

قانون و نظامنامه ثمت

درس اول

قانون بمعنی عام هر قاعده و رستدری است که باید بر طبق آن عمل و رفتار شود.

بنا بر این قواعد علم صرف و نحو قوانین سخن گفتن و قواعد علم طب قوانین معالجه است هر گاه این قوانین برای انتظام امور افراد یا جامعه بشروط و تدوین شده باشد قانون بمعنی خاص نامیده میشود و مراد از لفظ قانون غالباً همین معنی است قانون ثبت که درس مهم ما میباشد عبارت از مجموع مواد و مقرراتی است که به تأتیرات مخصوصه تسویب و بموقع اجراء گذارده شده قسمت مهم قانون مزبور از قوانین مدنی است که نظر با اهمیت آن جداگانه تدوین گردیده مثل قانون تجارت که قسمتی از قانون مدنی است و از نظر اختصاص و اهمیتی که دارد مستقلاً عنوان میشود.

اگرچه قوانین را میتوان باعتبارات مختلفه تقسیم و تدوین نمود ولی بهترین تقسیمی که متضمن مقصود ما میباشد این است که قوانین بطور کلی یا عمومی است یا خصوصی.

قوانین عمومی که شامل قانون اساسی و اداری است از مبحث ما خارج است و قوانین خصوصی که متکفل روابط افراد بایکدیگر یا بادولت است (هر گاه عمل دولت بعنوان تصدی و بطور عادی باشد مثل اینکه ملکی را اجاره یا خریداری نماید نه بعنوان اعمال حاکمیت مثل گرفتن مالیات) کلیه این قوانین به قانون مدنی نامیده میشود چه راجع بحقوق و منافع اشخاص از حیث ولادت و اهلیت و خانواده و نکاح و تابعیت و توارث و موت که

احوال شخصیه است یا حقوق و منافع افراد از حیث مالکیت و معاملات و تعهدات نسبت باموال منقوله و غیر منقوله و آثار آن که این قسمت شامل غالب مواد قانون ثبت میباشد و کلیه مواد که ضمانت اجرائی قوانین مدنی را داراست بقانون مجازات تسمیه شده بنابراین قانون مجازات ضامن اجرائی قوانین مدنی است - و کلیه قوانین که ضریقه اعمال و استفاده از مواد قانون مدنی و قانون مجازات را بیان می نماید با اصول محاکمات حقوقی و جزائی نامیده شده است در حقیقت صاحبان حق را بطریق استفاده و بکار بردن قانون مدنی و قانون مجازات هدایت میکند تا از آن راه و بدان وسیله بتوانند حقوق خود را تأمین و تحصیل نمایند پس اصول محاکمات کلیه قوانینی است که در محاکم عدلیه برای اثبات و اجرای حقوق و جزائی رعایت میشود و از آنجا دانسته شد که قانون اصول محاکمات حقوقی از قوانین تضمینی است و در طول قانون مدنی و قانون مجازات است که از قوانین تعیینی است نه در عرض آنها و قانون تجارت قسمتی از قانون مدنی است نه تقسیم آن و اشکالاتی که بر تقسیم مذکور در کتاب حقوق مدنی و غیره وارد شده است بر این تقسیم ما متوجه نخواهد بود.

ثبت املاک در دفاتر دولتی برای اخذ مالیات و تأمین املاک خالصه در ازمنه قدیم هم معمول بوده حتی اینکه در کشور روم دارای نقشه و مشخصات و جنبه رسمی و قانونی داشته و بهمین منظور املاک را ممیزی میکردند بعضی مورخین نوشته اند که بامر داریوش کبیر املاک آسیای صغیر را برای تحمیل مالیات ممیزی کردند ولی ثبت املاک بطریق معمول امروزه که از نظر حقوقی و اقتصادی است

از قرن هیجده و نوزده میلادی در غالب کشورهای متدنه دائر گردیده و تأثیر فرق العاده مهمی در تأمین قطعی حقوق نموده است و مقایسه اجمالی وضعیت املاک و اسناد اینکشور بوضعیت سنین سابقه بخوبی اهمیت آن را محسوس می نماید بوسیله ثبت اسناد و املاک از اختلافات دعاوی بسیاری که مبنی بر تقلب و تزویر بوده جلوگیری و مردم و محاکم از محاکمات طولانی و اوراق ناسخ و منسوخ و هزاران مشکلات دیگر که سلب اطمینان از معاملات نموده بود آسوده شده اند و بهترین وسیله جلب ائتد ادو رونق تجارت و تسریع محاکمه و تقلیل مخارج و تأمین حقوق و منافع و تشکیل آسایش عمومی است و از مهمترین وسائل ارتقاء بمدارج عالییه تمدن و تکامل میباشد .

ثبت اسناد - در ایران ناظم الاسلام کرمایی در تاریخ پیداری ایرانیان پس از اینکه میفوسد میرزا حسین خان سپهسالار کتابچه مواد قانون را تقسیم نمود اشاره میکند که ترتیب صحیحی برای نوشتهجات شرعی و عرفی و تجارتی مقرر نبود و دستخط صادر شد که بریاست معظم له اداره ای تشکیل یابد که مرجع ثبت نوشتهجات بوده موافق دول متدنه تمیز زده در دفاتر متعدده ثبت و ضبط شود از این قسمت گذشته دیگر چیزی در باب ثبت اسناد و املاک دیده نشده مگر در فصل دوم از باب چهارم قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۲۱ رجب ۱۳۲۹ قمری که راجع بمباشرین و دفتر را که ثبت اسناد و مدیر ثبت ماده ۲۳۰ دیده میشود که تشکیل و ترتیب ثبت اسناد و حقوق و حدود و تکالیف آنها را موقوف بقانون مخصوص نموده و این قانون در ۲۱ حمل ۱۳۰۲ شمسی بتصویب رسیده که ماده اولی آن این است .

دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل میشود ثبت املاک - تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوی الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ گردد ثبت اسناد برای اینکه رسماً دارای اعتبار شود - بعضی مواد قانون مزبور در ادوار مختلفه تقنینیه اثبات و

نسخ و تغییر یافته و بعضی مواد راجع بحق الثبت شرکت نامه و اوراق تجارتی و مدت اعتراض بر تقاضای ثبت و اصلاح تعرفه ثبت اسناد و قانون عمومی است و قانون ثبت عمومی املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و بعضی اصلاحات دیگر متدرجاً بتصویب رسیده ولی بالاخره مطابق ماده ۲۵۵ قانون مصوب ۲۲ بهمن ۱۳۰۸ کابیه قوانین سابقه منسوخ و قانون مزبور که حاوی مواد مهم قوانین گذشته است از اول اسفند ۳۰۸ معمول و مجری گردیده لیکن چون مبنای این قانون هم بر ثبت عادی و اعتراض بوده و نظر دولت بر ثبت عمومی و الزامی مستقر گردیده لذا قانون مزبور هم طبق ماده ۱۴۲ از قانون مصوب اسفند ۱۳۱۰ نسخ و این قانون از اول فروردین ۱۳۱۱ بموقع اجرا گذارده شده و بعضی مواد آنهم بعداً تغییر و اصلاح گردیده که در موقع خود به آن اشاره خواهد شد .

چون ثبت اسناد و املاک از نظر تأمین حقوقی است نه از نظر مالی لذا مطابق قانون سابق اصول تشکیلات عدلیه و ماده ۱ قانون مزبور مصوب ۲۷ تیر ۱۳۰۷ اداره ثبت اسناد و املاک یکی از ادارات مستقلة تابعه وزارت عدلیه میباشد و چون قانون اخیر التصویب و نظامنامه های مربوطه بان در این دوره هشتم کلاس ثبت مواد تدریسی قانون ثبت را تشکیل میدهد لذا مواد این قانون محظ نظر خواهد بود .

درس دوم

قانون مزبور دارای هشت قسمت است که هر قسمت را در یت باب بیان کرده است
باب اول در تشکیلات اداری ثبت - ماده اول - در هر حوزه ابتدائی باقتضای هر محل یت اداره یا دائرة ثبت اسناد و املاک تشکیل میشود ممکن است هر اداره یا دایره ثبت دارای شعبی باشد باید دوایر ثبت تابع حوزه های محکمه عدلیه باشند زیرا علاوه بر اینکه اساساً اداره مزبوره از ادارات تابعه وزارت عدلیه بوده است از نظر رسیدگی با اعتراضاتیکه بر تقاضای ثبت املاک هر محلی میشود ناچار

باید دعوی اعتراضی بمحکمه که در آن حوزه تشکیل یافته است مراجعه گردد تعیین محللهائی که باید در آنجا محاکم ابتدائی تشکیل شود و عدله شعب آنرا بر حسب اقتضای محل و کثرت و قلت دعوا طبق ماده ۳۱ قانون تشکیلات وزیر عدلیه معین مینماید

