

## هیأت نظارت در پرتو اصل دادرسی منصفانه

کاظم احمدی<sup>۱</sup>

### چکیده

اصل دادرسی منصفانه ضمن در برداشتن اصولی چون عدالت طبیعی، توسعه‌ای مفهومی با اکتفا به حقوق بشر داشته و در راستای تحقق این حقوق در ساختار بروکراتیک حاکمیت، انصاف رویه‌ای را حاصل داشته است. غایت دادرسی منصفانه، قضایی کردن روند تصمیم‌گیری‌های کارگزاران حاکمیت در مواجهه با حقوق و منافع شهروندان است. تطبیق زیرمجموعه دادرسی منصفانه با مقررات و رویه حاکم بر هیأت نظارت (بعنوان یکی از مهمترین ارکان فنی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) در مجموع وضعیت قابل دفاعی را بدست نمی‌دهد. اگر غایت دادرسی منصفانه را تحول در حکمرانی بدانیم، براین اساس مفهوم حداکثری آن مطلوب و مطمح‌نظر است. در این مفهوم روند اعمال حاکمیت از حالت تصمیم‌گیری به حالت تصمیم‌سازی تبدیل شده و شهروندان با مشارکت در مراحل تصمیم‌گیری، نهایتاً بر آن تأثیر می‌گذارند. هیأت نظارت بعنوان زیرمجموعه‌ای از یک نهاد حاکمیتی، تأثیر فوق‌العاده‌ای در به چالش کشیدن حقوق شهروندان دارد و دامنه صلاحیتی آن موارد فوق‌العاده مهمی را در بر می‌گیرد. نظارت موثر بر آن و نهایتاً حصول شاخصه‌هایی چون شفافیت عملکردی، رضایتمندی، اثربخشی و کارآمدی این هیأت مستلزم همراهی متناسب مقررات، ضوابط و از همه مهمتر رویه حاکم بر هیأت مزبور، با اصول دادرسی منصفانه است.

**واژگان کلیدی:** دادرسی منصفانه، عدالت طبیعی، سازمان ثبت، هیأت نظارت ثبتی.

<sup>۱</sup> کارشناسی ارشد حقوق عمومی، دانشگاه پردیس فارابی

## مقدمه

جایگاه ویژه مفهوم دادرسی منصفانه یا عادلانه در ادبیات حقوق عمومی و در قالب دو نظریه مدرن مطرح و مطرح نظر است. حکمرانی خوب و حاکمیت قانون با اعتنای جدی به اداره و تنظیم امور بین حکومت‌کنندگان و حکومت‌شوندگان، براساس قانون، مشارکت، پاسخگویی، اثربخشی و نفی استبداد، تأکید مهمی بر تحقق اصل دادرسی منصفانه و عین شدن آن مفهوم با آراء محاکم اعم از عمومی و اختصاصی و حتی تصمیمات اداری کارگزاران حاکمیت و نهایتاً تحقق شکلی از اداره جامعه تحت عنوان اداره خوب دارد. لذا اعمال این اصل با لحاظ مفهوم توسعه‌یافته آن لزوماً نسبت به ساختار و روند رسیدگی در یک محکمه قضایی محدود نمی‌شود و از این حیث نظام سیاسی - حقوقی حاکم، بالاخص در جائیکه حق یا منفعتی از شهروندان را به چالش می‌کشد ملزم به لحاظ و کاربست این اصل و عناصر زیرمجموعه‌ای آن است. با این وصف اعمال آن‌ها بر روند دادرسی و ساختار محکمه یا مرجع رسیدگی‌کننده اجتناب‌ناپذیر و قطعی است. از سوی دیگر باتوجه به رشد و پیچیدگی روزافزون جامعه و ورود رو به توسعه دولت در پذیرش نقش‌ها و شکل‌گیری ارتباطات متنوع بین دولت و شهروندان و متعاقب آن به وجود آمدن تنش‌ها و اختلافات متعارف که نوعاً باتوجه به موضوع مورد ابتلا، تخصصی و فنی نیز بود، حجم وسیعی از پرونده‌های اختلافی بین دولت و شهروندان را در مقابل دستگاه قضایی قرار می‌داد؛ همچنین لزوم تسریع در رسیدگی‌های این چنینی (برای رهایی دولت و پرداختنش به انجام امر و خدمت عمومی) و لحاظ مختصات و اقتضات حاکم بر نظام حقوقی کشور، ایجاد مراجعی خاص را اقتضاء می‌نمود، تا فارغ از پیچیدگی‌ها و تشریفات فوق‌العاده زمانبر دادگاه‌ها و

با اشراف بر مسائل فنی و تخصصی هر دستگاه، رسیدگی و رفع اختلاف نمایند. در نتیجه مراجع اختصاصی یا دادگاهی اختصاصی اداری در ساختار حقوقی - اداری کشور شکل گرفت تا بخش بزرگی از اختلافات دولت و شهروندان را حل و فصل نماید. در این بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان رکنی از ارکان حاکمیت و به لحاظ برعهده گرفتن خدمات متنوع برای ارائه به شهروندان، از جمله سازمان‌هایی است که اولاً جنس خدمات ارائه شده توسط آن در عین تخصصی و فنی بودن، پیچیده و حقوقی نیز می‌باشد و از این حیث، تصمیمات و اقدامات آن از آنجائیکه در جهت تثبیت حقوق مالکانه افراد شکل می‌گیرد، همزمان حقوق و منافی را تحدید و احیاناً تهدید می‌کند و این خود تنش‌ها و اختلافات بسیاری را ایجاد می‌نماید که علی‌القاعده مراجع متعدد و متنوعی در سازمان ثبت به حل و فصل آن‌ها می‌پردازند ثانیاً امور محوله به این سازمان باتوجه به بند هـ ماده ۸ قانون مدیریت خدمات کشوری جزء امور حاکمیتی قلمداد شده‌اند و از این جهت نیز ابقاء و بلکه توسعه کمی و کیفی مراجع شبه‌قضایی در سطح این سازمان قابل تصور می‌باشد. لذا تدقیق و رصد عملکردی این سازمان راهبردی، بالاخص با لحاظ شاخصه‌های حقوق اداری ضروری و حتمی می‌نماید، بخصوص اینکه اغلب پژوهش‌های صورت گرفته در رابطه با این سازمان با ابتنای به حقوق خصوصی صورت پذیرفته و کمتر پژوهشی جایگاه و ساختار سازمان ثبت را در گفتمان حقوق عمومی بررسی نموده است و معدود کارهای صورت گرفته نیز به لحاظ عدم توجه به رویه‌های حاکم بر سازمان مذکور و با اتکای صرف به نصوص قانون به صورتی انتزاعی به این مقوله پرداخته‌اند. لذا در این پژوهش یکی از مهمترین مراجع شبه‌قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک



(یاوری، ۱۳۸۳: ۲۵۴-۲۵۳). با این وصف و با توجه به نگرش جدی اسناد مهم بین‌المللی به مقوله دادرسی این حق بصورت جهان‌شمول و تحت عنوان «حقوق بنیادین آئین دادرسی» و یا «اصول راهبردی دادرسی» و در تعبیر معمول‌تر تحت عنوان «حق برخورداری از دادرسی منصفانه» و در راستای شناسایی حقوق بشر در مقوله قضاوت، دادرسی و داوری به مفهوم اخص و شناسایی و رعایت همان حقوق در هر مکان و زمان و به هر نحوی از آنجا که حقوق و منافع از افراد جامعه را به چالش می‌کشد به مفهوم اعم، در اغلب نظام‌های حقوقی و با لحاظ نسبیّت و درجه‌بندی، بکارگرفته شده است و حتی توفیق یک نظام حقوقی-سیاسی را در گرو شناسایی و احترام به این حقوق دانسته‌اند (محمدی‌مغانجوی، ۱۳۸۲: ۵۴). برخی دیگر حتی رعایت این اصول را تضمین‌کننده عملکرد دموکراتیک در دادرسی دانسته‌اند با این مضمون که دادرسی بعنوان یکی از ابزارهای تحقق مشارکت مردم بر چگونگی صدور آراء و تصمیمات تأثیرگذار بر آنها شناخته شده است (پورطهماسبی و محسنی، ۱۳۸۳: ۵۴). و از منظری دیگر رعایت اصول را بستری برای تحقق کرامت انسانی بعنوان غایت جامعه دینی قلمداد نموده‌اند. با این تعبیر که در هر جامعه منظم و مبتنی بر ارزش‌های والای اسلامی و اصول دموکراسی، تقدس و حمایت از حقوق و آزادی‌های اساسی مردم، بیانگر اعتلای سطح فرهنگ عمومی، حاکمیت قانون و عنایت هیأت حاکم در توسعه و تضمین امنیت قضایی اجتماع می‌باشد. حمایت همه‌جانبه از حقوق و آزادی‌های اساسی فردی (بطور خاص در مقوله دادخواهی) از آن جهت که متضمن تکریم شخصیت و حیثیت انسانی اشخاص محسوب می‌شود، متقابلاً موجب انگیزش، علاقه و جانبداری آنان از نظام حکومتی حاکم بر

کشور یعنی هیأت نظارت به لحاظ مقررات و رویه حاکم بر اقدامات آن از حیث چگونگی کاربست و بکارگیری اصول زیر مجموعه‌ای دادرسی منصفانه مورد بررسی قرار می‌گیرد.

### مفهوم دادرسی منصفانه

برای معرفی دقیق و کامل دادرسی نمی‌توان به تشریح اعمالی که آنرا تشکیل می‌دهند اکتفا نمود در حقیقت این اعمال که البته در شکل‌های خاص و در زمان لازم خود انجام می‌شوند، محدوده‌ای را تشکیل می‌دهند که دادرسی در آن انجام می‌شود. دادرسی در عین حال انعکاسی از باورها، عادات و رسوم و عرف کشور می‌باشد. در حقیقت، اصولی بنیادین، از جنبه‌های نظری بر دادرسی حاکم است که به آن خصوصیتی اتهامی، تفتیشی و یا مختلط می‌بخشد. شناخت دقیق دادرسی، مستلزم تشریح اصول مزبور می‌باشد. اصول بنیادین حاکم بر دادرسی را امروزه، باتوجه به موضوع آنها در سه بخش بررسی می‌نمایند: الف) اصولی که آزادی و برابری را در دادرسی تعیین می‌نمایند؛ ب) اصولی که مربوط به نقش تعیین‌کننده متقابل اصحاب دعوا و قاضی است؛ ج) اصولی که مربوط به خصوصیات دادرسی است (شمس، ۱۳۸۱: ۱۱۹).

آئین دادرسی که بطور سنتی دارای تقسیم‌بندی‌های مدنی و کیفری بوده است، در دهه‌های اخیر با برخی تحولات بنیادین، حرکت به سمت ایجاد اصول و قواعد واحد و کلی آئین دادرسی را در کلیه دعاوی اعم از مدنی، کیفری و اداری آغاز نموده است. این تحول را می‌توان تحت تأثیر تحولات کلی در حقوق داخلی کشورها و حقوق بین‌المللی با زمینه‌های حقوق بشر دانست در واقع آئین دادرسی با رعایت برخی تنظیمات می‌تواند ابزاری موثر در جهت حمایت قضائی از حقوق و آزادی‌های افراد به شمار رود

مختلف قرار گرفته است. مطابق اصل مزبور، هرکس حق دارد دعوایش به وسیله دادگاهی مستقل و بیطرف، بطور منصفانه و ظرف مهلتی منطقی و با امکان برابر با طرف مقابل در دفاع از خود، بطور علنی مورد رسیدگی قرار گیرد. براین اساس از ابتدای ورود در رسیدگی تا اجرای حکم، رعایت برخی تضمینات برای طرفین دعوی، اعم از اینکه دعوی مورد نظر، مدنی، کیفری و یا اداری محسوب گردد و فارغ از اینکه مرجع رسیدگی کننده از نظر سازمانی (دادگاه) در مفهوم کلاسیک تلقی گردد یا خیر، ضروری است (یاوری، پیشین: ۲۵۵).

به لحاظ تاریخی توجه به رعایت عدالت و انصاف در رسیدگی دعاوی امری جدید نبوده و بخصوص در حوزه دعاوی کیفری تحت عنوان قواعد شکلی و آئینی، دارای پیشینه بسیار کهن است. تا جائیکه دغدغه عادلانه بودن دادرسی و لحاظ شاخصه مهمی چون بیطرفی در نزد پیشینیان، آنان را بر آن داشته بود تا روند دادرسی را به بیطرفترین دادرسی یعنی طبیعت بسپارند. بدین ترتیب طبیعت را عادلترین قاضی و بهترین تأمین کننده انصاف قلمداد می نمودند و النهایه قضاوت را به این اساس به طبیعت و عناصر آن (آب، باد، خاک، آتش) می سپردند.

شیوه های اردتالی، دوئل یا پیکار قضائی، گذر از آتش و ... تنوعی از آئین های دادرسی بودند که با ابتدای بر عدالت طبیعی در جوامع مختلف اعمال می شدند. بتدریج مفهوم عدالت طبیعی در طی قرون متمادی تقویت شدند بطوری که اسم و واژه عدالت طبیعی باقی ماند و محتوای آن با تغییرات بنیادین و کاملی روبرو گردید. بنابراین در اثر چنین تغییر و تحولی این اندیشه نضج و قوت پیدا کرد که الزاماً باید قواعد و مقرراتی که مشروعیت عقلایی دارند، بر فرایند دادرسی های قضائی حاکم باشند که هم بعنوان

اجتماع، در تثبیت و آسایش داخلی و در بسیج در برابر هجوم بیگانگان به ارزش های حاکم و مرزهای ملی است (موزن زادگان، ۱۳۷۷: ۱۳۱).

اما دادرسی منصفانه تحت عنوان حق، مفهومی را القا می کند که براساس آن تکلیف یا تکالیف بسیاری را بدنبال دارد، این تکالیف عمدتاً بردوش دستگاه قضا و بطور کلی بر دوش زمامدارانی است که به نحوی از انحاء حقوق و منافع افراد جامعه را تحت تأثیر قرار می دهند، این مفهوم همانطور که اشاره شد مبنایی حقوق بشری داشته و غایت آن ترجیح کرامت انسان و مشخصاً منظور و هدف قلمداد نمودن او، در تبیین حق و عدالت در جامعه است و نه ابزارانگاری حقوق وی در تحقق عدالت، که احیاناً نقض آن برای نیل به خیر حداکثری بتواند توجیه شود. لذا در این مفهوم احترام و اعمال حقوق افراد ولو به لحاظ شکلی از همان اهمیت و ضرورتی برخوردار است که اعمال حقوق ماهوی (حق حیات، حق آزادی بیان و ...) برای ایشان، از این حیث نقض حقوق شکلی نیز باعث و علتی است در ابطال احکام قضائی و یا حتی تصمیمات اتخاذ شده توسط مأموران دولتی.

با این وصف و به لحاظ اصطلاحی؛ حق برخورداری از دادرسی منصفانه، دربردارنده مجموعه ای از اصول و قواعد است که جهت رعایت حقوق طرفین در رسیدگی به دعوی آنان پیش بینی گردیده است، این تضمینات که در اسناد بین المللی حقوق بشر، چون اعلامیه جهانی حقوق بشر (مواد ۱۱-۸)، میثاق مربوط به حقوق مدنی و سیاسی (ماده ۱۴)، کنوانسیون اروپایی حقوق بشر (ماده ۶) کنوانسیون آمریکایی حقوق بشر (مواد ۸ و ۹) بعنوان یکی از حقوق شناخته شده بشر، مورد اشاره واقع شده و محور و مبنای متحدالشکل نمودن آئین دادرسی درحوزه های



### اصول و جایگاه دادرسی منصفانه

در بررسی اصل دادرسی منصفانه، با مفهوم عدالت طبیعی مواجه هستیم. عدالت طبیعی بر دو اصل مهم استوار است. اصل اول که از آن به قاعده بی‌طرفی تعبیر می‌شود. ترجمان این آموزه قدیمی است که هیچکس نمی‌تواند در موردی که خود در آن ذینفع است قاضی باشد.

اصل دوم عدالت طبیعی را می‌توان به سادگی به حق متهم و یا مدعی علیه بر ارائه دلایل خود و درحقیقت حق شنیده شدن دعوی و دلایل او بازگرداند. این اصل برپایه این آموزه قدیمی است که هیچکس را نباید محکوم کرد مگر آنکه فرصت معقولی به او داده شود تا دلایل و دعوی خود را مطرح کند (قاری سیدفاطمی، ۱۳۸۰: ۲۵۷). عدالت طبیعی که از حاصل جمع دو اصل فوق مفهوم خاص خود را می‌یابد، اقتضاء دارد که رسیدگی در دادگاه‌ها به گونه‌ای منصفانه سامان داده شود. همچنین اصولی چون علنی بودن دادرسی، سرعت در رسیدگی، لحاظ تمکن مالی مخاطب دعوی و ایجاد تسهیلات لازم برای وی در جهت تمهید دفاع (معاذت)، قانونی بودن دادگاه یا مرجع رسیدگی کننده (که الزاماً تابعی از اصل تفکیک قوا و حاکمیت قانون است) و لذا تساوی سلاح‌های طرفین دعوی و اصل تسلط ایشان بر جهات و موضوعات دعوا و همچنین عملکرد دموکراتیک در فرآیند دادرسی و بسیاری دیگر، از جمله اصولی هستند که الزاماً از وصف منصفانه بودن دادرسی ناشی می‌شوند و لذا اصل عدالت طبیعی اگرچه برای یک دادرسی لازم است اما در مقایسه با اصول، مبانی و غایت دادرسی منصفانه کافی نمی‌باشد. با این توضیح توسعه حقوق بشری اصل دادرسی منصفانه منجر به این خواهد شد که مقامات اداری به هنگام تصمیم‌گیری ملزم به رعایت اصول انصاف آئینی باشند (هداوند، پیشین: ۴۸۰).

