



شورای عالی ثبت

وظایف و حدود صلاحیت شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت وظایف مفصلی دارد ولی ما فقط این وظایف را از نظر اشتباهات ثبتی بررسی میکنیم وظایف مذکور بقرار زیر است.

الف- هر گاه از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت در اجرای ماده ۱۱ قانون ثبت اشتباهی تولید شود رسیدگی بآن در صلاحیت شورای عالی ثبت است (بند اول ماده ۲۵ قانون ثبت) مثلا اگر شخصی قریه حسن آباد را تقاضای ثبت نموده و مدعی است که این قریه شامل حسین آباد هم هست و حال اینکه اداره ثبت از شخص دیگری در مورد حسین آباد هم تقاضای ثبت جداگانه ای پذیرفته است شبهه ای که در اینجا هست مشمول قریه حسن آباد نیست به حسن آباد است در این مورد

شورایعالی ثبت رسیدگی میکند .

ب- هر چند در بند ۲ ماده ۲۵ قانون ثبت تصریح شده است رسیدگی بسایر اشتباهات واقع شده در جریان عملیات ثبت املاک در صلاحیت هیئت نظارت است ولی این امر مانع از آن نیست که بموجب بند ۷ آئین نامه ماده ششم قانون ثبت در مورد هر گونه اشتباه ثبتی قضیه بعنوان مشورت در شورایعالی ثبت مطرح شود .

ج- در مورد هر اشتباهی که هیئت نظارت بدوآرسیدگی میکند در صورت شکایت ذینفع قضیه قابل طرح در شورایعالی ثبت و رسیدگی در آن شورا خواهد بود (شق ۲ از بند ۲۵ مکرر قانون ثبت)

بنا به بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت هر گاه تشخیص صلاحیت یکی از دو هیئت مورد تأیید اداره کل ثبت باشد و یا پس از ارجاع به هیئت نظارت هیئت مذکور خود را صالح نداند موضوع در شورایعالی ثبت طرح و رای این هیئت در تشخیص صلاحیت قاطع است .

رسیدگی شورا به اشتباهات ثبتی (مطابق فقره الف در صلاحیت آن شوری باشد) تاموقعی نافذ و جائز است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد (بند ۸ ماده ۲۵ قانون ثبت) ارجاع به شورا در فقره مورد ج تا وقتی است که ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد .

قسمت دوم از بند ۲ ماده ۲۵ مکرر قانون ثبت

بدیهی است پس از ثبت ملک در دفتر املاک بنظر مشورتی شوری هم نمیتوان عمل کرد و شوری 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 شوری

اول - رسیدگی شورا به اشتباه مذکور در ماده ۱۱ قانون ثبت.

در این مورد مطابق آئین نامه ماده ۶ قانون ثبت اداره ثبت مربوطه به اظهارات ومدارك 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 شورایعالی ثبت به اداره امور املاک ثبت کل میفرستند اداره امور املاک 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 گزارش که عملاً توسط عضو ممیز اداره امور املاک تهیه میشود فراهم کرده و از طرف رئیس اداره امور املاک بر قابل طرح بودن یا قابل طرح نبودن قضیه در شورا اظهار نظر میشود و این گزارش نزد مدیر کل ثبت فرستاده میشود (عملاً این گزارش و نظر رئیس اداره امور املاک نزد معاون ثبت کل در قسمت املاک 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 شورایعالی ثبت مطرح میشود و مورد رسیدگی قرار میگیرد.

دوم- در مواردی که آراء هیئت نظارت باید در شورایعالی ثبت مطرح گردد بموجب آئیننامه ماده ۶ قانون ثبت مدیر کل ثبت برای تشخیص گزارش و اظهار نظر یکتفر از روسایا کارمندان ثبت را معین میکند که عملاً تهیه این گزارش و اظهار نظر سالهاست بعهدہ دبیر شورایعالی ثبت است.

