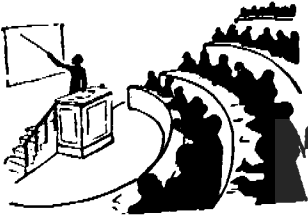


تقریر و تدریس جناب آقای سلحشور



اشتباه در شماره ملك و آگهیها

الف - آگهی نوبتی

اداره ثبت مکلف است تا ۹۰ روز پس از انتشار اولین آگهی ماده مذکور صورت کلیه صورت کلیه اشخاص را که اظهار نامه داده اند بانوع ملك و شماره - ایکه از طرف اداره ثبت برای هر يك معین شده در روزنامه آگهی نماید ماده ۵۷ آئین نامه مزبور میگوید .

در پیش نویس آگهیهای نوبتی باید مراقبت شود که کلمات روشن و خوانا بوده و در اسامی درخواست کنندگان ثبت و شماره و املاک اشتباهی نشود .
از مجموع مقررات بالا استفاده میشود که در آگهی نوبتی باید:

اولا اسم و اسم خانوادگی متقاضی ذکر شود و این معنی از بند ۱ و ۲ قسمت الف دستور شماره ۲۷۵۶۴ - ۳۳/۱۱/۶ هیئت نظارت (که ناشی از اختیار حاصل از مساده ۲ لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۲/۱۰/۵ می باشد) هم استفاده میشود.

زیرا هیئت مذکور اشتباه در اسم متقاضی و اشتباه در نام خانوادگی او را در آگهی های نوبتی موثر دانسته است و بطور ضمنی معلوم میشود که در آگهی های نوبتی باید اسم و اسم خانوادگی متقاضی ذکر شود .

ثانیا - نوع ملك باید در اظهار نامه قید شود در تقسیم بندی منطقی که از قدیم الایام جزء مصطلح علمی و بلکه ادبی زبان فارسی هم شده است اصلاح ذیل بسیار متداول و مانوس باذهان عمومی است که عبارتست از جنس و نوع و صنف مثلا حیوان نسبت به نبات و یا جماد يك جنس است نبات هم جنس دیگری است غیر از جنس حیوان و جماد هم جنسی است غیر از آن جنس دیگر هر جنسی بچند نوع تقسیم میشود مثلا حیوان چند نوع است که یکی از انواع آن انسان است و نوع دیگر خزندگان و نوع پرندگان هر نوعی هم چند صنف است مثلا انسان چند صنف است سیاه ، سفید ، سرخ .

بنابراین وقتی که ماده ۱۱ قانون ثبت میگوید نوع باید آگهی شود معلوم است که ملك را يك جنس از میان اجناس فرض کرده و برای این جنس چند نوع قائل شده از قبیل قنات - مزرعه - خانه - عرصه و اعیان و غیره که اینها همگی انواع ملك هستند پس در آگهی ها باید نوع بمعنی مذکور فوق قید شود و اگر در آن اشتباهی رخ داده باشد مطابق این بخشنامه ثبت محل باید در گزارش که برای طرح در هیئت نظارت میدهد این اشتباه را اعلام نماید.

ثالثا - مطابق مضمون مواد ۱۱ قانون ثبت و ماده ۵۷ آیین نامه ثبت باید در

بخشنامه مذکور که مربوط به اشتباه در شماره ملك در آگهی‌ها اعم از آگهی تحدید و نوبتی است موضوع بحث ما است که ماده ۱۱ قانون ثبت و ماده ۵۷ آئین‌نامه قانون ثبت متوجه این قسمت می‌باشد و مقصود این است که رشته فانونی و آئیننامه‌های این بخشنامه در ازهان استقرار پیدا بکند.

ب- آگهی تحدیدی. اساساً در آگهی‌های تحدیدی نکاتی باید طبق مقررات ذکر شود تا تکلیف اشتباهات راجع به يك يك آنان معلوم گردد؟ در مقررات جاری صراحت ندارد در این مورد نکات ذیل قابل توجه است:

۱- در آگهی تمدیدی باید اسم و اسم خانوادگی متقاضی ذکر شود زیرا بدون این امر چیزی معلوم نمی‌شود و ذی نفع که نمی‌خواهد اعتراض کند نمیداند طرف او کیست؟ بهر حال این نکته بدیهی بنظر میرسد بهمین جهت دستور شماره ۲۷۵۶۵ - ۳۳/۱۱/۶ اشتباه در نام متقاضی در آگهی تحدیدی از ردیف اشتباهات موثر قلم داده است مثلاً اگر بجای احمد - حسین بنویسیم این اشتباه مؤثر است و نیز اگر اساساً نام یا نام خانوادگی متقاضی را ذکر نکنیم مؤثر است (بند ۴ دستور مزبور)

۲- در آگهی تحدیدی باید شماره اصلی ذکر شود نسبت به خصوص املاک مزروعی شماره فرعی را هم میتوان ذکر کرد ماده ۶۲ آئین‌نامه قانون ثبت بنا بر این اشتباه در شماره پلاک قطعاً مؤثر است چنانکه در بند ۱ دستور فوق اشتباه در شماره پلاک اعم از اصلی و فرعی مؤثر شمرده شده است.

