



محشای قانون
ثبت اسناد و املاک
(جلد اول – بخش املاک)

حسین سالاری

قاضی دادگستری – کارشناس اسبق ثبت



سرشناسه : سالاری، حسین، ۱۳۵۸ -
 عنوان و نام پدیدآور : محشای قانون ثبت اسناد و املاک
 مشخصات نشر : تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۵
 مشخصات ظاهری : ج.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۰-۸ ج ۱؛ ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۱-۵ ج ۲
 وضعیت فهرست نویسی : فیپای مختصر
 یادداشت : فهرستنویسی کامل این اثر در نشانی: <http://opac.nlai.ir> قابل دسترسی است
 مندرجات : ج. ۱. املاک. - ج. ۲. بخش اسناد
 شماره کتابشناسی ملی : ۳۸۷۹۹۳۹

شناسنامه

عنوان کتاب: محشای قانون ثبت اسناد و املاک - جلد اول

مؤلف: حسین سالاری

ناظر چاپ: رسول زینالی

نوبت چاپ: دوم / ویرایش دوم ۱۳۹۷

قطع و تیراژ: وزیری / ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۶۷۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۶۵۴-۴۰-۸

کد کتاب: ۵۰۵/۲

www.cheraghdanesh.com

چراغ دانش را در گوگل جستجو کنید

دفتر مرکزی: تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه های ۳ و ۶ واحد های ۱۴ و ۷

تلفن پخش و فروش: ۰۲۱-۸۸۱۴۰۶۰۱

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است. هرگونه تکثیر (اعم از چاپ، کپی، فایل الکترونیکی و...) از این اثر بدون اخذ مجوز کتبی از ناشر خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.

فهرست کتاب

۹	فهرست علائم و اختصارات.....
۱۱	پیشگفتار.....
۱۳	دفتر اول - ثبت اسناد و املاک.....
۱۵	باب اول - تشکیلات اداری ثبت.....
۲۰	ماده ۱.....
۲۴	ماده ۲.....
۲۹	قوانین مرتبط.....
۳۰	ماده ۶.....
۳۷	ماده ۷.....
۴۵	ماده ۸.....
۴۸	قوانین مرتبط.....
۵۱	باب دوم - ثبت عمومی.....
۵۱	فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود.....
۵۱	ماده ۹.....
۶۰	ماده ۱۰.....
۶۱	قوانین مرتبط.....
۶۳	ماده ۱۱ (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰).....
۸۴	آراء وحدت رویه.....
۸۴	نظریات مشورتی.....
۸۴	رویه‌های قضائی.....
۸۵	قوانین مرتبط.....
۹۸	ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۳۲۲/۳/۱۰).....
۱۰۳	ماده ۱۳ (مصوب ۱۳۱۰/۱۰/۲۶ - منسوخه).....
۱۰۴	ماده ۱۴.....

قوانین مرتبط	۱۱۱
ماده ۱۵ (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)	۱۱۶
فصل دوم – اعتراض	۱۲۱
ماده ۱۶	۱۲۱
نظریات مشورتی	۱۲۹
رویه‌های قضائی	۱۳۰
قوانین مرتبط	۱۳۳
ماده ۱۷	۱۳۵
رویه قضائی	۱۳۷
قوانین مرتبط	۱۳۸
ماده ۱۸	۱۳۹
رویه قضائی	۱۴۲
ماده ۱۸ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)	۱۴۶
قوانین مرتبط	۱۴۹
ماده ۱۹	۱۵۱
نظریات مشورتی	۱۵۳
رویه‌های قضائی	۱۵۴
قوانین مرتبط	۱۵۴
ماده ۱۹ مکرر (الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸)	۱۵۶
ماده ۲۰	۱۵۷
نظریات مشورتی	۱۶۵
قوانین مرتبط	۱۶۶
فصل سوم – در آثار ثبت	۱۷۰
ملک جاری	۱۷۰
ماده ۲۱	۱۷۰
آراء وحدت رویه	۱۷۷
نظریات مشورتی	۱۷۷

قوانین مرتبط	۱۷۸
ماده ۲۲.....	۲۲۹
آراء وحدت رویه	۲۵۱
«آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری»	۲۵۲
نظریات مشورتی	۲۵۵
رویه‌های قضائی	۲۵۹
قوانین مرتبط	۲۶۰
ماده ۲۳	۳۲۷
آراء وحدت رویه	۳۲۸
ماده ۲۴.....	۳۳۰
نظریات مشورتی	۳۳۳
ماده ۲۵ – (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸).....	۳۳۴
نظریه مشورتی	۳۴۸
رویه قضائی	۳۴۹
رأی وحدت رویه	۳۵۲
قوانین مرتبط	۳۵۷
ماده ۲۵ مکرر (اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸).....	۳۸۳
ماده ۲۶.....	۳۸۶
قوانین مرتبط	۳۹۷
ماده ۲۷.....	۴۰۷
نظریات مشورتی	۴۰۹
قوانین مرتبط	۴۰۹
ماده ۲۸.....	۴۱۲
نظریات مشورتی	۴۱۲
قوانین مرتبط	۴۱۳
ماده ۲۹.....	۴۱۴
نظریات مشورتی	۴۱۴

۴۱۵.....	ماده ۳۰.....
۴۱۷.....	ماده ۳۱.....
۴۱۹.....	ماده ۳۲.....
۴۲۰.....	قوانین مرتبط.....
۴۲۱.....	ماده ۳۳.....
۴۲۴.....	نظریات مشورتی.....
۴۲۵.....	رویه‌های قضائی.....
۴۲۶.....	قوانین مرتبط.....
۴۴۰.....	آراء وحدت رویه.....
۴۴۱.....	نظریات مشورتی.....
۴۴۲.....	قوانین مرتبط.....
۴۶۳.....	ماده ۳۵ (اصلاحی ۱۳۱۲/۱۲/۱۵).....
۴۶۳.....	قوانین مرتبط.....
۴۶۴.....	ماده ۳۶.....
۴۶۴.....	ماده ۳۷.....
۴۶۵.....	ماده ۳۸.....
۴۶۷.....	ماده ۳۹.....
۴۶۸.....	ماده ۴۰.....
۴۶۸.....	قوانین مرتبط.....
۴۷۰.....	ماده ۴۱ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷).....
۴۷۰.....	نظریات مشورتی.....
۴۷۲.....	ماده ۴۲.....
۴۷۴.....	ماده ۴۳ (اصلاحی ۱۳۱۲/۵/۷).....
۴۷۵.....	قوانین مرتبط.....
۴۷۶.....	ماده ۴۴.....
۴۷۶.....	قوانین مرتبط.....

۴۷۷	.....	ماده ۴۵
۴۷۸	.....	قوانین مرتبط
۴۸۰	.....	منابع
۴۸۰	.....	الف) کتب و مقالات
۴۸۹	.....	ب) فرهنگ‌نامه‌ها
۴۹۰	.....	پ) جزوه‌ها
۴۹۱	.....	ت) قوانین
۴۹۳	.....	ث) آیین‌نامه‌ها
۴۹۵	.....	ج) آراء وحدت رویه
۴۹۶	.....	چ) نظریات مشورتی

فهرست علائم و اختصارات

ق.ا.م: قانون اجرای احکام مدنی مصوب ۱۳۵۶

ا.ا.ر.ر.م: آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی مصوب ۱۳۸۷

ل.ر.ا.ث.و.ا.م.م: لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض

ا.ا.ر.ا.م.ه.ش: آئین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیئت نظارت و شورای عالی
آ.ق.ث: آئین نامه قانون ثبت

ق.م.ا: قانون مجازات اسلامی بخش تعزیرات

ق.م.ا.جدید: قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲

ق.ا.د.ک: قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری مصوب ۱۳۷۸

ق.ا.د.م: قانون آئین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی مصوب ۱۳۷۹

ق.ت.م.م.ا.ا.ک: قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشاء اختلاس و کلاهبرداری مصوب ۱۳۶۷

ق.ا: قانون اساسی

ق.م: قانون مدنی

ق.ت: قانون تجارت

ق.ث: قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰

ش... د.ع.ک: شعبه ... دیوان عالی کشور

م.ب.ث: مجموعه بخشنامه های ثبتی

ق.م.م: قانون مالیات های مستقیم

ق.د.ا.ر: قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران

آ.ق.د.ا.ر: آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتر یاران

ق.ا.ح: قانون امور حسبی

وحدت رویه رأی وحدت رویه شماره ... هیئت عمومی دیوان عالی کشور

چ: چاپ

ج: جلد

پیشگفتار

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با قدمت تقنینی بالای هشتاد سال از مستحکم‌ترین قوانین کشور بوده که تا حال با جزئی‌ترین تغییر و تحول قدرت اجرایی خود در کشور را ادامه می‌دهد، هر چند که نیاز به بازبینی و به روز کردن قوانین آن شدیداً احساس می‌شود؛ اما تاکنون توانسته مسائل ثبتی کشور را اداره کند. در مراجع قضائی ریشه بسیاری از دعاوی راجع به مسائل ثبتی است؛ دعاوی عینی از جمله حق مالکیت و حق انتفاع و حق ارتفاق است و دعاوی خلع‌ید، تخلیه، تصرف عدوانی، مزاحمت، ممانعت از حق، ادخال ید، دعاوی مربوط به حق الارتفاق مثل حق‌العبور و حق‌المجرأ و ... ریشه در ثبت دارد. به یقین تفسیر درست از قانون ثبت و اجرای دقیق این قانون و پیدا کردن راه حل مناسب در دعاوی ملکی، کاهش پرونده‌های ثبتی در مراجع قضائی را به دنبال خواهد داشت و بالعکس. عدم اجرای دقیق قوانین ثبتی در دعاوی ملکی منجر به خلق برخی دعاوی دیگر در دادگاه‌ها خواهد شد، اغراق نخواهد بود اگر بگوییم حتی بسیاری از دعاوی که به ظاهر اختلاف ملکی نیست مثل جعل و ضرب و جرح و قتل و غیره گاه ریشه در اختلافات ملکی دارد. متأسفانه آنچه موجب ازدیاد پرونده در دادسراها و دادگاه‌ها در خصوص دعاوی ملکی می‌شود علاوه بر عدم اطلاع عموم از قوانین ثبتی، عدم اجرای دقیق این قوانین از سوی دادسراها و دادگاه‌ها است؛ البته این عدم اجرا نه به معنی خلاف قانون عمل کردن و وجه نهادن به قانون و اسناد رسمی و ثبتی که در این مورد خود قانون در ماده ۷۳ قانون ثبت مقاومت قضات و مأمورین در مقابل اسناد رسمی را علاوه بر جبران خسارت قابل مجازات اداری دانسته است، بلکه تمایل و توجه قضات محترم از روی دلسوزی و حل مشکل مردم به «روال عرف جامعه» با تفاسیر مختلف و متفاوت از مواد قانون ثبت خصوصاً مواد ۲۲ و ۴۶ و ۴۷ و ۴۸ است. جای شک در کاهش پرونده و دعاوی در دادگاه‌ها نخواهد بود اگر در خصوص املاک ثبت شده فقط به سند رسمی توجه و به اقامه‌کننده دعاوی نسبت به این املاک با سند عادی قرار عدم استماع دعوی صادر کنیم. اگر مراجع قضائی مدتی بر اجرای دقیق این مواد پافشاری داشته باشند دیگر هیچ شخصی تن به معامله با سند عادی نداده و دعاوی بی‌پایه و مستند به سند عادی ملکی در دادگاه و دادسرا مطرح نمی‌شود؛ اما همین پذیرش دعاوی و پاره‌ای از مشکلات ثبت و تنظیم اسناد و نیز اجرایی نشدن ثبت و صدور اسناد رسمی املاک در سراسر کشور و مشکلات مالی طرح کاداستر باعث گرایش مردم به سوی تنظیم اسناد عادی شده به نحوی که خود قانونگذار هم در متن همین قانون با وضع مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ و در نهایت «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» مصوب ۱۳۹۰ اعتبار اسناد عادی ملکی را در برخی موارد پذیرفته است. از طرفی خود قانون با پیش‌بینی وجود اشتباهات و اختلافات ثبتی، تخصصی بودن امر و نظر به اهمیت ثبت اسناد و املاک در کشور و تسریع در رسیدگی و جلوگیری از هرگونه اطاله هیئت نظارت و شورای عالی ثبتی را پیش‌بینی کرده است که نقش موثری در هجوم پرونده‌ها به دادگاه را دارد؛

هیئت و شورایی که از سه نفر عضو آن دو نفر مقام قضائی عالی رتبه هستند. در مقابل سازمان ثبت اسناد و املاک کشور جهت رفع برخی از نواقص قانون ثبت اسناد و املاک و جلوگیری از تفسیر به رأی همکاران ثبتی و ایجاد رویه واحد در نواحی ثبتی اقدام به صدور بخشنامه‌هایی نموده که در حال حاضر تحت عنوان «مجموعه بخشنامه‌های ثبتی» منبع مهم دیگر در کنار قوانین ثبتی محسوب می‌شود و کمتر اداره‌ای را می‌توان یافت که به این مقدار بخشنامه مفید و لازم الاجرا داشته باشد. هر چند برخی از این بخشنامه‌ها به خاطر خلاف قانون بودن از طرف دیوان عدالت اداری ابطال شده است؛ اما باز منبع مهمی برای ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی و مراجع قضائی محسوب می‌شود. در مجموعه حاضر نیز سعی شده است با گردآوری عقاید علمای حقوق و صاحب نظران ثبتی و قوانین و مقررات مربوط در ذیل هر ماده و توضیح خلاصه آن ماده منبعی باشد برای مراجعه‌کنندگان به قوانین و مقررات ثبتی، ضمن اینکه تمام قوانین و آئین‌نامه‌های تازه تصویب شده در خصوص مسائل ثبتی تا حد امکان در کتاب آورده شده است. امید است همکاران محترم قضائی، وکلای محترم، کارکنان ثبتی در صورت مشاهدات ایراد و نقص اینجانب را یاری کنند.

حسین سالاری تابستان ۱۳۹۵

دفتر اول – ثبت اسناد و املاک

قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفندماه ۱۳۱۰ شمسی (کمیسیون قوانین عدلیه) تاریخچه قانون ثبت- پس از صدور فرمان مشروطیت در زمان ناصرالدین شاه به سال ۱۲۶۴ هجری شمسی مصادف با ۱۳۰۳ هجری قمری، قانونی تحت عنوان «قانون ثبت و قانون دولتی» به تصویب رسید که به علت نقص‌هایی که داشت نتوانست قانون موفق در این زمینه باشد؛ اما اولین قانون مستقل و مخصوص ثبت اسناد و املاک در دوره دوم مجلس شورای ملی تحت عنوان «قانون ثبت اسناد» در مورخه ۱۲۹۰/۲/۲۱ شمسی (۱۲ جمادی‌الاول ۱۳۲۹ قمری) در ۱۳۹ ماده به تصویب رسید. این قانون به موجب «قانون نسخ قانون ثبت اسناد» مصوب ۲۸ حمل ۱۳۰۲ شمسی (دوره چهارم) نسخ شد. قانون بعدی تحت عنوان «قانون ثبت اسناد و املاک» در ۱۳۰۲ هجری شمسی در ۱۲۶ ماده به تصویب کمیسیون قوانین عدلیه رسید که در سال ۱۳۰۴ شمسی موادی از آن مورد اصلاح قرار گرفت. «قانون ثبت عمومی املاک و مرور زمان» در ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۶ شمسی تصویب که این قانون نیز نسخ و قانون ثبت اسناد و املاک در ۱۱ مهر ماه ۱۳۰۸ هجری شمسی در ۲۷ ماده تصویب شد که این قانون نیز در فاصله کمی در همان سال نسخ و قانون ثبت اسناد و املاک ۲۱ بهمن ماه ۱۳۰۸ در ۲۵۶ ماده تصویب شد. با تصویب «قانون ثبت اسناد و املاک» مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ در ۱۴۲ ماده که تا حال اعتبار دارد قانون سال ۱۳۰۸ نسخ گردید. موادی از این قانون در سال‌های بعد اصلاح شد و در سال ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ علاوه بر اصلاح موادی از آن ۱۵ ماده قانونی دیگر (از ماده ۱۴۲ تا ۱۵۷) به آن الحاق که جمعاً ۱۵۷ ماده گردید، تغییرات جزئی دیگری نیز در این سال‌ها بر این قانون اعمال که از مهم‌ترین آن می‌توان از تغییر ماده ۳۴ قانون ثبت به تاریخ ۱۳۸۶/۱۱/۲۹ که سالیان متمادی مورد انتقاد حقوقدانان و شورای نگهبان بود نام برد و از مشهورترین و پرکاربردترین مواد این قانون می‌توان از مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت نام برد که در سنوات قبل چندین بار تصویب و تمدید شده و بعد از اتمام مدت آن در سال ۱۳۸۳ قانون دیگری به جای آن و بدون مهلت تحت عنوان «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی» در دی‌ماه سال ۱۳۹۰ به تصویب مجلس رسیده است. این قوانین تاکنون ادامه داشته و مواد آن مورد عمل محاکم و ادارات ثبت کشور است.

نظر به مواد ۴، ۵، ۷، ۸، ۱۴، ۱۶، ۲۶، ۲۷ و ۲۸ قانون ثبت، آئین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک متعاقباً در سال ۱۳۱۱ شمسی به تصویب رسید؛ اما با تصویب آئین‌نامه جدید در سال ۱۳۱۷ آئین‌نامه قبلی نسخ و این آئین‌نامه ملاک عمل قرار گرفت، تعداد بیشتری از مواد این آئین‌نامه در تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۸ اصلاح و تغییر یافته است.

قانون ثبت اسناد و املاک در دو بخش عمده است:

۱. در ثبت املاک؛

۲. در ثبت اسناد.

بیشتر مواد قانونی در ثبت املاک که اکثراً در مواد ۹ الی ۴۵ و سایر مواد قانون گنجانده شده مربوط به ثبت اموال غیرمنقول خصوصاً املاک می‌باشد، قانون ثبت املاک برای تثبیت مالکیت و هویت‌دار کردن املاک کشور تدوین شده است. بیشتر محل اجرا و درگیری با قانون ثبت املاک، اداره ثبت اسناد و املاک است؛ چرا که ثبت املاک و تشریفات برای ثبت املاک کشور در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت و رفع اختلافات و اشتباهات ثبتی و غیره از وظایف اداره ثبت است. در ثبت اسناد که خصوصاً از ماده ۴۶ به بعد شروع می‌شود در خصوص موضوع ثبت اسناد اعم از اینکه موضوع آن مال منقول باشد یا غیرمنقول سخن می‌گوید. بیشتر محل اجرا و درگیری با قانون ثبت اسناد، دفاتر اسناد رسمی است چنانچه وظیفه اصلی و مهم سردفتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت سند است.

