

مسئله تقسیم مسئولیت و یا باصطلاح منطقه بندی در کلیه امور دفاتر اثر دارد و برای سردفتران حائز کمال اهمیت است. بنابراین باید مورد دقت و مطالعه عمیق واقع گردد از این لحاظ نظریه تقسیم در معرض افکار عمومی سردفتران و صاحب نظران قرار داده شد و یکی از شخصیت های مهم قضائی دانشمند محترم آقای سید محمد صدر رئیس شعبه عالی دیوان کشور در این باب اظهار عقیده و آرائه طریق کرده اند که ذیل درج میگردد.

کانون محترم سردفتران

راجع بتحدید صلاحیت محلی سردفتران و یا باصطلاح روز منطقه بندی دفاتر اسناد رسمی مدتی است در محافل ثبتی و کانون سردفتران و بعضی مقامات قضائی بحث و مقالاتی هم در مجله وزین کانون سردفتران ملاحظه میشود .

نظر بسوابق موجوده بعضی از آقایان نظر اینجانب را در اینخصوص خواسته اند چون موضوعی است بسیار قابل توجه و در جریان کارهای قضائی و محاکمات انتظامی سردفتران باموری برخورد کرده ام که يك تحول متین و اساسی را در ثبت املاک و دفاتر اسناد رسمی ضروری میدانم از نظر اهمیت موضوع نظریه خود را برای درج در مجله کانون مینگارم .

قبل از ورود بمطلب سزاوار است فلسفه تاسیس ثبت اسناد و املاک را مورد نظر قرار دهیم تا موضوع بهتر روشن شود .

فلسفه تشریحی یا تاسیس ثبت اسناد و املاک برای تثبیت مالکیت و جلوگیری از وضع نامطلوبی بود که در محاضر غیر رسمی جریان داشت و غالباً سالهای متمادی مردم را در محاکم دادگستری سرگردان میکرد حدود و مشخصات املاک رسماً مضبوط نبود اسناد در دفاتر ثبت و ضبط نمیشد چه بسا در يك محضر اسناد ناسخ و منسوخ و معارض

صادر میشد با توجه باین مشکلات قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی بوجود آمد مرحوم داور از قوانین کشورهای راقیه بخصوص قانون فرانسه و سویس و بلژیک اقتباس نمود و در سال ۱۳۱۰ لایحه قانون ثبت اسناد و املاک را بمجلس شورای ملی تقدیم و تصویب گردید قانون مزبور شامل دو قسمت است مقررات مربوط بثبت املاک و مقررات مربوط بثبت اسناد .

قسمت اول - شامل مقرراتی است که تکالیف اداره ثبت املاک را پس از تهیه مقدمات نسبت بتقاضای ثبت ملک از طرف مالک متصرف باطی تشریفات مقرر قانونی و ثبت ملک در دفتر املاک تعیین نموده .

قسمت دوم - مقرراتی است که مربوط بثبت اسناد و اجرائیات میباشد در این سلسله از مقررات قانون ثبت اسناد و املاک نقش مهم دفاتر اسناد رسمی است که مرجع قانونی و رسمی نقل و انتقالات و کلیه تصرفات ناقله نسبت بعین و منافع املاک میباشد با توجه باین مقدمات ثبت املاک اداره ایست غیر ثابت و موقتی که در مدت معینی باید نقش خود را ایفا نماید آنچه ثابت و باقی است مقررات مربوط بثبت اسناد میباشد. دفاتر اسناد رسمی طبق اجازه حاصله از ماده ۸۱ قانون ثبت اسناد و املاک تأسیس و ثبت معاملات مربوط با املاک غیر منقول الزامی گردید و بموجب ماده ۸۳ قانون مزبور تعیین حوزه صلاحیت دفاتر اسناد کول به آئین نامه وزارت دادگستری گردیده در بدو تشکیلات هم حوزه صلاحیت دفاتر اسناد رسمی در تهران محدود بمناطق معینی بود ولی پس از آن بجتهاتی دایره صلاحیت دفاتر اسناد رسمی غیر محدود شد در همان مواقع اشخاص بصیر و مطلع مفاسدی را در عدم محدودیت صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی پیش بینی میکردند زیرا با اختیار نامحدودی که سردفتران اسناد رسمی تا هر مبلغ که باشد و در هر کجا و هر منطقه که بوده باشند دارند بفرص صلاحیت سردفتر چطور ممکن است از لحاظ تشخیص هویت متعاملین و صحت و سقم مدارک معامله سردفتر اجرای وظیفه نماید حتی در يك شهری مانند تهران با وجود باندهای متعدد منحرف و حرفه که بعنوان مختلف و عبرت انگیزی در مقام کلاهبرداری میباشند و نمونه های بارز آن پرونده های

