

فرامرز زمانی سلیمی

وکیل پایه یک دادگستری

حقوق ثبت مدخل حل و فصل دعاوی حقوقی و کیفری*

مقدمه

قوانین، ضوابط و مقررات ثبت اسناد و املاک از جمله مباحثی هستند که در حقوق ثبت مورد بحث و بررسی قرار می‌گیرند.

کلمه ثبت از نظر حقوق ثبت اصطلاحاً عبارت است از نوشتن قراردادها، معاملات و وضعیت املاک در دفاتر رسمی. تعریف سند یا اسناد نیز در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی: «سند عبارت است از هر نوشته‌ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.»

و ماده ۱۲۸۶ همان قانون: «سند بر دو نوع است: رسمی و عادی» عنوان شده است همچنین ملک یا املاک از نظر حقوق ثبت و در رابطه با ثبت املاک عبارت است از مال غیرمنقول، البته نه به معنای آن که در مواد ۱۲ الی ۱۸ قانون مدنی تعریف شده، بلکه به معنای اخص آن که در عرف هم ملک و املاک نامیده می‌شود و فقط شامل زمین و بنای احداثی در آن است.

بنابه تجربه به جرأت می‌توان ادعا کرد که پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشاء اختلاف ثبتی سنگین، پیچیده و در عین حال پراهمیت‌ترین دعاوی مطرح در مراجع قضایی را تشکیل می‌دهد. بر این اساس هدف غایی طرح این مکتوب، صرف نظر از فایده‌ای که برای منزلت آکادمیک آن دارد، تبیین جایگاه حقوق ثبت در حقوق موضوعه

* - متن سخنرانی مورخه ۸۴/۸/۲۶ در حسینیه ارشاد از سلسله سخنرانی‌های ماهیانه جهت ارتقای سطح علمی و دانش فنی کارآموزان وکالت توسط آقای فرامرز زمانی سلیمی که با ویرایش جدید آقای مهدی پرگانی کارآموز وکالت تهیه گردیده است.

ایران و میزان اهمیت و مداخلیت آن در حل و فصل دعاوی حقوقی و کیفری، بخصوص برای آن دسته از فعالان عرصه حقوق است که ارتباط و آشنایی اندکی با این حوزه از حقوق به معنای اخص دارند.

در همین راستا به برخی از نظریات نوین درخصوص مسایل ثبتی که در فرض پذیرش از سوی جامعه حقوقی می‌تواند منشاء تحولات بنیادین در حقوق ثبت و نسبت آن با سایر بخش‌های حقوق به معنای اعم باشد، اشاره خواهد شد.

همچنین به تناسب عنوان موضوعی مطالب معطوف به شرح و ظایف و اختیارات هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت - مراجع رسیدگی‌کننده به دعاوی ثبتی - است که در خاتمه جهت توضیح کاربردی و عملیاتی مباحث، به تجزیه و تحلیل نمونه‌ای از دعاوی ثبتی حقوقی (مختومه) خواهیم پرداخت.

شرح مطالب مقاله به ترتیب ذیل است:

- مقدمه

- مبحث نخست: بررسی جایگاه و اهمیت حقوق ثبت در دعاوی حقوقی و کیفری

- گفتار نخست: اهمیت ثبت از حیث آثار ثبت رسمی

- گفتار دوم - اهمیت حقوق ثبت از حیث جایگاه آن در تقسیم‌بندی‌های حقوق

- مبحث دوم: مراجع رسیدگی‌کننده به اشتباهات ثبتی

- گفتار نخست - هیأت نظارت - علوم انسانی و مطالعات فرهنگی

- گفتار دوم - شورای عالی ثبت

- مبحث سوم: تحلیل نمونه رأی راجع به اختلافات و اشتباهات ثبتی مطرح در

مراجع قضایی.

مبحث نخست: بررسی جایگاه و اهمیت حقوق ثبت در دعاوی حقوقی و کیفری

پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشاء اختلاف ثبتی از جمله مهمترین دعاوی مطرح در مراجع قضایی محسوب شده که به لحاظ پیچیدگی و صعوبت مسایل مطرح در این گونه دعاوی معمولاً در رتبه‌ای پس از دعاوی قتل، نزاع‌های دستجمعی، ناموسی و همچنین دعاوی تجاری ناشی از قراردادهای پیمانکاری قرار می‌گیرند.

