

درس عملی قانون و نظامنامه ثبت

بتر است مسئولین دفاتر از ثبت اسناد مزبور به احتراز
 کنند و هرگاه در محلی مسئول دفتر منحصر باشد باید
 مطابق دستور ماده ۵۴ رفتار کند مطابق دستور ماده ۵۵
 اسناد نباید حرف بحرف از اول تا آخر متن و حاشیه
 سجل و ظهر ثبت شود بنا بدستور فوق حتی اگر در سند
 تاریخ یا شماره یا عدد نوشته شد نمیتوان در دفتر با تمام
 حروف نوشت یا بالعکس بدستور ماده ۵۷ مسئول دفتر
 نباید معاملات اشخاصی را که مجنون یا غیر رشید یا بنحوی
 دیگر از انحاء قانونی ممنوع از تصرف هستند ثبت نماید
 مگر اینکه معامله بر سبیل قائم مقام قانونی اشخاص مزبوره
 واقع شود با صراحت دستور مزبور اگر مسلم شود کسی
 که اهلیت قانونی را فاقد بوده است مسئول دفتر معامله‌اش
 را ثبت نموده مستوجب مجازات خواهد بود برای اینکه
 مسئولیتی دامنگیر مسئولین دفاتر نشود رعایت کمال وقت
 در احراز اهلیت متعاملین لازم است بسا ممکن است مجانبین
 و سفها در صورت ظاهر تحت تأثیر اشخاص خود را مانند
 انسان کامل و سالم جلوه گر ساخته و جنون یا سفه آنها
 آنرا معلوم نشود بنابراین نمایندگان دفاتر باید لااقل
 خصوصیات مربوطه به تنظیم اسناد را از متعاملین سؤال
 کنند و ببینند آیا حس فهم موضوع و حساب میزان و
 مقدار مورد معامله و ثمن و مشخصات لازمه سند را دارند
 یا خیر و نباید صرفاً به اظهارات واسطه و اشخاص خارج
 اکتفا نمایند مثلاً اگر ملکی در سند مالکیت صد هزار ریال
 تقویم شده در مقابل پنجاه هزار ریال معامله شود سفاهت
 انتقال دهنده مسلم است چنین شخصی را نمیتوان دارای

(اختیاری را که قانون برای مسئولین دفاتر از
 حیث شناسائی متعاملین قائل گردیده نباید موجب شود
 که مأمورین از حق خود سوء استفاده نموده بصرف اینکه
 متعاملین دارای ورقه شناسنامه هستند یا دیگران من غیر
 رسم آنان را معرفی کرده اند هويت آنها را مسلم و محرز
 بدانند زیرا بسا ممکن است اشخاص بوسایل تقلبی شناسنامه
 جعل یا شناسنامه دیگری را گرفته عکس خودشان را هم
 به آن الصاق و برای معامله بمأمورین ثبت مراجعه کنند
 و البته در صورت اثبات جعلیت سند مسئول دفتری که از
 اختیار قانونی خود سوء استفاده کرده باشد مجرم خواهد
 بود همچنان است که اشخاصی غیر معروف و غیر معتمد را
 بشهادت و معرفی بپذیرد) بنا بدستور ماده ۵۱ شهادتی
 که صرف یکطرف معامله است نمیتواند معرف طرف دیگر
 معامله باشد مثلاً حسن آزاد که انتقال گیرنده را معرفی
 مینماید حق ندارد معرف انتقال دهنده هم باشد مطابق
 دستور ماده ۵۲ وقتی که مسئول دفتر نتواند بوسیله شهود
 معروف و معتمد هويت اشخاص را معین کند باید از ثبت
 نمودن سند امتناع نماید مسئول دفتر بدستور ماده ۵۳ از
 ثبت اسنادیکه بمنفعت خود او یا کسیکه در تحت ولایت یا
 وصایت یا قیمومت او واقفند یا با او قرابت نسبی تا درجه
 چهارم یا سببی تا درجه سوم دارند و یا در خدمت او هستند
 ثبت نماید .

در این مورد اگرچه قانون گذار جمله بمنفعت خود
 را قید نموده است ولی چون میتوان تصور کرد در هر
 معامله ممکن است نفع متوجه هر يك از متعاملین باشد

خارج تسری داد و سواد اسناد رسمی هم همان اعتباری را دارد که خود اسناد مزبور را دارند هستند ولی البته سواد باید مصدق بوده و مطابق مقررات قانون تمبر شود.

فصل سوم

امانت اسناد

ماده ۷۵ قانون ثبت می نویسد هر کس بخواهد سند خود را در اداره ثبت اسناد امانت بگذارد باید آنرا در پاکت و یا لفاف دیگری که لاک و مهر شده باشد گذاشته و شخصاً روی پاکت تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف در حضور مسئول دفتر قید کند و در صورتیکه نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را در روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند.

اول - از عنوان مبحث ما و همچنین از مفاد ماده مزبور اینطور استفاده میشود اولاً امانتی را که میشود در اداره ثبت تودیع نمود فقط میتواند سند باشد کلمه سند به معنای اعم عبارت است از هر نوع اوراق و نوشتهجات ثانیاً امانت گذار مکلف است اسناد را در پاکت یا لفاف دیگری بگذارد پس نمیتواند يك یا چند سند را سر باز و بدون آنکه در پاکت یا لفافی باشد تودیع نماید ثالثاً سر پاکت و لفاف را باید لاک و مهر کند که قابل رخنه نباشد نتیجه که تا این قسمت از ماده ۷۵ حاصل میشود این است که امانت گذار میتواند اسناد را در خارج در پاکت یا لفافه بگذارد روی آنرا هم لاک و مهر کرده با اداره ثبت بیاورد حال در پاکت چه اوراقی است ارتباطی با امور ثبت ندارد وظیفه مأمور ثبت این است هویت امانتگذار را تشخیص داده سپس او را وادار سازد تاریخ تسلیم امانت را با تمام حروف خودش روی پاکت یا لفاف قید کند و در صورتی که نتواند بنویسد باید دو نفر شاهد تاریخ مزبور را در روی لفافه یا پاکت نوشته امضاء و مهر کنند پس با توجه بقسمت اخیر مسلم است در احراز هویت امانت گذار بطوریکه قبلاً گفتیم باید دقت شده و با حفظ خود در حضور

اهلیت قانونی فرض نمود بدستور ماده ۶۰ جایز نیست مسئول دفتر هر شخص غیر قابل اعتمادی را بسمت مترجمی قبول نماید و در نقاطی هم که مترجمین رسمی نیستند باید اشخاص معروف و معتمدی را باین سمت پذیرفت و مراتب را در ملاحظات دفتر و سند قید نموده با امضاء مترجم رسانیده و با و تذکر داد که عدم دقت او در ترجمه مسئولیت آور خواهد بود بالجمله رعایت دستورات قانون از ماده ۵۰ الی ۶۷ با کمال دقت و مراقبت لازم است و کوچکترین لاپیدسی ممکن است مسئول دفتر را مشمول مقررات ماده ۶۸ قانون مزبور نماید.

فصل دوم

آثار ثبت اسناد

ماده ۷۰ می نویسد اسناد مطابق قوانین ثبت شده رسمی است و تمام محتویات و امضاءهای مندرجه در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجموعیت آن سند ثابت شود بنا بدستور مزبور اگر اسناد رسمی از قبیل اجاره نامه و قبایله و کالت نامه و امثالهم برای ثبت سند یا ملکیت مدرک معرفی شود نباید هیچگونه تردیدی نسبت به آنها نمود ماده ۷۱ مقرر میدارد اسناد ثبت شده در قسمت راجحه بمعاملات و تعهدات مندرجه در آنها نسبت بطرفین یا طرفی که تعهد کرده و کایه اشخاصی که قائم مقام قانونی آنان محسوب میشوند رسمیت و اعتبار خواهد داشت.

