

خود اقدام نموده و برائت حاصل کرده است (موارد اول) و یا در اثر علت خارجی که دفع آن از حیطه اقتدار او خارج است بری گشته (موارد دوم) و اگر متعهد له مدعی ارتکاب تقصیر از ناحیه متعهد شود اثبات تعدی یا تفریط بر عهده او است طبیعت امور بالا چنین تجویز مینماید که تقصیر یا علل خارجی را که سبب سقوط تعهد گشته یا ابراز هر گونه دلیلی اثبات نمود بویژه با شهادت و امارات و مقصود از امارات اوضاع و احوال در خصوص مورد میباشد و بنظر قاضی واگذار میشود.

نگارش آقای فرنی

وکیل پایه یک دادگستری

اشتباهات قلمی در اسناد مالکیت

مدت زمانی است که موضوع اصلاح قوانین در مجلس و مقامات وزارت دادگستری مورد بحث واقع و از طرف وزارت دادگستری باشخاص ذی صلاحیت و وکلاء دادگستری پیشنهاد شده است تا هر کس اصلاح قانونی را لازم میدانند طرح اصلاحی منظور را تهیه و بوزارت دادگستری تقدیم دارد.

قطع نظر از موضوعاتی که بملاحظه اغراض خصوصی و منافع شخصی در مدت ۲۰ سال اخیر بصورت قانونی در آمده و همواره نتایج بد آن در جامعه ایرانی اثر خود را ظاهر میسازد در قوانینی که نیز بطور طبیعی و در مورد لزوم خالی از اغراض شخصی بتصویب رسیده است همچنان موادی یافت میشود که با قوانین دیگر مخالفت و تناقض داشته و در مقام آزمایش چندین ساله لزوم تغییر و اصلاح آنها آشکار گردیده است. از جمله یکی ماده ۲۲ قانون ثبت املاک و اسناد است که بعلم مخالفتی که با بسیاری از مواد قانون مدنی و قانون بازرگانی دارد تغییر آن ضروری بنظر میرسد و نگارنده سابقاً در اینباب مطالعه کافی نموده و در زمینه اصلاح آن ماده پیشنهادی بوزارت دادگستری تقدیم و اصلاح آنرا درخواست نموده ام و با آنکه اصلاح ماده

مزبور بنحوی که پیشنهاد شده بود مورد تصدیق غالب دانشمندان و دادرسان عالی مقام دادگستری واقع شده است انتظار دارد اقدام مؤثری در راه اصلاح ماده ۲۲ و رفع معایب آن بعمل آید چه در نتیجه بقاء ماده مذکور بصورت فعلی اشکالات دیگری در عمل که در نتیجه اشتباهات قلمی مأمورین ثبت املاک حاصل شده و میشود رخ نموده که رفع آن اشکالات را اداره ثبت املاک از حدود صلاحیت خود خارج میدانند و بسیار اتفاق افتاده که این قبیل اشتباهات قلمی باعث تضییع حق اشخاص گردیده است. بطور کلی اشتباهات قلمی در اسناد مالکیت غالباً بعد از انجام عملیات مقدماتی ثبت و پس از انتشار آگهی های نوبتی و تعیین حدود حاصل و یا حین تنظیم بیش نویس اسناد مالکیت و یا هنگام پاك نویس کردن آنها دست میدهد بالمال اشتباهات مذکور نقل بدفتر املاک شده و سند مالکیت نیز برطبق آن صادر و بمالك داده میشود. مواد ۶ و ۲۵ قانون ثبت املاک مصوب مهر ماه ۱۷ که در مقام تعیین تکلیف اشتباهات و اختلافات حاصله در امور مربوطه به ثبت املاک وضع شده شورای عالی ثبت و هیئت نظارت را صالح برای رسیدگی و اظهار نظر قطعی دانسته است اولی به اختلافات حاصله بین اشخاص و اداره ثبت در باب پذیرفتن تقاضای ثبت و یا در تصرف اشخاص و یا تراحم و تعارض آنان در تصرف ملکی رسیدگی و دومی از اشتباهات و اختلافاتی که در جریان عملیات ثبت املاک واقع شود اظهار نظر مینماید و هرگاه شورای عالی ثبت یا هیئت نظارت تشخیص دادند که در جریان ثبت املاک اشتباه مؤثری واقع شده عملیاتی که در نتیجه اشتباه بعمل آمده ابطال و جریان ثبت بر طبق قانون تجدید یا تکمیل یا اصلاح میگردد و چنانچه اشتباه از طرف خود درخواست کننده ثبت ناشی شده باشد بهزینه تقاضا کننده عملیات تجدید میشود - و بهر صورت رسیدگی هر يك از دو هیئت با اشتباهات یا اصلاحات ناموقعی حائز و ممکن است که ملك در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد - و این معنی در شق ۲ از ماده ۲۵ مکرر مصوب ۲۶ مرداد ۲۰ نیز تأیید و تصریح گردیده است.