قانون ثبت اسناد و املاک: قانون عبارت از قاعده‌ی کلی و الزام‌آور به منظور ایجاد نظم و استقرار عدالت بر زندگی اجتماعی انسان که اجرای آن از طرف دولت تضمین می‌شود. «ثبت» از جمله به معنای نوشتن، یادداشت کردن و مطالبی را در دفتر نوشتن می‌باشد. (عمید، حسن، فرهنگ عمید، ص ۲۳۹) از لحاظ حقوقی ثبت عبارت است از نوشتن قرارداد یا عمل حقوقی یا احوال شخصیه یا یک حق (مانند حق اختراع) و یا هر چیز دیگر (مانند علامات) در دفاتر مخصوصی که قانون معین می‌کند؛ مانند ثبت املاک و ثبت معاملات غیرمنقول و ثبت حق اختراع و ثبت علائم و ثبت احوال و غیره. (دکتر جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوقی) منظور از ثبت مجموعه اقدامات تشریفاتی جهت تثبیت مالکیت و ایجاد دلیل رسمی مالکیت است. «اسناد»، جمع مکسر سند است و در لغت به معنای چیزی که بدان اعتماد کنند، نوشته‌ای که وام یا طلب کسی را تعیین کند یا مطالبی را ثابت کند و در اصطلاح ثبتی نوشته روی کاغذ رسمی با شکل و فرم مخصوص ارائه شده از طرف دولت توسط مأمورین اداره یا دفاتر اسناد رسمی طبق مقررات را گویند که دلیل اثبات و ثبوت حق است. «املاک» جمع مکسر ملک است. ملک در لغت از جمله؛ یعنی «زمین متعلق به شخص». قانون ثبت اسناد و املاک مجموعه قواعد و مقرراتی است راجع به تشریفات تنظیم و نوشتن عقود و معاملات و وضعیت املاک در دفاتر و اوراق رسمی و تثبیت مالکیت اشخاص نسبت به املاک.

باب اول - تشکیلات اداری ثبت

قبلاً طبق ماده ۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۰۱/۱/۲۱ مقرر شده بود: «برای مرکزیت دادن به کلیه دوائر ثبت اسناد و املاک اداره مخصوصی در وزارت عدلیه تأسیس می‌شود که یکی از ادارات مستقله مرکزی وزارت عدلیه محسوب است اداره مزبور مشتمل بر دو دائره است: ۱- دائره پرسنل و مراسلات ۲- دائره ضبط» قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۲۷ تیر ماه ۱۳۰۷ شمسی در تشکیلات اداری وزارت عدلیه و در ماده اول خود از ۵ اداره زیرمجموعه خود در بند پنجم خود از «اداره ثبت اسناد و املاک» نام برد. متعاقباً بر اساس تقسیمات اداری وزارت دادگستری و طبق ماده یک لایحه اصلاح قسمتی از قانون اصول تشکیلات دادگستری و استخدام قضات مصوب ۱۳۳۳/۱۲/۱۴ سازمان وزارت دادگستری به چهار اداره تقسیم شد که عبارت بودند از:

الف) اداره کل امور اداری؛

ب) اداره کل امور قضائی؛

ج) اداره کل بازرسی کشور؛

د) اداره کل ثبت اسناد و املاک.

تغییر عنوان اداره کل به سازمان ثبت: در سال ۱۳۰۲ با تصویب «قانون ثبت اسناد و املاک» عنوان «ثبت کل اسناد و املاک مملکتی» زیر نظر وزارت عدلیه و با مسئولیت شخصی به عنوان «مدیرکل ثبت اسناد و املاک» تشکیل و شروع به کار نمود. در قانون سال ۱۳۰۷ عنوان «ثبت کل اسناد و املاک مملکتی» به «اداره کل ثبت اسناد و املاک» تغییر نام داد. مدیرکل ثبت به پیشنهاد وزیر عدلیه و به فرمان شاه منصوب می‌شد. در سال ۱۳۴۰ عنوان «مدیرکل ثبت» تغییر یافت و مسوول ثبت با عنوان «معاون وزیر دادگستری و سرپرست ثبت کل» تعیین شد. (محمدی، سیدجلیل، مشاغل ثبتی کاتبان عدل، نشر همسفر، ۱۳۸۶، ص ۲۳) تا سال ۱۳۵۲ طبق بند «د» ماده یک لایحه اصلاح قسمتی از قانون اصول تشکیلات دادگستری و استخدام قضات، اداره کل ثبت اسناد و املاک یکی از تقسیمات وزارت دادگستری (قوه قضائیه فعلی) بود. بعداً طی ماده واحده مصوب ۱۳۵۲/۲/۳ عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک که کلیه ادارات تابعه را زیر نظر خود داشت به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تغییر نام داد. طبق این ماده: «از تاریخ تصویب این قانون عنوان اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تبدیل می‌شود.» البته در حال حاضر اداره کل هم وجود دارد، اداره کلی که دائره صلاحیتش محدود به یک «استان» است؛ لذا در هر جای قوانین و آئین‌نامه‌ها قبل از سال ۱۳۵۲ با عنوان «اداره کل» برخوردیم منظور «سازمان ثبت اسناد و املاک» فعلی است.



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: این سازمان زیر نظر قوه قضائیه و از اجزای آن به شمار رفته و جزء تقسیمات قوه قضائیه محسوب است. (تبصره یک ماده واحده تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت مصوب ۱۳۵۲) و در راستای همان هدف قوه قضائیه مندرج در اصل ۱۵۶ قانون اساسی که تحقق عدالت و ایجاد نظم و امنیت خصوصاً امنیت ملکی است گام بر می‌دارد.

«سازمان ثبت، دارای دو نوع ساختار اداری است، یک نوع، همان است که در سایر سازمان‌ها و اداره‌ها و مؤسسه‌های دولتی وجود دارد؛ مانند اداره کارگزینی و اداره حسابداری. نوع دیگر، آن است که با ثبت املاک و ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی ارتباط دارد. ساختار اداری سازمان ثبت، به دو بخش مرکزی و استانی تقسیم می‌شود. در بخش مرکزی، به علت سیستم تمرکز امور اداری در پایتخت (تهران)، هم به امور ثبتی مربوط به تهران رسیدگی می‌شود و هم به مشکلات و مسائلی که برای انجام کارهای ثبتی استان‌ها بروز می‌کند، رسیدگی و برای آن‌ها اتخاذ تصمیم می‌شود. در بخش استانی، اموری انجام می‌شوند که مربوط به مسائل ثبتی در آن استان است. به همین جهت، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

در تهران مستقر است.» (دکتر حمیدی واقف، احمد علی، حقوق ثبت، نشر حقوقدان - دانش نگار - چاپ دوم ۱۳۸۴، ص ۲۴)

اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات تجاری، اداره کل مالکیت صنعتی (متشکل از اداره ثبت اختراعات، اداره ثبت علائم تجاری و اداره ثبت طرح‌های صنعتی)، اداره کل امور اسناد و سردفتران، کانون سردفتران و دفتریاران، دادسرای انتظامی سردفتران و دفتریاران از جمله زیرمجموعه‌های ساختار سازمان ثبت اسناد و املاک تلقی و زیر نظر این سازمان قرار دارند.

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور: در ابتدای تأسیس اداره ثبت اسناد و املاک در قوانین قبلی از «رئیس کل اداره ثبت اسناد و املاک» و در قوانین بعدی از «مدیر کل ثبت اسناد» برای ریاست کل ثبت اسناد و املاک کشور استفاده می‌شد. از سال ۱۳۵۲ عنوان «مدیر کل ثبت اسناد» به «رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک» تغییر کرد؛ بدین توضیح که تبصره ۱ ماده واحده مصوب ۱۳۵۲/۲/۳ اعلام نموده:

«سازمان ثبت اسناد و املاک کشور وابسته به وزارت دادگستری است و رئیس آن سمت معاونت وزارت دادگستری را ...» دارا است. مسئولیت وزیر دادگستری طبق لوایح مصوب ۱۳۵۹/۱/۱۹ و ۱۳۵۹/۴/۲۲ به شورای سرپرستی وزارت دادگستری محول و مسئولیت شورای سرپرستی نیز به شورای عالی قضائی گذاشته شد که بعداً نیز شورای عالی قضائی با اصلاح اصل ۱۵۷ قانون اساسی به عهده رئیس قوه قضائیه تبدیل و اختیارات شورای عالی قضائی نیز بر طبق قوانین مصوب ۱۳۷۱ و ۱۳۷۸/۱۲/۸ بر عهده رئیس قوه قضائیه گذاشته شد؛ لذا رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک که سمت معاونت وزیر دادگستری را داشت به مقام معاونت رئیس قوه قضائیه ارتقاء پیدا کرد؛ لذا در هر جای قوانین و آئین‌نامه‌های ثبت به تاریخ قبل از سال ۱۳۵۲ با عنوان «مدیر کل ثبت اسناد» برخوردیم منظور «رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک» فعلی است.

