی داشته باشد » و ماده ۱۰ علاوه بر عبارت مندرج در آخر ماده مزبور « و هر قانون دیگر در قسمتی که مخالف این قانون باشد ، نسخ می شود » ؛ بقدری عبارت دو ماده و حکومت آن بسیط و لایتناهی است که هیچ استدلال دیگری را محتاج نیست . خاصه آنکه از توجه بمقرراتی که در ماده ۱۰ نسخ شده است و منجمله ماده ۹۴ قانون مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ و ده فقره مصادی که تصریحاً در ماده ۱۰ نسخ شده است ، رسیدگی بتمام دعاوی ناشی از تنظیم اسناد مخالف قانون یا صدور اجرائیه یا عملیات مخالف قانون در دادگستری می باشد و مؤید این مطلب نیز چند اصل دیگر :

اول - اصول مواد ۷۱ الی ۹۰ متمم قانون اساسی .

دوم - پدیده وانگیزه هایی که در مقدمه توضیح شد ، بر اینکه دادگستری مرجع تظلمات می باشد .

سوم - مقررات قانون آیین دادرسی مدنی به پیروی از اصول قانون اساسی مقرر و پدیده های مزبور عملاً با انحلال محاکم اختصاصی و هیئتهای تعدیل مال الاجاره قبول شد .

چهارم - تأخر تاریخ تصویب قانون شهر یور ۲۲ و حکومت آن بر تمام قوانین مخالف قانون مزبور .

پنجم - توجه بمورد و منطوق رأی هیئت عمومی و موضوع رأی مزبور (شکایت آقای م . از جریان تقویم و اعتراض بنظر کارشناس وامور اجرایی) بهیچوجه هیئت عمومی اظهار نظر نفرموده ، بر اینکه قوانین مخالف ماده ۱۰ و یا اصل حکومت قوه قضایی مراعات نشود و

بافرض آنکه رأی هیئت عمومی برخلاف منطوق و موضوع آن چنین تعبیر یا باستناد مقررات آیین نامه مفاد اسناد رسمی نفی صلاحیت از محاکم قضایی بشود، لازمه اش آنست، همانطوریکه شورایعالی ثبت در نظریه خود بعد از قانون شهر یور ۲۲ اظهار نظر فرمود، هیئت های دادرسی و اختیارات نامحدود مراجع مزبور را برای ابطال اجرائیه یا اسناد بوضع زمان ماقبل قانون شهر یور ۲۲ اعاده داده و برای رسیدگی بشکایت مقروض محتاجی که يك ميليون ملك خود را در مقابل پنجاه هزار تومان وثیقه داده و موضوع کارشناسی و تقویم هم از بین رفته، بسبب يك ابلاغ اجرائیه و انقضای مدت سه ماه بطلبکار سند انتقال داده، یعنی تومانی ده تومان نزول. و هر گاه اینطور باشد شایسته است گفته شود، «از طلا گشتن پشیمان گشته ایم، مرحمت فرموده ما را مس کنيد».

هر گاه حوصله خوانندگان و گنجایش مجله کانون اجازه می داد، يك يك مواد منسوخه در ماده ۱۵ قانون شهر یور ۲۲ را نقل می نمودم تا روشن شود بسبب نسخ مواد مزبور قسمتی از این آیین نامه های اجرایی که هستند آن بوده، نیز نسخ گردیده است.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی