

## قانون و نظامنامه ثبت

### درس سوم

ماده ۳ قانون ثبت - در هر اداره یا اداره ثبت متناسب  
توسط آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و  
اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد .  
منظور قانون گذار از تصویب ماده تسریع جریان  
ثبت بوده که حتی الامکان محاکمات تقاضا کنندگان ثبت و  
معرضین بر آنها دچار تشریفات و اوقات طولانی محاکم  
عدلیه نشده و بطور سهل و ساده کسانی که به اعتراضات  
ثبته حق رسیدگی بسایر دعاوی ندارند مورد شکایت را  
زودتر رسیدگی و حل و فصل نمایند و بر روی همین مبنی  
و نظریه تسهیل و تسریع محاکم عدلیه هم از حیث نوع  
دعاوی به محاکم عمومی و محاکم اختصاصی و از حیث درجه  
بابتدائی باستیناف و از حیث حوزه بندی به صلاحیه قطع و  
فصل بدایت استیناف و از حیث حقوقی و جزائی بشعب عدلیه  
و صلاحیه ملهم بصلح محدود و نامحدود و ناحیه و مأمور صلح  
تقسیم و تدوین شده است .

چون اداره ثبت تابع وزارت عدلیه و رسیدگی محققین  
ثبت هم بقضایا طبق اصل قضائی است ناچار مطابق ماده ۴  
انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق  
نظامنامه که تنظیم خواهد نمود بعمل میاید و اینکه در ماده  
۵ قید مستخدمین قضائی شده برای توسعه در تعیین و انتخاب  
محققین ثبت بود که با رعایت نظامنامه از کسانی که اطلاعات  
قضائی دارند ولو واجد رتبه قضائی نباشند بتوان محقق  
ثبت انتخاب نمود .

در اینجا موضوع رسیدگی بتخللفات محققین ثبت

اشعار میشود که آیا بتخللفات آنها باید در محکمه انتظامی  
با اداری رسیدگی شود .

ز اینکه در ماده ۴ اصاب یوسف عنوانی قضایا را  
شرط استخدام محققین ثبت فرار قید کرده استوار میشود که  
آنها را مشمول اصول تشکیلات قضائی ندانیم و از دوایر  
ثبت محسوب داشته است .

در این حال قطعاً باید بتخللفات آنها در محکمه اداری  
رسیدگی نموده و از اینکه اشغال بکار قضائی دارد بتخللفات  
آنها از این حیث باید در محکمه صلاحیت دار که محکمه  
انتظامی است رسیدگی شود و میتوان آنها را نظیر سایر  
صلح قرارداد که مطابق ماده ۱۳ قانون مصوب ۱۲ اردیبهشت ۳۰  
تخللفات آنها در محکمه اداری وزارت عدلیه رسیدگی و  
تجدید نظر از حکم اداری در محکمه انتظامی میشود و  
شاید این نظریه بهیچانی اولی باشد و بهین جهت غالباً  
شکایات از محققین ثبت که با دارو تقیض قضائی داد میشود  
ب اداره کل ثبت برای رسیدگی اجاله و ارجاع میگردد .

بهر حال مطابق متحدالاهال وزارت عدلیه در هر یک  
از حوزه های ثبت استناد وقتی از محاکم عدلیه نسبت بدعاوی  
داخل در صلاحیت محققین ثبت یعنی صلاحیت میشود که در  
این حوزه محقق ثبت تعیین شد و باشد و در نقاطی که معین  
نشده محاکم عدلیه باید دعاوی ناشی از اعتراض بر ثبت  
را بپذیرد .

ماده ۵ - حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین  
ثبت به موجب نظامنامه بهین خواهد شد در مواردیکه  
رای محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع

استینافی خواهد بود و رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف بعمل خواهد آمد در این ماده سه مطلب بیان شد اول حدود صلاحیت محققین ثبت دوم طرز رسیدگی آنها بدعاوی ناشیه از اعتراض سوم مرجع استینافی و تمیزی احکام محققین ثبت مطلب اول را موقوف بنظامنامه نموده که مبحث اول از فصل ۷ نظامنامه مصوب ۱۲۹۹ و ۳۱۰ متضمن آن میباشد در ماده ۵۵ نظامنامه مزبور شرط انتخاب محققین ثبت را از بین مستخدمین وزارت عدلیه لا اقل ۲۵ سال سن و اطلاعات کافی متناسب با تفل مزبور قرار داده و ماده ۵۶ و ۵۷ و ۵۸ چون زوائد و مکرراتی داشته و بی رویه تنظیم شده بود در ۱۲۹۹ و ۲۶ بعنوان مقررات وزارت عدلیه بطریق ذیل اصلاح شده است .