ماده ۷۲ میگوید کایه معاملات راجحه با موان غیر منقوله که بر طبق مقررات راجحه بثبت املاک ثبت شده است نسبت بطرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل است ماده ۷۱ اعتبار اسناد را حصر بمتاملین و متعهدین داده ولی معاملات راجحه با موان غیر منقول را نه تنها نسبت بطرفین بلکه در مقابل اشخاص خارج هم معتبر دانسته است بنا بر مراتب مزبور اعتبار سند ثبت شده را در غیر معاملات اموال غیر منقوله ثبت شده در دفتر املاک را نمیتوان نسبت با اشخاص

نمایند. ثبت تاریخ را بنویسد که نشانه مخصوص از او روی لافافه یا پاکت باشد و اگر نتوانست بنویسد محتاج به شهادت دو نفر شاهد خواهد بود اگرچه سواد داشته و قادر به نوشتن نباشد (گرچه در ماده مزبوره دستور داده نشده که شهود روی پاکت یا لافافه را امضاء نمایند) ولی نظر براینکه دستور داده است اگر امانتگذار میتواند بنویسد باید با خط خود بنویسد نظر بحفظ نشانه از او بوده پس معلوم میشود شهودیکه شهادت آنان قائم مقام عمل امانتگذار است باید روی لافافه یا پاکت را هم امضاء نمایند.

تبصره - هويت شهرد مزبور هم باید بنحوی که قبلاً گفته شد محرز گردد.

چون در قانون می نویسد نوشتن تاریخ باید با حضور مسئول دفتر بعمل آید پس برای احراز این قسمت لازم می آید خود مسئول دفتر نیز روی پاکت یا لافافه را امضاء و مخصوصاً بنویسد امانت گذار در حضور این جانب نوشته است و همچنین است نسبت به امضای شهرد.

۲ - ماده ۷۶ میگوید مسئول دفتر پس از تصدیق تاریخ تسلیم نمره ترتیبی امانت را تعیین نموده و پاکت یا لافافه را بمهر اداره ثبت اسناد رسانیده و در دفتر مخصوص همان نمره ترتیبی را که اتخاذ کرده باسم امانتگذار و تاریخ امانت واسامی شهرد اگر باشند قید می کند و بهر امضاء امانتگذار و شهرد نیز خواهد رسانید پس از اینکه در ماده ۷۶ دستور میدهد باید پاکت یا لافافه را به مهر اداره ثبت رسانیده و عدل ما هم این است در هر جائی که مهر اداره را استعمال کردیم امضاء هم می کنیم لازم میاید روی پاکت یا لافافه نیز امضاء مسئول دفتر باشد و همچنین بدستور ماده مزبوره امضاء امانتگذار در صورتی که سواد داشت و نتوانست بنویسد و یا در غیر آن صورت محل انگشت او و امضاء شهرد و مسئول دفتر باید در دفتر امانت با ذکر تاریخ تودیع باشد.

