

## قانون و نظامنامه ثبت

مطابق ماده ۸۹ باید محقق ثبت طبق مقررات اصول محاکمات  
صلاحیه‌ها رفتار نماید لذا بدون تردید ماده ۱۵ قانون تسریع  
محاکمات شامل احکام محققین ثبت بطوریکه فعلاً هم در  
محاکم عدلیه معمول است خواهد بود.

لیکن باتمام این دلائل انصافاً ماده ۵ قانون ثبت  
خالی از اجماز نیست و جمله ( مطابق قواعد عمومی ) را  
که ناظر بماده ۱۵ قانون تسریع محاکمات قرار دادیم  
تقریباً یکنوع عکس تعبیری را متضمن است زیرا قاعده  
عمومی سابق مخالف ماده ۱۵ تسریع محاکمات بوده و  
احکام صلاحیه‌ها بدون رسیدگی استینافی در محکمه بدایت  
مستقیماً قابل رسیدگی تمیزی در دیوان عالی تمیز نبوده  
است بعلاوه مطابق قواعد عمومی رسیدگی بدعاوی فقط  
در دو درجه بدایت و استیناف میشود و در تمیز قاعدتاً به  
ماهیت دعوی رسیدگی نمیشود مگر در محاکمه وزراء  
که در جلسه عمومی دیوان عالی تمیز است و بعضی موارد  
دیگر که در کتاب دستور در محاکم حقوقی تألیف آقای  
دکتر مصدق السلطنه و در کتاب دروس کلاس قضائی آقای  
محمد عبده رئیس محکمه عالی انتظامی بیان شده است .  
بهر حال در رسیدگی تمیزی جریان قانونی حکم  
منظور است که اگر منطبق با موازین قانون باشد ابرام  
والاحکم را نقض و مرجوع الاثر کرده رسیدگی ماهیتی  
بمحکمه صالحه ارجاع مینماید و ماده ۱۵ تسریع محاکمات  
برخلاف قاعده عمومی مزبور بمحکمه استینافی که تمیزاً  
بمحکام بدایت و صلاحیه‌ها رسیدگی میکنند در صورت نقض  
حکم اجازه رسیدگی ماهیتی داده و باحکام صلاحیه‌ها هم  
بدون رسیدگی استینافی در بدایت برخلاف قاعده عمومی

سایت رسیدگی تمیزی را تصویب نموده لذا در جمله مطابق  
قواعد عمومی که ناظر بماده ۱۵ قانون تسریع محاکمات  
است عکس تعبیر شده بنابراین مقتضی است ماده ۵ قانون  
ثبت و ماده ۷۵ نظامنامه نسبت باین قسمت بطریق نوس  
قانونی واضح و روشن و خالی از هرگونه ابهام اصلاح  
شود تا در موقع استناد و عمل قضائی مورد اشکال واقع نگردد.

### درس چهارم

ماده ۶ - برای رسیدگی بحقوق راجع بجریان ثبت  
مطابق نظامنامه‌ای که وزارت عدلیه معین خواهد کرد هیئت  
نظارت ثبت مرکب از مدعی العموم دیوان عالی تمیز و  
مدیر کل اداره تهیه لوایح قانونی و مدیر کل ثبت تشکیل  
می شود .

چون غالباً در اثر اشتباهات حاصله از مأمورین یا  
متقاضیان ثبت شکایات و مشکلاتی تسواید میشد که طریقه  
تلاش و رفع آنها سابقاً بوسیله و بنظریه اداره بازرسی  
کل ثبت و دستور مدیر کل اگرچه غالباً انجام میگرفت  
ولی چون ماده قانونی در این باب تصویب نشده بود گاهی  
مورد اشکال میگردید و با تصویب ماده ۶ و ماده ۲۵ که  
صلاحیت قانونی بر رسیدگی و تصمیمات هیئت نظارت داده  
شده اشکالات مزبوره مرتفع گردیده و اگرچه نظامنامه که  
اشاره میشده است تا کنون بنظر نرسیده پس از تصویب  
این قانون هیئت نظارت که از مدعی العموم دیوان عالی تمیز  
از نظر ریاست قائم و مدیر کل اداره تهیه قوانین که  
مرجع کایه لوایح قانونی و نظامنامه‌ها و مقررات و اطلاعات  
قضائی است و مدیر کل ثبت که مدیر بدوائر و امور ثبت

و خدایس که در قوانین اوقافی برای آنها مقرر است در آن دفتر قید میشود .