از عملیات مؤخراتی که منجر به صدور سند مالکیت میشود و یا اشتباهاتی که هنگام تنظیم سند دست میدهد (که صرفاً این اشتباهات ناشی از عدم توجه و دقت مأمورین ثبت حاصل میشود) قانون ساکت است. و در موقع اصلاح قانون بآن توجه کامل نداشته اند.

اشتباهات قلمی از این قبیل بر سه قسم است :

- ۱ - گاهی اشتباه در اسم یا نام خانواده یا جزئی از آنها و یا کلمه دیگری حاصل میشود که این موارد ارتباطی با اسناد دیگران ندارد.
 - ۲ - زمانی اشتباه قلمی در يك سند موجب مخالفت آن با سند مالکیت ملك مجاور میگردد ولی بضرر هیچیک از طرفین نیست.
 - ۳ - گاهی اشتباه در یک عدد و یا یک حرف یا یک جمله و یا نصف جمله موجب ایجاد حقی برای یکی و سلب حق دیگری میشود و در مورد اول هرگاه بعد از صدور سند مالکیت اداره ثبت متوجه حصول اشتباه گردد و یا صاحبان اسناد بآن توجه نمایند رأساً و یا بدعوت اداره ثبت و یا موافقت طرفین باصلاح سند اقدام مینمایند در مورد سوم وقتی مالك مجاور و یا کسی که از اشتباه مذکور مستفید میشود بر وقوع آن اطلاع حاصل نماید سهولت حاضر باصلاح سند و رفع اشتباه نخواهد شد و چون ماده ۲۵ نسبت بمورد نا رسا و ملك هم در دفتر املاك به ثبت رسیده است اداره ثبت هم باستناد ماده ۲۲ نمیتواند اقدامی در رفع اشتباه نماید.
- نگارنده بموردی وقوف یافته ام که بر اثر اشتباه در یک عدد که حین نوشتن سند مالکیت حاصل شده بجای عدد (۳) عدد (۴) نوشته شده است خانه و باغچه یکی جزء مورد ثبت دیگری قرار گرفته و تمام ملك مالك مجاور متعلق بصاحب سند مالکیت شناخته شده است - اداره ثبت املاك هم با توجه کامل با اشتباه قلمی متصدیان قانوناً خود را صالح برای رفع اشتباه و اصلاح سند مالکیت نمیداند.
- و بطوریکه ملاحظه میشود بعلت همین نا رسائی قانون حق افراد تضییع میگردد

و مقامی هم یافت نمیشود تا حل مشکل نماید پس از فراغ از تشریح اشتباهات قلمی اداره ثبت باید ببینیم از چه راه ممکن است باصلاح این قبیل اشتباهات موفقیته حاصل نماید.

بنظر نگارنده دو طریق برای اجراء منظور بیش نیست یکی از راه اصلاح قانون باین معنی که چون در موقع وضع قانون ثبت قانون گذار به موضوع تا حدی توجه داشته و بهمین منظور ماده ۲۵ اصلاحی را وضع کرده چون ماده مزبور فرض اشتباه را منحصر به مواردی غیر از اشتباهات قلمی نموده که آنموارد از عملیات مقدماتی متقاضیان و یا مأمورین حاصل میشود ممکن است فرض سوئی هم که ناظر بمورد بحث باشد منظور قرار داده و تبصره بر ماده افزوده شود تا در موقع بروز اشتباهات قلمی از عملیات متصدیان ثبت شورای عالی ثبت باصلاح آنها اقدام نماید.

دیگر از طریق طرح قضیه در دادگاه صلاحیت دار - باین معنی که چون بطور کلی مرجع قطع و فصل دعاوی دادگاه است در مورد بروز اشتباهات قلمی در اسناد مالکیت شخص ذینفع بدادگاه صلاحیت دار مراجعه و پس از صدور حکم قطعی اداره ثبت باصلاح سند و دفتر املاک مبادرت نماید.

نگارش آقای منقح

رئیس رویه قضائی

مصوبیت اداری

نظر باهمیت این نظامنامه خالی از فایده نمیدانند که اجمالاً در اطراف آن توضیحات مقتضی داده شود.

این نظامنامه بدو مورد تخلف را بدین نحو توضیح داده :

۱ - تخلف از اجرای مواد ۲۵۳ و ۴۴۷ اصلاحی و مواد ۴۴۵ و ۴۴۶

از قانون اصول محاکمات حقوقی و مطابق قانون مصوبه ۳ سنبله ۱۳۰۱ برای دادگاهها مستوجب محکومیت بکسر مقرری تا شش ماه و یا سبب تنزل رتبه میشود و برای کارمندان دادگاهها کسر ثلث مقرری از يك ماه الی ششماه یا تنزل رتبه میگردد. تکرار