

ثبت اسناد و املاک

آنها را مختلف بیان نموده - چنانکه شرح آنرا ذیلا
 .لاحظه مینمائید .

دفترخانه درجه يك

دفترخانه مزبور باید دارای چهار اطاق باشد که یکی
 از آنها منحصر بسردفتر است و برای انجام امور دفترخانه
 مهیا نموده - دو اطاق دیگر یکی برای دفترخانه که
 منشیان در آن متصدی ثبت و تنظیم اسناد هستند - و
 دیگر اطاق انتظار مراجعه کنندگان - دفترخانه درجه
 يك دارای اطاق چهارمی است که برای استماع مطالب
 خصوصی اشخاص راجع به رجاعات آنها آماده مینماید -
 مکاتبات اداری دفترخانه درجه يك باید بوسیله ماشین تحریر
 بعمل آید و بدین جهت داشتن ماشین تحریر را نظامنامه
 لازم دانسته است .

دفترخانه درجه دو

دفترخانه مزبور باید دارای سه اطاق اولیه مذکور
 در فوق باشد و اطاقیکه در آن مراجعات خصوصی اسردفتر
 استماع مینماید لازم نخواهد بود .
 دفترخانه مزبور الزامی بداشتن ماشین تحریر ندارد
 ولی کلیه مکاتبات دفترخانه باید بوسیله منشی خوش خط
 تهیه شود .

طرز نصب سردفتر و دفتریار

کسی که میخواهد بسمت سردفتر و یا دفتریار منصوب
 گردد باید بوسیله تقاضا نامه بضمیمه مستندات حاکی
 از صلاحیت او به اداره یا دائره ثبت محل خود
 بدهد .

سردفتر باید بر طبق ماده ۸۲ قانون ثبت در
 ضمن تقاضا نامه خود تبعیت از قوانین و نظامات
 وزارت عدلیه را راجع به ثبت اسناد تعهد نماید .

ولیکن متابعت این اصل در معاملات راجع بغير
 منقول اشکالی را ایجاد نموده است و آن اینست چنانکه
 در موارد عدیده دیده شده است از ناحیه کسی که ملک بنام
 او در دفتر املاک ثبت گردیده در معامله مخالف یا بیشتر
 میشود و مقررات ماده ۵۲ و ۵۳ نظامنامه و بخش نامه های
 اداره ثبت که قبلا باید بوسیله ورقه سئوالیه وضعیت ملک
 را از دفتر املاک سئوال نمود و پس از معامله بوسیله
 خلاصه معامله اداره ثبت املاک را از وقوع معامله آگاه
 ساخت جلوگیری از وقوع معاملات مختلفه راجع بیک
 موضوع جلوگیری نمینماید زیرا با انجام تمامی تشریفات
 ممکن است مالك ملكی که در خراسان مثلا واقع است در
 دفتر اسناد رسمی طهران شخصاً و در دفتر اسناد رسمی
 اسفهان بوسیله وکیل خود آنرا انتقال دهد و یا در مشهد
 در دو دفتر اسناد رسمی شخصاً ملک خود را بدو نفر
 انتقال دهد .

بنابراین چنین بنظر میرسد که راه جلوگیری از
 آن محدود نمودن صلاحیت محلی دفاتر اسناد رسمی در
 مورد معاملات راجع باموال غیر منقول میباشد چنانکه در
 هر اداره ثبت دفاتر رسمی معینی را برای معاملات راجعه
 با املاک واقعه در آن حوزه اختصاص دهند و دفاتر دیگر
 را منع نمایند .

چون حوزه های ثبتی از حیث وسعت و جمعیت
 متفاوتند و جریان معاملات هم همیشه یکسان نیست لذا
 وزارت عدلیه بنسبت احتیاج هر حوزه همه ساله بر طبق ماده
 ۳۳ نظامنامه عدله دفاتر درجه اول و دوم و سوم را
 معین می نماید و آنها را با اداره کل ثبت ابلاغ
 می کند .