تکلیفی برای قضاوت‌کنندگان و هم در قالب حقوق قضاوت‌شوندگان، قضاوتی را فراهم سازند که سلامتی دادرسی در آن تضمین شده و از این حیث عدالت نسبی نیز تأمین گردد (ایزدپناهی، ۱۳۸۵: ۸۶-۶۸). بر همین اساس و بطور سازمانی دادگاه‌های بریتانیا را مبدع بکارگیری اصول عدالت طبیعی در رسیدگی‌ها و حتی در کنترل تصمیمات و اختیارات اداره و آغاز آنرا قرن هفدهم میلادی دانسته‌اند (هداوند، ۱۳۸۹: ۴۸۶-۴۸۰). این موضوع البته ارتباط تنگاتنگی با نظام حقوق حاکم بر آن کشور دارد. رویه قضائی و شأن تعیین‌کننده قضاوت در نظام کامن‌لا در پذیرش و اعمال اصول حقوقی (بالاخص حقوق بشری) همچنین نگرش مشارکت‌سازی در روند اداره جامعه و یکسانی جایگاه شهروندان و دولت در نزد محاکم و عدم ایجاد محاکم اختصاصی و همچنین نپذیرفتن منطق ابزاری در رابطه با قواعد شکلی (که معتقد بود تصمیمی که بدلیل عدم رعایت قواعد شکلی متزلزل شده، تنها در صورتی از طرف دادگاه ابطال می‌شود که به ایجاد تفاوت واقعی در ماهیت و نتیجه تصمیم منجر شود) بریتانیا را به خاستگاه تحول و توسعه اصول عدالت طبیعی در مقوله دادرسی و اهتمام در بکارگیری آن اصول برای تصمیم‌سازی‌های اداری تبدیل نمود. لذا دغدغه عادلانه بودن دادرسی‌ها که از ابتدا و به امید بی‌طرفانه قضاوت کردن دادرسی، به عناصر بی‌جان طبیعت سپرده شده بود به تدریج به اصلی جهان‌شمول با مبانی حقوق بشری تبدیل شد و اصول عدالت طبیعی که بطور سنتی در دعوی کیفری و مدنی مجال طرح و بحث می‌یافتند، با دغدغه دموکراتیک کردن تصمیمات کارگزاران اجرایی و نیل به مشارکت مردمی در روند اداره جامعه و به حداقل رساندن خسارات ناشی از ابطال تصمیمات، در سیاست‌گذاری‌ها و تصمیم‌سازی‌های اداری نیز به کار گرفته شد.

رسیدگی به دلایل، حق دسترسی به وکیل، مستدل و مستند بودن آراء و حق تجدیدنظر خواهی دسته‌بندی و تقسیم می‌نمائیم.

### هیأت نظارت ثبتی و موارد صلاحیت آن

یکی از مراجع مهم شبه‌قضایی سازمان ثبت اسناد و املاک که به اختلافات و اشتباهات ثبتی رسیدگی می‌نماید هیأت نظارت است، هیأت مزبور در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر پیش‌بینی شده است: برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقر هر دادگاه استان (در حال حاضر اداره کل ثبت استان) هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او دو نفر از قضات دادگاه استان (در حال حاضر قضات دادگاه تجدیدنظر) به انتخاب وزیر دادگستری (در حال حاضر به انتخاب رئیس قوه قضائیه) تشکیل می‌شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

همچنین ماده ۲۵ قانون ثبت مشروحاً به صلاحیت‌های هیأت نظارت پرداخته است:

بند ۱- اختلاف در پذیرش درخواست ثبت افراد با اداره ثبت و یا اشتباه در پذیرش آن و یا وجود تراحم و تعارض در تصرف اشخاص.

بند ۲- تشخیص نوع اشتباهات (به این معنی که از نوع موثر است یا غیرموثر) در جریان مقدمات ثبت املاک.

بند ۳- وقوع اشتباهات قلمی در موقع ثبت ملک یا انتقالات بعدی و یا مغایرت ثبت دفاتر املاک با سند رسمی با حکم نهایی دادگاه.

بند ۴- وقوع اشتباه قبل از ثبت ملک در جریان عملیات مقدماتی که در موقع ثبت ملک در دفتر املاک مورد توجه قرار نگرفته است، در این مورد چنانچه رفع اشتباه به حقوق

حقوقی که نشأت گرفته‌اند از اصل عدالت طبیعی، با این وصف اگرچه عدالت طبیعی یا عدالت رویه‌ای پیشینه مفاهیمی چون اصل دادرسی منصفانه یا انصاف رویه‌ای را تشکیل می‌دهد، اما باید اذعان داشت که هریک از این دو مفهوم آخر، به نوعی تکمیل و توسعه مفهوم پیش از خود است، لذا مفهوم اصل دادرسی منصفانه بعنوان یک حق، نه عین مفهوم عدالت طبیعی، بلکه مفهومی توسعه یافته‌تر و دقیق‌تر از آن است، که باتوجه به تحولات و اقتضات حاکم بوجود آمده و متعاقباً اقتضات و ظرفیت‌های ایجاد شده در حقوق اداری باعث گردیده، این مفهوم با ابتدای به مردم- سالاری و بهره‌مندی از اصولی همچون مشارکت، کارآیی و اثربخشی و در قالب مفهومی نوین تحت عنوان انصاف آئینی، دغدغه دادخواهی را در ابتدایی‌ترین مراحل احتمالی به چالش کشیده شدن حقوق افراد جامعه، پیگیری و مطالبه کند. اصل دادرسی منصفانه خود در بردارنده عناصر زیرمجموعه‌ای متعددی است که بسته به نوع و خصوصیات دادرسی (کیفری، حقوقی، اداری و ...) طرفین دادرسی، مقام رسیدگی کننده و ... قابل بررسی و مطالعه‌اند در این نوشتار عناصر زیرمجموعه‌ای اصل دادرسی منصفانه را حتی‌الامکان مرتبط و متناسب با یکی از مهمترین و موثرترین مراجع شبه‌قضایی ثبتی (هیأت نظارت) و البته باتوجه به عوامل دخیل در جریان رسیدگی مورد بررسی قرار خواهیم داد. از این حیث عناصر موردنظر را از دو منظر (۱) اصول مربوط به سازمان قضایی: با شاخص‌هایی چون حق دسترسی به مرجع رسیدگی، استقلال مرجع رسیدگی، بیطرفی مرجع رسیدگی و اصل قانونی بودن مرجع رسیدگی؛ (۲) اصول مربوط به نحوه رسیدگی: با شاخص‌هایی چون حق استماع منصفانه، حق علنی بودن دادرسی، رعایت مهلت منطقی رسیدگی، حق برخورداری از وقت مناسب و تسهیلات برای آماده کردن دفاع، الزام به



### اصول مربوط به سازمان قضایی

عناصر مربوط به این دسته، به ساختار دستگاه قضایی مربوط، از جهت موقعیت آن در نظام حقوقی و همچنین عوامل موثر به استقلال و بیطرفی آن در روند رسیدگی‌ها از جمیع جهات نظر دارد. شاخصه‌های این اصل در مقایسه با مقررات و رویه حاکم بر هیأت نظارت ذیلاً بررسی می‌گردد. **حق دسترسی به مرجع رسیدگی:** این حق افراد در دسترسی به هیأت نظارت به دلایل متعددی برآورده نمی‌شود، اولاً وفق ماده ۶ قانون ثبت این هیأت تنها در مرکز استان تشکیل می‌گردد و از این حیث تشکیلاتی انحصاری، در سطح استان قلمداد می‌گردد که دستیابی به آن برای همه شهروندان آن استان به لحاظ بعد مسافت، هزینه‌بر بودن، عدم تشکیل هیأت در همه ایام هفته و ... به سادگی امکانپذیر نمی‌باشد و از این جهت فاقد شاخصه‌های معمول دسترسی سهل و آسان به دادگاه است، ثانیاً چنانچه پیشتر خواهد آمد هیأت نظارت تکلیفی مبنی بر پذیرش و استماع دفاعیات از جانب افراد به صورت حضوری و شفاهی برای خود قائل نیست که این خود مانعی در دسترسی افراد به هیأت نظارت قلمداد می‌شود (آذرپور و اشرفی، ۱۳۸۵: ۳۹۰). ثالثاً وفق بند بخش‌نامه‌های ثبتی تشخیص اینک موضوع مورد شکایت در صلاحیت هیأت نظارت قرار می‌گیرد یا خیر با کارشناسان خبره اداره کل ثبت استان مربوطه و نه هیأت نظارت است و از این جهت کارشناسان خبره اداره کل استان خواهند توانست حق دسترسی افراد به هیأت نظارت را محدود کنند. رابعاً اینکه باتوجه به طرف دعوی قرار گرفتن واحد ثبتی در همه دعاوی مطروحه در هیأت نظارت به عنوان احراز طرفین دعوی، به هیچ وجه در برخورداری واحد ثبتی از حق بر دسترسی به هیأت نظارت با طرف دیگر دعوی (شهروندان) تناسب و همخوانی برقرار

کسی خلل وارد نکند، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه را و اصلاح آنرا صادر می‌نماید.

بند ۵- در خصوص تشخیص وقوع تعارض در اسناد مالکیت، که می‌تواند با توجه به مقررات لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب سال ۱۳۳۳ و اصلاحات بعدی سند مالکیت معارض بطور کلی نسبت به یک ملک یا بعض آن صادر شود، یا تعارض در حدود املاک مجاور یا حقوق ارفاقی صورت گرفته باشد.