تعیین دوایر و شعب ثبت املاک هم باعتبار وسعت و اهمیت محل بر حسب پیش نهاد اداره کل ثبت از طرف وزیر عدلیه معین میشود و طرز تشکیلات فعلی اداره ثبت تقریباً تابع تشکیلات عدلیه های ایالات و ولایات میباشد مثلاً در ایالت طهران و آذربایجان شرقی و غربی و خراسان و فارس و کرمان ادارات ثبت دارای دوائر و شعب بسیاری است که در هر ولایت و حاکم نشین ایالات مزبور یث دایره باشند ثبت تشکیل شده است و مطابق اصول اداری مرکز دوایر و شعب یث حوزه ثبتی اداره یادآور مرکز آن حوزه خواهد بود. مثلاً شهر طهران که دارای نواحی و بلوک عدلیه است مرکز حوزه ثبتی آن اداره ثبت ایالتی طهران است و با اینکه نواحی بسیار دارد فعلاً بدو ناحیه: شمال و غرب جنوب و شرق تقسیم شده و بلوک اطراف آن شمیران - غار فشا قویه - لواسانات - او جیلاغ - شهریار - ورامین ایوانکی - دماوند و هر چند ناحیه دارای شعبه است که مرکز تمام آنها همان اداره ثبت ایالتی طهران میباشد. ماده دوم - مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمیتوانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

همانطور که قانون اصول محاکمات صلاحیت محاکم را محدود کرده است قوانین ثبت بلکه سایر قوانین مربوطه بدوایر دولتی هم حدود عملیات مأمورین خود را که دارای وظایف مخصوصه هستند برای اینکه بی نظمی و اختلالی در اثر مداخله و اقدامات مأمورین محل معین در محل دیگر تولید نشود محدود به محل مأموریت آنها نموده است و عملیات آنها در خارج از محل

مأموریت اثر قانونی نداشته بلکه موجب مسئولیت و تخلف اداری محسوب و مستوجب محاکمه اداری خواهد بود بنا براین اگر مأمورین شعبه ثبت دماوند مثلاً در شعبه ثبت ورامین یا شمیران بدون اجازه رؤسای مافوق خود اقدام به انجام عملیات ثبتی نمایند عملیات آنها اثر قانونی نخواهد داشت. با اینکه هر دو محل شعبه یث حوزه مرکزی هستند چه رسد به این که حوزه های ثبتی هم مختلف باشد یعنی مأمور ثبت قزوین در حوزه ثبت طهران یا بالعکس.

در اینجا بنقطه ای که موجب تجهیز ذهن و تربیت قوه و قریحه استنباط قانونی است اشاره میشود

آیا نماینده ثبت املاک قطعه معینی از یث شعبه و حوزه یا نماینده دفتر اسناد رسمی نمره مخصوص میتواند در غیر آن قطعه یا غیر آن دفتر از قطعات و دفاتر همان حوزه و شعبه بدون اجازه رئیس مافوق انجام وظیفه نماید و اگر اقدام بعمل تجدید حدود و تنظیم صورت مجلس نمود یا نماینده دفتر رسمی نمره ۵۰ طهران در دفتر ۵۱ طهران سندی را ثبت و امضاء کرد این عمل اثر قانونی دارد یا نه؟ بنظر میرسد که چون در ماده دوم قید شده جز در محل مأموریت خود نمیتواند انجام وظیفه نماید و عدل مزبور هم اگرچه در حدود حوزه مأموریت است در خارج از محل مأموریت بوده اثر قانونی ندارد.

و علاوه مطابق اصل دیگر قانونی امضات و تصدیقات مأمورین باید در حدود صلاحیت آنها باشد و بهمین نظر ماده ۷ نظامنامه قانون ثبت مصوب ۱۶/۱۱/۱۱ مقرر داشته است که هر مدیر ثبت و مسئول دفتر و نماینده باید قبل از تصدی بمأموریت دو نمونه از امضاء خود را بدهد یکی در دفتر دایره محلی و دیگری در اداره کل ثبت طهران ضبط خواهد شد.

این معرفی امضاء برای این است که در موقع لزوم آن نمونه ها مأخذ تشخیص امضاء در دفاتر و تصدیقات باشد و از همین نقطه نظر ماده ۸ نظامنامه مزبور مقرر میدارد که در صورت تغییر مسئول دفتر به معنی اعم چه دفاتر اسناد رسمی باشد یا دفاتر املاک یا سایر دفاتر قانونی که در ماده

در محکمه انتظامی خواهد شد) و در حقیقت مأمورین صلاح در حال انجام وظیفه قضائی نمایندگی از قوه مجریه ندارند و با اصل قانونی تفکیک قوا مخالفتی نشده است.