سوم - مطابق آئیننامه شورای عالی 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 دادگاههای قضائی هم مطرح باشد این امر مانع رسیدگی به اعتراضات به ثبت نبوده و در رسیدگی دادگاهها تاثیری ندارد (بند ۳ از ماده ۲۵ ق. ث) عملاً اگر قضیه طرح شده در دادگاه هم مطرح باشد غالباً بشورا برای احتراز از مشکلاتی که در عمل ممکن است پیش

آید بنظر رسیدگی داد گاه میشود.

اگر شورا در مقدمات کار قضیه طرح شده نقصی ملاحظه کند دستور مقتضی برای رفع نقص خواهد داد در اینصورت اداره مربوطه اداره امور املاک در قسمت املاک و اداره امور اسناد در قسمت اسناد رفع نقص نموده و پرونده را به دبیرخانه شورا عودت خواهد 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 شورای عالی ثبت) قطعی است بدون آنکه در رسیدگی یا به اعتراضات به ثبت در محاکم تأثیری داشته باشد.

بند ۲ ماده ۳۵ قانون ثبت میگوید در هر مورد که بنظر وزارت داد گستری یا اداره کل ثبت رای هیئت نظارت مذکور در ماده ۶ قانون ثبت برخلاف قانون باشد موضوع برای رسیدگی بشورای عالی 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 ۲۵ مکرر قانون ثبت رای هیئت نظارت قابل شکایت و تجدید رسیدگی در شورای عالی 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 رأی هیئت نظارت در بند ۳ ماده ۲۵ ق. ثبت اینکه تا وقتی اعتراضی به آن نشده و وزارت داد گستری یا اداره کل ثبت آن رای را برخلاف قانون تشخیص نداده است قابل اجرا و قطعی است یعنی همین تفسیر در تبصره الحاقی بماده ۱۲۷ آئین نامه اجرای اسناد رسمی دیده میشود در مورد رای هیئت تجدید نظر اجرائی که میگوید منظور از ماده ۱۲۷ آئین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی راجع به قطعیت رای هیئت تجدید نظر اینکه رای هیئت مزبور قابل اجرا است مگر در صورتیکه وزیر داد گستری یا مدیر کسب ثبت آن را

برخلاف قانون بدانند در اینصورت 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 اموری که طرح میشود چنانچه نقائص نسبت به مقدمات همراه مشاهده نکند نظریه خود را اظهار مینماید و در صورت مشاهده تقیصه دستور مقتضی به ثبت محل برای رفع نقص خواهد داد .

اگر دادگاه موضوع را اساساً خارج از صلاحیت شورا بداند در می کند مگر اینکه موضوع بتوان مشورت از طرف وزیر دادگستری یا مدیر کل ثبت مطرح شده باشد که در اینصورت نظر مشورتی خود را اظهار خواهند داشت .

توضیح - در عمل این دستور توسط دبیرخانه شورای عالی ثبت با نظارت دبیر شورا ب معرض اجرا در می آید .

نظر مشورتی - هر چند طبیعت مشورتی بودن از یک نظر اتیکه مقام مسئولی که بآن نظر عمل میکند باید به مسئولیت خود بآن عمل نماید وقتی اگر صلاح بداند و مصلحت بینی ایجاد کند میتواند ترتیب دیگری عمل نماید ولی در عمل مطابق نظر مشورتی شورا که مقام صلاحیت دار عالی برای اظهار نظر در قضایای مربوطه است رفتار میشود .

ب - هر گاه شورای عالی ثبت ... تشخیص دهد که در جریان ثبت املاک اشتباه موثری واقع شده عملیاتی که در نتیجه آن اشتباه و یا بعد از آن بعمل آمده و یا اشتباه مربوط بآن بوده ابطال میگردد (بند ۵ ماده ۲۵ ق . ث اصلاحی سال ۱۳۱۷)

اشتباه موثر

میزان تشخیص دادن يك اشتباه اینکه لطمه ای بحقوق قطعی و مسلم و یا

حقوق محتمل کس نخواهد بود .