بند ۶- ششمین مورد صلاحیت هیأت نظارت رسیدگی و رفع اشتباهی است که در جریان عملیات تفکیکی املاک رخ می‌دهد و به انتقال رسمی با ثبت دفتر املاک منتهی می‌گردد در این خصوص هیأت نظارت در صورتی که رفع اشتباه به حقوقی کسی خلل وارد نکند نسبت به رفع اشتباه اتخاذ تصمیم خواهد کرد و اِلی برای رفع اشتباه به ترتیب قانونی و مراجعه به دادگاه صالح به افراد اخطار صادر خواهد شد.

بند ۷- هفتمین مورد از موارد صلاحیت هیأت نظارت رفع اشکال و اشتباه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین می‌باشد. بدیهی است این تصمیم تا آنجایی مجاز خواهد که نسبت به ماهیت حقوق افراد خلل ایجاد نکند و اِلی به دارنده سند و ذینفع جهت مراجعه به دادگاه و رفع اشکال قضایی اخطار خواهد شد.

بند ۸- مورد اخیر وظایف هیأت نظارت، رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرائی است که برعهده هیأت موصوف است (تفکریان، ۱۳۸۶: ۲۸).

دادرسی در هیأت نظارت از یکسو و همزمان تأثیرپذیری آن واحد از عضو ثبتي هیأت از سوی دیگر، به لحاظ وجود رابطه سلسله مراتبی، مفروض می‌باشد.

**بیطرفی مرجع رسیدگی:** چنانچه اشاره شد استقلال مرجع رسیدگی از دو بعد مطرح و مطمح نظر است. اول اینکه به لحاظ ساختاری و سازمانی می‌بایست مرجع رسیدگی مستقل از سایر ارکان حاکمیت باشد و بعد دوم استقلال عناصر انسانی اداره کننده مرجع و به طور خاص قضات آن می‌باشد. از بعد دوم به طور خاص استقلال سیاسی و فکری قاضی نیز در روند دادرسی مورد نظر است. لذا در مقوله بیطرفی مرجع این عنصر نیروی انسانی و یا قاضی است که بیطرفی مرجع یا عدم بیطرفی آن را تعیین می‌کند. تصور هرگونه منافع مادی و معنوی، سیاسی و حزبی و یا صنفی و سازمانی خواهد توانست بیطرفی قاضی و مرجع رسیدگی را نقض کند. موارد رد دادرسی همانگونه که در مواد ۹۱ و ۹۲ قانون آئین دادرسی مدنی ذکر شده، تمهیدی است برای تضمین اصل بیطرفی در روند دادرسی‌ها.

**اصل قانونی بودن مرجع رسیدگی:** باتوجه به مقررات عدیده موجود در خصوص تشکیل هیأت نظارت (ماده ۶، ۲۰ و ۲۵ قانون ثبت، لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتي مصوب ۳۳۳/۱۰/۵ و ...)، این هیأت برخوردار از پشتوانه قانون موضوعه کشور است و از سوی دیگر قانون موضوعه مربوطه با لحاظ مقطع زمانی تصویب آن سازگاری نسبتاً مطلوبی با اصل حاکمیت قانون دارد. فلذا به لحاظ مشروع و قانونی بودن در مبنای شکل‌گیری، هیأت نظارت مطلوب ارزیابی می‌گردد، اما صرف مبنای مشروع و قانونی، برای شکل‌گیری و در نهایت دادرسی منصفانه کافی نخواهد بود و این در واقع مقدمه‌ای بر شکل‌گیری دادرسی منصفانه با لحاظ شاخصه «قانونی بودن دادگاه» قلمداد می‌شود.

نیست. انجام مکاتبه، مراجعه حضوری و برقراری تماس با اعضاء و بالاخص کارشناسان هیأت نظارت به لحاظ همکار بودن ایشان با کارکنان واحد ثبتي، باعث می‌گردد تا کفه ترازو در برخورداری از حق دسترسی به دادگاه، به نحو تعیین کننده‌ای به نفع واحد ثبتي و به ضرر شهروندان سنگینی کند. تدقیق در آراء هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت نیز نشانی از پرداختن به این شاخصه از دادرسی منصفانه به دست نمی‌دهد و شاید دیوان عدالت اداری را بتوان تنها مرجع رسیدگی به نقض این موارد دانست.

**استقلال مرجع رسیدگی:** چنانچه پیش از این اشاره شد وابستگی مرجع رسیدگی یا قاضی، اساس منصفانه بودن دادرسی را مخدوش می‌نماید. همچنین استقلال ساختاری (استقلال دادگاه از سایر ارکان حاکمیت، قوه مجریه، قوه مقننه، نظامیان و ...) و استقلال آئینی (تصمیم‌گیری دادرسی دادگاه براساس صلاحدید و تشخیص خود فارغ از سفارشات و فشارهای طرفین دعوا) از مبانی استقلال قضایی شمرده شده که لحاظ آنها تا حد زیادی سلامت دادرسی را تضمین خواهد کرد.

در خصوص استقلال هیأت‌های نظارت در تصمیم‌گیری و صدور رأی می‌بایست قائل به تفکیک شد، از یکسو قانونگذار در تلاش برای صیانت هر چه بیشتر از استقلال هیأت‌ها، ترکیب آنها را با لحاظ اکثریت قضات در نظر گرفته تا قهراً هیأت مزبور با برخورداری از شأن تاریخی- قضایی قضات، متصف به صفت استقلال نیز باشد. از سوی دیگر و باتوجه به رابطه سلسله مراتبی و رئیس و مرئوس بین عالی‌ترین عضو ثبتي هیأت نظارت (مدیر کل ثبت استان) و رئیس واحد ثبتي یا کارمندان آن واحد ثبتي که در واقع نقش تهیه گزارش مورد عمل هیأت‌های نظارت را به عهده دارند، احتمال تأثیرگذاری غیرمنصفانه واحد ثبتي بر روند





### اصول مربوط به روند و نحوه رسیدگی

عناصر مربوط به روند و نحوه رسیدگی از اهمیت و برجستگی خاصی برخوردار است. فی الواقع این عناصر سرنوشت یک دادرسی را به لحاظ منصفانه بودن رقم می‌زند. بسیاری از نقص‌های دادرسی منصفانه در این دسته جای می‌گیرد، و بی‌گمان نقش طرفین دادرسی در این دسته پررنگ‌تر و بر روند دادرسی و نتیجه حاصل از آن موثرتر خواهد بود. ذیلاً به تشریح اجزاء و عناصر مربوط به این دسته در هیأت نظارت ثبتی می‌پردازیم.

**حق استماع منصفانه:** تساوی طرفین در یک دادرسی برای ارائه اسناد و مدارک خود و همچنین دسترسی به ادعاها، ادله و استنادات رقیب، شاخصه‌های محوری است که در راستای دستیابی به ایده تساوی سلاح‌ها و رسیدگی ترفعی یا اصل تناظر ضروری و حتمی می‌نماید (احمدی، ۱۳۹۰: ۲۴-۲۲). این حق از جمله حقوق ناشی از دادرسی منصفانه است که نقض آن، اساساً منصفانه بودن دادرسی را منتفی می‌سازد. به موجب تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت (شق دوم تبصره) رسیدگی به اعتراض معترض نسبت به رأی واحد ثبتی در صلاحیت هیأت نظارت است، به موجب ماده ۲۰ آئین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت مصوب ۱۳۷۱/۰۱/۱۹ (اصلاحی مصوب ۱۳۸۱/۰۸/۲۲) و تبصره یک آن، رفع اشتباه از رأی اصداری هیأت‌های حل اختلاف مادتهای ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت در صورت اجرای رأی، در صلاحیت هیأت نظارت است، همچنین وفق ماده ۳ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت مصوب، ۱۳۵۲/۰۲/۱۶ رفع اختلاف در پذیرفتن تقاضای ثبت، بین متقاضی و واحد ثبتی و همچنین تشخیص مزاحم و معارض بین متصرفین

و مدعیان تقاضای ثبت، در صلاحیت هیأت‌های نظارت است و همچنین رفع اشتباه در آراء اجرا شده مربوط به هیأت‌های مرتبط با ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی و ... نیز در صلاحیت هیأت نظارت است و بالاخره وفق ماده ۱۷۱ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا، تجدیدنظر نسبت به رأی رئیس واحد ثبتی در خصوص پرونده‌های اجرایی در صلاحیت هیأت نظارت قرار گرفته است، در این موارد، ورود اشخاص ذینفع به عنوان معترض به تصمیمات واحد ثبتی، غالب دعاوی مطروحه در هیأت نظارت را تشکیل می‌دهد. و از این حیث لحاظ حق استماع منصفانه و غایت آن یعنی اصل تساوی سلاح‌ها و اصل تناظر در رسیدگی‌های هیأت نظارت مطمح نظر است. اما تدقیق در مقررات و ضوابط حاکم بر هیأت‌های نظارت و به ویژه لحاظ رویه جاری در هیأت‌های مزبور نشان می‌دهد واحدهای ثبتی مخاطب اعتراض (خواننده دعوی) از هر جهت در رسیدگی‌های هیأت نظارت دست بالا را در اختیار دارند و از این حیث به نحو تعیین کننده‌ای نسبت به معترض برتری داشته و قادر هستند با تأثیر خود بر روند دادرسی، نتیجه دعوی را تعیین کنند. فلذا ملاحظه می‌شود که تأکید و تصریح مطلوبی نسبت به این جزء از اصل دادرسی منصفانه در مقررات و ضوابط حاکم بر هیأت‌های نظارت وجود دارد اما این تصریح و تأکید به خودی خود کافی نبوده و بررسی آراء هیأت‌های نظارت، نشانی از اجابت خواسته قانونگذار در این مقال را به دست نمی‌دهد، عمده آراء هیأت‌های نظارت با حداقلی کلمات و عبارات، نهایتاً در چند سطر و در قالب جملاتی تکراری صادر می‌شود، اختصار و ایجاز آراء مجالی برای مستند و مستدل نمودن آن باقی نمی‌گذارد. بالاخص اینکه غایت دادرسی منصفانه در شاخصه مستدل و مستند بودن