طبق ماده ۴۶ لایحه اصلاح قسمتی از قانون اصول تشکیلات دادگستری و استخدام قضات مصوب ۱۳۳۳/۱۲/۱۴: «معاون وزارت دادگستری و مدیران کل و مدیر کل ثبت و رؤسای قسمت‌های اداره



حقوقی و اداره فنی در صورتی که پایه قضائی داشته باشند از حقوق پایه قضائی خود استفاده خواهند کرد و مدت خدمت آنان در این مقامات جزء خدمت قضائی محسوب می‌شود.»

رئیس سازمان ثبت دارای چهار معاونت است:^۱ ۱. معاونت توسعه منابع انسانی و پشتیبانی؛ ۲. معاونت برنامه‌ریزی و توسعه فناوری اطلاعات؛ ۳. معاونت امور اسناد؛ ۴. معاونت امور املاک.

رئیس سازمان برای رسیدگی به امور املاک و امور اسناد اختیارات آن‌ها را به تفکیک به معاونین خود تحت عنوان «معاون امور املاک» و «معاون امور اسناد» تفویض می‌کند. «اداره کل امور املاک» نیز که در سازمان ثبت مستقر است تحت ریاست «معاون امور املاک» و «اداره کل امور اسناد» در سازمان ثبت تحت ریاست «معاون امور اسناد» است. «اداره امور املاک» نیز زیر نظر اداره کل امور املاک و «اداره امور اسناد» زیر نظر اداره کل امور اسناد در سازمان ثبت تشکیل می‌شود.

در سازمان ثبت، شورای عالی ثبت قرار دارد که دارای دو شعبه املاک و اسناد است و هر شعبه از سه عضو که دو نفر قاضی و یک نفر ثبتی است تشکیل می‌شود. در شعبه املاک عضو ثبتی «معاون امور املاک» و در شعبه اسناد عضو ثبتی «معاون امور اسناد» است.

وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک: مهم‌ترین وظایف سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به شرح زیر است: ۱. اجرای کامل قوانین و مقررات و ضوابط مربوط به ثبت اسناد و املاک در سطح کل کشور؛ ۲. همکاری با سایر وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی در حدود قوانین؛ ۳. اعلام خط‌مشی‌های کلی به ادارات ذی‌ربط خود؛ ۴. تلاش در جهت استقرار مالکیت و جلوگیری از دعاوی و ایجاد امنیت حقوقی اسناد و املاک از طریق اجرای قوانین و مقررات مربوط؛ ۵. ساماندهی و ثبت شرکت‌های تجاری و مؤسسات غیرتجاری داخلی و خارجی؛ ۶. ثبت علائم تجاری و اختراعات داخلی و خارجی در کشور؛ ۷. حمایت از اسناد رسمی تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی؛ ۸. نظارت به امور مشاورین املاک و خودرو و ارائه خدمات و راه‌حل‌های حقوقی؛ ۹. تلاش در جهت اجرای کامل کاداستر در کلیه ادارات ثبت املاک مربوطه و تکمیل نقشه‌های مذکور با مدارک ثبتی در سطح کشور به منظور افزایش دقت در تعیین حدود املاک؛ ۱۰. تلاش در راستای مکانیزه کردن اقدامات ثبتی؛ ۱۱. جمع‌آوری آمار مربوط به فعالیت‌های ثبتی ادارات تابعه.

اداره کل ثبت اسناد و املاک: اداره کل ثبت اسناد و املاک که گاه‌آ اداره کل ثبت منطقه نیز نامیده می‌شود، زیر نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بوده و حیطه اختیاراتش محدود به رسیدگی به مسائل و مشکلات و کارهای حوزه استانی مربوطه است. مثل، اداره کل ثبت اسناد و املاک تهران یا اداره کل ثبت اسناد و املاک آذربایجان شرقی. رئیس اداره کل ثبت اسناد و املاک استان را «مدیر کل» می‌نامند (در قوانین از رئیس ثبت استان هم نام برده شده است) که توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک

۱. هیئت وزیران در جلسه مورخه ۱۳۹۱/۹/۱۹ بنا به پیشنهاد شماره ۱۷۱۴۴/۰۱/۹۱ مورخ ۱۳۹۱/۶/۶ وزارت دادگستری و به استناد تبصره ۳ ماده ۵۷ قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۹ تصویب نمود: با افزایش یک معاونت به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، تعداد معاونت‌های سازمان یاد شده به چهار معاونت افزایش می‌یابد.



انتخاب می‌شود. نظارت بر اعمال و وظایف اداره کل استان‌ها به عهده سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است. در حال حاضر در کشور ۳۱ اداره کل ثبت اسناد و املاک وجود دارد.

چارت اداره کل ثبت اسناد و املاک عبارت است از: ۱. مدیرکل؛ ۲. معاون املاک (کارشناسان امور املاک و اسناد) (گروه کارشناسان نقشه برداری و کاداستر)؛ ۳. معاون اسناد (واحد بازرسی دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق - دادگاه بدوی انتظامی سردفتران و دفتر یاران)؛ ۴. حفاظت اطلاعات؛ ۵. حراست؛ ۶. هیئت نظارت؛ ۷. واحد امور اداری؛ ۸. واحد روابط عمومی؛ ۹. دفتر بودجه و توزیع اعتبارات استانی؛ ۱۰. واحد ذی‌حسابی و امور مالی؛ ۱۱. فناوری اطلاعات؛ ۱۲. دفتر فنی ساختمان و تأسیسات؛ ۱۱۳. واحد امور اداری و دبیرخانه؛ ۱۴. واحد آمار؛ ۱۵. واحد آموزش؛ ۱۶. واحد تدارکات؛ ۱۷. ستاد تحول اداری و کمیته چرخه بهره‌وری؛ ۱۸. واحد ابلاغ و اجرا؛ ۱۹. واحد پلمب دفاتر؛ ۲۰. فروش اوراق بهادار.

هر چند دفاتر اسناد رسمی طبق ماده یک قانون دفاتر اسناد رسمی نهادی است وابسته به قوه قضائیه؛ ولی از نظر تشکیلات اداری وابسته به اداره کل ثبت اسناد و املاک است.

اداره ثبت اسناد و املاک - اداره کل هر استان به اداره ثبت شهرستان‌ها تقسیم می‌شود. شعباتی که زیر نظر اداره کل در یک استان و در شهرهای آن استان تشکیل می‌شود، «اداره ثبت اسناد و املاک» می‌گویند. مثل اداره کل استان آذربایجان شرقی که به اداره ثبت اسناد و املاک تبریز و اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان اهر و غیره تقسیم شده است. ممکن است یک شهر دارای یک اداره ثبت یا دارای چندین اداره ثبت باشد. در شهرهای بزرگ خصوصاً در مرکز استان‌ها جهت تسهیل در امور ثبت اسناد و املاک و تکریم ارباب رجوع و جلوگیری از تراکم کاری و محلی ادارات ثبت استان‌ها به چند ناحیه و اداره تقسیم می‌شود. مثل تهران که دارای چندین اداره ثبت است؛ مثل اداره ثبت شمیران و اداره ثبت قلهک و غیره. اداره ثبت اسناد را «رئیس» آن اداره بر عهده دارد و توسط مدیر کل استان انتخاب می‌شود. بر کارهای اداره ثبت شهرستان‌ها اداره کل آن استان نظارت دارد. در شهر تهران نیز علاوه بر سازمان ثبت، اداره کل ثبت تهران نیز وجود دارد که تنها شهر در کشور است که در آن‌جا هم سازمان ثبت اسناد و املاک و هم اداره کل ثبت اسناد و املاک و هم ادارات ثبت اسناد و املاک دایر است.

شعبات اداره ثبت اسناد و املاک: در ادارات ثبت شعبات ذیل وجود دارد: ۱. ریاست؛ ۲. معاونت؛ ۳. کارشناسان و نقشه برداران؛ ۴. واحد استعلامات ثبتی و بازداشتی؛ ۵. بایگانی؛ ۶. حسابداری؛ ۷. دبیرخانه؛ ۸. اطلاعات؛ ۹. سرایداری و نامه‌رسان.

در ادارات ثبت، ریاست، شعبه بایگانی، کارشناسان و نقشه برداران، شعبه املاک و بازداشتی بیشترین مراجعه کننده را دارد.

هیئت‌های موجود در ثبت اسناد و املاک: ۱. هیئت نظارت مستقر در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان‌ها. (موضوع ماده ۶ و ۲۵ ق.ت.ا)؛ ۲. هیئت حل اختلاف موضوع قانون تعیین تکلیف و قیمت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی؛ ۳. هیئت موضوع قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ مجلس شورای اسلامی و آئین‌نامه مربوطه مصوب

۱۳۹۰؛ ۴. هیئت موضوع ماده ۹ قانون حمایت از احياء و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹ مجلس شورای اسلامی؛ ۵. هیئت تشخیص موضوع ماده ۱۴۵ ق.ث.

ماده ۱

در هر حوزه ابتدایی به اقتضاء اهمیت محل یک اداره یا دائره ثبت اسناد و املاک تأسیس می‌شود. ممکن است هر اداره یا دائره ثبت دارای شعبی باشد.
(ماده ۱۵۲ ق.ث.)