مشکله در شعب محاکم جزائی میباشد که در غالب موارد سردفتران نتوانستند کاملاً اجراء وظیفه و انجام تکلیف نمایند بالتیجه برخلاف اصل و فلسفه تأسیس قانون ثبت املاک بصورت‌های دیگر مردم با دردست داشتن سند رسمی در محاکم دادگستری برای احقاق حق خودسر گردانند در قانون مزبور از نظر صلاحیت علمی و عملی سردفتر شرایط و مقرراتی پیش بینی نشده لذا تشخیص صلاحیت انتصاب و تصدی سردفتری بسته بنظروزیب دادگستری بود-وزرای دادگستری در اطراف متقاضیان تحقیقات لازم را مینمودند کسانیکه علماء و عمال شایستگی داشتند بمقام حساس و خطیر سردفتری منصوب میشدند غالباً کسانیکه در معاصر شرع سابقه تصدی داشتند و صلاحیت آنان در بین مردم از لحاظ صحت عمل و دانش و تقوی معزز شده بود انتخاب میشدند .

در سال ۱۳۱۶ قانون مستقلی برای دفتر اسناد رسمی وضع و تصویب شد بموجب قانون مزبور از نظر صلاحیت علمی و عملی شرایطی مقرر شده و از این نظر در جاتی برای سردفتران تعیین گردیده متأسفانه از نظر صلاحیت محلی ساکت است مفاسدی را که مطلعین در عدم محدودیت صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی پیش بینی میکردند بعد از شهریور ۱۳۲۰ با معاملات امثال حاجیه ربابه و شمس جلالی آثار نامطلوب خود را نشان داد در آن موقع در جریان رسیدگی معلوم شد در اثر تراکم خلاصه معاملات در دفاتر املاک کنترل معاملات از اختیار دفاتر املاک خارج گردیده و قادر نبودند معاملات معارض را تشخیص دهند طبق ماده ۳ آئین نامه ثبت املاک خلاصه معاملات باید ظرف ۴۸ ساعت در دفتر املاک ثبت شود و چنانچه نقص و اشکالی در خلاصه معامله باشد دفتر املاک مکلف است ظرف همان مدت خلاصه را بدفتر خانه عودت دهد و رفع نقص را بخواهد فلسفه ارسال خلاصه معاملات از طرف دفتر خانه و ثبت آن در دفتر املاک نیز با فلسفه تأسیس ثبت املاک و اسناد منطبق است زیرا وسیله کنترل صحت و سقم اسناد و عدم تعارض آن بوسیله دفتر املاک میباشد و دفتر املاک همواره باید با سند مالکیت مطابق باشد .

طبق رسیدگی‌هاییکه شده نسبت بمعاملات معارض و سوابق موجوده در پرونده‌های مشکله غالباً خلاصه معامله از طرف دفاتر اسناد رسمی با ادارات ثبت املاک ارسال شده

