
رفع تعارض از اسناد مالکیت

دادگاه استان آذربایجان شرقی در دعوائی که بخواسته رفع اشتباه از حدود ملك ثبت شده علیه مجاور طرح شده بود با استدلال زیر:

بمستفاد از شق ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت و صراحت تبصره سه ذیل همان ماده و دلالت مواد ۳ و ۴ و ۵ قانون لایحه قانونی راجع باشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب دیماه ۱۳۳۲ و اصلاحات مربوطه مراجعه مستقیم ذینفع بدادگاه برای اصلاح سند مالکیت بلاشکال است....

بصلاحیت خود جهت رسیدگی به دعوی اقامه شده رأی داده و مراجعه قبلی و طرح مطلب را در هیأت نظارت ضروری ندیده است. چون تصمیم مزبور از لحاظ وجود مجوز قانونی و سرنوشت دعوی اقامه شده و حقوق مالکین مجاور و فلسفه وضع قانون اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض درخور توجه و دقت است مورد بحث قرار میگیرد:

اعتبار اسناد مالکیت

طبق ماده ۲۲ قانون ثبت مصوب سال ۱۳۱۰ همینکه ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملك باسم او ثبت شده.... مالك خواهد شناخت.

و مواد تکمیلی آن از جمله ماده ۲۴ قانون ثبت میگوید:

همینکه ملکی در دفتر املاک بنام کسی ثبت شد و سند مالکیت صادر گردید هیچگونه ادعای تضييع حق از شخص دیگر پذیرفته نخواهد شد نه بعنوان عین و نه بعنوان قیمت و نه بهیچ عنوان دیگر خواه حقوقی باشد خواه جزائی.

اگر قانونگذار جز این راه دیگری می پیمود و حق اعتراض را باصل یا حدود ملك ثبت شده آزاد میگذاشت قانون ثبت و شأن تصویب آن که برچیدن اختلافات

راجع باملاك و جلوگیری از اختلال امور بود عملاً لغو میشد.
البته راه‌حلهائی در ذیل ماده ۲۴ برای صاحب حقی که غافلگیر شده و نتوانسته در موقع تقاضای ثبت ملك ادعای حق نماید پیش‌بینی شده که ذینفع میتواند در ظرف مدت مقرر متجاوز را تعقیب کیفری بکند و زیان حق از دست رفته را دریافت نماید و این راه‌حل که در واقع دریچه تنفس برای استیفاء حق مالباخته میباشد از اعتبار سند مالکیت نمیکاهد..

فلسفه وضع قانون اشتباهات ثبتی

در جریان عمل غالباً مواردی پیش آمده که برای يك ملك دو سند مالکیت معارض صادر شده و یا اشتباهات فاحش در جریان عملیات ثبت ملك روی داده که با اصل معتبر بودن سند مالکیت و بدون خدشه‌شناختن آن منافات داشت و راه‌حل قانونی نیز برای رفع مشکل در دسترس نبود اگرچه محاکم قضائی در مقام رفع این قبیل اشکالات به قید ماده ۲۲ قانون ثبت متوسل میشدند و استدلال میکردند که ماده مزبور وقتی سند مالکیت را معتبر شناخته که ملك مطابق قانون در دفتر املاك به ثبت برسد و طبق مفهوم مخالف قید مزبور هر ملكی که مطابق قانون به ثبت نرسیده قابل اعتراض و خدشه خواهد بود و این استدلال بحق نیز تا حدی در برخی از موارد گره از کار باز میکرد ولی توسعه عملیات ثبتی و بروز اشکالات و تزامم و تعارض حقوق ناشی از اشتباه یا غفلت و احیاناً سوءنیت عمال مربوطه صاحب‌نظران را باین نتیجه رسانید که برخورداری و بهره‌گیری از قید ماده ۲۲ ولو اینکه از آن تفسیر موسع نیز بعمل آید برای رفع تزاممات حقوقی اسناد معارض کافی و وافی نمیباشد و در مقام چاره‌جویی لایحه قانونی مربوط با اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب پنجم دیماه ۱۳۳۳ بتصویب رسید که بندهای ۱ و ۴ آن بخلاف ماده ۲۲ قانون ثبت اجازه میداد پس از طی مراحل قانونی سند مالکیت معارض ابطال شود.