ضمناً باید متذکر بود که ماده ۵۱ نظامنامه قانون ثبت در ۲۸ و ۲۴ و ۱۲ با مختصر تغییری اصلاح شده که در صفحه ۷ قسمت ۲ از مجموعه سالنامه ۱۲ وزارت عدلیه مندرج است تغییر اصلاح مزبور در ماده ۵۱ دائر بر این است که دفتر املاک در مرکز یک نسخه و در ولایات نسخین بزرده و دفتر اسناد رسمی بطور کلی نسخین باید باشد تغییر مزبور از نظر تسریع در کار و نیز مکان و حفظ ضبط و فواتر با کثرت آن قابل توجه بنظر میرسد ولی بنظر ما نمیتوان ایی تغییر را اصلاح نامید زیرا منظور از نسخین بودن دفتر املاک اولاً حفاظت آنها است تا از حوادث و سوانح مختلفه از تباهی حریق و غیره مصون بماند و بهمین جهت باید هر یک از نسخین دفاتر جداگانه ضبط شود که یک نسخه در مرکز حوزه و یک نسخه بعد از ختم صفحات ضبط را کد فرستاده شود تا کاپیه دفاتر املاک در اداره کل ثبت تمرکز یابد و در این صورت یک نسخه بودن دفتر املاک در مرکز طهران مخالف فلسفه منظور است و اگر این اصلاح را لازم دانسته و بفلسفه وجهات مزبوره معتقد نباشیم تخصیص دفتر املاک در مرکز طهران بییک نسخه و تأمین ندادن آن بولایات بهیچوجه موضوع و جهتی ندارد.

بنا بر این تغییر و اصلاح مزبور بنظر ما موردی نداشته ولی دو نسخه بودن دفاتر رسمی مقصود دفاتر اسناد رسمی چون از این جهت است که ثبت معامله توسط دو نفر (ساحب دفتر و نماینده) انجام شده یا میشود مورد اعتماد باشد اصلاح و تغییر مزبور نسبت بدفتر اسناد رسمی بهتر میباشد که امضاء نماینده را در دفتر صاحب دفتر کافی بدانیم از نظر تسریع کار احتیاجی بدو نسخه بودن دفتر و تحریر دفاتر بدو نسخه لازم نباشد و از حیث ثبت دفاتر هم چون خلاصه معاملات در دفتر املاک یا در دوسیه ثبتی قید و ثبت میشود احتیاجی بدو نسخه دیگر نخواهد بود.

یک تا پنج نظامنامه شرح داده شده است (مدیر ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده او با حضور مدعی العموم ابتدائی یا نماینده او و الا با حضور امین یا مأمور صلاح و در صورتیکه هیچیک از مأمورین مزبور حاضر نباشند با حضور دو نفر از متمدین محل ذیل دفاتر مسئول مزبور را بسته و به مسئولیکه بجای او معین میشود تسلیم مینماید) برای اینکه دفتر از هرگونه خدشه و خطلی مصون بماند و اگر احیاناً اندک تحریف و تغییری از مقررات در دفتر مزبور مشهود شود بوسیله صورت مجلس مزبور که در تاریخ معینی با حضور و امضاء اشخاص رسمی بامتمدین محلی تنظیم یافته است معلوم میگردد که مسئولیت آن بعهده کدام یک از تحویل دهنده یا تحویل گیرنده است.

در اینجا به نقطه قانونی اشاره میشود مقصود از مأمور صلاح طبق ماده ۱۳ قانون منسوب ۲۴ و ۲۵ و ۱۳۰۹ وزارت عدلیه از نایب الحکومه هائی که شایسته بدانند بسمت مأمور صلاح تعیین می نمایند در این صورت طبق ماده اول قانون مزبور اهزی که بر حسب قانون مربوط بمحاکم صلاحیه است توسط امین صلاح مقصد امین صلاح ناحیه است و مأمور صلاح انجام یابد و مطابق شق سوم از قانون مزبور صلاحیت رسیدگی بامور حقرفی در حدود بند الف و ب ماده مزبوره دارد. اشکالیکه بر این قانون ممکن است متوجه باشند این است که چون در ماده ۱۳ تصریح شده که سمت مأمور صلاح از طرف وزارت عدلیه به نایب الحکومه ها داده میشود و قطعاً نایب الحکومه نماینده حکومت و قوه مجریه است دادن سمت قضائی بنماینده قوه مجریه مخالف با اصل تفکیک قوای ثلاثه (مقننه - مجریه - قضائیه) از یکدیگر است. ولی میتوان گفت چون در ماده مزبوره قید شده (نایب الحکومه هائیکه بسمت مأمور صلاح تعیین می شوند در انجام وظائفیکه مطابق قانون مزبور بعهده آنها محول است مسئول وزارت عدلیه بوده و از این حیث بتخلفات اداری آنها با استحضار وزارت داخله در محاکم اداری وزارت عدلیه رسیدگی میشود و تجدید نظر در محکم محکمه اداری