

ثبت اسناد و املاک

رأی محققین ثبت بر طبق ماده ۵۷ اصلاحی مصوب ۲۶/۹/۱۳۲۹ قابل استیناف است و شاکی میتواند تا ده روز پس از ابلاغ رأی با رعایت يك روز برای هر شش فرسخ مسافت هر گاه در محل اقامت شاکی محکمه ابتدائی یا محکمه سلحیه نباشد بنزدیگترین محکمه بدایت شکایت استینافی کند و رأی که از محکمه مزبور استینافاً صادر می شود قابل تمیز است. از عبارت اخیر استفاده می شود که هر گاه رأی محقق ثبت مورد رسیدگی واقع نشود قابل رسیدگی تمیزی نخواهد بود.

بنابراین بدون رسیدگی استینافی حکم محقق ثبت قابل رسیدگی تمیزی نیست محقق ثبت بر طبق ماده ۵۸ اصلاحی مصوب ۲۶/۹/۱۳۲۹ باید در ضمن رأی خود حق استیناف را ذکر کرده و محکمه را که باید استینافاً رسیدگی کند صریحاً معین نماید و ماده ۵ قانون ثبت مرجع رسیدگی استینافی و تمیزی احکام محققین ثبت را معین نموده و مقرر داشته در مواردیکه رأی محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود و رسیدگی تمیزی محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف بعمل خواهد آمد یعنی مانند رسیدگی تمیزی در استینافاً.

بنابر آنچه ذکر گردید محققین ثبت فقط بدعوی که از اعتراض و اختلافات ثبتی حاصل شده باشد و دارای شرایط مذکوره در ماده ۵۶ اصلاحی باشد رسیدگی می نمایند و آنچه خارج از آن امور باشد از صلاحیت محققین ثبت خارج و در محاکم عمومی رسیدگی میگردند.

صلاحیت محلی - نظامنامه در ماده ۵۹ صلاحیت محققین ثبت را محدود نموده و مقرر داشته که دعوی ناشی از تقاضای ثبت هر ملک باید بمحقی رجوع شود مگر در اداره یا دائره ثبت اسناد محل وقوع ملک مأویت دارد.

طریقه رسیدگی - طریقه رسیدگی محققین بدعوی در نظامنامه ثبت بیان شده است و بر طبق ماده ۸۹ نظامنامه در مواردی که بموجب نظامنامه مزبور پیش بینی نشده محقق ثبت مکلف است بر طبق مقررات اصول محاکمات حقوقی سلحیه رفتار نماید.

نظامنامه در طرز رسیدگی محققین ثبت در ماده ۶۰ مقرر داشته که هر گاه در يك اداره یا دائره ثبت اسناد محققین ثبت متعدد باشند تقسیم کارها بعهده محقق اول خواهد بود.

نظامنامه در مباحث مختلفه از ماده ۶۲ الی ماده ۸۸ در ترتیب رسیدگی در اسناد کتبی در معاینه محلی و عقیده اهل خبره و رد محقق ثبت در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها در ابلاغ حکم تفصیلهای می دهد که این مختصر گنجایش ذکر آنرا ندارد و به نظامنامه رجوع شود.

(۱) ماده ۱۵ قانون تسریح محاکمات مصوبه ۱۳ تیر ماه ۱۳۰۹ میگوید: رسیدگی تمیزی احکام صاحب و رسیدگی تمیزی قرارها و احکام محاکم بدایت که استینافاً صادر میشود در محکمه استینافی بعمل خواهد آمد که محکمه صادرکننده قرار یا حکم در حوزه آن واقع است در این صورت محکمه استیناف باید از حیث قبول عرضحال و طرز رسیدگی و غیره مقررات این قانون و اصول محاکمات حقوقی رجائی راجع برسیدگی تمیزی را رعایت نموده و قرار یا حکم را در مواردی که قانوناً برای نقض مقرر است نقض و الا ایام نماید در مقام نقض محکمه استیناف خود بماهیت دعوی رسیدگی کرده حکم خواهد داد و این حکم قابل تمیز نیست.

(۱) ولیکن بر طبق ماده ۶۱ نظامنامه محقق ثبت میتواند در صورت معنی بودن معترض حکم بتخلیه بدستندگی ثبت را نیز صادر نماید مشروط بر این که معترض ضمن عرض حال خود این تقاضا را نموده باشد.