طرح در هیأت نظارت برای طرف غیرثبتي پرونده وجود ندارد. مضافاً اینکه اکثر آراء هیأت‌های نظارت پس از رسیدگی نیز وفق ماده ۲۵ قانون ثبت، قطعی و غیرقابل تجدیدنظر می‌باشند. برای نمونه در مواردی که به تصمیم رئیس واحد ثبتی، مبنی بر مستثنیات دین بودن مال معرفی شده برای توقیف توسط بدهکار، (با استناد به ماده ۶۹ آئین‌نامه اجرا) اعتراض می‌شود و رأی رئیس واحد ثبتی نیز بدون لحاظ گزارش مأمور اجرا اصدار گردیده، و احياناً گزارش مأمور اجرا به نحوی است که مثبت نظر بستانکار (معترض) است، تنها و تنها یک دستور مختصر از جانب رئیس اداره کافی خواهد بود تا گزارش مزبور (قبل از تنظیم گزارش ارسالی به هیأت نظارت) مورد تجدیدنظر قرار گیرد و یا احياناً تکمیل و به نحوی تقریر شود که مصون از استدلال و استنادات معترض باشد، با این وصف، معترضی که بدواً به لحاظ گزارش مأمور اجرا و النهایه رأی رئیس واحد ثبتی، اعتراض و لایحه دفاعیه‌ای را تنظیم کرده، فرصتی را در اختیار رقیب قرار داده تا وی، با اطلاع از نقاط ضعف گزارش خود، نسبت به رفع آن‌ها در گزارش تجدیدی اقدام کرده و روند دادرسی را تغییر دهد، این موارد زمانی که با عدم اعمال قاعده رد دادرسی (چنانچه قبلاً گفته شد) و غیرعلنی بودن رسیدگی (چنانچه بعد از این گفته خواهد شد) در هیأت‌های نظارت همراه می‌شود، تصور منصفانه بودن یک دادرسی را منتفی می‌سازد. همچنین است غیرتساوی بودن سلاح‌ها در مواردی که واحدهای ثبتی وفق قوانین صدرالاشاره مخاطب دعوی قرار می‌گیرند و امکانات عدیده‌ای را برخلاف طرف غیرثبتي، در برخورداری از حق استماع منصفانه به کار می‌برند. فلذا اصل استماع منصفانه که درصدد شکل‌دهی به اصل تساوی سلاح‌ها و اصل تناظر در دادرسی‌هاست، مجالی برای بروز در هیأت‌های نظارت ندارد.

آراء، برشمردن استدلال و استنادات طرفین توسط مرجع رسیدگی کننده و نهایتاً رد یا پذیرش آن‌ها با ابتنای به مبانی حقوقی نظام دادرسی است. با این وصف تساوی‌ای در برخورداری طرفین نسبت به دسترسی به هیأت نظارت برای اعمال حق استماع منصفانه وجود ندارد، در حالیکه واحد ثبتی، به لحاظ اشتراک منافع مادی، معنوی و سازمانی با ارکان هیأت نظارت (عضو ثبتی هیأت، کارشناسان هیأت، دبیر و بایگان هیأت) و به لحاظ استقرار محل هیأت در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان و با توجه به وجود رابطه سلسله مراتبی بین عضو ثبتی هیأت نظارت و واحد ثبتی، دسترسی نامحدودی به هیأت نظارت (قبل، حین و حتی بعد از رسیدگی) دارد و از این حیث قادر خواهد بود گزارش خود را به نحوی تهیه یا تکمیل نماید که رأی اصداری هیأت نظارت، تأییدی باشد بر تصمیم یا اقدام واحد ثبتی، اما طرف غیرثبتي پرونده تنها نقش آغازگر دعوا را ایفا می‌کند و پس از طرح دعوا عملاً از روند دادرسی کنار گذاشته می‌شود، بالاخص اینکه مرحله قبل‌تر از طرح موضوع در هیأت نظارت نیز به نحوی با محوریت واحد ثبتی مدیریت می‌شود، چرا که پرونده‌های ثبتی و اجرایی که منشأ اختلاف اشخاص با واحد ثبتی است، در همان واحد ثبتی تشکیل و بایگانی می‌شود و در این خصوص نیز واحد ثبتی به صورت فعال مایشاء قادر خواهد بود با دسترسی نامحدود نسبت به ادله و استنادات رقیب، آن‌ها را با صلاحدید، مدیریت و قرائت خاص خود، در گزارش ارسالی به هیأت نظارت گنجانده و به نحو مطلوب و موردنظر خود، انعکاس دهد. بالاخص اینکه گزارش مزبور قبل از ارسال به هیأت نظارت به طرف غیرثبتي پرونده ابلاغ نمی‌شود و با عنایت به غیرعلنی بودن رسیدگی‌ها، عملاً امکانی برای دسترسی و اطلاع از مفاد گزارش و احياناً پاسخگویی و دفاع نسبت به آن قبل و حین



است. از این پس و علی‌القاعده گزارشات ارسالی از سراسر استان به ترتیب ورود به دبیرخانه اداره کل ثبت اسناد و املاک استان و دریافت شماره دفتر و ارجاع به کارشناس مربوطه وارد مرحله مقدماتی رسیدگی می‌شوند، در این مرحله کارشناس ثبتی استان (در مقوله اسناد یا املاک) از دو جهت گزارش را مورد بررسی قرار می‌دهد اول اینکه موضوع گزارش ارسالی وفق ماده ۲۵ قانون ثبت و کد ۳۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی، در صلاحیت هیأت نظارت قرار می‌گیرد یا خیر و در این صورت احیاناً مشمول کدام یک از بندهای هشتگانه ماده ۲۵ است و دوم اینکه آیا گزارش ارسالی تکمیل است یا خیر. در صورت تشخیص کارشناس مبنی بر قابلیت طرح موضوع در هیأت نظارت پرونده به منشی هیأت تسلیم تا در جلسات آتی هیأت مطرح گردد، از این جهت تصریحی مبنی بر تعیین ضرب‌الاجل در تهیه گزارش از واحد ثبتی و ارسال آن به اداره کل ثبت استان و همچنین مدت زمان طرح موضوع در هیأت نظارت وجود ندارد و عملاً به لحاظ تعدد و کثرت گزارش‌های ارسالی از سراسر استان به هیأت‌های نظارت و یگانگی این هیأت در سطح استان و احتمال گردش گهواره‌ای گزارش بین واحد ثبتی و هیأت نظارت به منظور تکمیل آن، مهلت‌های رسیدگی معقول و منطقی ارزیابی نمی‌شوند و مخاطبین پرونده‌های مطروحه در هیأت‌های نظارت با اطلاع دادرسی مواجه هستند. تجدیدنظر در قوانین و ایجاد شعب تخصصی و متعدد هیأت نظارت با کار ویژه‌های امور اسناد و املاک، تا حدی می‌تواند در این خصوص راهگشا باشد.

**حق برخورداری از وقت مناسب و تسهیلات برای آماده کردن دفاع:** می‌توان اذعان داشت مهمترین قانونی که به مقوله هیأت نظارت و چگونگی طرح دعاوی در آن پرداخته، آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۱۳۵۲/۰۲/۱۶ وزارت

**حق علنی بودن دادرسی:** باتوجه به مقررات و ضوابط حاکم بر هیأت‌های نظارت، نصی مبنی بر برگزاری جلسات هیأت نظارت به صورت علنی مشاهده نمی‌شود، تنها در ماده ۱۷۱ آئین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجرا و طرز رسیدگی به شکایات از عملیات اجرایی مصوب ( ۱۳۸۷/۰۶/۱۱)، است که مقرر می‌دارد هرگاه هیأت نظارت محتاج به توضیحاتی از اجرا یا طرفین قضیه باشد، می‌تواند توضیحات لازم را بخواهد. مجالی برای برگزاری جلسات هیأت به صورت علنی پیش‌بینی شده که آن هم با لحاظ قید «می‌تواند» در ماده مزبور در حیطه اختیارات هیأت نظارت قرار گرفته و عملاً نیز در سایه سنگین رویه هیأت‌های نظارت در خصوص غیرعلنی برگزار کردن رسیدگی‌ها، مورد توجه و اعتنا قرار نمی‌گیرد. با این وصف برگزاری علنی جلسات هیأت نظارت استثنا و اصل بر غیرعلنی بودن جلسات دادرسی است، لذا رسیدگی‌های هیأت‌های نظارت از بسیاری از فواید جلسات علنی و از جمله نظارت افکار عمومی، حق استماع منصفانه، شناخت دادرسین و در صورت اقتضا ایراد رد دادرس (حداقل نسبت به قضات هیأت) و ... محروم می‌باشد و از این حیث یکی از مهمترین شاخصه‌های اصل دادرسی منصفانه در هیأت‌های نظارت اعمال نمی‌گردد (آذر داد، ۱۳۸۹: ۸۱).

