

## ثبت اسناد و املاک

مسئولیت سردفتر از عملیات دفتریار در وقتی است که دفتر خانه تحت مسئولیت سردفتر اداره شود ولی چنانکه ذیل ماده ۳۶ قانون دفاتر حاکی است در مواردیکه سردفتر در مرخصی باشد و یا غائب بوده و غیبت او در اثر مرض باشد که مانع از انجام وظیفه باشد چون دفترخانه بمسئولیت دفتریار مستقلا اداره میشود دفتریار مستقلا مسئول میباشد و سردفتر مسئولیتی نخواهد داشت .

دعای مربوطه به خسارات ناشیه از تخلفات سردفتران و دفتر یاران که از ناحیه اشخاص متضرر اقامه میگردد در محاکم عمومی بر طبق اصول محاکمات حقوقی اقامه و رسیدگی میگردد و از حیث مرور زمان تابع مرور زمان حقوقی است .

قانون دفاتر اسناد رسمی بمسئول دانستن سردفتر و دفتریار از خسارات متعاملین اکتفا نکرده و در فصل سوم (مواد ۳۶ و ۴۶) سردفتر و دفتریار را مسئول تخلفات اداری دانسته و در محکمه انتظامی سردفتران قابل تعقیب شناخته است . تعقیب و مجازات سردفتران و دفتر یاران بطریق ذیل خواهد بود .

مرجع بازرسی و رسیدگی مقدماتی نسبت به تخلفات و شکایات سردفتران و دفتر یاران اداره امور ثبت اسناد است . شکایات پس از آنکه با اداره امور میرسد رسیدگی بان بیکری از بازرسان محول میگردد بازرسان هر گاه در رسیدگی مقدماتی مشککی سنه را متخلف تشخیص دهد امر را بمدعی العموم محکمه انتظامی سردفتران گذارش داده و در صورتیکه مدعی العموم نظر بازرسان را صائب بداند اعانامه تنظیم و بمحکمه انتظامی میفرستد و بر طبق ماده ۳۱ نظامنامه رونوشت آن بضمیمه مدارک بمتخلف ابلاغ میگردد . متخلف در ظرف ده روز

از تاریخ ابلاغ جواب کتبی بمحکمه انتظامی تسلیم مینماید در صورتیکه شخص متخلف در خارج از حوزه ثبتی طهران اقامت داشته باشد رونوشت ادعانامه و ضمائم آن بوسیله ثبت محل باو ابلاغ شده و متخلف جواب کتبی را در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ باید بثبت محل تسلیم نماید اداره ثبت محل آن را بمحکمه انتظامی می فرستد .

هر گاه متخلف در مدت مهینه ده روز جواب ادعانامه را ندهد محکمه انتظامی با ملاحظه مدارک و اسناد موجوده رسیدگی نموده و بصورت رای مقتضی اقدام مینماید .

رای محکمه انتظامی تارجه سوم نسبت بسردفتر و دفتر یار قطعی بوده و قابل شکایت نخواهد بود ولی هر گاه مجازات از درجه سه بیابا باشد محکوم میتواند در ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ بمحکمه تجدید نظر شکایت نماید (۱)

(۱) چون بحث در رسیدگی بتخلفات سردفتران و دفتر یاران میباشد مناسب است که تشکیلات محکمه انتظامی و تجدید نظر سردفتران و دفتر یاران را بیان نمائیم .

قانون دفاتر اسناد رسمی برای رسیدگی بتخلفات سردفتران و دفتر یاران تشکیل محکمه اختصاصی را لازم دانسته و بر طبق مواد ۲۶ - ۳۰ نظامنامه قانون مزبور يك محکمه بدوی و يك محکمه تجدید نظر بطور دائم در تهران تشکیل میگردد . هر يك از دو محکمه دارای سه عضو خواهد بود . گرچه محاکم انتظامی بدوی و تجدید نظر بطور دائم است ولی اعضاء آن دائمی نبوده و در ابتدای هر سال وزیر عدلیه آنها را از بین مستخدمین

برطبق ماده ۳۶ نظامنامه هر سر دفتر و دفتر یاریکه سه دفعه محکومیت از درجه چهار بیلا پیدا کنند در دفعه چهارم محکوم بانفصال دائم خواهد شد .

