

تحرك در ثبت اسناد و املاك



تدوین کنندگان قانون ثبت عمومی پیش بینی می‌کردند که در هر محل از ابتدا تا خاتمه کار حداکثر ده سال طول خواهد کشید تا کار ثبت املاك فیصله یابد و اسناد مالکین صادر شود و بهمین علت مقرر شده بود هر گاه ملکی ظرف مدت ده سال مورد تقاضای ثبت قرار نگیرد در حکم املاك بلا صاحب تلقی و دادستان شهرستان بنام دولت درخواست ثبت نماید . اکثر دفاتری هم که در آن موقع تنظیم شده با این نظر هم آهنگ بوده و خلاصه تصور نمی‌کردند پس از ده سال موضوعی بعنوان ثبت املاك مطرح باشد .

در جریان عمل و مخصوصاً تحولات اقتصادی و عمرانی که پیش آمد این نظریه را محکوم ساخت و ثابت شد که ثبت املاك مانند زاینده رود هر چه جلو برود مقدار و میزان آن چه از جهت کمی و چه از جهت کیفی اضافه خواهد شد بخصوص که این

سازمان علاوه از ثبت املاك : اموری از قبیل ثبت اسناد ، اجرای مفاد اسناد رسمی، دفاتر رسمی ، و ازدواج و طلاق، ثبت شرکتهای و اختراعات، امور دلالتی و غیره را نیز باید انجام دهد و در هر حال تنوع کار و کثرت مراجعین سبب شد تا اداره ثبت را در ردیف یکی از وزارتخانههای پر کار و بلکه مهمتر از آن قرار داده است .

بعنوان مثال عباس آباد یا یوسف آباد با يك پلاك درخواست ثبت شده و اگر هر پنج هزار پلاکی تحت نظر يك بایگان اداره شود هر يك از این پلاکها يك پنج هزارم وظیفه يك بایگان می باشد در حالیکه امروز از هر کدام آنها سی تا چهل هزار پرونده مستقل با پلاك فرعی علیحده منتزع شده در صورتیکه از حیث کارمند و ابزار کارچندان تفاوتی بین زمان تشکیل تا امروز حاصل نشده است. عیب دیگر ثبت اسناد این است که در اکثر موارد دو نفر با دو ادعای مغایر و مختلط مراجعه می کنند و طبعاً آنکه دست خالی برگردد ناراحت و عصبانی شده همه را بدنام و مغرض می خواند و چوب تمام این ناراحتیها را باید کارمند بدبخت ثبت بخورد و همه باو با چشم بدبینی و نفرت نگاه کنند و مسلماً بر اساس همین بدبینیها بود که اولیاء محترم سازمان امور استخدامی کشور کارمندان ثبت را در ردیف تلفنچی و باغبان و سرایدار قرار داده اند که مسلماً این گروه بندی بدون علت و جهت نیست و اگر در آینده فرصتی دست داد علل وجهات آن را در معرض قضاوت مردم قرار خواهیم داد و معلوم خواهد شد که در این مورد هم کارمندان ثبت چوب حسن انجام وظیفه خود را میخورند .

مطلبی را که باید اذعان کرد این است که متأسفانه در جریان ثبت برخی از اراضی مخصوصاً اراضی اطراف تهران فعل و افعالاتی شده و افراد متجاوز با کمک ثبت سند مالکیت این قبیل اراضی را دریافت کرده اند ولی اینکه می گوئیم با کمک ثبت و نمی گوئیم با کمک مأمورین ثبت باین جهت است که از روز اول مأمور ثبت را طوری زبون و ضعیف و بی اراده خواسته اند که اگر تصادفاً در مأموری مختصر مقاومت و باینداری ملاحظه می کرده اند بعنوان

مختلف او رامنکوب و با نسبت هائی از قبیل: متمرّد، جسور و خشن و بالاخره مغرض و ذی نظر وی را طرد می ساختند و خلاصه از مأمور ثبت در ردیف قلم و مداد و جوهر استفاده ای می کرده اند .

بر صحت این مدعا پرونده های بی شماری وجود دارد که از آن جمله در فرودین ماه بیست و چند سال قبل مهندسی را مأموریت داده اند تا نسبت با بطلان چهل هزار متر از اراضی عباس آباد مجاور خیابان شمیران اظهار نظر کند و مهندس مزبور با اینکه مجبور بوده بازگزارش مطلوبی تهیه نمی کند ولی باستناد همین گزارش ناقص زمین مذکور را که بنام دولت ثبت شده بود ابطال و از فرد متجاوزی قبول ثبت می کنند و عجیب آنکه تمام این اقدامات که در حال عادی لاقابل عماء طول می کشد در یک روز انجام می شود و بعد هم مأمورین ثبت با ملاحظه اظهار نامه و آگهی نوبتی و تحدید حدود و احکام نهائی که بر حقانیت متقاضی صادر گردیده ناچار می شوند سند مالکیت آن را صادر کنند در صورتیکه این سازمان و قوانین ثبت بوده که به یاری متجاوز برخاسته نه مأمور ثبت . مأمورین ثبت بنا به طبع و خاصیت کار علاوه از اطلاعات وسیع حقوقی باید واجد اطلاعات فنی نیز باشند و بعبارت دیگر یک نفر ثبتی خوب میتواند قاضی خوبی باشد در حالیکه یک نفر قاضی خوب و رزیده ندیده نمی تواند منشی ثبتی خوبی باشد مگر اینکه مدتها ممارست و تمرین کند و به ریزه کاریهای ثبت واقف گردد و این قولی است که قضات وارد مأمور ثبتی بآن معترفند: وقتی نسبت بیک سند رسمی اجرائیه ای صادر میشود بستانکار باعتبار اینکه سندش رسمی و لازم الاجرا است انتظار دارد همان روز اول خاتمه یابد و بدعکار نیز هر فشار و ناراحتی به بیند آن را از چشم مأمور ثبت میدانند و خلاصه هر دو ناراضی و شاکی میشوند .

با دلسری مأمورین ثبت از یک طرف و توقعات مراجعین از طرف دیگر و سربار همه اینها نبودن وسیله و ابزار، کار ثبت اسناد را بصورت معمائی در آورده بود که با وجود

علاقه و اصراری که مدیران کل ثبت با اصلاح آن داشتند کمتر توفیقی نصیبشان میشد و بمرور ثبت اسناد هم در ردیف سایر مشکلات خود مشکلی را ایجاد کرده بود. و در چنین وضعی تشخیص شد که باید با مطالعات وسیعی که قبلاً هم بررسی شده باشد اصلاح ثبت را آغاز کنند و در تمام سازمانهای ثبتی تحرك و فعالیت نمایانی بوجود آورد بلکه اداره را از حالت رکود و انجماد خارج سازند.

امیدواریم سرپرست ثبت کل فعلی بتواند نسبت به اجرای پروژه‌هایی که آغاز نموده توفیق کامل یابد. در شماره‌های بعد نسبت به عملیات انجام شده یا در شرف انجام بحث خواهیم کرد.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی