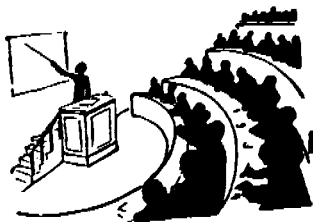


تقریر و تدریس جناب آقای
سلحشور مدیر کل ثبت



اشتباهات ثبتی

ثبت املاك و اسناد درازمنه بسیار قدیم در میان ملل و اقوام سابقه داشته است نهایت اینکه با طرز تفکر و تمدن آنها و روابط اقتصادی و میزان امنیت اجتماعی و احترام بحقوق افراد بستگی داشت. مثلاً در گذشته ثبت املاك و خصوصیات ملك به منظور اخذ مالیات از اراضی بود گفته شده است که در پاره ازادوار در حقوق رم ثبت اموال در دادگاهها معتبر و سندیت داشته است آنچه در روابط افراد با یکدیگر اهمیت دارد ثبت املاك از نظر تثبیت حق مالکیت و نگهداری آن از دستخوش متجاوزین است برای توضیح باید بماده ۳۵ قانون مدنی توجه نمود که میگوید :

ماده ۳۵ قانون مدنی (تصرف بعنوان مالکیت دلیل مالکیت است مگر آنکه خلاف آن ثابت شود) و ماده ۷۴۷ قانون آئین دادرسی که میگوید (کسیکه متصرف بعنوان مالکیت است مالك شناخته می شود...) درازمنه قدیم هر کس زور و قدرتی کسب میکرد

ملك غير را بقلب و خدعه و چنگ میآورد و تصرف خود را بر آن مستقر مینمود سپس با ستاند این تصرف خود را مالك ملك معرفى ميكرد و اگر دعوا و نزاعى با مالك واقعى رخ میداد با دو شاهد ظاهر الصلاح که اسمش بونیه بود حرف خود را پیش میبرد و باین ترتیب بردن و خوردن مال غیر برای اغنیاء و زور مندان نه تنها کار آسانی بود بلکه میتوان گفت شغل آنها محسوب میشد بهمین سبب خواجه رشیدالدین فضل الله طیبی همدانی در کتاب تاریخ تبارك میگوید هر کسی ملكى داشت او را از صد دشمن بتر بود و در جای دیگر میگوید بعضی از املاك سالها در تنازع میبود و هر سال زیاد از مال آن بدار القضاء خرج میرفت و بعضی آنگونه که ملكى را بدست میآوردند که انواع خطوط مشابه خطوط دیگران میتوان نوشت هر يك از آن جماعت بعمارت مغولی و قوی دستى میرفتند و با مردم منازعت میکردند این بود وضع ملك داری و مالکیت در ازمنه قدیم اماره ای که در واقع اماره مالکیت منقول و غیر منقول در فقه اسلامی شمرده میشد در املاك بگردش بود و بآن استناد میشد در دوره دوم قانون گذاری قانون ثبت ۲۱ ثور ۱۲۹۱ شمسی در ۱۳۹ ماده بتصویب رسید و پس در يك رشته تحولات قانون گذاری ثبت املاك بموجب قانون ۲۲ بهمن ۱۳۰۸ اجباری شد و بالاخره قانون ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ بجای آن تصویب که با اصلاحات فراوانی هنوز در مرحله اجرا است اگر امروز کسی با ستناد سند مالکیت خود و بحکم ماده ۲۲ قانون ثبت امنیت خاطرى در امر مالکیت خود دارد از ثمرات اجراء قوانین ثبت مذکور در فوق است که بیش از نیم قرن از عمر آن نمیگذرد این نعمتى است که فقط کسانی میتوانند سپاس آن را بگذارند که شاهد وقایع نیم قرن قبل بوده و یا از طریق مطالعات عمیق بتاریخ روابط حقوقی مردم این سرزمین بخوبی واقف باشند .

عملیات مقدماتی ثبت

ثبت يك ملك مستلزم يك سلسله تشریفات ادارى است و تا این تشریفات طى نشود سند مالکیت صادر نمیگردد و تشریفات مزبور را عملیات مقدماتی ثبت مینامند.

ماده يك لایحه قانونی مربوط به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۳۳/۱۰/۵ از اشتباهات ثبتی ضمن جریان عملیات مقدماتی ثبت بحث میکند بنا بر این لازم است که عملیات مقدماتی ثبت به اختصار و بطوریکه گفته شد شناخته شود.

اشتباهات ثبتی بمعنی عام

در هر رشته از رشته‌های ثبتی اشتباهاتی رخ میدهد مانند اشتباهات در ثبت املاک، اشتباهات ثبت اسناد، اشتباهات علائم و اختراعات، اشتباهات در ثبت احوال

اشتباهات ثبتی در ثبت املاک

مراجع رسیدگی به اشتباهات - بطور کلی قانون دوجمرج برای رسیدگی به اشتباهات ثبتی موضوع بحث معین کرده است.