۱. هدف از تشکیل اداره ثبت: ادارات ثبت برای دو منظور اساسی تشکیل می‌شود؛ یکی ثبت املاک برای حفظ حقوق صاحبان ملک تا اینکه مالکیت مالکین و حقوق ذوالحقوق نسبت به آن‌ها رسماً تعیین و محفوظ گردد و دیگری ثبت اسناد برای رسمیت دادن به آن‌ها. (ماده یک قانون ثبت مصوب ۲۸ فروردین ماه ۱۳۰۲) از اهداف دیگر می‌توان به نحو اجمال از: تنظیم روابط اقتصادی، حقوقی، اجتماعی اشخاص، اعتبار بخشیدن به معاملات، تعهدات، قرارها و اقرارها به منظور پیشگیری از اختلافات و طرح دعاوی نام برد. (تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، نشر نگاه بینه، چاپ سوم، پائیز ۱۳۸۷، ص ۱۹)

۲. حوزه ابتدایی: حوزه در لغت به معنی ناحیه است و حوزه ابتدایی به حوزه قضائی دادگاه شهرستان گویند و مقصود از «ابتداء» درجه نخستین رسیدگی ماهوی به دعاوی است که با کلمات بدوی و بدایت از آن تعبیر می‌شود. حوزه ابتدایی عبارت است از قسمتی از مملکت ایران که در قلمرو یک محکمه ابتدایی واقع است. (ماده ۸ قانون اصول تشکیلات عدلیه و محاضر شرعیه و حکام صالحیه مصوب ۱۲۹۰/۴/۲۶ شمسی و ماده ۸ قانون اصول تشکیلات عدلیه مصوب ۱۳۰۷/۴/۲۷) حوزه ابتدایی در قانون آئین دادرسی مدنی قبل از انقلاب همان حوزه قضائی ذکر شده در قوانین فعلی است. تبصره ماده ۱۱ ق.آ.د.م مصوب

۱۳۷۹ مقرر می‌دارد: «حوزه قضائی عبارت است از قلمرو یک بخش یا شهرستان که دادگاه در آن واقع است...» (دکتر جعفری لنگرودی محمد جعفر، ترمینولوژی حقوق، نشر گنج دانش، چاپ دهم ۱۳۷۸، ص ۲۵۳)

۳. حوزه ثبتی: حوزه ثبتی، محدوده‌ای از کشور است که اداره ثبت در آن مستقر و عملیات ثبتی آن قسمت و محدوده را انجام می‌دهد. با توجه به این ماده حوزه ثبتی منطبق با حوزه ابتدایی یا حوزه قضائی دادگستری است و حوزه قضائی نیز منطبق با حوزه فرمانداری و بخشداری و منطبق با حوزه سیاسی است. حوزه ثبتی اداره ثبت منطبق با حوزه قضائی دادگستری همان شهرستان است و حوزه قضائی دادگستری استان منطبق با حوزه ثبتی اداره کل ثبت همان استان است. «با گسترش واحد ثبتی بعضی از محدوده‌ها از یک حوزه ثبتی مجزا و با تأسیس اداره ثبت اقدامات در آن حوزه جدید انجام می‌پذیرد و یا با اصلاح و تغییر تقسیمات کشوری بخشی از محدوده ثبتی از یک اداره ثبت منتزع و به واحد دیگر ثبتی الحاق می‌شود.» (تفکریان، محمود، همان منبع، پاورقی ص ۴۳. همچنین دکتر بهرامی، داریوش، حقوق ثبت املاک در ایران، نشر میزان، چاپ اول، ۱۳۹۱، ص ۲۸۸)

۴. هر چند با توجه به تبصره ماده ۱۱ ق.آ.د.م. تقسیم‌بندی حوزه قضائی به واحدهایی



از قبیل مجتمع یا ناحیه، تغییری در صلاحیت عام دادگاه مستقر در آن نمی‌دهد و اصولاً هر شخصی با توجه به صلاحیت عام دادگاه‌ها می‌تواند به هر یک از این واحدها مراجعه و اقامه دعوی کند؛ اما تقسیم‌بندی حوزه ثبتی به چند ناحیه طبق ماده ۹ ق.ث. جهت ثبت املاک آن ناحیه و همچنین تقسیم‌بندی ادارات ثبت به شعبات و نواحی هر چند مانع خروج آن‌ها از حوزه ابتدایی نمی‌شود؛ اما موجب تغییر و تقسیم صلاحیت بین هر کدام از ادارات و نواحی ثبتی می‌شود. همه آن‌ها داخل در حوزه قضائی همان دادگاه ابتدایی می‌باشند، با این تفاوت که هر کدام از آن‌ها در حدود اختیارشان با توجه به ماده ۲ ق.ث. به املاک خاصی رسیدگی می‌کنند، البته این تقسیم صلاحیت بین شعبات ثبتی در یک حوزه ثبتی نیز امری دائمی و همیشگی نیست و بسته به منطقه‌بندی و املاکی است که واحدهای مربوطه به آن رسیدگی می‌کنند؛ لذا اگر در بخش‌بندی املاک تغییری ایجاد و پرونده املاکی از واحد ثبتی به واحد ثبتی دیگر ارسال شود صلاحیت واحد ثبتی نیز نسبت به همان ملک‌ها تغییر خواهد کرد. برای مثال می‌دانیم که با توجه به ماده ۱۲ ق.آ.د.م. دعاوی مربوط به اموال غیرمنقول در دادگاهی اقامه می‌شود که مال غیرمنقول در حوزه آن واقع است، اگر چه خوانده در آن حوزه مقیم نباشد. به فرض اگر خوانده مقیم اصفهان بخواند به طرفیت خوانده مقیم تبریز نسبت به ملک واقع در تهران اقامه دعوی کند باید این دعوی را در دادگاه عمومی تهران اقامه کند و تقسیم‌بندی

حوزه قضائی تهران به حوزه قضائی عدالت و شهید بهشتی و ... خدشه بر صلاحیت عام آن‌ها ایجاد نمی‌کند و اصولاً منعی ندارد که در هر کدام از آن‌ها اقامه دعوی کند. این قاعده را نمی‌توانیم در ادارات ثبت هم اعمال کنیم و بگوییم اگر در حوزه قضائی و حوزه ثبتی اداره ثبتی به چندین واحد ثبتی تقسیم شده باشد می‌توان در هر کدام از آن‌ها که بخواهیم نسبت به ملک مستقر در آن حوزه برای استعلام و سایر کارهای ثبتی مراجعه کنیم. در مثال فوق اداره ثبت تهران به چندین واحد ثبتی از قبیل واحد ثبتی کن، شمیران، قلهک، شرق، جنوب شرق، ولیعصر، جنوب غرب، تهرانپارس و غیره تقسیم شده است. هر کدام از این واحدهای ثبتی صلاحیت رسیدگی و پاسخ‌گویی به املاک خاصی از تهران را به عهده دارند و هیچ کدام حق دخالت در املاک مربوط به واحدهای ثبتی دیگر را ندارند هر چند همگی آن‌ها در حوزه قضائی و حوزه ثبتی شهر تهران می‌باشند. (ماده ۲ ق.ث.)

۵. حوزه ثبتی باید با رعایت و منطبق با حوزه قضائی و یا ابتدایی و با در نظر گرفتن رعایت قانون تقسیمات کشوری باشد. مقرر اداره ثبت شهری است که اداره ثبت و یا واحد ثبتی در آن شهر قرار دارند. اداره ثبت در محلی از شهرستان مستقر می‌شود، این محل با دستور مدیر کل استان تعیین و دایر و یا تأسیس می‌شود. تغییر محل و تأسیس واحد ثبتی جدید در محل نیز به دستور مدیر کل همان استان است.

۱۰. تأسیس واحدهای ثبتی: از سال ۱۳۰۷

بعد از تصویب قانون ثبت اسناد و املاک در استان تهران «اداره ثبت اسناد و املاک» و در سایر شهرها خصوصاً مرکز استان‌ها به تدریج «اداره یا دایره و یا شعبه ثبت اسناد و املاک» تأسیس شد. با اجرای مرحله اول قانون استخدام کشوری در سال ۱۳۴۶ و تطبیق تشکیلات سازمان‌ها و مؤسسات دولتی با مقررات قانون مذکور و در نهایت تصویب تشکیلات سازمان‌ها، ساختار اداره کل ثبت نیز مورد بررسی قرار گرفت و بر طبق آن، اداره و دوایر و شعب ثبت کلاً به **واحد ثبتی** تبدیل شدند که به مقتضای حوزه ثبتی هر واحد درجه آن تعیین شد و در نتیجه کوچک‌ترین واحد ثبتی، درجه یک و بزرگ‌ترین آن درجه ۶ شد. در سال ۱۳۵۱ با اصلاح موادی از قانون ثبت و الحاق چند ماده به آن طبق ماده ۱۵۲ مقرر شد ثبت کل می‌تواند در هر شهرستانی که مقتضی بداند برای انجام امور ثبتی واحد یا واحدهای ثبتی مرکب از یک یا چند بخش تشکیل دهد. ماده یک قانون ثبت نسخ و سازمان ثبت در هر شهرستان (حوزه بدایتی) واحد یا واحدهای ثبتی تشکیل داد که از نظر سلسله مراتب اداری با مفاد ماده ۱ قانون مذکور متفاوت است. با تصویب ماده ۱۵۲ محدودیت تأسیس یک اداره ثبت در هر حوزه ابتدایی نسخ و برداشته شد و به اداره کل ثبت اجازه داده شد تا در هر شهرستانی که مقتضی بداند واحد ثبتی تأسیس کند. (صالح، حمید، حقوق ثبت اسناد و املاک در ایران، نشر فرهنگی مشرق، چاپ اول، ۱۳۷۵، ص ۳۰ و همچنین محمدی، سیدجلیل، مشاغل ثبتی کاتبان عدل، نشر همسفر، ۱۳۸۶، ص ۲۲ و هاشمی، احمد، جزوه حقوق ثبت، ص ۱۳).