ماده ۷۷ می نویسد اشخاصی که سند خود را امانت می گذارند میتوانند قبل از آنکه آنها را در پاکت و یا لافافه دیگری گذارند و مهر کنند تقاضای رونوشت بنمایند در این صورت مسئول دفتر رونوشت مصدق خواهد داد ولی باید در روی رونوشت مزبور قید شود که این رونوشت مطابق با اصلی است که در اداره ثبت اسناد و املاک امانت گذاشته شده و بهیچوجه رسمیت ندارد مگر اینکه سند قبلاً مطابق مقررات ثبت شده باشد در این صورت دایره ثبت اسناد و املاک میتواند رونوشت مصدق سند را بطوریکه در این قانون مقرر است بدهد بنا بدستور ماده مزبور امانتگذار قبیل از تودیع اسناد میتواند رونوشت اسناد خود را بگیرد اگرچه قانون برای رونوشت مزبور اعتبار و رسمیتی قائل نشده ولی از لحاظ اینکه نوشته میشود اصل سند در اداره ثبت امانت است باید مراقبت شود که سندیکه رونوشت آن با امانتگذار داده شده در پاکت یا لافافه گذارده شود تا مبادا موقع استرداد امانت دعوای فقدان سند مزبور شود و اینکه می نویسد (اگر سند قبلاً مطابق مقررات ثبت شده باشد الخ) چون دفاتر اسناد مزبور موجود است و قانون برای اسناد مزبور اعتباراتی قائل شده است مانعی ندارد که مسئول دفتر امانات هم رونوشت مصدق اسناد مزبوره را همانطوری که سایر اموری ثبت می دهند تنظیم کرده و بدهد.

ماده ۸۷ می نویسد در موقع امانت گذاشتن اسناد مسئول دفتر باید کلمه مشخصات و مشخصات پاکت یا لافافه امانتی را در ستون مخصوص دفتر قید نموده و با امضاء خود و امانتگذار و شهرد ممضی دارد و پس از آن رسیدی که مشتمل بر نمره و مشخصات پاکت یا لافافه امانت است با امانتگذار بدهد در این مورد قانون گذار خواسته است که مال دقت را بمأمورین تحمیل کند مثلاً رنگ پاکت و شکل آن پاکت ساده یا چهارخانه یا خط دار مربع یا مربع مستطیل لافافه از چه رنگ پارچه ایست و چه شکل است رنگ لاک چیست چند مهر روی پاکت یا لافافه استعمال شده و سجع مهر چیست و امثالهم باید تمام اینها را

الف - انحصار وراثت محرز باشد.

ب - تمام وراثت یا قائم مقام قانونی آنان اعم از ولی یا قیم نزد مسئول دفتر امانت حاضر شده با رعایت مادتهای ۷۹ و ۸۰ قانون ثبت اسناد و مورت خود را مسترد دارند.

ج - در موردیکه وارث محجور باشد باید باحضور نماینده مدعی العموم اسناد مسترد گردد.

تبصره - مادام که تمام وراثت نزد مسئول دفتر حاضر نگردند یا توافق نکنند که بیک یا چند نفر آنها داده شود و توافق هم رسمی نباشد نمی توان اسناد را مسترد نمود.

دوم - در مورد اشخاصی که بعد از امانت گذاردن اسناد محجور میشوند وقتی قیمومت یا ولایت محرز باشد با رعایت بند ب و ج از شق اول میتوان اسناد را مسترد داشت.

ثالث اینکه در مورد محجورینی که ولی خاص داشته باشند نیز حضور نماینده مدعی العموم دستور داده شده این است چون بسامیشود اسناد و اوراق مربوط به وصیت بوده یا نسبت بمطالبی باشد که تصور تبانی یا متضررین از اسناد مزبوره یا خیانت دیگری امکان پذیر بوده و نتیجه اسناد مزبوره از بین برود و اثری هم از آنها باقی نماند از این لحاظ دعوت و حضور نماینده مدعی العموم لازم است تا بوظیفه خود رفتار کند.

سوم - در مورد اشخاصی که بعد از امانت گذاردن غائب مفقود الاثر شوند پس از صدور حکم موت فرضی از محکمه صالحه با رعایت بند الف و ب شق اول و مادتهای ۷۹ و ۸۰ وراثت او میتوان داد در هر حال چون قانون مدنی نسبت بحفظ اموال غائب مفقود الاثر مقررات زیادی را دستور داده است که رعایت آنها لازم است اعم از اینکه وراثت صغیر و یا کبیر باشند حضور نماینده مدعی العموم لازم خواهد بود.

چهارم - در مورد امانتگذارانی که بلاوارث فوت

در رسیدنی که امانت گذار میدهد فید نماید و البته برای اینکه در عمل مسئول دفتر نهایت دقت بعمل آمده باشد ذکر مشخصات و معیارات مزبوره در دفتر امانت نیز لازم است.

