

## گام‌های ثبت نوین (۲)

### امنیت قضایی و عوامل مؤثر در آن

مهدی مشهدی پور<sup>۱</sup>

اعظم تشویق<sup>۲</sup>

امنیت از شاخصه‌های مهم دوام هر مجموعه‌ای است. بالطبع، دستگاه‌های دولتی به ویژه دستگاه قضا و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برای ادامه فعالیت، نیاز مبرم به امنیت قضایی دارند. امنیت قضایی در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، یعنی آسیب‌ناپذیری سازمان در مقابل عوامل درونی و بیرونی که لازم می‌نماید به برخی از آنها اشاره نماییم.

عوامل درونی امنیت قضایی

مکانیزه نمودن امکانات

مکانیزه نمودن، برنامه‌ریزی‌ها را تسریع می‌نماید. یکی از راه‌های مکانیزه نمودن فعالیت‌های ثبتی، استفاده مؤثر و کارآمد، از سیستم کاداستر می‌باشد که می‌تواند تحولی عظیم در ثبت کشور ایجاد نماید.

۱. رئیس واحد حقوقی ثبت استان تهران

۲. دبیر آموزش و پرورش

### بازنگری در قوانین و مقررات

قانون زنده و پویا نیازمند پالایش و گونه‌گونه شدن است. قانون می‌بایست قابلیت انعطاف و دگرگونی داشته باشد. بنابراین لازم است همیشه تغییرپذیر باشد.

### تلاش در جهت استحکام مالکیت

برای مثال، ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ تصریح می‌نماید: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسیده دولت فقط کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتأاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت...»

استحکام مالکیت، سکون و آرامش را به همراه دارد و از درگیری‌ها می‌کاهد. حتی در بین روستائیان و کشاورزان، موجبات عمران و پیشرفت را فراهم می‌آورد. انگیزه و علاقه‌مندی به زندگی را افزایش می‌دهد.

### اهتمام در جهت ایجاد وحدت رویه

وجود وحدت رویه، ضامن امنیت قضایی است. از اطاله رسیدگی‌ها جلوگیری می‌نماید و دیدگاه‌های ثبتي را به هم نزدیک می‌کند. تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت اسناد و املاک موضوع را تصریح نموده است. تبصره مذکور می‌گوید: «آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده، بر اثر شکایت ذی‌نفع، قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیئت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد، موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیئت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجراء گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه، نظر شورای عالی ثبت برای هیئت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.»

### ایجاد مدیریت بهره‌ور

یکی دیگر از راه‌های دستیابی به امنیت قضایی، ایجاد مدیریت بهره‌ور است. منظور از

مدیریت بهره‌ور در اینجا، بیش‌تر استفاده حداکثری و بهینه از تمام ظرفیت‌های سازمان، برای سامان بخشیدن ساختاری می‌باشد. در این صورت است که اهداف سازمان تحقق بخشیده، سازمان به اغلب اهداف خود دست می‌یابد و عدالت محقق می‌گردد. تخصص‌گرایی توسعه می‌یابد، تعهد شاکله آن گردیده و کنترل معنا می‌یابد.

### عوامل بیرونی امنیت قضایی

#### ارزش‌های انسانی

وجود ارزش، لازمه حیات انسانی است. بنابراین باید تلاش کنیم آن را حفظ نماییم. حفظ ارزش‌های انسانی، نوعی تربیت ایجاد می‌نماید که، در کاهش اختلافات تأثیر بسزایی دارد و از حجم پرونده‌ها می‌کاهد.<sup>۱</sup>

#### توسعه قضایی

توسعه قضایی و مراجع حل اختلاف، تأثیر بسزایی در امنیت قضایی دارند. این موضوعی است که در سازمان ثبت کمتر به آن پرداخته شده است. ماده هفدهم اعلامیه حقوق بشر نیز اذعان دارد به اینکه: ۱ - هر شخص منفرداً یا به طور اجتماع حق مالکیت دارد. ۲ - احدی را نمی‌توان خودسرانه از حق مالکیت محروم نمود.