**رعایت مهلت منطقی رسیدگی:** چنانچه پیشتر اشاره شد رسیدگی به دعوا و اتخاذ تصمیم می‌بایست در مهلتی معقول انجام پذیرد و از این جهت هم شتاب در رسیدگی و هم اطلاع آن باعث خواهد شد، منافع و حقوق مخاطبین دادرسی تضییع گردد. در این خصوص و در مقررات جاری، ضابطه مشخصی برای هیأت‌های نظارت تعریف نشده است. در واقع ورود هیأت نظارت به مقوله دادرسی با انجام مکاتبه و ارسال گزارش از جانب واحد ثبتی انجام می‌گیرد و از این جهت ابتکار عمل آغاز به رسیدگی در اختیار واحد ثبتی

برخورداری از وقت مناسب و تسهیلات برای آماده کردن دفاع دانست و چه مطلوب بود اگر چنین نگرشی محدود به مرحله تهیه گزارش در واحد ثبتی نمی‌ماند و در مرحله اساسی دادرسی، یعنی در رسیدگی‌های هیأت نظارت نیز مورد لحاظ قانونگذار یا مورد عمل مجریان (به لحاظ رویه-ای) قرار می‌گرفت.

**الزام رسیدگی به دلایل:** اعمال این حق در مراجع دادرسی مستلزم وجود مقدماتی است که در وهله اول امکان دسترسی به مراجع دادرسی و به طور خاص هیأت نظارت وجود داشته باشد و طرفین امکان ابراز دلایل و استنادات خود را داشته باشند. با این وصف صرف ارائه دلایل و مستندات از طریق غیر از واحدهای ثبتی، در مقررات و ضوابط حاکم مربوط به هیأت‌های نظارت مسکوت گذاشته شده است و این سؤال مطرح است که آیا پس از تهیه و ارسال گزارش توسط واحد ثبتی به اداره کل ثبت استان، امکانی برای مراجعه و اطلاع طرفین غیرثبتهای از مفاد گزارش و احیاناً ارائه مستنداتی که مورد توجه واحد ثبتی قرار نگرفته میسر می‌باشد یا خیر؟ در پاسخ به این سؤال می‌توان چنین اظهار داشت، امکان مراجعه طرفین غیرثبتهای به هیأت نظارت غیرممکن نخواهد بود و ایشان نیز امکان مراجعه حضوری به اصحاب هیأت نظارت و طرح ایراد نسبت به گزارش ارسالی اداره ثبت و ارائه دلایل و مستندات، (مستقل از گزارش واحد ثبتی به هیأت نظارت) را خواهند داشت. اما مسئله قابل توجه این خواهد بود که هیأت‌های نظارت وفق مقررات حاکم و از جمله ماده ۳ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و ... مصوب ۱۳۵۲/۰۲/۱۶ وزارت دادگستری، که اظهارنظر

دادگستری است، شگفت اینکه باتوجه به تاریخ تصویب آئین‌نامه موردنظر در کشور ایران، که عملاً مبانی حقوق بشری، چون اصل دادرسی منصفانه، چندان ملحوظ‌نظر قانونگذار نبوده، به شکل مطلوب و ایده‌آلی به این جزء از اصل دادرسی منصفانه، یعنی حق برخورداری از وقت مناسب و تسهیلات برای آماده کردن دفاع پرداخته شده است، بدین نحو که در بند ۱ ماده ۳ آئین‌نامه صدرالاشاره آمده است «هرگاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت بین اشخاص و اداره ثبت اختلاف حاصل شود و یا در تصرف اشخاص تزاخم و تعارض باشد باید کلیه مدارک طرفین اخذ و با تعیین وقت مناسب آن‌ها را برای معاینه محلی به وسیله اخطار دعوت نموده و متذکر شوند که اولاً عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی نخواهد بود. ثانیاً هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند و سپس در وقت مقرر با معاینه و تحقیق محلی نسبت به تصرفات آن‌ها رسیدگی و مراتب و صورت مجلس و اظهارات طرفین و حاضرین را در آن قید و به امضاء حضار رسانیده و چگونگی را با ارسال سوابق و اظهارنظر صریح خود مبنی بر اینکه چه شخصی متصرف است و تصرفات به چه نحوی باشد به هیأت نظارت گزارش نمایند.» باتوجه به اینکه کلیت موارد مطروحه در بند ۱، در بند ۲ همین ماده یعنی در مواردی که، دیگری مدعی اشتباه در پذیرش ثبت شود و احیاناً ثبت استان معاینه محلی مجدد را لازم بداند نیز تکرار شده است، لذا می‌توان بند ۱ و ۲ ماده ۳ آئین‌نامه مزبور را مهمترین نقطه قوت مقررات مربوط به هیأت‌های نظارت در مقوله رعایت اصل دادرسی منصفانه و البته به لحاظ رعایت شاخصه حق

مقوله دفاع در مراجعی چون هیأت نظارت با مشکل مواجه بودند. این موضوع با رأی شماره ۱۷۵ مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۱۷ دیوان عدالت اداری که اشعار می‌داشت علاوه بر اینکه اختصاص وکالت‌نامه‌های وکلای دادگستری به مراجع قضایی نافی اعتبار آن‌ها در مراجع غیرقضایی نیست، اساساً باتوجه به حکم صریح ماده ۴۶ قانون ثبت اسناد و املاک کشور در باب حصر موارد لزوم تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و اینکه وضع قاعده مبنی بر الزام وکیل دادگستری به تنظیم وکالت‌نامه رسمی به منظور مراجعه به ادارات ثبت اسناد و املاک کشور منوط به حکم مقنن و یا مأذون از قبل قانونگذار است، لذا دستورالعمل شماره ۳۴/۷۸۱-۷۳/۸/۲۳ خلاف قانون و خارج از حدود و اختیار تشخیص و ... ابطال می‌گردد. مورد توجه قرار گرفت و می‌توان اذعان داشت دسترسی به وکیل برای طرفین پرونده‌های مطروحه در هیأت نظارت با محدودیتی مواجه نیست، اما باید اذعان داشت صرف ورود وکیل باتوجه به ساختار توصیفی پیش گفته، منصفانه بودن دادرسی در هیأت‌های نظارت را تأمین نمی‌کند.

مستدل و مستند بودن آراء صادره: لزوم مستند و مستدل بودن آراء هیأت به خوبی در مقررات مربوطه ملحوظ‌نظر قرار گرفته، در همین راستا ماده ۵ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مصوب ۵۲/۲/۱۶ اشعار می‌دارد رأی هیأت نظارت

فنی و ثبتی<sup>۱</sup> پرونده ضروری دانسته و همچنین لحاظ بند ۳۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی که طرح موضوع در هیأت نظارت را منوط، به اظهار نظر صریح کارشناسان منطقه (کارشناس ثبت استان) در خصوص تطبیق گزارش واحد ثبتی با مقررات قانون ثبت دانسته، تلویحاً هیأت نظارت را ملزم به بررسی دلایل و مدارکی دانسته که در گزارش واحد ثبتی درج و لحاظ گردیده باشد و در غیر این صورت ارائه دلایل توسط طرفین غیرثبتی، خارج از گزارش اداره ثبت از جانب مقررات و رویه حاکم بر هیأت نظارت، پشتیبانی نمی‌شود و هیأت نظارت نیز در صورتی به ادله و استنادات معترض رسیدگی می‌کند که در گزارش، لحاظ و منظور و نهایتاً مورد اظهار نظر واحد ثبتی گزارش دهنده نیز قرار گرفته باشد. فلذا این حق از اجزاء دادرسی منصفانه، به صورتی ناقص و ابتر و نه به شکلی تام و کامل و در واقع با تأثیرپذیری مشهود از محوریت و مدیریت اداره ثبت گزارش دهنده، در رسیدگی‌های هیأت نظارت اعمال می‌گردد.

حق دسترسی به وکیل: شناسایی این حق تصریح خاصی را در مقررات ثبتی ندارد، اما رویه‌ای در ادارات ثبت شکل گرفته بود که با استناد به دستورالعمل شماره ۳۴/۷۸۱-۷۳/۸/۲۳ پذیرش وکالت در واحدهای ثبتی و مراجع شبهقضایی آن را منوط به ارائه وکالت‌نامه رسمی (که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود) از جانب وکیل می‌دانست و از این حیث وکلای دادگستری به خصوص در

<sup>۱</sup> نحوه ارسال گزارش به هیأت نظارت، بند ۳۹۰ چون با اصلاح ماده ۲۵ قانون ثبت، تشکیل هیأت‌های نظارت در مراکز استان‌ها ممکن است بعضی از واحدهای ثبتی برای فرار از زیر بار مسئولیت یا به تصور اینکه رسیدگی به هرگونه اشکال ثبتی در صلاحیت هیأت نظارت است به ارسال گزارش‌های بی‌مورد مبادرت و با این اقدام اوقات هیأت نظارت را ضایع و در کارهای ثبتی نیز ایجاد وقفه نمایند، بنابراین اقتضاء دارد تمام واحدهای تابعه ثبتی از ارسال گزارش موضوعی که رسیدگی به آن در صلاحیت هیأت نظارت نمی‌باشد خودداری و کارشناسان منطقه نیز موظفند که گزارش‌های ارسالی ثبت شهرستان‌ها را با مقررات قانون ثبت تطبیق و در صورت انطباق نظر خود را دایر بر اینکه مورد با کدامیک از موارد قانون منطبق است در ذیل گزارش قید و صریحاً به صلاحیت و یا عدم صلاحیت هیأت نظارت اظهار نظر و سپس گزارش را تکمیل و جهت طرح در هیأت نظارت تسلیم نمایند.