ماده ۷۹ می نویسد استرداد اسناد امانتی باین ترتیب

بعمل می آید که در ستون ملاحظیات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که از امانات سند بعمل آمده شخصی که سند را پس میگیرد با حضور دو نفر شاهد رسید نوشته و آنرا امضاء نماید قانون گذار در استرداد اسناد امانتی برخلاف دستور ماده ۷۵ رعایت دقت بیشتری را امر کرده و دلیل آنها واضح است چه اگر شخصی بوسایل تقلبی بخواهد خود را بحای امانت گذار معرفی کند برایش ممکن نگردد امانت غیر از امانت ثبت بگیرد از این لحاظ میگوید حتماً باید با حضور دو نفر شاهد در ستون ملاحظیات دفتر امانت و در مقابل ثبتی که قبلاً شده رسید نوشته و آنرا امضاء نماید البته در این مورد هم باید همه بیت استرداد کنند و شهود محرز گردد اگر چه در ماده فوق دستوری داده نشده است که استرداد کنند حتماً باید رسیدنی را که از دفتر امانت گرفته است مسترد نماید ولی عمل اینطور نشان می دهد که استرداد رسید لازم است و در صورت دعوی فقدان رسید باید تا اندازه که رفع شبهه بعمل آید اداره ثبت را با مدارک لازم قانع نماید.

بطوریکه در ماده ۸۰ دستور داده شده تاریخ استرداد و مبلغ حد الحفاظه نیز باید نوشته شود و با توجه بدستور ماده ۷۹ باید استرداد کنند و دو نفر شهود پس از نوشتن تمام مراتب مزبور دفتر را امضاء نمایند اگر چه قانون نسبت با استرداد اسناد امانتی اشخاص متدرفی و اشخاصی که محجور میشوند دستوری نداده است ولی با توجه به سایر مواد مربوطه به قانون ثبت و سایر قوانین عمل ما اینطور خواهد بود.

اول - در مورد متوفیات وقتی میتوان اسناد را به وراثت متوفی داد که :

می‌شناسد از این لحاظ برای تسهیل امور قانون گذاران اختیار را بصاحب دفتر واگذار نمود ولی رعایت سایر جهت قانونی در تنظیم سند بر نماینده ثبت لازم و تخلف از آنها مسئولیت آور است مثلاً چنانچه سندی برخلاف قوانین کشوری ثبت شود سلب مسئولیت از نماینده ثبت نخواهد نمود.

در ماده ۸۷ دستور داده که شهرد و معرفی و اصحاب معامله باید دفتر صاحب دفتر را مطابق مواد ۵۰ و ۶۳ این قانون امضاء نمایند ولی در دفتر ثبت نماینده فقط امضاء اصحاب معامله کافی خواهد بود در این مورد قانون نگذار همانطوریکه مسئولیت شناسائی متعاملین را بر عهده صاحب دفتر واگذار نموده ثبت هویت شهرد را هم فقط در دفتر صاحب دفتر کافی دانسته. در اجرای ماده ۸۸ لازم است صاحب دفتر قبلاً از ثبت املاک بخش مربوطه بملک مورد معامله احتمال نماید در صورتیکه نسبت بملک مزبور معامله ننشده است پس از احراز مالکیت و تصرف ناقل معامله را ثبت کند و تهیه دو نسخه خلاصه معامله و ارسال آن بثبت املاک حوزه مربوطه بنحوی که قبلاً گفته شد لازم خواهد بود.