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

اشتباه غیر موثر

ملکی در يك حوزه ثبتی پلاك كوبي میشود ولی اظهارنامه 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 تأثیری ندارد و مادام که آگهی نشده است اظهارنامه ثبتی در حوزه غیر مربوط است لطمه‌ای بحقوق کسی نمیزند و میتوان بر همان 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 متعرضین به ثبت مطابق ماده ۱۶ حق اعتراض خواهند داشت .

نکته - سه نوبت آگهی مذکور ذیل ماده ۱۱ ق . ث با اصلاحی که در سال ۱۳۳۷ شده تبدیل بدو نوبت «هر سی روز یک دفعه» گردیده است و در بندش ماده ۲۵ ق . ث هم باید دو اصلاح زیر را ملتزم شد .

۱ - بجای عبارت هر سه نوبت باید عبارت هر دو نوبت قید شود .

۲ - بجای عبارت آگهی‌های نوبت دوم و سوم یا نوبت سوم تجدید میشود فعلا عبارت آگهی نوبت دوم تجدید شود ملاک عمل است .

د - چنانچه اشتباه از طرف خود درخواست کننده ثبت ناشی شده باشد هزینه اقداماتی که برای جریان ثبت ملك بعمل می‌آید بعد از تقاضا کننده ثبت است و داد گسترش شورای عالی بر ابطال کلید عملیات ثبتی باشد جریان مجدد عملیات ثبت موقوف به تادیه حق الثبت جدید خواهد بود .

بند ۷ ماده ۲۵ ق . ث
ترتیب رفع نقص و احراز تصرف و مالکیت

بخشنامه شماره ۲۰/۱۰/۱-۳۰۳۲۰/۱۰۷۲۴ در این مورد تکلیف ادارات ثبت را چنین تعیین کرده است.

ثبت استان نهم - گزارش هائی که نسبت به املاک مشمول ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بمنظور طرح در شورایعالی ثبت تا بحال رسیده اغلب ناقص و مدت ها وقت برای مکاتبه و توضیحات و تکمیل گزارش صرف میشود تا اینکه قضیه قابل طرح در شورایعالی ثبت شود در آتیه روسای ثبت باید متوجه این قسمت بوده و گزارش-هائی که میفرستند از هر جهت جامع باشد .

مثلا

۱ - ملکی را درخواست ثبت نموده و آگهی نوبتی آنها منتشر شده ولی عمر در اثر شکایت به ثبت کل یا مستقیما مدعی تصرف و مالکیت گردیده است
۲ - موقع توزیع اظهارنامه و قبول درخواست ثبت بین دو نفر از لحاظ تصرف و مالکیت اختلاف پیدا شده و ادارات ثبت پیشینه را برای تعیین تکلیف به ثبت کل فرستاده اند در این قبیل موارد نکاتی که اقدام و روشن شدن آن ضروری و حتمی است بشرح زیر است :

الف - ملک مورد اختلاف حین درخواست ثبت در تصرف متقاضی بوده یا مدعی .

ب - ملک مورد اختلاف فعلا در تصرف کیست؟

ج - مدعی باید تمام مدارک مالکیت و تصرف و مستندات خود را (اصل یا رونوشت که برابری آن با اصل از طرف ادارات ثبت باید گواهی شود) تسلیم نموده و هر توضیحی هم دارد بدهد .

د - مدارک و اظهارات مدعی به متقاضی ثبت ابلاغ و با قید ضرب الاجل مدارک و مستندات او را غیر از آنچه که پیوست اظهار نامه نموده بخواند و اظهارات او هم در قبال اظهارات مدعی معلوم و کتبا نوشته شود .

ه - نظریه ثبت محل معلوم و نوشته شود .