چون تعقیب انتظامی سر دفتران و دفتر یاران از نظر خساراتی نیست که متوجه متعاملین شده است بلکه از نظر نظام اداری میباشد و جنبه عمومی را داراست لذا جاب رضایت شاکی و همچنین استعفاء کسی که از او شکایت شده است جلوگیری از تعقیب انتظامی نمینماید ولی برای آنکه سر دفتران و دفتر یاران بجلب رضایت شاکی بیشتر همت گمارند جلب رضایت آنها را موجب تخفیف مجازات دانسته است .

ماده ۴۴ قانون دفاتر اسناد رسمی مرور زمان را نسبت بتعقیب انتظامی و تخلفات سر دفتران و دفتر یاران دو سال قرار داده است و ابتدای آن از تاریخ وقوع امر مستوجب تعقیب یا هر گاه تعقیب شده باشد از آخرین تعقیب انتظامی میباشد .

چون تطبیق وضع اشخاصیکه قبل از اجرای قانون دفاتر متصدی دفاتر اسناد رسمی بودند با مقررات قانون مزبور عموماً اقتضای آنرا مینماید که در موارد شکایات از آنها نوعاً رسیدگی بدرجه علمی آنها نیز بشود . و قابلیت علمی گرچه مربوط باطلاعات علمی میباشد ولی

قضائی یا اداری و یا از سر دفتران درجه ون و یا بطور مختلط انتخاب مینمایند .

چنانکه در ابتدای هر سال ۵ نفر را بانمره ترتیب برای محکمه بدوی تعیین و حکم صادر مینماید که سه نفر از آنها اعضاء اصلی محکمه و دو نفر دیگر سمت عضو علی البدل را دارا میباشد که در صورت معذوریت اعضاء اصلی بنمره ترتیب از اعضاء علی البدل تکمیل و محکمه تشکیل میگردد . و محکمه تجدید نظر انتظامی نیز از سه نفر تشکیل میشود که دو نفر آن از اعضاء عالی رتبه در ابتدای هر سال بحکم وزارت عدلیه نصب میگردد و يك نفر دیگر آن از بین اعضاء اصلی محکمه بدوی بطور

خود مرحله جداگانه را تشکیل میدهد و فقط در جریان عمل قابل بازرسی و تشخیص است و قانون دفاتر اهتمام زیادی در تشکیلات دفتر خانه ها داشته لذا در ماده ۳۷ خود محکمه انتظامی را مکلف نموده است ( که در اولین شکایتی که از سر دفتر و یا دفتر یار برسد و آن شکایت در مرحله رسیدگی مقدماتی وارد دانسته شود و همچنین در صورت تقاضای وزیر عدلیه ) که علاوه بر رسیدگی بتخلف مشتکی عنه بقابلیت و صلاحیت علمی و عملی او نیز رسیدگی نماید مگر در موردیکه مشتکی عنه دارای مدرک علمی رسمی باشد که در این صورت چون درجه علمی او رسماً تشخیص شده است رسیدگی بصلاحیت علمی او جایز نمیشود ولی رسیدگی بقابلیت و صلاحیت علمی مانعی ندارد .

چون موضوعات دیگر مذکور در قانون دفاتر اسناد رسمی و نظامنامه مربوطه بان احتیاج بتوضیح ندارد لذا باین مقدار اکتفا نموده به بیان و شرح اجراء مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء که از آثار منحصره اسناد تنظیمی در دفتر اسناد رسمی است مبردازیم .

قرعه انتخاب میشود .

محاکم مزبور مانند محاکم جزائی با مداخله مدعی العموم تشکیل میشود و وظائف مدعی عمومی محاکم انتظامی سر دفتران و دفتر یاران را یکنفر از اعضاء ثابت اسناد که بطور ثابت از طرف وزارت عدلیه انتخاب میشود عهده دار خواهد بود .

ماده ۴۳ قانون دفاتر بوزیر عدلیه اجازه داده است در مواردیکه رفتار و اخلاق سر دفتر و یا دفتر یاری منافی با حسن جریان امور دفتر خانه باشد بدون مراجعه و رسیدگی در محکمه انتظامی تا مجازات درجه چهار مذکور در ماده ۴۲ قانون مذکور در باره او اجرا کند و این مجازات قطعی و غیر قابل اعتراض است .