باب پنجم

اجرای مفاد اسناد رسمی

ماده ۹۲ - مقرر میدارد کلیه اسناد رسمی راجعه بدیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجرا است مگر در مورد تسلیم عین منقولی که شخص ثالثی متصرف و مدعی مالکیت آن باشد یعنی وقتی کسی در دفاتر رسمی تعهداتی نموده و از اجرای تعهدات مزبور تخطی کرد لازم نیست متعهد له بمحاکم عدلیه مراجعه کند اداره ثبت مفاد سند رسمی را اجرا خواهد نمود مگر در مواردی که مثلاً شخصی یک دستگاه اتومبیل را بدیگری فروخته و از اداره ثبت تسلیم اتومبیل مزبور را خواسته ولی شخص ثالثی متصرف اتومبیل بوده و دعوی

میتواند اسناد مدعی العموم بدایت و قائم مقام قانونی آنان داده میشود و چون مدعی العموم نماینده رسمی دولت میباشد رعایت دستور ماده ۷۹ نسبت بحضور دو نفر شاهک در باره او لازم نخواهد بود ولی البته هویت مدعی العموم یا نماینده او باید نزد مسئول دفتر محرز باشد.

فصل چهارم

دفاتر اسناد رسمی

ماده ۸۱ تأسیس دفتر رسمی و تعداد آنرا بنظر وزارت عدلیه قرار داده و ضریحاً دستور میدهد که هر دفتر رسمی اسناد مرکب است از یک نفر صاحب دفتر و لااقل یک نفر نماینده اداره ثبت و از کلمه لااقل اینطور فهمیده میشود کثرت مرجوعات بعضی از دفاتر مطمح نظر بوده است که ممکن است یک نفر نماینده نتواند از عهده کار دفتر برآید.

ماده ۸۲ - رسمیت دفتری را دستور میدهد که صاحب آن اوالاتقاضای دفتر کرده و ثانیاً قوانین و نظامات وزارت عدلیه را تمهید بنماید.

ماده ۸۳ - تعیین حوزه صلاحیت هر یک از دفاتر را بموجب نظامنامه مقرر داشته ولی فعلاً نظامنامه ای برای تحدید حوزه های هر یک از دفاتر نیست و دفاتر رسمی میتوانند با رعایت تشریفات و مقررات قانونی هر معامله را ثبت نمایند.

مطابق دستور ماده ۸۴ نماینده دفتر رسمی باید تمام ساعات اداری در دفتر حاضر باشد و چون دفاتر اسناد رسمی دو نسخه است که یک نسخه آن نزد صاحب دفتر و یک نسخه نزد نماینده ثبت خواهد بود لهذا مقرر میشود که هر دفتری در موقع ثبت سند باید صفحه دیگر را که سند در آن قید گردیده حاکی باشد.

ماده ۸۶ - برخلاف دستور ماده ۵۰ تحصیل اطمینان از هویت متعاملین یا طرفی را که تمهید کرده بر عهده صاحب دفتر واگذار نموده و البته رعایت کلیه مقررات در شناسائی متعاملین بنحوی که در قانون پیش بینی شده بر صاحب دفتر لازم است و علت این ترتیب این است که چون نمایندگان دفاتر رسمی همیشه در تغییر و تبدیل می باشند ولی صاحب دفتر که از اهل محل و مربوط بامردم می باشد بهتر آنرا

از جرائم ذیل شود جاعل در اسناد رسمی و مجازاتی که برای مجرمین در جعل و تزویر اسناد رسمی مقرر است محکوم خواهند شد .

اولاً اسناد مجهوله یا مزوره را ثبت کنند مثلاً قبایه یا اجاره نامه که محکوم و یا الحاق شده است بعنوان مدرک مالکیت و تصرف برای تقاضای ثبت یا انجام معامله قبول کنند .

ثانیاً سندی را بدون حضور اشخاصی که مطابق قانون باید حضور داشته باشند ثبت نماید مثلاً در تنظیم اوراقی که حضور يك یا دو یا چند نفر لازم است بدون اینکه آن اشخاص در حضور صاحب دفتر یا نماینده حاضر شده باشند یا اعتماد اینکه اوراق یا مضاعف آنها رسیده است سند را ثبت نماید یا مثلاً اظهار نامه ثبتی و صورت مجلس تجدید حدود را بدون حضور مستدعی ثبت بنام آنها بنویسد .