در ماده ۵۹ و ۶۰ دستور میدهد که دعاوی ناشی از تقاضای ثبت هر ملک باید بمحقق ثبتی که در اداره محل وقوع ملک است مراجعه شود و در صورت تعدد محققین ثبت تقسیم کار بعهده محقق اول است و بموجب ماده ۶۱ محقق ثبت میتواند در صورت محق بودن معترض حکم تخلیه ید مستعدی ثبت را نیز صادر نماید مشروط بر این که معترض این تقاضا را ضمن عرضحال خود نموده باشد نسبت بحکمی که بر طبق ماده مزبوره از محقق ثبت صادر و استینافاً در محکمه بدایت تأیید شده چون مطابق متحدالمان وزارت عدلیه مورخه ۱۲۹۷ و ۱۳ عملیات اجرایی بعهده محکمه است که بدوا بدشوی رسیدگی نموده اجراء حکم مزبور را محکوم له (معرض بر ثبت) از محقق ثبت تقاضا نموده و چون در این خصوص دستور مخصوص نبوده محقق ثبت بوسیله اداره کل ثبت از وزارت عدلیه کسب تکلیف راجع باجرای حکم مزبور نموده است که آیا مأورین اداره ثبت باید این حکم را مجری دارند یا احواله باجرای وزارت عدلیه شود .

تصور می رود چون محقق ثبت از دوایر ثبت است باید اداره ثبت محل احکام او را اجرا نماید

مطلب دوم طرز رسیدگی محقق ثبت است که مبحث دوم از فصل ۷ نظامنامه سابق الذکر از ماه ۶۲ تا ۸۸ متضمن مواد آن است و ماده ۸۹ مواردی را که بموجب این نظامنامه پیش بینی شده محقق ثبت را مکلف نموده طبق اصول محاکمات حقوقی صالحیه ها رفتار نماید مطلب سوم که مفاد آن در ماده ۵۷ و ۵۸ نظامنامه اخیرالتصویب بیان شده است مرجع استینافی حکم محقق ثبت را محکمه بدایت و رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت را مطابق قواعد عمومی در محکمه استیناف مقرر داشته ظاهر ماده اینست که هر حکم محقق ثبت که در محکمه بدایت استینافاً رسیدگی شود حکم مزبور قابل رسیدگی تمیزی است و اگر مورد رسیدگی استینافی در محکمه بدایت واقع نشده باشد قابل رسیدگی تمیزی نیست چنانکه سابقاً هم احکام صالحیه ها بدون رسیدگی استینافی در محکمه بدایت مستقیماً مورد رسیدگی دیوان عالی تمیز نبوده است این نظر را بعضی محاکم عدلیه اتخاذ نموده و موافق ظاهر عبارت ماده هم میباشد ولی جمله ( مطابق قواعد عمومی) مسطوره در ماده مزبوره ناظر به ماده ۱۵ قانون تسریع محاکمات است مصوب ۱۲۹۴ و ۱۳۰۹ که میگوید رسیدگی تمیزی احکام صالحیه و رسیدگی تمیزی قرارها و احکام حاکم بدایت که استینافاً صادر میشود در محکمه استینافی بعمل خواهد آمد که محکمه صادر کننده قرار یا حکم در حوزه آن واقع است در اینصورت محکمه استیناف باید از حیث مدت قبول عرضحال و طرز رسیدگی و غیره مقررات این قانون و اصول محاکمات حقوقی و جزائی راجع برسیدگی تمیزی را رعایت نموده و قرار یا حکم را در مواردی که قانوناً برای نقض مقرر است نقض و الا ابرام نماید . در صورت نقض حکم محکمه استیناف خود بماهیت دعوی رسیدگی کرده حکم خواهد داد و این حکم قابل تمیز نیست و چون احکام محققین ثبت در عرض احکام صالحیه ها است و در طرز رسیدگی هم تقریباً متحد هستند و در موارد پیش بینی شده در نظامنامه