۱ - شورای عالی ثبت

۲ - هیئت نظارت

ماده ششم اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت ۱۳۱۰ میگوید :
(برای رسیدگی باختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوط به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و موثر بودن اشتباه و رفع اختلافات و اخذ تصمیم مقتضی دو هیئت بعنوان شورای عالی ثبت و هیئت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل میشود)

بموجب همان ماده شورای عالی ثبت مرکب است از دادستان کل و مدیر کل امور قضائی یا یک نفر از اعضای عالی رتبه قضائی به تعیین وزیر عدلیه و مدیر کل ثبت هیئت نظارت عبارتست از معاون کل ثبت (معاون امور املاک) و رئیس اداره امور املاک و یک نفر از اعضای اداره کل ثبت به تشخیص وزیر عدلیه

قسمت دوم از بند ۲ ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت

بدیهی است پس از ثبت ملك در دفتر املاك بنظر مشورتی شورا هم نمیتوان عمل کرد و شورا در این مورد از اظهار نظر خودداری خواهد کرد (مستفاد از بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت و بند ۲ ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت .

رسیدگی شورا

اول - رسیدگی شورا به اشتباه مذکور در ماده ۱۶ قانون ثبت .
در این مورد مطابق آئین نامه ماده ۶ قانون ثبت اداره ثبت مربوطه به اظهارات و مدارک طرفین رسیدگی میکند و در صورت لزوم تحقیقات و معاینه محلی انجام میدهد و سپس گزارش جامع الاطراف تهیه و ضمن گزارش نظر خود را هم اظهار میدارد و سپس چنین گزارش را با پرونده ثبتی و اوراق راجع به رسیدگی به تحقیقات برای طرح در شورای عالی ثبت به اداره امور املاك ثبت کل میفرستند اداره امور املاك به گزارش و سوابق امر رسیدگی نموده اگر نقصی از نظر رسیدگی ثبت محل مشاهده نماید اقدام لازم در رفع آن میکند و پس از اینکه رسیدگی تکمیل شد گزارشی که عملاً توسط عضو ممیز اداره امور املاك تهیه میشود فراموش کرده و از طرف رئیس اداره امور املاك بر قابل طرح بودن قضیه در شورا اظهار نظر میشود و این گزارش نزد مدیر کل ثبت فرستاده میشود (عملاً این گزارش و نظر رئیس اداره امور املاك نزد معاون ثبت کل در قسمت املاك فرستاده میشود و با اظهار نظر او پرونده بنظر مدیر کل ثبت میرسد) و بهر حال اگر مدیر کل ثبت هم قضیه را قابل طرح در شورا تشخیص دهد مسئله در شورای عالی ثبت مطرح میشود و مورد رسیدگی قرار میگیرد .

دوم - در مواردی که آراء هیئت نظارت باید در شورای عالی ثبت مطرح گردد بموجب آئین نامه ماده ۶ قانون ثبت مدیر کل ثبت برای تشخیص گزارش و اظهار نظر

یکتفر از رؤسایا کارمندان ثبت را معین میکند که عملاً تهیه این گزارش و اظهار نظر سالهاست بعهده دبیر شورایعالی ثبت است .

سوم - مطابق آئین نامه شورایعالی ثبت (اصلاحی سال ۳۶) در هر مورد که امری در شورا مطرح میشود اگر شورا نقائصی در مقدمات امر مشاهده نماید نظر خود را اظهار میدارد اگر قضیه طرح شده در شورا در داد گاههای قضائی هم مطرح باشد این امر مانع رسیدگی به اعتراضات به ثبت نبوده و در رسیدگی داد گاهها تاثیری ندارد (در بند ۳ از ماده ۲۵ ق. ث) عملاً اگر قضیه طرح شده در داد گاه هم مطرح باشد غالباً شورا برای احتراز از مشکلاتی که در عمل ممکن است پیش آید منتظر رسیدگی داد گاه میشود .

اگر شورا در مقدمات کار قضیه طرح شده نقصی ملاحظه کند دستور مقتضی برای رفع نقص خواهد داد در این صورت اداره مربوطه امور املاک در قسمت املاک و اداره امور اسناد در قسمت اسناد رفع نقص نموده و پرونده را به دبیر خانه شورا عودت خواهند داد .

چهارم - تعارض بند ۳ ماده ۳۵ قانون ثبت و بند ۲ ماده ۲۵ مکرر قانون مذکور بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت چنین میگوید ... رای و تصمیم هر یک از آنها (یعنی هیئت نظارت و شورایعالی ثبت) قطعی است بدون آنکه در رسیدگی یا به اعتراضات به ثبت در محاکم تاثیری داشته باشد .

بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت میگوید در هر مورد که بنظر وزارت داد گستری یا اداره کل ثبت برای هیئت نظارت مذکور در ماده ۶ قانون ثبت برخلاف قانون باشد موضوع برای رسیدگی بشورایعالی ارجاع میشود و رای شورا قطعی و قابل اجرا است . تعارضی که مشاهده میشود در مورد قطعی بودن رای هیئت نظارت است که در بند ۳ ماده ۲۵ قانون ثبت ذکر شده است و حال آنکه بر حسب بند ۲ ماده ۴۵ مکرر قانون ثبت رای هیئت نظارت قابل شکایت و تجدید رسیدگی در شورایعالی ثبت است این مسامحه در عبارت در قانون ثبت وجود دارد که البته باید بموقع خود اصلاح گردد

و باید گفت که مقصود از قطعی بودن رای هیئت نظارت در بند سه ماده ۲۵ ق. ۲ این است که تا وقتی اعتراضی به آن نشده و وزارت دادگستری یا اداره کل ثبت آن رای را بر خلاف قانون تشخیص نداده است قابل اجرا و قطعی است یعنی همین تفسیر در تبصره الحاقی به ماده ۱۲۷ آئین نامه اجرای اسناد رسمی دیده میشود در مورد رأی تجدید نظر اجرائی که میگوید (منظور از ماده ۱۲۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی راجع به قطعیت رای هیئت تجدید نظر این است که رای هیئت مزبور قابل اجرا است مگر در صورتیکه وزیر دادگستری یا مدیر کل ثبت آن را بر خلاف قانون بداند و در این صورت طبق شق ۲ ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت عمل خواهد شد .

پنجم - آراء تصمیمات .

مطابق بند ۷ آئین نامه ماده ششم قانون ثبت مصوب ۱۳۲۲ (شورای عالی ثبت نسبت به اموریکه طرح میشود چنانچه نقائصی نسبت به مقدمات هر امر مشاهده نکند نظریه خود را اظهار مینماید و در صورت مشاهده نقیصه دستور مقتضی به ثبت محل برای رفع نقص خواهد داد .

اشتباه موثر

میزان تشخیص دادن يك اشتباه و اینکه لطمه ای بحقوق قطعی و یا حقوق محتمل کسی نخواهد بود .

مثلا اگر ملکی را در دو بخش که هر يك تابع ثبت يك محل است پلاک کوبی کرده و از دو متقاضی تقاضای ثبت پذیرفته باشند این اشتباه موثر است زیرا فرض اینکه هر يك از این دو خود را مالک میداند و روی اصول مقررات ثبتی نمیتوان برای يك ملك معینی دو پلاک تعیین و جزء دو حوزه ثبتی قرار داد .

اشتباه غیر موثر

ملکی در يك حوزه ثبتی پلاک کوبی میشود ولی اظهار نامه آن اشتباه در حوزه ثبتی مجاور پذیرفته و بجزریان میافتاد بدیهی است که آن مقدار از عملیات مقدماتی

ثبت که راجع به پذیرش هر چند که مبنی بر اشتباه بوده ولی تاثیری ندارد و مادام که آگهی نشده است اظهار نامه ثبتی در حوزه غیر مربوط لطمه ای بحقوق کسی نمی زند و میتوان بر همان مبنی سوابق را بحوزه ثبتی مربوطه فرستاد تا سایر اقدامات ثبتی بعمل آید.

ج - هر گاه بر حسب تشخیص شورای عالی ثبت مقرر شود که هر دو نوبت آگهی مذکور در ماده ق. ث اصلاحی ۱۳۱۷ تجدید شود معترضین به ثبت مطابق ماده ۱۶ حق اعتراض خواهند داشت .

شرط نیک نامی

جنگ آرز و هوس همی راندن
وقت کوشش، زکار و اماندین
دل خلق خدای رنجاندن
دیگران را زدیو ترساندن
زهر را جای شهد نوشاندن
هر کجا خرمنی است سوزاندن
سر ز فرمان عقل پیچاندن
عیب پیدای خویش پوشاندن
آسیا چون زمانه گرداندن
زانکه این نکته بایدت خواندن
گردی از دامنی بیفشاندن

پروین اعتماسی

نیک نامی نباشد، از ره عجب
روز دعوی، چو طبل بانگ زدن
خستگان را زطننه جان خستن
خود سلیمان شدن به ثروت و جاه
با در افتادگان، ستم کردن
اندر امید خوشه هوسی
گمراهان را رفیق ره بودن
عیب پنهان دیگران گفتن
پهر یک مشت آرد بر سر خلق
گویمت شرط نیک نامی چیست
خاری از پای عاجزی کندن