#### مشارکت همگانی

مشارکت، دیدگاهی اجتماعی است که می‌بایست در ثبت حاکم گردد. مشارکت همگانی، بدین معنی است که، برای رسیدن به رویه‌ای نوین در ثبت و تحول در آن، لازم است از همه توانایی‌ها و ظرفیت‌های اجتماع برای سامان دادن ثبت استفاده گردد. سازمان ثبت منفعل به مراتب کارایی کمتری نسبت به ثبت فعال و پویا دارد. یکی از راه‌های رسیدن به ثبت فعال و نوین مشارکت همگانی است. در مشارکت همگانی است که، اهداف واحدهای ثبتی محقق شده و مردم و مراجعین نیز، احساس امید و رضایت‌مندی<sup>۲</sup> می‌نمایند.

۱. تشویق و مشهدی‌پور، *ضرورت توجه به حقوق انسانی*، نشریه سازش، آماده چاپ.

۲. رضایت‌مندی اجتماعی، یکی از شاخص‌های عمده اجتماعی و از عوامل توسعه پایدار است.

## آموزش

آموزش است که می‌تواند به کارآمدی مراجع ثبتی بیافزاید. امروزه، آموزش در تمام ابعاد مدنظر می‌باشد. به تعبیری ساده‌تر، آموزش اعم است از؛ مطالعه یک پرونده، شرکت در یک سمینار آموزشی، قضایی و ثبتی، بازدید از مراکز قضایی، اداری و (ثبتی) قانونی، تلاش در جهت ارتقاء تحصیلات حقوقی، قضایی و ثبتی، بازرسی مستمر و آموزنده از پرونده‌ها، تشویق و امتیاز دهی به اعضا.<sup>۱</sup>

### حقوق عمومی

ثبت اسناد و املاک ارتباط نزدیکی با حقوق عمومی دارد. حتی به جرأت می‌توان گفت که ثبت، زیرمجموعه و رشته‌ای از حقوق عمومی است. سازوکارهای تسهیل وصول مالیات از اموال غیرمنقول، برقراری نظم مالیاتی املاک و اموری از این قبیل، همه در حقوق عمومی مطالعه می‌شود.

### ثبت، از دیدگاه حقوق عمومی

آیا تا به حال این سؤال، مطرح گردیده که، ثبت به طور کلی و ثبت اسناد و املاک به طور اخص، زیرمجموعه کدام یک از رشته‌های علمی است. متأسفانه تاکنون چنین سؤال، در ذهن کسی خطور نکرده و یا چنانچه گذرا مطرح شده به رشته تحریر درنیامده، به زبانی دیگر، منطبق آن طرح نگردیده است.

به تناسب مطالعه در رشته حقوق عمومی و آشنایی نسبی با امور ثبتی، بر آن شدیم به طور اجمال، موضوع را مورد بررسی قرار دهیم.

در ابتدا برای این که اثبات کنیم ثبت زیرمجموعه حقوق عمومی است، باید بدانیم چه رابطه‌ای بین حقوق عمومی و ثبت وجود دارد.

### رابطه حقوق عمومی و ثبت

#### ۱ - امنیت عمومی

۱. برای اطلاعات بیشتر، رجوع شود به مقاله، مراجع محوری در واحدهای ثبتی، نشریه کانون، شماره

امنیت، لازمه وجودی زندگی اجتماعی و عامل دوام و کمال دستگاه ثبت بوده و سازمان ثبت نیز با عینیت بخشیدن به اهداف خود می‌تواند به امنیت دست یابد. منظور از امنیت نیز، تثبیت مالکیت است. زمانی که ثبات جامعه برهم خورد، درگیری‌ها افزایش می‌یابد. حقوق عمومی نیز بر ایجاد امنیت و ثبات در جامعه تأکید فراوان دارد. به تعبیری دیگر، یکی از ویژگی‌های حقوق عمومی وجود امنیت است.

## ۲- نوع رابطه

مفهوم واقعی حقوق عمومی، ایجاد رابطه بین اشخاص و دولت یا حکومت می‌باشد. این مهم در سازمان ثبت نیز حاکم است. و دولت نیز، می‌تواند به عنوان ناظر و کنترل کننده، کمک بیشتری به این رابطه نماید.