بیست سال پس از وضع و اجرای لایحه قانونی مزبور بر اثر ضرورت و توسعه موارد اشتباه و لزوم تکمیل مواد آن در دیماه ۱۳۵۱ اصلاحاتی اعم از جرح و تعدیل در پیکر لایحه قانونی بعمل آمد و دایره اختیارات مراجع پیش‌بینی شده در قانون در راه اصلاح و ابطال مندرجات اسناد مالکیت رسمی توسعه یافت که ذیلاً بشرح مواد مورد نظر اشاره میشود.

وصف سند معارض

طبق ماده ۳ قانون اصلاحات قانون ثبت اسناد و املاك مصوب سال ۱۳۵۱ و بند اول ماده مزبور سند مالکیت معارض سندی است که نسبت باصل یا حدود یا حقوق ارتفاقی ملکی در تاریخ مؤخر معارض با مندرجات سند مقدم‌الثبت صادر شود بدیهی است تا صدور حکم نهائی دادگاه سند مالکیت ثبت مقدم معتبر و سند مالکیت ثبت مؤخر سند معارض تلقی خواهد شد.

احراز وقوع اشتباه و تعارض

طبق بند ۲ از ماده ۳ قانون اشتباهات ثبتی ادارات ثبت مکلفند بمحض اطلاع از صدور اسناد معارض وجود سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) و همچنین سند مالکیت ثبت مقدم را بدفاتر اسناد رسمی حوزه مربوطه کتباً ابلاغ نمایند و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال دارند.

مستفاد از مدلول ماده مزبور اینست که اداره ثبت در این مورد دو وظیفه خاص دارد اول اینکه بلافاصله پس از اطلاع از وجود سند معارض اقدامات آنی و فوری را برای جلوگیری از سوءاستفاده احتمالی دارنده سند معارض بعمل آورد یعنی مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه کتباً ابلاغ نماید تا دفاتر اسناد رسمی در موقع انجام معامله نسبت بمورد طبق ماده ۴ و ۵ قانون اشتباهات اقدام و از بروز تالی فاسد و زیانهای احتمالی متعاملین ناشی از ابطال سند معارض جلوگیری نمایند. اقدام دیگر اداره ثبت اینست که گزارش امر را به هیأت نظارت ارسال دارد تا هیأت مزبور بوظیفه اصلی خود که تشخیص عنصر تعارض است اقدام نماید.

مرجع تشخیص تعارض

ماده ۶ قانون ثبت (اصلاحی ۱۳۱۷/۷/۱۰) میگوید:

برای رسیدگی به اختلافات و اشتباهات حاصله در امور مربوط به ثبت املاک و ثبت اسناد و تشخیص وقوع و مؤثر بودن اشتباه و رفع اختلاف و اخذ تصمیم مقتضی دو هیأت بعنوان شورای عالی ثبت و هیأت نظارت در اداره کل ثبت تشکیل میشود.... ماده مزبور در اصلاحی سال ۱۳۵۱ بشکل زیر درآمده است:

ماده ۶: برای رسیدگی بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط بامور ثبت اسناد و املاک در مقر دادگاه استان هیأتی بنام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان بانتخاب وزیر دادگستری تشکیل میشود. هیأت مزبور بکلیه اختلافات و اشتباهات مربوط بامور ثبتی در حوزه قضائی استان رسیدگی مینماید.

همچنین ماده ۲ قانون اشتباهات... میگوید در کلیه مواردی که هیأت نظارت طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی سال ۱۳۱۷ قانون ثبت یا بموجب این قانون با اشتباهات رسیدگی می نماید....

