

ثبت اسناد و املاک

دفاتر اسناد رسمی

چون برای استحکام معاملات قانون ثبت در مواد ۴۶ و ۴۷ ثبت عده از معاملات را اجباری نمود لذا برای تنظیم و ثبت اسناد رسمی در ماده ۸۱ قانون ثبت و همچنین در ماده ۱ قانون دفاتر اسناد رسمی بوزارت عدلیه اجازه داده شده که در حوزه های ثبتی بقدر کفایت دفاتر اسناد رسمی تأسیس نماید .

هر دفتر اسناد رسمی تشکیل میشود از یک نفر صاحب دفتر (که از تاریخ تصویب قانون دفتر اسناد رسمی سر دفتر نامیده میشود) و یک نماینده اداره ثبت ولی ماده ۵۶ قانون دفاتر اسناد رسمی اجازه داده است که در هر دفتری که وزارت عدلیه مقتضی بدانند میتوانند از تعیین نماینده مطابق نظامنامه مخصوص صرف نظر نماید
مجلسی را که سر دفتر برای انجام کار و وظائف دفتر خود تعیین مینماید چنانکه ماده ۲۲ قانون دفتر نامیده دفتر خانه گویند

از ماده فوق معلوم میشود که تعیین محل دفترخانه را قانون با اختیار سر دفتر برگذار نموده که هر منزلی را که مناسب با تأسیس دفتر اسناد رسمی بداند میتواند انتخاب نماید و بر طبق ماده ۲۲ قانون دفتر اسناد رسمی پس از انتخاب دفترخانه باید اداره ثبت محل و حوزه خود را آگه سازد و هر گاه در خارج از مرکز است اداره ثبت اسناد و املاک مرکز را نیز آگه سازد .

قانون دفاتر اسناد رسمی مستقلاً در بهمن ماه ۱۳۰۷ تصویب گردید و آن قانون با جرح و تعدیلی در قانون ۳۰۸ و ۳۱۰ باب مستقلی را تشکیل داد و چون مواد مزبوره کافی نبود در ۱۵ خرداد ماه ۱۳۱۶ قانون دفاتر اسناد رسمی در تحت ۶۵ ماده تصویب گردید که ۵۷ ماده آن را مع بدفاتر اسناد رسمی و بقیه آن مربوط با اختلافات ناشیه از دستور اجراء و عملیات آن میباشد

چون برگذار نمودن انتخاب خیابان و ناحیه بسر دفتر برای تأسیس دفتر خانه مرکز معاملات آنها را متوجه بیک یا چند نقطه معین از شهر مینماید و نقاط دیگر و اثر دوری دفترخانه برای انجام معاملات در زحمت میافزایند ماده ۲۲ نظامنامه قانون دفاتر محل دفتر خانه را از حیث خیابان و بخش بعهده اداره ثبت محل برگذار نموده است بنا بر این پس از تعیین خیابان و بخش از ناحیه اداره ثبت محل برای تأسیس دفتر اسناد رسمی سر دفتر محل را انتخاب و با اداره ثبت اطلاع میدهد .

دفتر خانه باید بر طبق ماده ۲۳ قانون دفاتر دارای دفاتر ذیل باشد :

۱- دفتر ثبت اسناد

و آن مهمترین دفتر دفتر خانه است که ماده ۱ نظامنامه قانون ثبت نیز آنرا از عده دفاتر مربوطه به اداره ثبت اسناد و املاک شمرده است و برای ثبت اسناد بکار میرود . دفتر مزبور در هر دفترخانه دو نسخه است که یکی بتصدی سر دفتر و دیگری نماینده میباشد و باید بر طبق ماده ۲ و ۳ نظامنامه قانون ثبت سرب شده و هر صفحه را مدعی العموم بدایت یا نماینده او مهر و امضاء نموده باشد .

۲- دفتر نماینده

که در آن اسامی متعاملین و نوع معامله و سایر خصائص آنها ذکر میگردد و دفتر مزبور مانند دفتر نماینده املاک برای پیدا کردن معاملات اشخاص در دفتر اسناد رسمی بکار میرود .