## ۳- مشارکت

مشارکت، شالوده حقوق عمومی را تشکیل می‌دهد. امور ثبتی نیز بدون مشارکت امکان‌پذیر نیست. مشارکت به معنی استفاده از همه توان در حل مسایل ثبتی است. برای مثال، برای احراز سند مالکیت، مشارکت یعنی استفاده از همه اجزاء و عناصری که منجر به صدور سند مالکیت می‌گردد. مطالعه پرونده، تحقیق از مطلعین محل، برخورد با مراجعین، طریقه‌ارایه گزارش و مواردی از این قبیل، نوعی مشارکت را در فعالیت‌های ثبتی ترسیم می‌نماید.

## ۴- مالکیت حق است

مطابق ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک، مالکیت حقیقی است که برای صاحب حق ایجاد می‌گردد. ماده هفدهم اعلامیه حقوق بشر نیز اذعان دارد به این که:

۱- هر شخص منفرداً یا به طور اجتماع حق مالکیت دارد. ۲- احدی را نمی‌توان خودسرانه از حق مالکیت محروم نمود.

اصل چهل و چهار قانون اساسی جمهوری اسلامی نیز، تصریح دارد به این که «مالکیت شخصی که از راه مشروع باشد محترم است، ...»

## اهمیت ثبت در حقوق عمومی

### ۱ - توجه به دموکراسی

اهداف و برنامه‌های ثبت با دموکراسی، همخوان و همبسته است. آزادی، برابری، اصل برائت و توجه به حقوق انسانی، اضرار نمودن به غیر برای رسیدن به حق، رساندن نامه‌ها به شکل صحیح و مفاهیمی از این قبیل، نکات مشترک حقوق عمومی و ثبت می‌باشد، به عبارتی، در ثبت نیز، می‌بایست، بسیاری از نکات دموکراسی رعایت شود تا افراد، مالکیت و حقوقشان تضییع نگردد.

### ۲ - تثبیت مالکیت، نشانه قدرت دولت است.

این گزینه و ویژگی ثبت نیز، با ویژگی‌های حقوق عمومی ارتباط نزدیکی دارد. هر دو، حلقه اتصالی با قدرت عمومی جامعه، یعنی دولت دارند. اصل چهل و نهم قانونی اساسی، موضوع را به روشنی توضیح داده است.

### ۳ - احقاق حقوق مردم

یکی از ویژگی‌های عمده در حقوق عمومی، احقاق حقوق عامه است که در علم ثبت نیز ملموس نظر است. اصل چهل و پنجم قانون اساسی مقرر می‌دارد:

«انفال و ثروت‌های عمومی از قبیل زمین‌های موات یا رها شده، معادن، دریاها، دریاچه‌ها، رودخانه‌ها و سایر آب‌های عمومی، کوه‌ها، دره‌ها، جنگل‌ها، نیزارها، بیشه‌های طبیعی، مراتعی که حریم نیست، ارث بدون وارث و اموال مجهول‌المالک و اموال عمومی که از غاصبین مسترد می‌شود، در اختیار حکومت اسلامی است تا بر طبق مصالح عامه نسبت به آنها عمل نماید. تفصیل و ترتیب استفاده از هر یک را قانون تعیین می‌کند».

### ۴ - اشاعه عدالت

مفهوم عدالت در حقوق عمومی جایگاه ویژه‌ای دارد. بالطبع، عدالت در ثبت نیز بسیار مطمح نظر می‌باشد و اساساً هدف آن است. اصل یکصد و پنجاه و ششم قانون اساسی می‌گوید «قوه قضاییه قوه‌ای است مستقل که پشتیبان حقوق فردی و اجتماعی و مسئول

تحقق بخشیدن به عدالت و...»

### نتیجه

نتیجه اینکه، ثبت و به طریق اولی ثبت اسناد و املاک، به دلیل آن که از رابطه بین مردم و دولت تشکیل گردیده، زیرمجموعه حقوق عمومی است و ارتباط چندانی با حقوق دیگر ندارد. به عبارتی، ثبت از جهتی با مردم و مراجعین مواجه است و از طرف دیگر، متأثر از قدرت عمومی جامعه، یعنی دولت می‌باشد. بنابراین، ممکن است، از حقوق دیگر و یا دیگر رشته‌ها تأثیر پذیرد، اما اغلب از متفرعات حقوق عمومی است.