۵ - دفتر اسناد رسمی که کلیه معاملات منقوله و غیر منقوله و عقود و ایقاعات و تعهدات و قراردادهاییکه ثبت آنها الزامی است یا معاملاتی که ثبت آنها الزامی نباشد نیز طبق تشریفات و مقررات مخصوصه ایکه در نظامنامهها و متحدالامالها معین شده در آن دفتر ثبت میشود .

۶ - دفتر تصدیق امضاء برای کسانیکه بخواهند امضاء خود را بمؤسسات بانك و غیره و یا اشخاصی معرفی نمایند باید نزد متصدی دفتر مزبور شخصاً حضور یافته و تقاضا کنند که نمونه امضاء آنها را در دفتر مزبور قید نماید و متصدی دفتر آنها را تصدیق کند و مثل همان امضاء را در ورقه جداگانه نیز نوشته و مورد تصدیق متصدی دفتر مزبور واقع گردد تا دارای اعتبار و رسمیت قانونی شود ولی اثر این تصدیق فقط همان معرفی امضاء از صاحب آن میباشد و بس دیگر بهیچوجه نسبت بمندرجات ورقه ای که دارای امضاء مزبور است تأثیری ندارد بخلاف اسناد رسمی که تمام محتویات آن رسمیت و اعتبار قانونی دارد و برای همین نکته است که بدفتر تصدیق امضاء توسعه داده نشده فقط بصاحب دفتر اسناد رسمی مرگزی اجازه داشتن دفتر مزبور را داده اند و برای اینکه مورد سوء استفاده واقع نشود اجازه استعمال مهر مخصوص بعنوان مهر تصدیق امضاء داده نشده است .

هفتم - دفتر ودایع که از دفاتر مفید اداره ثبت است و در مواد ۷۵ تا ۸۰ قانون طرز نگاهداری و امانت اسناد بیان شده است ولی تا کنون این دفتر کمتر مورد استفاده در دوایر ثبت واقع شده است .

این دفاتر تماماً دفاتر قانونی اداره ثبت و دفاتر اداری مثل دفتر اندیکاتور ( نماینده و غیره ) و همچنین طرز نگاهداری و تنظیم این دفاتر باید در قسمت عملی تدریس و تعلیم شود .

است . در هفتمه لاقول يك مرتبه در اداره كل ثبت تشكيل و بدستور ماده ۲۵ نسبت باشتهائاتی که در جریان مقدماتی ثبت هر ملكی مطابق گزارش که ضمیمه پرونده آن بر طبق متحدالامال ۱۷۳۱۱۳۱۷ با داره كل ثبت ارسال شده است رسیدگی کرده تصمیم قطعی اتخاذ مینماید .

ماده ۷ - دفاتر لازم برای ثبت اسناد و املاك و عدله و نوع و ترتیب آنها مطابق نظامنامه که از طرف وزارت عدلیه تنظیم میشود معین خواهد شد .

باید تصدیق نمود که ترتیب و تنظیم مواد قانون فعلی ثبت اسناد بطور متناسب نیست و رعایت ارتباط مواد مسائل نسبت بیکدیگر نشده مثلاً بهتر این بود که ماده ۲۵ مربوط بهیئت نظارت بجای ماده ۷ باشد و ماده ۷ و ۸ بعد از ماده يك و دو بیان میشد .

بهر حال در ماده يك نظامنامه هفت قسم دفتر برای ثبت اسناد و املاك معین شده است .

اول - دفتر املاك که دفتر مهم قانونی املاك ثبت شده است و پس از خاتمه جریان ثبت هر ملكی ورقه مستخرجه از روی پرونده آن تنظیم و بامضای عضو مستخرج با اصلاحاتی که اداره بازرسی یا عضوی که برای نظارت تعیین شده و اجازه مدیر ثبت محل مفاد مستخرجه مزبوره که حاوی اسم مالك و شناسنامه او و اسم ملك و حدود و حقوق آن میباشد در دفتر املاك ثبت میگردد و عیناً در سند مالکیت نقل میشود و به صاحب آن ملك داده خواهد شد .

دوم - دفتر نماینده املاك که نمره و پلاکهای ثبت عمومی املاك در آن قید است .

سوم - دفتر املاك توقیف شده که تمام املاکی را که از محاکم و اجرای عدلیه یا اجرای ثبت اسناد توقیف آنها خواسته اند در آن قید میشود تا از هرگونه نقل انتقال و یا اصدار سند مالکیت نسبت به آنها خودداری شود .

چهارم - دفتر موقوفات که املاك موقوفه از نظر مزایا