۳- دفتر عیالیت

دفتر خانه که برای ثبت حق التحریر و بخارج دفتر از قبیل پول اوراق و قبوض اقساطی و شماره قبضی که در مقابل وجه مأخوذی داده میشود بکار میرود .

صاحب ثبت نماید . چون معاملات راجعه بغير منقول که در دفتر املاک ثبت میگردد ، مانند انتقال عين يا منافع بیش از سه سال از نظر اهمیتی را که داراست و وقتی را که باید در تنظیم آنها منظور داشت از مختصات دفتر خانه درجه اول قرار داده شده است .

دوم . دفتر خانه درجه دوم

که بوسیله يك سر دفتر درجه دوم اداره میشود . دفتر خانه مزبور ملزم بداشتن دفتر یار نیست ولی می تواند برای کمک خود يك دفتر یار داشته باشد . دفتر خانه درجه دوم اجازه تنظیم و ثبت کلیه اسناد و معاملات را بهر مبلغی که باشد جز آنچه فوقاً از مختصات دفتر خانه درجه اول قرار داده شده داراست و بنابراین این دفتر خانه مزبور میتواند انتقال منافع املاک را که مدت آن سه سال یا کمتر است و همچنین کلیه اسناد و معاملات دیگر تنظیم و ثبت نماید .

سوم . دفتر خانه درجه سوم

و آن بوسیله يك سر دفتر درجه سوم اداره میشود و اجازه تنظیم و ثبت اسناد را تا پنج هزار ریال دارد و آنچه از مختصات دفتر خانه درجه اول میباشد . دفتر خانه مزبور نمیتواند ثبت و تنظیم نماید .

صلاحیت محلی

ماده ۸۳ قانون ثبت مصوب ۳۱۰ تشخیص حدود صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی بنظامنامه وزارت عدلیه بر گذار نمود ولی نظامنامه راجع باین موضوع دیده نشده است . در سابق دفتر رابنواحی معین تخصیص داده بودند که هر دفتری فقط میتواندست معاملات مربوط بناحیه خود را ثبت نماید چندی این طریق دوام داشت ولی اکنون دفاتر اسناد رسمی میتوانند به ثبت هر گونه معاملات از منقول و غیر منقول مربوطه بهر ناحیه را اقدام نماید . محدود نبودن دفاتر در ثبت معاملات راجع بهر ناحیه گرچه موافق با ترویج و تسریع معاملات و رفع حوائج عمومی است .

۴ - دفتر گردش تبر

که برای تعیین مقدار تمبری که اداره ثبت بدفتر خانه داده و مقدار مصرف آن میباشد .

۵ - دفتر ثبت مکاتبات

دفترخانه و تقاضا نامه های اجرائی که بوسیله متعهد به عمل میاید و اوراق صادره ثبت میگردد

۶ - دفتر اندیکاتور

دفتر مزبور را در قانون دفاتر لازم ندانسته ولی ماده ۲۲ نظامنامه مقرر داشته که دفترخانه باید دارای دفتر اندیکاتور برای رسیدگی ها را که با شخص میدهد و فرستاده ها باشد .

دفتر خانه یکی از مزایای اداره ثبت است و برای نظم امور داخلی ساعات مقتوح بودن آن را بر طبق شق ۲ ماده ۲۲ نظامنامه قبل از اداره ثبت هر محلی بر حسب تقاضای فصول معین مینمایند و بسر دفتران آن محل اصلاح میدهد تا در ساعات مزبوره دفتر خانه برای انجام امور ثبت اسناد مهیا باشد .

دفاتر اسناد رسمی همه از حیث صلاحیت یکسان نیستند و تشکیلات آنها نیز مخالف میباشد چنانکه شرح آن بیان میگردد .

صلاحیت دفتر اسناد رسمی

صلاحیت دفتر اسناد رسمی را باید از دو نظر ذاتی و محلی مورد بحث قرار داد

صلاحیت ذاتی

ماده ۴ قانون دفاتر اسناد رسمی دفتر خانه را به درجه تقسیم نموده است .

اول . دفتر خانه درجه اول

که بوسیله يك سر دفتر درجه اول و يك یا چند نفر دفتر یار اداره میشود . دفترخانه مزبور میتواند هر گونه اسناد و معاملات چه راجع باموال منقول باشد و چه غیر منقول بدون عابت