چون دفترخانهها از حیث صلاحیت متفاوتند نظامنامه
 دفاتر اسناد رسمی در ماده ۲۴ طرز تشکیلات داخلی

اداره ثبت اسناد و املاک تقاضا نامه را بضمیمه مستندات بوزارت عدلیه میفرستد و هرگاه تقاضا کننده در خارج از مرکز باشد و تقاضا نامه خود را با اداره یا دائره و یا شعبه ثبت محل خود داده اداره یا دائره یا شعبه مزبور آنرا با اداره ثبت مرکز میفرستد تا بوزارت عدلیه فرستاده شود.

وزیر عدلیه با احتیاج ب منصب سردفتر جدیدی در محل تقاضا شده درجه آنرا معین و بر طبق ماده ۳ قانون دفاتر اسناد رسمی حکم ب منصب او صادر نمی نماید و اداره ثبت اسناد و املاک پروانه مطابق حکم مزبور بسردفتر میدهد.

قبل از اشتغال سردفتران باید سوگند یاد نمایند. قانون طریقه حاسی برای سوگند آنان معین ننموده است.

بر طبق ماده ۲۴ قانون دفاتر اسناد رسمی دفتریار بر حسب پیشنهاد سردفتر بوزارت عدلیه و تصویب آن وزارت انتخاب میشود.

سردفتران و همچنین دفتریاران دارای يك رتبه نیستند بلکه ماده ۵ قانون دفاتر متصدیان دفترخانه را بچهار رتبه تقسیم نموده:

۱ - سردفتر درجه اول

۲ - سردفتر درجه دوم

۳ - سردفتر درجه سوم و دفتریار درجه اول

۴ - دفتریار درجه دوم و سردفتر و دفتریار درجه

اول را بدفترخانه درجه اول و سردفتر درجه دوم و دفتریار درجه دوم را بدفترخانه درجه دوم و بالاخره سردفتر درجه سوم را بدفترخانه درجه سوم تخصیص داده است.

شرایط هر يك از سردفتران و دفتریاران را قانون دفاتر در مواد ۶ - ۱۱ بیان نموده مراجعه نمایید.

و چون شرایطی را که قانون برای انتخاب سردفتران معین نموده نمیتوان بقدر کافی بدفترخانه درجه اول و دوم

تأسیس نمود لذا ماده ۱۲ قانون دفاتر بوزارت عدلیه اختیار داده است. مادام که عده کافی دارای شرایط سردفتری درجه اول و دوم حاضر نباشند سردفتران درجه دوم را بکفالت درجه اول و سردفتران درجه سوم را بکفالت درجه دوم انتخاب نماید تا در حدود اختیارات و وظائف آنها انجام وظیفه نموده و اسناد مربوطه را ثبت نمایند و در تبصره ۱ ماده ۴ دفاتر ضمناً بوزارت عدلیه اجازه داده است که بتوانند اجازه تنظیم و ثبت اسناد کاتبه معاملاتی که باید در دفتر املاک ثبت شود و از خصائص دفترخانه درجه اول است بدفترخانه درجه دوم و سوم بدهد.

چون دفاتر اسناد رسمی بر طبق قانون ۳۰۸ و ۳۱۰ تأسیس شده بود و دارای شرایط و درجات معینه در قانون دفاتر نبوده برای تطبیق وضع آنها با درجه بندی فوق ماده ۱۳ قانون مزبور بوزارت عدلیه اجازه داده است که در هر محل مدتی را معین و اعلام نماید تا صاحبان آن دفاتر در آن مدت تقاضا نامه خود را بر رئیس ثبت محل بر طبق نظامنامه وزارت عدلیه بدهد.

بر طبق ماده ۱۳ نظامنامه دفاتر تقاضا نامه سردفتران باید دارای ضمائم ذیل باشد:

الف - مستندات درخواست سردفتری از قبیل رونوشت دانشنامه و سایر مدارك معلومات امانت اجازه اجتهاد و گواهی نامه حاکی از سن سابقه سردفتری هر گاه دانشنامه از دانشکده های خارجه باشد تصدیق شورای عالی معارف حاکی از ارزش دانشنامه مزبور بضمیمه ترجمه آن بزبان فارسی نیز لازم است.

ب - چهار قطعه عکس متقاضی.

هر گاه تقاضا نامه از حیث مستندات ناقص باشد اداره امور ثبت اسناد بوقاضی اخطار تکمیل آن را می نماید و با در نظر گرفتن مدارك تسلیم شده رأی میدهد.