۶. انتزاع املاک قسمتی از حوزه ثبتی به حوزه ثبتی دیگر باید با رعایت کامل قوانین و ضوابط و مراعات محدوده قضائی و حوزه ابتدایی و با درخواست اداره کل ثبت اسناد و املاک استان و موافقت رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشد.

۷. قانون تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ در تعریف عناصر تقسیمات کشوری مثل روستا، مزرعه، مکان، دهستان و حوزه شهری از جمله از دارا بودن محدوده ثبتی معین نام برده است. در قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری مصوب ۱۳۶۲ حوزه هر روستا و شهر و استان دارای حدود ثبتی مشخص است. چنانچه تبصره ۴ ماده ۴ در تعریف حوزه شهری مقرر داشته: «حوزه شهری به کلیه نقاطی اطلاق می‌شود که در داخل و خارج محدوده قانونی شهر قرار داشته و از حدود ثبتی و عرفی واحدی تبعیت کنند.»

۸. یکی از عللی که می‌توان برای تشکیل اداره ثبت در حوزه قضائی دادگاه و مقر آن آورد این است که در صورت اعتراض بر ثبت املاک و آرای هیئت نظارت معترض به دادگاه همان حوزه قضائی مراجعه کند.

۹. ماده فوق منصرف از سازمان ثبت اسناد و املاک که در کل کشور واحد و مقر آن در تهران می‌باشد، است. حوزه اداری سازمان ثبت اسناد و املاک گسترده‌تر از حوزه ابتدایی دادگستری بوده و تمام ادارات کل و ادارات ثبت شرکت‌ها و مالکیت‌های معنوی را در بر می‌گیرد.



در حال حاضر واحدهای ثبتی درجه‌بندی ندارند و بیش از ۴۲۴ واحد ثبتی در ایران وجود دارد.

۱۱. شعبات اداره: اداره ثبت دارای شعبه نیست. ادارات کل استان‌ها دارای زیرمجموعه‌ای از ادارات ثبت هستند که شعبه تلقی نمی‌شود و به آن‌ها واحد ثبتی گفته می‌شود.

۱۲. به نظر می‌رسد ماده ۱۵۲ ق.ث. الحاقی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ را نباید ناسخ ماده یک قانون ثبت دانست. ماده ۱۵۲ تأسیس واحدهای داخل در چارت اداره یا دائرة ثبت است که کار خاصی از شعبه یا واحد ثبتی را انجام می‌دهند؛ مثل واحد اجرای ثبت یا حسابداری یا ثبت شرکت‌ها. در حالی که منظور ماده یک قانون ثبت، تأسیس اداره یا دائرة ثبت با کلیه دفاتر و واحدها تشکیل‌دهنده یک اداره ثبت کامل است چنانچه این امر از مثال‌های ماده ۱۵۲ ق.ث. که به صورت تمثیلی آورده نمایان است.

۱۳. برخی اساتید معتقدند، تبصره ۲ ماده واحده تبدیل اداره کل ثبت اسناد و املاک به سازمان ثبت که پیشنهاد تشکیلات و پست‌های سازمانی سازمان ثبت را به عهده قوه قضائیه دانسته است. ماده ۱ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفند ۱۳۱۰ را منسوخ کرده است؛ زیرا تشکیلات ثبت با توجه به نیاز کشور

بایستی از طرف دادگستری به سازمان امور اداری و استخدامی کشور پیشنهاد شود و پس از تأیید آن سازمان به موقع اجرا گذارده شود. (شهری، غلامرضا، حقوق ثبت، انتشارات جهاد دانشگاهی، چاپ هفدهم، ص ۱۱)؛ اما به نظر تعارضی بین دو ماده وجود ندارد تا باعث نسخ گردد. ماده یک از تأسیس اداره ثبت در هر حوزه ابتدایی گفته و ماده واحده پیشنهاد تشکیلات و پست‌های سازمانی ثبت اسناد و املاک را به سازمان اداری و استخدامی به وزارت دادگستری سپرده است. به عبارتی تشکیل اداره یا شعبه‌ای از اداره ثبت اسناد و املاک در حوزه‌ای با پیشنهاد وزارت دادگستری و تأیید امور اداری و استخدامی کشور است.

۱۴. اهمیت محل در تشکیل شعبات ثبتی تنها از جهت وسعت بیشتر نیست، عواملی چون ساخت و ساز بیشتر و تراکم بنایی و جمعیتی، با ارزش بودن منطقه و خرید و فروش بیشتر می‌تواند نشان از اهمیت محل داشته باشد؛ لذا چه بسا در برخی شهرها (خصوصاً شهرهای بزرگ مثل تهران) به همین علت شعبات ثبتی متعدد در ناحیه‌ای از شهر هر چند با وسعت اراضی کمتر از ثبت‌های شهرهای دیگر تشکیل شود.

ماده ۲

مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی جز در محل مأموریت خود نمی توانند انجام وظیفه نمایند اقدامات آن ها در خارج از آن محل اثر قانونی ندارد.

(ماده ۴ ق.د.آ.ر.)

۱. «مدیران ثبت»: مدیر کل ادارات ثبت و رؤسای اداره ثبت است. مدیریت ثبت برای اولین بار در ماده ۲۳ قانون تشکیلات عدلیه پیش بینی شد.

۲. «نمایندگان ثبت»: قبلاً در کنار سردفتر شخصی به عنوان «نماینده ثبت» مشغول به کار بود که با وضع قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ این عنوان از بین رفت و طبق ماده ۳ همان قانون «دفتریار اول» جایگزین نماینده ثبت شد. دفتریار اول در دفاتر اسناد رسمی، نماینده اداره ثبت تلقی می شد. در حال حاضر در ادارات ثبت، پست سازمانی به این عنوان وجود دارد که از کارمندان اداره ثبت محسوب و در خود اداره ثبت مشغول به کار هستند برعکس قبل که «نماینده ثبت» از کارمندان اداره ثبت مشغول در دفاتر اسناد رسمی بودند که دفاتر مخصوصی نیز داشتند در حال حاضر منظور از نمایندگان اداره ثبت را نباید صرفاً کارمندانی دانست که در اداره ثبت به عنوان «نماینده» مشغول به کار هستند، بلکه کلیه کارمندان استخدامی و مشغول در اداره ثبت با حکم اداره کل مربوطه «نماینده» اداره ثبت به معنی اعم هستند.

۳. «مسئولین دفاتر»: در قوانین قبلی ثبت به مسئولین دفاتر «مباشرین ثبت» گفته می شد که با تصویب قانون ثبت اسناد و املاک ۱۳۰۸ مباشرین ثبت جای خود را به مسئولین دفاتر دادند. منظور از مسئولین دفاتر اشخاصی بودند که در اداره ثبت مأموریت ثبت اسناد در دفاتر املاک را به عهده داشتند. چون در حال حاضر اسناد در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود، در ادارات ثبت عنوان مسئول دفتر منتفی است و سردفتر و دفتریار دفاتر اسناد رسمی این وظایف را انجام می دهد. (ماده ۴۹ ق.ت.)

۴. «صاحبان دفاتر اسناد رسمی»: به صاحبان دفاتر اسناد رسمی که اداره امور دفترخانه را به عهده دارد «سردفتر» می گویند. صاحبان دفاتر هم شامل سردفتران دفاتر اسناد رسمی می شود و هم سردفتران دفترخانه ازدواج و طلاق. سردفتر اسناد رسمی با رعایت مقررات و آزمون و اختبار و با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک و با جلب نظر مشورتی کانون سردفتران و به موجب ابلاغ وزیر دادگستری منصوب می شود. (ماده ۲ ق.د.آ.ر.) که البته با توجه به تفویض اختیار این ابلاغ نیز توسط خود سازمان ثبت انجام می گیرد.



۵. اثر قانونی نداشتن: منظور از اثر قانونی نداشتن در ماده، رسمی شناخته نشدن اسناد تنظیمی مأمور است. لذا هر ثبتی، سند را رسمی نمی‌کند هر چند در دفاتر اسناد رسمی و دفاتر ازدواج و طلاق و اداره ثبت تنظیم شده باشد، ممکن است در این مراجع سند تنظیم شود؛ ولی به علت عدم رعایت مقررات قانونی رسمی تلقی نشود.

با توجه به ماده فوق برای اثر قانونی قائل شدن به اقدامات مأمور باید، «مأمور» در «محل مأموریت» انجام وظیفه کرده و «صلاحیت محلی» برای انجام مأموریت داشته باشد.

۶. مأمور: کسی است که از طرف مقام صلاحیت‌دار برای انجام امری و در خصوص مسائل ثبتی برای تنظیم سند رسمی و یا انجام کاری در اداره ثبت منصوب و معین می‌شود، خواه مستخدم دولت باشد؛ مثل مدیران و کارکنان اداره ثبت و یا مستخدم دولت نباشد مثل سردفتران و دفتریاران دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق.