رسیدگی کننده و نهایتاً رد یا پذیرش آن‌ها با استنای به مبانی حقوقی نظام دادرسی است.

**حق تجدیدنظرخواهی:** تجدیدنظرخواهی یا امکان بازبینی پرونده آخرین فرصتی است تا منصفانه بودن یک دادرسی بررسی و نقصان‌های احتمالی آن جبران گردد. این امر در مقررات مربوط به هیأت نظارت اگر چه مورد توجه قانونگذار قرار گرفته، اما بیش از نیمی از موارد مورد صلاحیت هیأت نظارت، مستثنی از حق تجدیدنظرخواهی و مصون از این اهرم راهبردی اصل دادرسی منصفانه است. وفق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت، آراء هیأت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود، اگرچه تدقیق در بندهای دو، سه، چهار، شش و هشت این ماده نشان می‌دهد که اولاً گزارش اشتباهات ثبتی و تصمیمات هیأت نظارت لزوماً باعث تضییع حق افراد نمی‌شود و بلکه عمدتاً در جهت اصلاح موضوع، وفق موازین و اصول فنی و تطبیق آن با مقررات ثبتی و در راستای منافع افراد است و ثانیاً تصمیم هیأت مبنی بر رفع اشتباه در صورتی که مخل به حقوق افراد باشد باعث خروج موضوع از صلاحیت هیأت و احاله امر به دادگاه است و از این حیث به نظر می‌رسد موارد مستثنی شده از حق تجدیدنظرخواهی نوعاً خدشه‌ای را به حقوق افراد در مقوله تجدیدنظرخواهی از آراء وارد نمی‌سازند و اساساً در گزارش امر به هیأت نظارت در خصوص بندهای مستثنی شده ماده ۲۵ قانون ثبت، طرف غیرثبتهای نقش در موضوع به عنوان معترض یا شاکی ندارد و این اداره ثبت است که برای رفع اشکال از وضعیتی که تطبیق اصولی و فنی با مقررات ثبت ندارد، رأساً اقدام به گزارش و کسب تکلیف از اداره کل ثبت استان وفق کد ۳۹۰ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی می‌کند.

دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر می‌شود و چنانچه به اتفاق آراء نباشد نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل آن قید خواهد شد. و همچنین آراء صادره باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی است یا قابل تجدیدنظر.

همچنین بند ۳۹۶ بخشنامه‌های ثبتی در این خصوص بیان داشته با اینکه در ماده ۵ آئین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد معارض و هیأت نظارت و شورای عالی مقرر گردیده (آراء صادره هیأت نظارت باید مستند به مواد قانون باشد و در آن صریحاً قید شود که قطعی و یا قابل تجدیدنظر می‌باشد) عملاً ملاحظه می‌شود که به مفاد ماده مزبور توجه نشده ... لذا مجدداً تأکید می‌شود اولاً مدیران کل ثبت مناطق دقت کنند در آراء صادره هیأت نظارت صریحاً قید گردد که رأی صادره مستند به کدامیک از فراز ماده ۲۵ اصلاحی قانون است، ثانیاً در مواردی که به رأی هیأت نظارت اعتراض می‌شود ضمن گزارش ارسالی صریحاً تعیین نمایند که رأی هیأت نظارت اجرا شده است یا خیر؟ (حجتی اشرفی، ۱۳۸۲: ۱۷۶). فلذا ملاحظه می‌شود که تأکید و تصریح مطلوبی نسبت به این جزء از اصل دادرسی منصفانه در مقررات و ضوابط حاکم بر هیأت‌های نظارت وجود دارد اما این تصریح و تأکید به خودی خود کافی نبوده و بررسی آراء هیأت‌های نظارت، نشانی از اجابت خواسته قانونگذار در این مقال را به دست نمی‌دهد، عمده آراء هیأت‌های نظارت با حداقلی کلمات و عبارات، نهایتاً در چند سطر و در قالب جملاتی تکراری اصدار می‌شود، اختصار و ایجاز آراء مجالسی برای مستند و مستدل نمودن آن باقی نمی‌گذارد. بالاخص این‌که غایت دادرسی منصفانه در شاخصه مستدل و مستند بودن آراء، برشمردن استدلالات و استنادات طرفین توسط مرجع

نظر رئیس واحد ثبتی را تأیید می‌نمود، مجالسی را برای تجدیدنظر نمی‌یافت چرا که از شمول موارد قابل تجدیدنظر در ماده ۲۵ قانون ثبت (بندهای یک، پنج و هفت) خارج بود و مضمون مفهوم تبصره ۴ ماده مذکور می‌شد. نقیصه موجود در عدم قابلیت تجدیدنظرخواهی از آراء هیأت در این مورد (بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت) از یکسو و به چالش کشیده شدن مکرر حقوق مردم توسط ادارات ثبت و تأیید بعدی آن در هیأت نظارت از سویی دیگر باعث شد تا مردم برای احقاق حقوق خود و جبران خلأ موجود مسیر دیگری را برای تجدیدنظرخواهی از چنین آرای در شورای عالی ثبت در پیش گیرند. لذا استفاده از ظرفیت‌های تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت (تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت) برای تجدیدنظرخواهی از آراء هیأت نظارت در امور مربوط به پرونده‌های اجرایی تبدیل به رویه شد چرا که به موجب این تبصره مدیرکل ثبت استان می‌توانست بابتی برای تجدیدنظرخواهی از آراء قطعی هیأت نظارت و به طور خاص آراء مضمون بند ۸ ماده ۲۵ باز کند. النهایه اینکه آراء هیأت نظارت در خصوص رفع اشتباه از آراء هیأت‌های حل اختلاف مادتهای ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و همچنین هیأت حل اختلاف مربوط به ماده ۱۳۳ قانون برنامه چهارم توسعه فرهنگی، اقتصادی و اجتماعی ایران نیز قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد که باتوجه به شرایط حاکم بر هیأت‌های مذکور این مورد از نقاط قوت مقررات مربوط به هیأت‌های نظارت در مقوله رعایت شاخصه‌های اصل دادرسی منصفانه قلمداد می‌شود.

### نتیجه‌گیری

دادرسی منصفانه در بردارنده مفاهیمی است حداقلی و حداکثری، در مفهوم حداقلی آن دادگاه‌ها و بطور کلی

اما آنچه در ما نحن فیه و به لحاظ رعایت منصفانه بودن دادرسی مطرح و محل اشکال است، تشخیص محل بودن یا نبودن تصمیم رفع اشتباه، به حقوق افراد است، وفق موارد پیش گفته هیأت نظارت در صورتی که تشخیص دهد، اصدار رأی مبنی بر رفع اشتباه، محل به حقوق افراد است، فارغ از رسیدگی بوده و از رسیدگی امتناع خواهد کرد، اما مسئله اساسی این است که محل بودن یا نبودن تصمیم هیأت (نسبت به حقوق افراد) در رفع اشتباه را خود هیأت نظارت تشخیص می‌دهد و در این مرحله مجالسی برای استماع منصفانه دفاعیات افراد ذینفع متصور نمی‌باشد، گذشته از این موضوع و بر فرض صحت عملکرد هیأت نظارت در احراز صلاحیت به شایستگی خود یا دادگاه، بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت در شرایطی از شمول تجدیدنظرخواهی مستثنی شده که اولاً در این مورد برخلاف بندهای ۲، ۳، ۴ و ۶ ماده ۲۵ موضوع با طرح شکایت و اعتراض افراد به نظر رئیس واحد ثبتی در هیأت نظارت مطرح و رسیدگی می‌شود، ثانیاً به طور قطع یک بعد از ابعاد تصمیم هیأت نظارت در این مورد خاص و به لحاظ طرفینی بودن پرونده‌های اجرا، محل به حقوق افراد خواهد بود و از این حیث قاعدتاً می‌بایست بند ۸ ماده ۲۵ نیز لاقلاً مانند بندهای ۴ و ۶ خارج از صلاحیت هیأت نظارت از جهت محل بودن به حقوق افراد قرار می‌گرفت (باختر، رئیس، ۱۳۸۳: ۲۷-۴۱) با این وصف و باتوجه به حجم گسترده ورودی پرونده‌های اجرا به ادارات ثبت و متعاقب آن رسیدگی‌ها و اظهارنظرهای رئیس ثبت براساس ظرفیت‌هایی که آئین‌نامه اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجرا، برای این مقام اداری ایجاد کرده، تصمیمات متعدد این مقام اداری مواجه با اعتراض افراد و طرح در هیأت نظارت می‌گردید، رسیدگی‌های هیأت نظارت بالاخص در مواردی که

