

ثبت اسناد و املاک

په از شماره ۴

(بخش نامه نمره ۳۴۷۷۴ ر ۲۹ ر ۱۲ ر ۱۴) - ولی
این تقسیم از بین رفته و در سال ۱۳۱۵ اداره ثبت اسناد
و املاک مرکز به قسمت منقسم شد :

- قسمت ثبت املاک
- اسناد
- قسمت اجرائیات

ولی بالعکس حوزه قزوین متلاکه آنها یک حوزه
قضائی ابتدائی است چون دارای شعب نیست ناچار تشکیلات
بر حسب مقتضیات همان حوزه و بالنسبه مختصر است .
صلاحیت محلی مستخدمین - برای جلوگیری از
بی نظمی و اختلافاتی که ممکن است از مداخله و اقدامات
مستخدمین و مأمورین یک محل در محل دیگر بعمل آید
ماده ۲ قانون ثبت بر طبق اصول اداری اختیارات آنها
را محدود نموده و تصریح کرده که مدیران و نمایندگان
ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در
محل مأموریت خود نمیتوانند انجام وظیفه نمایند و اقدامات
آنها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد .

منظور ماده فوق آن است که مأمورین هر حوزه نمیتوانند
از حوزه مأموریت خود خارج شده و عملیاتی را انجام دهند
هر گاه مأمورین حوزه قزوین در خارج از حوزه خود
مثلا اقداماتی بنمایند عملیات آنان بلا اثر است و دارای آثار
قانونی نمیشد ماده مزبوره در خصوص عملیاتی که
مأمورین خود انجام میدهند و موضوع آن عملیات در خارج
از حوزه مأموریت آنها است ساکت میباشد و منع نموده
بنابراین چنانکه هر گاه سندی در دفتر اسناد رسمی حوزه
قزوین راجع بملکی که در حوزه طهران واقع است تنظیم

شود آن سند دارای آثار قانونی بمخود خواهد بود - از نظر
تشکیلات اداری بهتر آن بوده که قانون دائره صلاحیت محلی
را تضییق نموده و مقرر دارد که عملیات راجعه بهر ملکی بوسیله
مأمورین حوزه ای که ملک مزبور در آن حوزه واقع است انجام
شود . مخصوصاً در مورد دفاتر اسناد که نتیجه معاملات راجعه
باموال غیر منقول باید در دفتر املاک حوزه وقوع ملک ثبت
شود . گرچه این امر موجب زحمت اصحاب معامله میشود و
بالتبعیجه تا اندازه جلوگیری از جریان معاملات میفماید .

معرفی امضات مأمورین - چون تمامی عملیات و
اقداماتی که از ناحیه اداره ثبت راجع بثبت ملک و معاملات
مربوطه بان و معاملات دیگر و تصدیقاتی که بتوسط مدیران
اداره و مسئولین دفاتر و نمایندگان بعمل خواهد آمد باید
بامضاء مأمورین مزبور ممضی باشد و بدون شناختن امضاء
آنان تولید اشکالاتی ممکن است بشود لذا در نظامنامه
مصوبه ۲۹ اسفند ۳۱۰ در فصل دوم (مقررات راجع به
مسئولین دفاتر و مدیران و نمایندگان) در ماده ۷ مقرر
شده که هر مدیر ثبت و مسئول دفتر و نماینده باید قبل از
تصدی بمأموریت دو نمونه از امضاء خود را بدهد یکی
از نمونه ها در دفتر دائره محلی و دیگری در اداره کل
ثبت اسناد و املاک در طهران بایگانی خواهد شد تا در موقع
لزوم نمونه های مزبور مورد اساس تطبیق بوده باشد . غرض
از مسئولین دفاتر در ماده قبل کسب است که اسناد راجعه بیکدی
از دفاتر اداره ثبت بتصدی و مباشرت او ثبت میشود .

تسلیم دفاتر در موقع تغییر مسئولین آنها - چون
مسئول دفتر نظر بمقتضیات اداری ممکن است قبل از
ختم دفتر تغییر نماید برای محفوظ بودن ثبت هائی که

بتوسط مسئول سابق بعمل آمده است ماده ۸ نظامنامه میگوید: در صورت تغییر مسئول دفتر یا مدیر ثبت اسناد و املاک محل یا نماینده او با حضور مدعی العموم ابتدائی یا نماینده او و الا با حضور امین صلح یا مأمور صلح و در صورتیکه هیچک از مأمورین مزبور حاضر نباشند با حضور دو نفر از ممتدین محلی ذیل دفاتر مسئول مزبور را بسته و به مسئولی که بجای او معین میشود تسلیم مینماید.