۳- روز تعیین حدود باید در آگهی تحدیدی ذکر شود و این امر در ماده ۱۴ قانون ثبت تصریح شده است بنا بر این اشتباه در روز تعیین حدود مؤثر است مثل اینکه بجای ۱۴-۱۲-۳۸ روز ۱۵-۱۲-۳۸ بنویسند در دستور شماره ۲۷۵۶۴ - ۳۴/۱۱/۶ هم این اشتباه قلم داده شده است.

۴- ماده ۱۴ قانون ثبت میگویند تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه

آگهی های نوبتی شماره ملك هم ذکر شود که آیا مقصود از این شماره ، شماره اصلی و فرعی است و یا فقط شماره اصلی و یا شماره فرعی است ؟
 بدو دلیل باید گفت مقصود و مجموع شماره اصلی و شمار فرعی است یعنی باید هر دو شماره ذکر شود .

۱ - شماره در این مواد اطلاق دارد ناگزیر از هر دو شماره است .

۲ - مستفاد از ماده ۶۲ آئین نامه قانون ثبت که میگوید در آگهی های تحدیدی نسبت به املاک مزروعی شماره های فرعی را نیز پس از شماره اصلی میتوان برای تحدید حدود قید و آگهی کرد اینستکه با وجود ذکر شماره فرعی در آگهی های نوبتی ضرورتی بذکر شماره فرعی در آگهی تحدیدی وجود ندارد ولی در خصوص املاک مزروعی این اجازه را استثناء داده اند که شماره فرعی مجددا ذکر شود موید این نظر ۷ دستور شماره ۲۷۵۶۴ - ۳۳/۱۱/۶ هیئت نظارت است که میگوید اشتباه در شماره فرعی ملک در مواردیکه اشتباه مزبور در اظهار نامه و آگهی نوبتی بعمل آمده باشد بدیهی است تا در آگهی نوبتی شماره فرعی ذکر نشود امکان وقوع چنین اشتباهی بمیان نخواهد آمد و نیز بند ۱۱ همان دستور بوجه تازه تری متعرض این مطلب شده است .

رابعا - اسم ملك نیز باید در آگهی نوبتی قید شود اسم ملك غیر از نوع ملك است زیرا غالب املاک اسم ندارد مانند رودخانه ها قطعات کوچک اراضی ولیکن قنوات و دهات شش دانگ اسم معین دارد .

در اینجا ما متعرض این نکته نمیشویم که مفاد آگهی های نوبتی باید چه اموری باشد و چند نکته باید در آن قید شود موضوع بحث متن بخشنامه مزبور است که اساس کار ثبت محل در تهیه گزارش برای طرح در هیئت نظارت است و شق اول

متدرجاً - ... بعمل میآید و تقاضا کنندگان ثبت و مجاورین برای روز تعیین حدود بوسیله اعلان احضار میشوند و ماده ۷۰ آئیننامه قانون ثبت میگوید درخواست کننده یا نماینده او حدود ملکی را که میخواهد ثبت کند بطرز مشخصی معرفی نموده و صاحبان املاک مجاور دخالت کنندگان چنانچه ایراد و اعتراض دارند بیان مینمایند... از مقررات بالا چنین مستفاد میشود که در اعلان تحدید حدود باید محل وقوع ملک ذکر شود تا مجاورین آن میتوانند در روز تحدید حدود خود را مصون بدارد بهمین جهت اشتباه در محل وقوع ملک و نیز عدم ذکر محل وقوع ملک در آگهی تحدیدی در دستور شماره ۲۷۵۶۴ - ۳۳/۱۱/۶ از اشتباهات موثر شمرده شده است.

۵- ذکر نوع نوع ملک در آگهی تحدیدی دیده نشده جز آنکه گفته شود که این کار صرفاً بر معرفی هویت ملک مورد تحدید و جلب توجه مجاورین ملک مورد تقاضا (برای حضور در روز تحدید حدود) ضروری باشد این امر فی الجمله دور از ذهن نیست و شاید بهمین جهت باید که دستور شماره شماره ۲۷۵۶۴ - ۳۳/۱۱/۶ عدم ذکر نوع ملک را در آگهی تحدیدی از اشتباهات موثر دانسته است.