ولی در نتیجه تسامخ مأمورین یا تراکم خلاصه معاملات در دفتر املاک یا فقدان ایادی قبلی یا بجهت دیگر خلاصه معامله در دفتر املاک ثبت نشده و چه بسا بسیاری از خلاصه معاملات مفقود یا ازین رفته است و نتیجه آن میشود که در حال حاضر ستون انتقالات اسناد مالکیت با دفتر املاک مربوطه تطبیق نمیکند چنانچه آقاسی جمالی نایب رئیس کانون سردفتران در یکی از مقالات مفصل و مستدل خود در یکی از شماره‌های مجله کانون این موضوع را تصریح نموده تحدید صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی که زنگ خطر آن در معاملات شمس جلالی و حاجیه‌ربابه در چند دفترخانه بصدا درآمد حق بود اولیای امور وقت بعلت انحرافات پی‌برده و تحدید صلاحیت دفاتر اسناد رسمی و برداشتن فاصله بین دفتر املاک و دفاتر اسناد و با ازین بردن علت معلول را ریشه کن نمایند با کمال تأسف بجای این اقدام اساسی بحواشی پرداخته‌اند تا آنکه نوع معاملات معارض و مجعول روز افزون گردید بطوریکه برخلاف وضع تأسیس قانون ثبت اسناد و املاک بیشتر اوقات محاکم با پرونده‌های متشکله این نوع جرائم مشغول است و چه بسیار حقوقی که این جریان با وسائلی که در اختیار شیادان حرفه می‌باشد از مردم تضییع گردید.

املاک عمل سردفتر ستون انتقالات اسناد مالکیت است که بامضاء سردفتر رسیده و بمهر دفترخانه مهور شده تشخیص صحت و سقم آن برای سردفتر بسیار مشکل است با اینکه نسبت با اسناد مالکیت سردفتر تکلیفی برای استعمال ندارد بفرض آنکه احتیاط نموده استعمال نماید باوصفی که از طرف نایب رئیس کانون سردفتران تصریح شده دفتر املاک نمیتواند آخرین مالک را بدفترخانه اعلام نماید و با ثبت نشدن خلاصه معاملات و معلوم نبودن ایادی انتقالات تکلیف مردم معلوم نیست و سردفتر چطور میتواند احراز وظیفه نماید با این وصف جز تحدید صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی بمناطق معین که منظور قانون گذار را تأمین و با فلسفه تأسیس ثبت اسناد و املاک تطبیق دهد راه چاره‌ای نیست .

بطوریکه مقدمه اشاره شد اصولاً اداره ثبت املاک قانوناً جز بذیرفتن درخواست ثبت ملک و طی تشریفات مقرر در قانون ثبت ملک در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت

دیگر نقشی ندارد از آن پس پایه و قوام کلیه نقل و انتقالات و هر گونه تصرفات ناقله عیناً و منفعتاً با دفاتر اسناد رسمی است با توجه بمقتضیات مزبور اجرای طرح تحدید صلاحیت محلی سردفتران و برداشتن فاصله بین دفاتر املاک و دفاتر اسناد رسمی و انتقال دفتر ثبت انتقالات هر منطقه بمحل دفترخانه مربوطه لازم و ضروری است زیرا بلافاصله خلاصه معاملات در دفاتر املاک ثبت شده و دیگر فرصتی بدست منحرفین داده نمیشود و مرجع صالح برای هر گونه نقل و انتقالات نسبت باملاک معین است و اجرای این طرح قطع نظر از اینکه قسمت زیادی از تشریفات زائد و مشکلات را که در مسیر معاملات مردم قرار گرفته برطرف مینماید با توضیحات کافی که از طرف مطلعین و آقایان سردفتران ضمن مقالات مستدل خود داده اند از هر گونه تقلب و تزویر و جعل جلوگیری خواهد کرد .

خلاصه معاملات بموقع و در اسرع اوقات ثبت میشود این تحول اساسی در ثبت املاک و دفاتر اسناد رسمی که مورد نظر جناب آقای دکتر عاملی وزیر مجرب و کاردان دادگستری قرار گرفته و از طرف سردفتران صالح و مطلع تأیید شده نظری بسیار متین و شایسته هر گونه تقدیر است و انتظار میرود در ردیف اقدامات مفیدی که در دادگستری بعمل آمده باین امر خطیر و قابل توجه نیز توفیق کامل حاصل نمایند .

در خاتمه نکته قابل تذکری که ناچار از ذکر آن میباشم آنستکه صلاحیت علمی و عملی سردفتران اسناد رسمی که مسئولیت خطیری در امور معاملات و مقررات اموال و نوامیس مردم دارند مورد توجه مخصوص باید قرار گیرد ،

سید محمد صدر