محقق ثبت - چنانکه ملاحظه میشود در اثر تقاضای ثبت املاک اختلافاتی ایجاد میشود و اعتراضاتی می گردد که حل آن محتاج بر رسیدگی قضائی میباشد و چون اختلافات مزبوره بسیار است برای جلوگیری از تراکم دعاوی در محاکم عمومی از جنبه تشکیلات مطابق ماده ۳ قانون ثبت در هر اداره یا دائره ثبت متناسب توسعه آن يك يا چند محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت معین میشود - فصل هفتم نظامنامه که محتوی ۳۱ ماده میباشد در وظائف محققین ثبت گفته می نماید (۵۵ - ۸۷) مراجعه شود.

شرایط محققین ثبت - انتخاب محققین ثبت بر طبق ماده ۴ قانون از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که آن وزارت خانه تنظیم نموده بعمل میاید و مطابق ماده ۵۵ نظامنامه مزبور آنان از بین مستخدمینی که لا اقل ۲۵ سال و اطلاعات کافی متناسب با این شغل داشته باشند معین میگردند و چون وظیفه محقق ثبت رسیدگی با اعتراضات و دعاوی ثبتی میباشد برای مقصدی آن اطلاعات قضائی کافی لازم است. محققین ثبت مانند مأمورین صلح در مورد تخلفات در محاکمات اداری محاکمه میشوند.

صلاحیت محققین ثبت - ماده ۵ قانون ثبت حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت را بنظامنامه محول نموده است چنانکه از اصول تشکیلات اداری مطلع هستیم هر يك از مستخدمین وقضات باید دارای اختیارات محدودی بوده و در حوزه مخصوص متصدی شوند بدین جهت

نظامنامه اختیارات محققین ثبت را محدود نموده و صلاحیت ذاتی و محلی برای آنها قائل شده است.

صلاحیت ذاتی - ماده ۵۶ اصلاحی مصوب ۱۲۹۹ ر ۱۲۷ تصریح مینماید که در موارد ذیل رسیدگی بدعاوی بین مترضین و مستدعیان ثبت جز در حوزه که محقق برای آن معین نشده از خصائص محقق ثبت خواهد بود.

۱ - در صورتی که میزان اختلاف از هزار تومان تجاوز نکند (بنا بر این هر گاه از هزار تومان قیمت مدعی به تجاوز نماید محل رسیدگی به آن محاکم عمومی می باشد) .

۲ - در مورد قنوات و چشمه سارها و املاک مشاعه هر گاه سهامی که تقاضای ثبت آن شده مجموعاً بیش از سهام واقعی ملك یا قنات یا چشمه سار باشد محقق ثبت به تقاضای اداره ثبت بدون رعایت حدنصاب مذکور در فوق رسیدگی کرده رأی خواهد داد .

محاکم عمومی حق رسیدگی بتمام دعاوی رادارا میباشد جز در مواردی که قانون صریحاً آنها را از رسیدگی بيك سنخ یا چندین سنخ دعاوی منع و بمحاکم اختصاصی واگذار نماید . محقق ثبت نیز یکی از محاکم اختصاصی است که در موارد فوق الذکر حق رسیدگی رادارا و در محلی که محقق ثبت موجود است محاکم عمومی صلاحیت رسیدگی باموری که در حدود صلاحیت محقق ثبت است ندارد و بخش نامه ۱۳۰۸ ر ۱۲۲۰ هم این امر را بموم محاکم تذکر میدهد و در ذیل آن تصریح میکنند .

در هر يك از حوزه های ثبت اسناد وقتی از محاکم عدلیه نسبت بدعاوی داخل در صلاحیت محقق ثبت نفی صلاحیت میشود که در آن حوزه محقق ثبت معین شده باشد پس معلوم میشود که در مواردیکه محقق ثبت در حوزه معین نشده است محاکم صالحه بالاستقلال نه بعنوان قائم مقامی از محقق ثبت رسیدگی خواهند نمود .