۶- ماده ۶۵ آئیننامه قانون ثبت میگوید برای قنوات باید در آگهی و صورت مجلس مبدا و مظهر قنات و حقوق ارتفاقی اشخاص قید گردد این ماده مواد ۶۱-۶۲-۶۳-۶۴-۶۵-۶۶-۶۷-۶۸-۶۹-۷۰ به بعد مربوط به آگهی تحدید حدود است.

بنابراین هر گونه اشتباه راجع بعدم ذکر (یا ذکر شماره اشتباه) مظهر و مبدأ قنات و حقوق ارتفاقی باید جزء اشتباهات موثر باشد ولی دستور شماره ۲۷۵۶۴ نسبت به این امر ساکت است.

۷- ماده ۱۴ قانون ثبت میگوید تحدید حدود املاک واقع در هر ناحیه متدرجاً ترتیب نموده املاک... بعمل میآید... از ذکر کلمه ترتیب بعضی میخواهند استفاده کنند که اگر در آگهی تحدید شماره املاک بترتیب ذکر نشده موثر است و باید آگهی

تجدید تجدید شود ولی ظاهر چنین نیست و مقصود متقاضی رعایت نظم و نوبه بوده است و تخلف از این نکته فقط تخلف اداری است نه تجدید آگهی تجدیدی و بهمین جهت در دستور شماره ۲۷۵۶۳ تعرض باین قسمت نشده است.

سایر اشتباهات

در درس سابق معنی اشتباه موثر و اشتباه غیر موثر بیان شد هیئت نظارت با استفاده از اختیار قانونی ناشی از ماده دوم لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب سال ۱۳۳۳ فهرست جامعی از اشتباهات موثر و غیر موثر در آگهی نوبتی و تجدیدی در ۳۳/۱۱/۶ تهیه کرده است که البته نمیتوان گفت اشتباهات موثر و غیر موثر محصور بهمان است که در آن دستور و فهرست احصا ولی بموجب اختیار قانونی مزبور آنچه که صریحاً موثر و غیر موثر اعلام شده است ولی ممکن است اشتباهاتی جز آنچه در آن فهرست ذکر شده پیش آید که هیئت مربوطه آنها را موثر تشخیص دهد و در این صورت میتواند در این گونه موارد کسب تکلیف کند

اقدامات ادارت ثبت در قبال اشتباهات ثبتی

در آگهی نوبتی ثبتی تاریخ نوبت اول که مبدأ اعتراض است در نوبت بعدی درج شود بخشنامه ۱۰۳۴۰-۲/۴/۲۳ نوبت اول آگهی های ثبتی مطابق آئیننامه قانون ثبت باید در تاریخ معینی در اماکن مربوطه الصاق گردد ادارات و دوائر ثبت ناشر آگهی های نوبتی باید بمحض انتشار آگهی های نوبتی در مقام تطبیق آنها برآمد و اگر اشتباهی دیدند آن اشتباه را در پررنده ثبتی مربوطه ثبت کنند و هر استعلام که

از دفاتر اسناد رسمی میرسد ضمن اعلام جریان ثبتی اشتباه را هم یادآور شده و سپس در رفع اشتباه مزبور ((در صورتیکه در حدود اختیارات آنها باشد)) در حوزه مربوطه ترتیبی که هیئت نظارت دستور رفع اشتباه داده و بعداً توضیح داده خواهد شد اقدام کنند و گرنه بهیئت نظارت گزارش دهند و اگر اشتباه ناشی از عمل روزنامه باشد از حق الدرجه او کسر کنند و اگر مربوط به عمل کارمند باشد مراتب را جهت تعقیب قبل از اینکه مشمول مرور زمان شود گزارش نماید (بخشنامه شماره ۲۸۲۴۱-۶/۱۰/۳۴ و بخشنامه شماره ۵۹۱۵ - ۲۵۶۰ - ۲۸/۳/۳ و بخشنامه شماره ۳۷۳۸۲ - ۳۰/۱۲/۲۰)

دستور تصحیح اشتباه آگهی نوبتی در آگهی های بعدی

گاهی در عمل اتفاق افتاد که در آگهی اول اشتباهی رخ میدهد و ادارات ثبت دستور تصحیح آن اشتباه را در آگهی نوبت بعد میدهد این عمل صحیح نیست زیرا مبدا اعتراض به تقاضای ثبت از تاریخ نشر اولین آگهی نوبتی است لذا ادارات ثبت بعد از نشر اولین آگهی نوبتی به اشتباهی برخورد نمایند نباید دستور تصحیح را در نوبت های بعد بدهند و این دستور بدیهی است ارزش قانونی ندارد در این قبیل موارد باید با تهیه گزارش به هیئت نظارت و صدور رأی از هیئت مزبور اقدام شود (بخشنامه شماره ۱۴/۷/۹-۲۲۳۷۴/۱۷۹)