مدلول صریح مواد مزبور حاکی از اینست که هیأت نظارت پس از وصول گزارش اداره ثبت باید بموضوع تعارض اسناد و اشتباهات ثبتی رسیدگی نماید و این رسیدگی دارای دو مرحله است:

اول احراز وقوع تعارض (عنصر اصلی)

طبق بند ۲ ماده لایحه قانونی راجع با اشتباهات..... در صورتیکه هیأت نظارت یا شورای عالی ثبت در تجدید رسیدگی وقوع تعارض را محرز بداند ثبت محل مراتب

را کتباً بدارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ می‌نماید.....
بنابراین احراز وقوع تعارض طبق ماده مزبور در صلاحیت و عهده هیات نظارت و در مواردی که رأی هیات نظارت قابل تجدید نظر است در صلاحیت شورایی عالی ثبت می‌باشد. تحقق این شرط عنصر اصلی دعوی مطروحه را تشکیل می‌دهد.

دوم - ترتیب رسیدگی:

الف - مواردیکه هیات نظارت رسیدگی و دستور اجرا می‌دهد:

طبق بند ۱ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت هرگاه در اجرای مقررات ماده ۱۱ از جهت پذیرفتن تقاضای ثبت اختلافی بین اشخاص و اداره ثبت واقع شود و یا اشتباهی تولید گردد و یا در تصرف اشخاص تزاخم و تعارض باشد رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیات نظارت است مشروط بر اینکه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد (قید اخیر مستفاد از تبصره ۳ ماده ۲۵ است).

ب - طبق بند ۲ از ماده ۲۵ تشخیص اشتباه مؤثر در جریان مقدماتی ثبت املاک که در عملیات بعدی ثبت مؤثر بوده و صدور دستور ابطال جریان ثبت یا تکمیل و تجدید و اصلاح آن با هیات نظارت است مشروط بر اینکه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد. (قید تبصره ۳ ماده ۲۵).

۳ - احراز وقوع اشتباه و صدور دستور اصلاح اشتباهات قلمی ناشی از عدم توجه و دقت نویسنده در سند مالکیت یا دفتر املاک با هیات نظارت است همچنین است اگر ثبت دفتر املاک مغایر با سند رسمی باشد.

۴ - تشخیص وقوع اشتباه در جریان عملیات مقدماتی ثبت پس از ثبت ملک در دفتر املاک با هیات نظارت است و اگر اصلاح مزبور بحق کسی خلل نرساند طبق دستور هیات نظارت اصلاح میشود و الا به‌ذینفع اخطار میشود که میتواند بدادگاه مراجعه نماید در صورت اخیر اداره ثبت پس از تعیین تکلیف نهائی از دادگاه اقدام میکند.

ب - در مواردیکه هیات نظارت فقط تعیین تکلیف میکند و دستور اجرا نمیدهد:

طبق ماده ۳ لایحه قانونی هرگاه در هیات نظارت تشخیص شود نسبت بملکی کلاً یا بعضاً اسناد مالکیت معارض صادر شده خواه نسبت باصل ملک خواه نسبت بحدود یا حقوق ارتفاقی به ترتیب زیر اقدام میشود:

اداره ثبت محل طبق دستور هیات نظارت مراتب را کتباً بدارنده سند مالکیت معارض (ثبت مؤخر) ابلاغ میکند چنانچه دارنده سند مالکیت معارض با اخطاریکه طبق مقررات آئین دادرسی مدنی باو ابلاغ شده است در مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ بدادگاه محل وقوع ملک مراجعه نکند و گواهی طرح دعوی را به اداره ثبت محل تسلیم و رسید اخذ ننماید و دارنده سند مالکیت مقدم گواهی عدم طرح دعوی را از مراجع

صالحه در مدت مزبور تقدیم دارد اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت بمورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را بدارنده سند مزبور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد کرد.

بدیهی است در صورت طرح دعوی پس از صدور حکم نهائی دادگاه سند معارض برحسب مورد اصلاح یا ابطال خواهد شد.