براساس این جایگانه رابطه‌ای نامتعادل در روند رسیدگی‌های هیأت نظارت ایجاد نموده است، تخصصی و فنی بودن دعاوی مطروحه در این مرجع و ابتدای مثال‌زدنی آن در پذیرش و اعمال تقریباً بی‌کم و کاست گزارشات تهیه شده توسط مأموران ادارات ثبت، عملاً واحد ثبتی را همزمان به خوانده و کارشناس دعوی تبدیل نموده است. این شرایط حتی با حداقل‌های اصول دادرسی منصفانه هم تطابقی ندارد و نقص‌های بی‌شماری در رسیدگی‌های این مرجع را رقم می‌زند. از سویی دیگر مجال تجدیدنظر خواهی از آرای اصداری هیأت نظارت (البته در موارد بسیار محدودی - سه مورد) نیز درون سازمانی و در صلاحیت انحصاری شورای عالی سازمان ثبت می‌باشد. رسیدگی‌های مرجع مزبور هم چه به لحاظ مقررات مربوطه و چه به لحاظ رویه حاکم، شدیداً متأثر از سوابق ایجاد شده توسط کارشناسان سازمان ثبت (احد از طرفین رسیدگی) می‌باشد و از این حیث رسیدگی تجدیدنظری هم وضعیتی نه چندان متفاوت با مرجع بدوی دارد، در این چرخه حضور قضات عضو هیأت نظارت نیز نتوانسته بر اراده موثر مأموران اداره ثبت در شکل‌گیری آراء و تصمیمات هیأت نظارت تأثیر قابل توجهی بگذارد. از عوامل دخیل در بوجود آمدن این وضعیت، می‌توان به تاریخ تصویب مقررات مربوط به این مرجع اشاره کرد که به چندین دهه قبل باز می‌گردد و اساساً در آن مقطع زمانی توجهی چندان به پارادایم دادرسی منصفانه در ساختار حاکمیت کشور بعمل نمی‌آمده است. عامل دیگر ساختار حقوقی و بیش از آن ساختار عملکردی یا رویه هیأت نظارت است که کمتر مورد توجه و تدقیق حقوقدانان (بعنوان ناظرین آگاه جامعه) قرار گرفته، امری که می‌توانست بر روند تنقیح، اصلاح و احیاناً تصویب مقررات مطلوب و صد البته بر رویه نسج‌یافته آن تأثیری

مراجع رسیدگی کننده اختصاصی، ملزم به رعایت و اعمال اصول زیر مجموعه‌ای دادرسی منصفانه هستند و مفهومی حداکثری آن کارگزاران حکومتی را نیز ملزم به رعایت این اصول در فرایند تصمیم‌گیری می‌نماید. می‌توان اذعان داشت در این مفهوم روند اعمال حاکمیت از تصمیم‌گیری به تصمیم‌سازی تبدیل می‌شود و شهروندان با مشارکت در مراحل شکل‌گیری تصمیم، در نهایت بر آن تأثیر می‌گذارند. این مفهوم در نظام حقوق اداری کشور، بالاخص شامل ارگانها و نهادهایی از دولت می‌شود که امور حاکمیتی را برعهده دارند و از این حیث از شأنی انحصاری در ارائه خدمات برخوردارند، فلذا می‌بایست که به لحاظ پاسخگویی، اثربخشی، مشارکت‌پذیری و مهار قدرت، مشمول ابزار کنترلی، همچون دادرسی منصفانه قرار گیرند. هیأت نظارت بعنوان زیرمجموعه‌ای از یک نهاد حاکمیتی تأثیر فوق‌العاده‌ای در به چالش کشیدن حقوق شهروندان دارد و دامنه صلاحیتی آن موارد فوق‌العاده مهمی را در برمی‌گیرد، نظارت قضائی موثر بر آن و نهایتاً حصول شاخصه‌هایی چون شفافیت عملکردی، رضایتمندی، اثربخشی و کارآمدی هیأت نظارت مستلزم همراهی متناسب مقررات، ضوابط و رویه حاکم بر این مرجع با اصول زیرمجموعه‌ای دادرسی منصفانه است. باید اذعان داشت در مجموع توجه کافی و شایسته‌ای به جایگاه و اهمیت دادرسی منصفانه و اصول زیرمجموعه‌ای آن، در روند شکل‌دهی به رسیدگی‌های هیأت نظارت بعمل نیامده است. فارغ از انعکاس مواردی معدود و استثنایی از اجزاء دادرسی منصفانه در مقررات مربوط به هیأت نظارت که آن هم در سایه اختیارات وسیع مرجع یاد شده به حاشیه رانده می‌شود، اصول دادرسی منصفانه در رسیدگی‌های مرجع مزبور جریان ندارد. جایگاه ادارات ثبت در مقررات مربوطه و شکل‌گیری رویه‌ای خاص





۶- پورطهماسی فرد، محمد و محسنی، حسن (بی تا)، «اصل تسلط طرفین دعوا بر جهات و موضوعات دعوا»، *مجله کانون و کلاء پر تال مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی، پایگاه مجلات تخصصی*.

۷- تفکریان، محمود (۱۳۸۶)، *حقوق ثبت املاک، قانون و مقررات عملیات مقدماتی و ثبت*، تهران: مؤسسه فرهنگیان.

۸- حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۸۲)، *مجموعه محشای از بخشنامه های ثبتی*، تهران: انتشارات گنج دانش.

۹- شمس، عبدالله (۱۳۸۱)، *آئین دادرسی مدنی*، ج دوم، تهران: انتشارات میزان.

۱۰- قاری سیدفاطمی، سید محمد (بی تا)، «تحلیل مفاهیم کلیدی حقوق بشر معاصر، حق، تعهد، آزادی، برابری، عدالت»، *مجله تحقیقات حقوقی*، ش ۳۳ و ۳۴.

۱۱- محمدی مغانجوی، فاطمه (۱۳۸۲)، «اصول حاکم بر دادرسی منصفانه (مقررات داخلی و بین المللی)»، *پایان نامه کارشناسی ارشد*، دانشگاه تهران.

۱۲- مودن زادگان، حسنعلی (بی تا)، «حقوق، واخواهی و دفاع در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران»، *پرتال مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی، پایگاه مجلات تخصصی*.

۱۳- هداوند، مهدی (۱۳۸۹)، *حقوق اداری تطبیقی*، ج دوم، تهران: انتشارات سمت.

۱۴- یآوری، اسداله (۱۳۸۳)، «حق برخورداری از دادرسی منصفانه و آئین دادرسی نوین»، *نشریه حقوق اساسی*، سال ۲، ش ۲.

#### قوانین:

۱- قانون اساسی.

۲- قانون مدنی.

۳- قانون آئین دادرسی مدنی.

۴- قانون ثبت.

۵- لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی مصوب، (۱۳۳۳/۱۱/۰۵).

۶- آئین نامه اجرائی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض مصوب، (۱۳۵۲/۰۲/۱۶) وزارت دادگستری.

۷- مجموعه بخشنامه های ثبتی ویرایش، ۱۳۸۹.

موثر گذارد. آنچه در این پژوهش مورد توجه قرار گرفت تبیین مفهوم دادرسی منصفانه، جایگاه و نقش آن در گفتمان های حقوق عمومی و تطبیق اصول زیر مجموعه ای این مفهوم در مرجع شبه قضایی همچون هیأت نظارت بود. آنچه برای بهبود وضعیت نامطلوب شرح داده شده پیشنهاد می گردد، در وهله اول تنقیح و اصلاح ضوابط و مقررات حاکم بر مرجع مزبور است و سپس و البته از آن مهمتر نظارت بایسته و شایسته نهادهای نظارتی- قضایی همچون دیوان عدالت اداری است. در این بین اما رویه دیوان عدالت اداری نیز (در صورت ورود و بازنگری در آراء ابرام شده هیأت نظارت در شواری عالی ثبت یا سایر موارد مشمول رسیدگی) می باید که تعدیل گردد و از تقیید به قیودی خاص چون نص قانون و اصول دینی صرف رها شده و اصول و مبانی حقوقی و در رأس آنها اصول حقوق بشری را نیز در مبانی تجدیدنظری خود ملاک عمل قرار دهد. در غیر اینصورت صرف اصلاح قوانین نیز نخواهد توانست وضعیت فعلی را تغییر دهد.

#### فهرست منابع

۱- آذرپور، حمید و حجتی اشرفی، غلامرضا (۱۳۸۵)، *مجموعه بخشنامه ها از بخشنامه های ثبتی*، تهران: گنج دانش.

۲- آذر داد، لادن (۱۳۸۹)، *جایگاه حقوق شهروندی در مراجع شبه قضائی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور*، ج اول، تهران: انتشارات جاودانه.

۳- احمدی، کاظم (۱۳۹۰)، «مراجع شبه قضایی ثبتی در پرتو اصل دادرسی منصفانه»، *پایان نامه کارشناسی ارشد*، دانشگاه پردیس قم.

۴- ایزدپناهی، جهانگیر (۱۳۸۵)، «بررسی قانون و آئین دادرسی دیوان عدالت در پرتو اصول عدالت طبیعی»، *پایان نامه کارشناسی ارشد*، دانشگاه پردیس قم.

۵- باختر، سیداحمد و رئیسی، مسعود (۱۳۸۳)، *حقوق ثبت نشر*، ج اول، انتشارات خط سوم.