گزارش برای اصلاح حدود

در مورد گزارشهایی که برای اصلاح حدود یا مساحت ملك (مخصوصاً نسبت به املاکی که ثبت شده است) برای طرح در هیئت نظارت فرستاده میشود باید کروکی ملك مورد گزارش با معاینه محل و تحقیقات لازم تهیه شود و مخصوصاً تصریح گردد که اصلاح سند مستلزم هیچگونه تجاوز قطعی یا احتمالی بحقوق مجاورین نمیشود

باید توجه داشت که این اظهار نظر صریح رئیس ثبت محل ملک رای در هیئت نظارت یا شورای عالی ثبت خواهد بود و احراز این معنی که اصلاح سند مستلزم تضييع حق کسی میباشد یا نه بعهده رئیس ثبت محل است. احاله اوراق پرونده و عطف بشماره فلان و بهمان نه سلب مسئولیت از آنها میکند و نه مراجع مذکور که رسیدگی میکند شخصاً احراز این معنی را خواهند کرد ((بخشنامه ۱۷۳۲۷-۱۶/۹/۳۴))

مرجع سوم - رسیدگی با اشتباهات ثبتی

در درسهای پیش گفته شد که قانون در مرجع اساسی برای رسیدگی با اشتباهات ثبتی مقرر و معین کرده است یکی شورای عالی ثبت و دیگری هیئت نظارت و اکنون میخواهیم مرجع سوم را که بموجب لایحه قانونی مربوط با اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض ۱۰-۳۳-۵ تعیین گردیده است مورد مطالعه قرار دهیم.

ماده دوم لایحه مذکور میگوید :

در کلیه مواردی که هیئت نظارت طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی ۱۳۱۷ ق. ث یا بموجب این قانون با اشتباهات رسیدگی مینماید میتواند با تعیین فهرستی از نوع اشتباهات که بنظر هیئت موثر و یا غیر موثر منتخب گردیده دستور رفع اشتباه و اصلاح ثبت ملک را با اجرای شقوق ماده ۵ - ۶ - ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قنات بروسای ثبتی که مقتضی بدانند بدهد بنا بر این در مواردی که بداره از ادارات ثبت از طریق هیئت نظارت صلاحیت رسیدگی به اشتباهات ثبتی (اشتباهاتی که رسیدگی بان قانوناً در صلاحیت هیئت نظارت بوده و تا اینجا بررسی کردیم) داده شده است آن اداره در واقع بموجب ماده ۲ لایحه قانونی مذکور قائم مقام هیئت نظارت بوده و مرجع رسیدگی با اشتباهان

ثبتي می باشد و شکایت ازرای آن اداره در اینگونه موارد مستقیماً در شورای عالی ثبت مطرح خواهد شد نه در هیئت نظارت هیئت نظارت طبق دستور شماره ۲۷۵۶۴-۶/۱۱/۳۳ فهرست جامعی از اشتباهات موثر و غیر موثر در هر يك از آگهی های نوبتي و تجدیدی تهیه کرده که به طبع رسیده است و دستور مذکور برای اجرای ادارات ثبت طبق بخشنامه ۱۳۵۲۷-م-۴۲۹۱۸ اعلام شده است.

این اختیار قانونی که اداره ثبت از طریق ماده ۲ لایحه قانونی اشتباهات ثبتي بدست آورده در حقیقت ارزش ادارات ثبت را بمقدار فراوانی بالا برده است و ادارات ثبت برای این امر اهمیت زیادی قائل شود زیرا اظهار نظر آنها با مصالح مردم تماس مستقیم پیدا میکند و کاری را که در واقع در صلاحیت يك هیئت عالی یعنی هیئت نظارت بوده است در اختیار آنها قرار داده بنا بر این باید در این امر که باید از نظر علمی و عملی بالاترین کار آنهاست دقت بیشتری بکنند هر چند تفویض اختیار رسیدگی با اشتباهات مذکور از طرف هیئت نظارت ادارات ثبت سلب صلاحیت از هیئت نظارت نمیکند و شاید اتفاق افتاده باشد که اداره ای از ادارات ثبت با داشتن صلاحیت رسیدگی با اشتباهات مزبور قضیه را به هیئت نظارت ثبت کل فرستاده باشد ولی فقط اگر چنین عملی شده باشد تخلف قابل تعقیب است زیرا هدف متقاضی حل و فصل اینگونه از امور خارج از مرکز بوده است.