۷. صلاحیت ذاتی: صلاحیت ذاتی یعنی اینکه قانونگذار فلسفه تأسیسی و وجودی آن نهاد و مؤسسه و اداره را برای چنین اقداماتی در نظر گرفته و ایجاد کرده است و برای مأمورین آن در وظایف و صلاحیت حدودی را قائل شده است؛ برای مثال از جمله وظایف و صلاحیت ذاتی اداره ثبت، ثبت ملک در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت و تنظیم صورتجلسه تفکیک و از جمله صلاحیت ذاتی دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت سند و گواهی امضاء است.

۸. صلاحیت ذاتی بین دفاتر: بین دفاتر اسناد رسمی صلاحیت ذاتی وجود ندارد؛ مثل قوانین قبلی درجه‌بندی (درجه یک و درجه دو و درجه سه) نیز بین دفاتر وجود ندارد؛ همه دفاتر اسناد رسمی صلاحیت تنظیم سند را به طور یکسان دارند با این تفاوت که تنظیم برخی اسناد مثل تنظیم اسناد مربوط به کشتی منوط به اذن مخصوص از طرف سازمان ثبت اسناد و املاک است.

۹. صلاحیت محلی: این ماده صلاحیت محلی مدیران و نمایندگان ثبت و صاحبان دفاتر اسناد رسمی را مقرر داشته است؛ اما در خصوص صلاحیت محلی دو نوع صلاحیت به ذهن متبادر می‌شود: ۱- صلاحیت محلی در معنی عام؛ ۲- صلاحیت محلی در معنی خاص.

۱-۹. صلاحیت محلی در معنی عام: در این نوع صلاحیت که در خصوص مراجع قضائی و در حوزه قضائی اجرا می‌شود هر دادگاه محل شهرستان و بخش و همچنین هر اداره ثبت یا دفاتر اسناد رسمی نسبت به موارد و مسائل و دعاوی در حوزه قضائی یا ثبت اسناد و املاک در حوزه ثبتی خود صالح به رسیدگی است. لذا اختیار اداره ثبت یا دفاتر اسناد رسمی محدود به ثبت املاک و اسناد آن حوزه ثبتی و قضائی؛ مثل حوزه قضائی و ثبتی تهران و تبریز است که در این صورت اداره ثبت تبریز نمی‌تواند نسبت به ثبت املاک واقع در حوزه قضائی یا ثبتی تهران اقدام کند و یا سردفتران دفاتر اسناد رسمی تبریز نمی‌توانند نسبت به تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملات خارج از شهر تبریز؛ مثلاً معاملات راجع به املاک واقع در

تهران اقدام کنند. این نوع صلاحیت مدنظر قانونگذار در این ماده نبوده است.

۹-۲. صلاحیت محلی در معنی خاص: در این نوع صلاحیت توجه به خود «محل» اداره ثبت یا دفترخانه که در قسمتی از حوزه ثبتی و قضائی شهرستان و بخش تشکیل شده مدنظر است. در این جا اختیارات مدیران ثبت و نمایندگان ثبت و سردفتران محدود به املاک و معاملاتی است که در دفاتر املاک آن اداره ثبت شده یا در دفترخانه نسبت به تنظیم و ثبت اسنادی است که اشخاص به آن محل رجوع و نسبت به تنظیم آن اقدام می کنند که مدنظر ماده ۲ ق.ث. با توجه به ماده ۸۲ ق.ث. و ماده ۴ ق.د.ا.ر. و ماده ۱۴ آئین نامه قانون دفاتر اسناد رسمی بیشتر ناظر به این مورد است. این معنی از ذکر **محل مأموریت** که بیشتر محل فیزیکی اداره یا محلی که سردفتر برای انجام وظایف دفتری خود تعیین می کند منطبق است. این صلاحیت در معنای خاص کلمه وسعت اختیارات روسای ثبتی و مستخدمین ثبتی را در حوزه هایی که به چند شعبه و ناحیه تقسیم شده کاهش و در عوض وسعت تنظیم و ثبت اسناد راجع به معاملات را برای سردفتران حتی به خارج از صلاحیت در معنای عام نیز گسترش می دهد.

۱۰. حوزه مأموریت: به معنی داشتن صلاحیت محلی برای تنظیم کنندگان سند نیست و به عبارتی چنین نیست که مدیران و کارکنان اداره ثبت و مأمورین دفاتر اسناد رسمی می توانند در هر محل و هر جایی از شهر و بخش و استانی که در آن جا مأموریت

دارند سند تنظیم کنند، ماده از «محل مأموریت» نام برده نه از «حوزه مأموریت»، محل مأموریت شامل هر یک از ادارات ثبت آن شهر و یا دفاتر اسناد آن شهر نمی شود؛ مثلاً اگر در یک شهر چندین اداره ثبت و یا دفاتر اسناد رسمی وجود داشته باشد هر یک از مدیران و رؤسای ثبتی و نمایندگان و یا سردفتران به جز اداره و دفترخانه ای که در آن جا مأموریت دارند نمی توانند در اداره ثبت و دفترخانه دیگر آن شهر اقدامی انجام دهند. لذا مدیران و نمایندگان ادارات ثبت و سردفتران دفاتر اسناد رسمی فقط صلاحیت رسیدگی و اقدام نسبت به کارهایی را دارد که در «**اداره یا دفترخانه مربوط به مأموریت**» خود است.

۱۱. صلاحیت کشوری سردفتران برای تنظیم موضوع سند: با توجه به ماده ۱۸ ق.د.ا.ر. که مهم ترین وظیفه سردفتران، تنظیم و ثبت سند است، محدود نمودن اثر قانونی اقدامات سردفتر به محل مأموریت وی (دفترخانه) به معنی محدود کردن موضوع اسناد تنظیمی در آن دفترخانه به حوزه قضائی یا حوزه کاری آن شهر و استان نیست. «املاک صلاحیت، تنظیم سند در حوزه مأموریت است نه وقوع مورد معامله و موضوع سند در آن حوزه ...» (شهری، غلامرضا، ص ۱۴-۱۵) لذا سردفتری که «محل کار» و یا دفترخانه وی در شهر تهران است مانعی ندارد که سند معامله ملک واقع در تبریز را که متعاملین آن از مقیم شهرهای اصفهان و شیراز بوده و به آن دفترخانه مراجعه کرده اند را تنظیم کند؛ سردفتر در محل مأموریت خود (تهران) انجام وظیفه کرده و



خارج بودن موضوع ارجاعی از محل کار وی خللی به اقدامات وی نمی‌زند؛ اما عکس این موضوع بی‌اعتباری اقدامات سردفتر را به دنبال دارد؛ چنانچه سردفتری که محل مأموریت وی در تهران است ملک واقع در تهران را در یکی از دفاتر تبریز تنظیم کند فاقد اثر است.

۱۲. صلاحیت محلی مأمورین اداره ثبت

اسناد و املاک: این مورد را نمی‌توان در مورد مدیران و نمایندگان ادارات ثبت جاری ساخت؛ چرا که «این کار فقط در مورد ثبت اسناد مجاز است ولی املاک ... منحصرراً در اداره ثبت محل وقوع ملک باید ثبت شوند و ثبت آن‌ها در غیر محل هیچ‌گونه اثری ندارد.» (شهری، غلامرضا، ص ۱۵). اصولاً صلاحیت مدیران و نمایندگان اداره ثبت اسناد و املاک در حدود پرونده‌های ثبتی املاکی است که در حوزه کاری آن‌ها قرار داده شده است. محل کاری کارمندان اداره ثبت در جایی است که موضوع کاری آن‌ها نیز در همان‌جا قرار دارد. حوزه اختیارات و اقدامات را برای مدیران و نمایندگان ثبت اسناد و املاک را، اداره کل ثبت اسناد و املاک آن استان با ناحیه‌بندی آن شهر و تخصیص پرونده‌های ملکی آن ناحیه به اداره مشخص می‌سازد. مدیران و نمایندگان اداره ثبت بایستی در محل اداره‌ای که از طرف اداره کل ثبت اسناد و املاک آن استان معرفی شده و حکم کارگزینی صادر می‌شود خدمت کند. پس ممکن است در یک شهر (مثل تهران) املاک آن به چند ناحیه تقسیم و چند اداره ثبت تشکیل و پرونده‌های ملکی این نواحی را بین این ادارات تقسیم کرده باشند. مدیران و

نمایندگان و مسئولان دفاتر هر یک از این ادارات نه تنها صلاحیت رسیدگی و اقدام نسبت به املاک شهرهای دیگر را ندارند بلکه در داخل آن شهر نیز نمی‌توانند در مورد املاکی که پرونده ثبتی آن در اداره متبوعشان نیست اقدامی انجام دهند. برای مثال، مدیران و نمایندگان و مسئولان دفاتر اداره ثبت اسناد و املاک شعبه شمیران تهران نمی‌توانند در اداره محل کار خود نسبت به ملکی که در تبریز یا در حوزه صلاحیت اداره ثبت اسناد و املاک شعبه قلهک تهران است اظهارنظر کرده و یا خلاصه معامله آن را در دفتر املاک (که یقیناً چنین ثبت و صفحه‌ای وجود ندارد) اداره محل کار خود ثبت کند.

۱۳. تنظیم سند در محل مأموریت مستلزم مأمور بودن در آن محل است. لذا اگر کارمند اداره ثبت بعد از حکم انفصال یا انتقال به اداره ثبت دیگر در محل مأموریت قبلی سندی تنظیم کند اثر قانونی ندارد. لذا مدیران و نمایندگان ثبت و مسئولین دفاتر و صاحبان دفاتر اسناد رسمی باید در محل خود مأمور رسمی باشند.