تکلیف دادگاه

پس از اینکه دارنده سند معارض با تشخیص و دستور هیأت نظارت و اخطار اداره ثبت طرح دعوی نمود دادگاه در مقام رسیدگی فقط مکلف باحراز این نکته است که ثبت کدام یک از اسناد مطابق قانون و مقررات انجام یافته است. تبصره ماده ۵ قانونی ناظر باین مورد میباشد:

تبصره: دادگاه پس از رسیدگیهای لازم هر یک از اسناد معارض را که تشخیص دهد جریان ثبتی آن برطبق قانون و مقررات صحیحاً انجام شده تعیین و حکم ابطال سند دیگر را خواهد داد.

بنابراین اختیار دادگاه در مقام صدور حکم مطلق و نامحدود نیست بلکه محدود به تشخیص صحت انطباق جریان ثبت ملک با مقررات و قوانین جاری در موقع ثبت میباشد.

مثلاً اگر دو سند مالکیت از لحاظ حدود با همدیگر معارض باشند دادگاه مکلف است پس از رسیدگی حکم بصحت سند مالکیتی که در تاریخ مقدم تجدید حدود شده صادر کند و بااستناد ماده ۷۸ آئین نامه قانون ثبت ملک ثبت مؤخر را به تبعیت از حدود ثبت مقدم محکوم نماید و بهیچوجه مجاز نیست به خلاف رویه مزبور تصمیم بگیرد رأی شورایعالی ثبت که بشماره ۱۲۹ در مجموعه آراء شورایعالی ثبت چاپ شده و مؤید بحکم دیوان عالی کشور است نظر مشروح را تأیید میکند.

مراجعة مستقیم

با توجه بمقدمات مشروح آیا ذینفع بدون مراجعه بداره ثبت و قبل از اظهار نظر هیأت نظارت بوجود تعارض میتواند بدادگاه مراجعه کند؟ و آیا دادگاه مجاز است چنین دعوی را استماع نماید؟ بنظر میرسد جواب هر دو سؤال منفی است زیرا بشرحیکه گذشت قانونگذار برای اداره ثبت که صادرکننده سند مالکیت است اولویت خاص در این مورد شناخته است. از نظر قانونگذار بعهده اداره ثبت است که از طریق هیأت نظارت و یا شورای عالی ثبت بدو وجود تعارض را در اسناد مالکیت احراز کند و سپس برحسب مورد مستقیماً برفع تعارض اقدام و یا ذینفع را بدادگاه هدایت نماید و این تصمیم از نقطه نظر حفظ اعتبار و اهمیت اسناد مالکیت کاملاً منطقی و موجه میباشد زیرا رسیدگی دادگاه بادهای تعارض دو سند ثبت شده باید مسبق و متفرع بتأیید وجود تعارض از طرف اداره مسئول و صادرکننده سند باشد

و اهمیت این مطلب بعدی است که قانون‌گزار بشرح تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت رأی هیأت نظارت را در مورد وجود یا نفی تعارض قابل طرح در شورایعالی ثبت شناخته و در بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی نیز باین موضوع اشاره شده است با این وصف مجازشناختن مراجعه مستقیم ذینفع بدادگاه چگونه با مقررات مؤکد مشروح قابل جمع میباشد؟ تالی فاسد دیگر اینست که اگر دادگاهی در اثر مراجعه مستقیم مدعی تعارض حکم برفع تعارض داد ولی طرف دعوی او نسبت ب مورد بمرجع خاص و پیش‌بینی شده در قانون (هیأت نظارت و شورای عالی ثبت) مراجعه کرد و مرجع اخیر رأی بعدم وقوع تعارض داد وجه جمع بین این دو نظر چه خواهد شد؟

ممکن است عنوان شود دادگستری مرجع عام است و مرکز طرح و استماع عموم دعاوی... فلذا مراجعه مستقیم ذینفع بمرجع تظلمات عمومی بلااشکال میباشد جواب اینست در اینصورت فلسفه وضع لایحه قانونی اشتباهات ثبتی و ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت چیست؟ لایحه مزبور استثنائی است بر اصل صلاحیت دادگاههای عمومی و از لحاظ تاریخ نیز مؤخرالتصویب میباشد فلذا در موارد منصوص صلاحیت دادگاههای عمومی را محدود و مشروط میکند والا اصلا مفهوم و محل از اعرابی برای لایحه قانونی و ماده ۲۵ قانون ثبت باقی نمیماند.