ثالثاً سندی را باسم کسانی که آن معامله را نکرده اند ثبت کنند مثلاً ملکی که مطلق به حسن می باشد حسین خود را بجای او معرفی کرده و ملک را به نام او بفروشد یا اجاره دهد .

رابعاً تاریخ سند یا ثبت سندی را مقدم یا مؤخر در دفتر ثبت کنند تاریخ ۱۵ دیماه را ۲۰ دیماه یا پنجم دیماه الخ ثبت کنند .

خامساً تمام یا قسمتی از دفاتر ثبت را معدوم یا مکتوم کنند یا ورقی از آن دفاتر را بکشند یا بوسایل متقلبانه دیگر ثبت سندی را از اعتبار و استفاده بیاندازد تمام یا قسمتی از دفتر را از بین ببرد یا مخفی کند یا ورقی را از دفتر در آورد یا در ستون ملاحظاتی کلمات یا جملاتی را الحاق یا حذف کند که در نتیجه اعتبار سند لغو شده یا اعتباری برای سند ملغی الاثر ایجاد کند .

سادساً اسناد انتقالی را با علم بدم مالکیت انتقال دهنده ثبت کنند مثلاً تقی مالک خانه نیست این قسمت هم در نظر صاحب دفتر یا نماینده و یا مأمور تنظیم اظهار نامه ثبت معلوم است مع الوصف خانه مزبوره را بنام او ثبت کنند .

مالکیت هم نسبت بان بنماید البته در اینصورت اداره ثبت نمیتواند اتومبیل را در قبای معامله دو نفر دیگر توقیف نماید اگرچه تصرف شخص ثالث و دعوی مالکیت او نسبت باموال غیر منقول هم مانع عملیات اداره ثبت در اجراء مفاد اسناد رسمی خواهد بود ولی چون ممکن است ملک مورد معامله ثبت شده و مورد مشمول ماده ۷۲ قانون ثبت باشد در چنین صورتی نمیتوان بدعوی شخص ثالث ترتیب اثر داد اینست که قسمت اخیر ماده ۹۲ تنها در مورد عین منقول تذکر داده و در ماده ۹۳ مینویسد کایه اسناد رسمی راجع بمعاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به جاکم لازم الاجرا است از مفهوم مخالف این ماده اینطور استفاده میشود که نسبت باملاک ثبت نشده دعوی شخص ثالث مؤثر است ماده ۹۴ دستور اجراء مفاد سند رسمی را بر عهده مدیر ثبت قرار داد و همچنین ماده ۹۷ دستور اجراء و رفع اختلافات راجع بعملیات اجرائی بامدیر ثبت است ولی وضع قانون کمیسیون حل اختلاف امور اجرائی ماده فوقی را لغاء نموده است چه مطابق قانون مزبور هر گاه شکایات از جریان امور اجرائی در کمیسیون مزبور که متشکل از مدیر ثبت و رئیس و مدعی العموم بدایت محل خواهد بود رسیدگی و رأی کمیسیون مزبور قطعی است .

در ماده ۹۷ مرجع شکایات از اجراء ثبت مدعی العموم بدایت محل است منظور قانون گذار در این مورد رسیدگی بتخلف مأمورین اجرا می باشد نه اختلاف اداری و امثال آن چه از آن حیث فقط مرجع شکایات کمیسیون حل اختلاف خواهد بود .

باب ششم

جرائم و مجازات

اگر چه این مبحث از درس ما خارج است ولی برای اینکه بدانیم چه اموری جرم آورده است مختصری در این قسمت بحث مینمائیم .

ماده ۱۰۰ قانون ثبت مینویسد هر يك از مستخدمین واجزاء ثبت و صاحبان دفاتر رسمی که عامداً مرتکب هر يك