هیئت نظارت - چون ممکن است در جریان امور ثبت املاک اشتباهاتی از ناحیه مستدعیان ثبت و یا مأمورین اداره مزبوره ایجاد شود و موجب بطوع جریان و توضیح حق گردد لذا برای رسیدگی باین امر مطابق نظامنامه‌ای (۱) که وزارت عدلیه معین خواهد کرد برطبق ماده ۶ قانون ثبت هیئتی مرکب از مدعی العموم دیوان عالی تمیز - مدیر کل تهیه لوایح قانونی (پس از قانون تشکیلات مصوبه ۱۳۱۵ مدیر کل امور قضائی بسمت مدیر کل تهیه لوایح قانونی در هیئت نظارت حاضر می‌شود) و مدیر کل ثبت تشکیل می‌شود.

هیئت نظارت فعلا در هفته یکمرتبه در اداره کل ثبت اسناد و املاک تشکیل می‌گردد.

چون هیئت نظارت فقط در مرکز تشکیل میشود و ممکن است اشتباهاتی در جریان امور ثبتی حوزه های دیگر غیر از مرکز اتفاق افتد لذا اداره ثبت حوزه مزبور باید در یاد داشتش که بامضاء مدیر آن اداره میرسد مورد اشکال را با توضیحات کافی به هیئت نظارت فرستاده و در صورتیکه پرونده مورد اشکال با پرونده ملک مجاور اشتراک و یا مداخله داشته باشد نباید پرونده مجاور هم به هیئت نظارت فرستاده شود متحد المان (۱۷/۳۱۳۱۱) در مرکز یادداشت فوق بوسیله رئیس شعبه ثبت مربوطه تهیه شده و بضمیمه پرونده به هیئت نظارت فرستاده میشود.

اشتباه بوسیله مدیر کل ثبت در هیئت نظارت مطرح می‌گردد و رأی خواهند داد و رأی هیئت مزبور هر گاه در حدود ماده ۲۵ قانون ثبت (در مورد تصحیح و ابطال اعلانات نوبتی) باشد قاطع و غیر قابل اعتراض است.

منظور از غیر قابل اعتراض بودن رأی هیئت نظارت آنست که هیئت مزبور نمیتواند در رأی خود تجدید نظر بنماید و مرجع دیگری هم حق تجدید نظر را

(۱) نظامنامه در این خصوص بنظر نرسیده است.

ندارد - و چون رسیدگی مزبور راجع به امر اداری و بین اداره ثبت و متقاضی است قابل رسیدگی در محاکم نیز نخواهد بود.

ولی هر گاه اشتباهات مورد رسیدگی هیئت نظارت امور دیگری باشد که مشمول ماده ۲۵ قانون بوده قانون منعی برای تجدید نظر و رفع اشتباه و تصحیح آن از طرف هیئت مزبور ننموده است.

هیئت رفع اختلاف - برای رسیدگی باختلافات مربوطه بمدلول اسناد رسمی که در نتیجه اقدام باجرا آنها تولید می‌شود - و همچنین برای رسیدگی بشکایات مربوطه بطرز عمل و اقدامات اجرائی برطبق مواد ۹۶ - ۹۷ - ۹۸ اصلاحی قانون ثبت مصوب ۲۳ اسفند ۱۴ هجری قمری از رئیس و مدعی العموم بدایت و مدیر ثبت محل تشکیل می‌گردد.

در صورت معذور بودن یکی از اعضاء هیئت از حضور در جلسه مقرر چنانکه ماده ۸ نظامنامه وزارت عدلیه مصوب ۱۶ فروردین ۱۳۱۵ مقرر داشته جلسه با حضور معاون یا عضو مقدم اداری او تشکیل می‌شود.

چون شکایات ناشیه از اقدام باجرا مفاد سند لازم الاجراء بسیار است که سرعت جریان منظوره مخالف با تاخیر در رسیدگی بشکایات مزبور میباشد بنابراین در هر حوزه ابتدائی هیئت رفع اختلاف برای رسیدگی بشکایات راجعه بامور آن حوزه تشکیل می‌شود - و هر گاه ورقه اجرائیه در حوزه ثبتی صادر گردیده و اجراء مدلول آن به حوزه دیگری احاله شده بطریق ذیل بشکایات رسیدگی می‌شود:

۱- اختلافات مربوطه بمدلول اسناد رسمی (که نتیجه اعتراض بصدور ورقه اجرائیه است) در هیئتی که در حوزه ثبت صادر کننده ورقه اجرائیه است و مرکب از رئیس و مدعی العموم بدایت و مدیر ثبت آن محل میباشد رسیدگی می‌گردد.