نکته دیگر اینکه اگر اداره ثبت محل بدون طرح موضوع در هیأت نظارت و احراز وجود تعارض در سند مالکیت شاکی یا ذینفع را باقائه دعوی در دادگاه احاله نماید آیا دادگاه میتواند صرفاً باتکاء نامه اداره ثبت نامه‌ای که بدون مراعات تشریفات مقرر در قانون صادر شده دعوی تعارض را استماع نماید.

جواب این سؤال نیز منفی میباشد زیرا تکلیف اداره ثبت و ترتیب عمل در بند ۲ ماده ۳ لایحه قانونی که قبلا گذشت روشن شده است و هرگونه اقدام خلاف قانون اجتهاد در مقابل نص و نقض مقررات تلقی میشود و واجد آثار قانونی نمیتواند باشد بعبارت دیگر اداره ثبت در این مورد گزارشگر است بین ذینفع و هیأت نظارت و رأساً حق اتخاذ تصمیم ندارد.

نتیجه آنچه گذشت اینست که برای رفع تعارض از اسناد مالکیت انجام تشریفات و وجود شرایط زیر قانوناً لازم است.

- ۱- اطلاع اداره ثبت محل وقوع ملک بوجود اشتباه یا تعارض
- ۲- اقدامات مقدماتی اداره ثبت و گزارش امر به هیأت نظارت
- ۳- رسیدگی هیأت نظارت و تشخیص وقوع تعارض و در صورت ورود اعتراض بنظر هیأت نظارت رسیدگی و اظهار نظر شورایعالی ثبت
- ۴- اخطار اداره ثبت بدارنده سند معارض جهت ضرورت مراجعه او ظرف مهلت مقرر بدادگاه اقامه دعوی علیه دارنده سند ثبت مقدم برای رفع تعارض مورد تشخیص هیأت نظارت یا شورایعالی ثبت.
- ۵- رسیدگی دادگاه در چارچوب تبصره ماده ۵ لایحه قانونی و صدور حکم رفع

تعارض بنا بر این رأی دادگاه استان که فلسفه وجودی این مقاله بود در مجاز شناختن مراجع مستقیم مدعی وجود اشتباه و تعارض در اسناد مالکیت بدون طرح موضوع در هیات نظارت طبق تشریفات پیش‌بینی شده در قانون برخلاف نصوص صریح قانون مذکور بنظر میرسد و مواد استنادی دادگاه از جمله بند ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت و ماده ۳ لایحه قانونی بخلاف استنباط مندرج در حکم بطور صریح طرح ادعای تعارض را در هیات نظارت بدو ضروری می‌شمارد و مراجعه بدادگاه را فرع تشخیص وقوع تعارض از طرف هیات نظارت میدانند و مواد ۴ و ۵ لایحه قانونی نیز در مقام تعیین موقعیت اسناد مالکیت مقدم و معارض بوده و ارتباطی به تشریفات رسیدگی دادگاه ندارد بخصوص قرینه و قید مندرج در ماده ۴ یعنی عبارت (.....) و مادام که تکلیف نهائی طبق این قانون معلوم نشده.....) حاکی از اینست که رسیدگی بوضع تعارض در دادگاه باید طبق مقررات لایحه قانونی اشتباهات انجام یابد که ترتیب آن در ماده سه قانون مزبور روشن شده است و بعلاوه ماده ۴ و ۵ که بعد از ماده سه آمده است نه تنها مخالف ترتیب و اصول مقرر در ماده سه نیست از لحاظ مدلول و مفهوم مؤید و مکمل دستور امری مصرح در ماده سه میباشد و تبصره ۳ ماده ۲۵ نیز بنا بدلائل و شواهد مشروح ناظر بمنع هیات نظارت از صدور رأی درباره تعارض املاک ثبت شده است که در صلاحیت دادگاه قرار دارد و مانع تشخیص وقوع تعارض یا نفی آن در املاک مزبور نمیباشد.

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

رتال جامع علوم انسانی