۱۴. ملاک برای محدوده صلاحیت و حوزه عمل مأمورین ثبت در خصوص «ثبت اسناد» محل مأموریت مأمورین است و در خصوص «ثبت املاک» محل وقوع ملک ملاک است.

۱۵. ملاک صلاحیت محلی: «مأمورین از نظر انجام وظیفه، منحصر به محلی است که در آن‌جا مأموریت دارند. با این تفاوت که در مورد ثبت املاک بایستی به حوزه‌ای مراجعه شود که ملک در حوزه آن قرار دارد؛ لیکن در مورد

سند را در آن محل تنظیم و ثبت می‌نماید؛ ۳. برای تنظیم اسناد زندانیان، سردفتری که از طرف اداره کل ثبت معین می‌شود مکلف است دفاتر اسناد رسمی را به دفتر زندان برده سند را با حضور نماینده دادستان شهرستان تنظیم و ذیل سند و ثبت دفتر مراتب را قید و به امضای ذی‌نفع و نماینده‌ی مزبور برساند. سردفتر نمی‌تواند بیش از یک محل برای محل کار خود داشته باشد.

۱۸. صلاحیت محل وقوع مال غیرمنقول

جهت اقامه دعوی در دادگاه: برای سهولت در رسیدگی به اموال غیرمنقول خصوصاً املاک و اراضی و فراهم بودن زمینه بهتر کارشناسی و تحقیق محلی و استعلام از مراجع ذی‌ربط بالاخص اداره ثبت و دسترسی قاضی به محل ملک، قانون آئین دادرسی مدنی در ماده ۱۲ خود صلاحیت محلی رسیدگی مراجع قضائی به اموال غیرمنقول را محل وقوع مال غیرمنقول قرار داده است. در دعوای مختلط راجع به مال منقول و غیرمنقول هم دادگاه محل وقوع مال غیرمنقول صالح است. (ماده ۱۰ ق.آ.د.م) لذا در خصوص ملک در صورت اقامه هرنوع دعوی اعم از منقول و غیرمنقول و به طرفیت اداره ثبت چاره‌ای جز طرح دعوی در محل وقوع ملک غیرمنقول که اداره ثبت بالتبع در آن‌جا دایر است نخواهد بود. در مواردی هم که قانون دادگاه محل سکونت موقت را صالح به رسیدگی دانسته هر چند محل سکونت اکثراً ملک است؛ اما این ملک به اعتبار شخص، محل صلاحیت قرار می‌گیرد.

تنظیم اسناد رسمی، صلاحیت تنظیم سند توسط سردفتر، صلاحیت کشوری است؛ اما سردفتر نمی‌تواند دفتر خود را به خارج از حوزه صلاحیت خود انتقال داده در آن‌جا مبادرت به تنظیم سند نماید. (قدوی، سلیمان، جزوه حقوق ثبت املاک و مقررات دفاتر اسناد رسمی، ص ۸)

۱۶. تشکیل محلی برای دفترخانه:

سردفتران اسناد رسمی بعد از پذیرش موظف است در موعد مقرر «محلی» را برای تشکیل دفترخانه در همان شهر قبول شده به اداره ثبت معرفی کند. (ماده ۴ ق.آ.د.م) بعد از معرفی محل دفترخانه و موافقت اداره ثبت و تشکیل دفترخانه، سردفتر فقط موظف به ثبت و تنظیم اسنادی است که از طرف عموم مردم بدان محل مراجعه می‌کنند.

۱۷. خارج کردن دفتر اسناد رسمی از

محل دفترخانه: سردفتر اسناد رسمی حق خارج کردن دفتر اسناد رسمی از دفتر کارش را ندارد. مگر با اجازه دادستان یا مقامات دیگری که در قانون مقرر است. در سه مورد استثناء سردفتران طبق ماده ۱۴ آئین‌نامه قانون دفاتر اسناد رسمی می‌توانند دفاتر را از محل کار خود به منزل اصحاب معامله ببرند: ۱. وقتی که محقق شود کسی که می‌خواهد معامله نماید مریض بوده که در این صورت باید تنظیم سند و ثبت معامله با حضور نماینده مدعی‌العموم محل و در نقاطی که دسترسی به مدعی‌العموم نباشد با حضور دو نفر از معتمدین محل به عمل آید؛ ۲. در مورد ثبت معاملات دولتی و بنگاه‌های عمومی سردفتر، دفتر را به محلی که اداره‌ی کل ثبت تعیین و دستور می‌دهد برده و



قوانین مرتبط

از آئین‌نامه قانون ثبت

ماده ۹۵ آ.ق.ث (اصلاحی مصوب ۱۳۳۴): «در مواردی که پرونده‌های ثبتی املاک و یا دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق از نظر رسیدگی مقامات صلاحیت‌دار قضائی دادگستری مورد احتیاج این مقامات باشد مدیر ثبت یا سردفتر، پرونده یا دفتر مورد احتیاج را به وسیله یکی از کارمندان به آن‌جا فرستاده و مقامات مذکور پس از اقدامی که برای حفظ آثار مورد نظر لازم است بلافاصله پرونده یا دفتر را به وسیله آورنده عودت می‌دهند، مگر اینکه باقی بودن پرونده یا دفتر مزبور را ضروری تشخیص دهند و مطابق قانون چنین اجازه‌ای به مقام صلاحیت‌دار قضائی داده شده باشد که در این صورت می‌تواند به مسئولیت خود با تعیین مدتی که وجود پرونده یا دفتر لازم است پرونده یا دفتر را نگاهداشته و پس از رفع احتیاج فوراً به اداره ثبت یا دفترخانه‌ی مربوطه اعاده دهند.»

ماده ۳- ملغی شده است.

در هر اداره یا دائره ثبت به تناسب توسعه آن یک یا چند نفر محقق ثبت برای رفع اختلافات و اعتراضات ناشی از تقاضای ثبت املاک معین خواهد شد.

ماده ۴- ملغی شده است.

انتخاب محققین ثبت از بین مستخدمین وزارت عدلیه مطابق نظامنامه که وزارت عدلیه تنظیم خواهد نمود به عمل می‌آید.

ماده ۵- ملغی شده است.

حدود صلاحیت و طرز رسیدگی محققین ثبت به موجب نظامنامه معین خواهد شد در مواردی که رأی محقق ثبت قابل استیناف است محکمه بدایت مرجع استینافی خواهد بود و رسیدگی تمیزی حکم محکمه بدایت مطابق قوانین عمومی در محکمه استیناف به عمل خواهد آمد.

مواد ۳ و ۴ و ۵ ملغی شده است.

ماده ۶

(اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸) برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان، هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی می نماید.

(ماده ۲۵ ق.ت و ماده ۲۸ ق.آ.د.م و بند ۳۹۳ م.ب.ث.)

دادگاه های عمومی و یا دادگاه انقلاب، انتخاب اعضای قضات دادگاه استان در تهران را نبایستی شامل قضات دیوان عدالت اداری و دیوان عالی کشور دانست، «زیرا دیوان عالی کشور سابقاً هم وجود داشته و ماده ۶ قانون ثبت انتخاب آن را (مثلاً در استان تهران) تجویز نکرده است. مضافاً بر اینکه هیچ وقت بر دیوان عالی کشور یا شعبه آن، دادگاه اطلاق نمی شود و کلمه دادگاه به غیر دیوان عالی کشور انصراف دارد.» (شهری، غلامرضا، ص ۹۸. دکتر بهرامی، داریوش، ص ۲۳۹)

۴. تأسیس هیئت نظارت و شورای عالی ثبت توسط قانونگذار برای حل اختلافات و اشتباهات ثبتی و عدم ارسال آن به دادگاه صرف تخصصی بودن موضوع نیست بلکه بیشتر استفاده از قضات متخصص و رسیدگی تخصصی و صدور حکم با سرعت و دقت در این مورد است. به خاطر همین تخصصی بودن موضوع و ارتباط ثبت با حقوق خصوصی است که قضات این هیئت بنا به فلسفه تأسیس هیئت باید از قضات حقوقی مطلع به مسائل ثبتی انتخاب شود.

۱. هیئت نظارت مرجع اداری استانی برای رسیدگی به امور ثبتی ادارات تابعه اداره کل ثبت استان مربوطه است. البته تا قبل از دی ماه سال ۱۳۵۱ و اصلاح موادی از قانون ثبت از جمله مادتين ۶ و ۲۵ ق.ت. فقط یک هیئت نظارت در پایتخت برای کلیه ادارات ثبت سراسر کشور وجود داشت و مرجعی کشوری تلقی می شد؛ لذا تا دی ماه ۱۳۵۱، هر جا سخن از هیئت نظارت است، منظور همان تنها هیئت نظارت مستقر در سازمان ثبت کشور است. (دکتر بهرامی، داریوش، ص ۲۳۸)

۲. **عضو قضائی هیئت نظارت:** دو عضو قضائی بایستی از قضات دادگاه همان استانی انتخاب شود که هیئت نظارت در مقر آن دادگاه استان تشکیل شده است. قضات به وسیله رئیس قوه قضائیه (که در حال حاضر وظایف وزیر دادگستری را به عهده دارد) و با تفویض اختیار از طرف رئیس حوزه قضائی انتخاب می شود.

۳. «**قضات دادگاه استان**» اعم از اصلی و علی البدل از قضات حقوقی دادگاه تجدیدنظر استان انتخاب می شود، نه از قضات جزایی