جهت درک این مدعا توجه به برخی نمونه‌های پرونده‌های حقوقی و کیفری با منشاء ثبتی که ذیلاً عنوان می‌گردد وافی به مقصود است:

الف) دعاوی کیفری

۱. دعاوی تصرف عدوانی مدعی مالکیت اراضی بطرفیت متصرفی که مترصد احداث اعیانی است. (در وضعیتی که هنوز درخواست ثبتی بعمل نیامده باشد).

۲. دعاوی تجاوز به اراضی ملی شده و املاک دولتی با وجود ادعای سبق تصرف مالکانه متهم

۳. دعاوی جهل سند رسمی با تبانی سردفتر و نیز دعاوی جعل معنوی سند رسمی

۴. دعاوی کیفری مربوط به معاملات معارض نسبت به اعیان و منافع و حقوق املاک

ثبت شده

۵. دعاوی ابطال سند انتقال اجرایی ثبتی که در جریان آن با علم به فوت متعهد در زمان صدور اجراییه بطرفیت متوفی ادامه یافته است، از جنبه کیفری آن، و...

ب) دعاوی حقوقی

۱. اعتراض به درخواست ثبت متصرف مدعی مالکیت از طرف مدعی مالکیت دارنده اسناد و بنچاق قدیمی

۲. دعاوی خلع ید مالک ثبتی علیه مالک و متصرف عرصه و اعیان به داعیه (وقوع) اشتباه در پیاده‌سازی محدوده ملک در طبیعت (با وجود مالکیت ثبتی متصرف)

۳. دعاوی اعتراض به تحدید حدود از ناحیه مالک ثبتی مجاور به داعیه عدم متابعت از حدود قطعی شده پس از تحدید

۴. دعاوی ابطال تقسیم املاک مشاع به جهت عدم دخالت همه مالکین مشاع در امر تقسیم

۵. دعاوی ابطال سند انتقال اجرایی ثبتی که جریان اجرایی آن با علم به فوت متعهد در زمان صدور اجراییه بطرفیت متوفی ادامه یافته است، از جنبه حقوقی آن و دهها نمونه دیگر...

همچنین توجه و تدقیق در نمونه ثبتی که در انتهای این نوشته تشریح خواهد شد مفید خواهد بود.

با توجه به تأثیرگذاری وسیع، متنوع و تعیین‌کننده‌ای که مسایل ثبتی در حل و فصل دعاوی حقوقی و کیفری دارد، نباید به ذکر این قلیل اکتفا کرد، بدین منظور اهمیت و جایگاه حقوق ثبت را از منظرهای دیگری بررسی خواهیم کرد.

گفتار نخست: اهمیت حقوق ثبت از حیث آثار ثبت رسمی؛

هدف از ثبت اسناد در یک بیان کلی رسمیت و اعتبار بخشیدن و در نتیجه استفاده از امتیازاتی است که قانون برای اسناد ثبت شده قایل گردیده است که به برخی از امتیازات قانونی اشاره می‌گردد:

ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی: «در مقابل اسناد رسمی یا اسنادی که اعتبار اسناد رسمی را دارند انکار و تردید مسموع نیست و طرف می‌تواند ادعای جعلیت نسبت به اسناد مزبور کند یا ثابت نماید که اسناد مزبور به جهتی از جهات قانونی از اعتبار افتاده است.»

ماده ۱۲۹۰ قانون مدنی: «اسناد رسمی درباره طرفین و وراثت و قائم‌مقام آنان معتبر است...»

ماده ۷۰ قانون ثبت: «سندی که مطابق قوانین به ثبت رسیده، رسمی است و تمام محتویات و امضاهای مندرج در آن معتبر خواهد بود مگر اینکه مجعولیت آن سند ثابت شود.»

ماده ۶۱ قانون ثبت: «اسناد ثبت شده در قسمت مراجعه به معاملات و تعهدات مندرجه در آن نسبت به طرفین یا طرفی که تعهد کرده و کلیه اشخاصی که قائم‌مقام قانونی آن محسوب می‌شوند رسمیت و اعتبار خواهند داشت.»

ماده ۶۲ قانون ثبت: «کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول که برطبق مقررات راجع به ثبت املاک ثبت شده باشد، نسبت به طرفین معامله و قائم‌مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل و رسمیت خواهد بود.»

ماده ۶۳ قانون ثبت: «قضات و مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف می‌کنند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می‌شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مأمورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود، محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری آنها را به جبران خسارت وارده نیز محکوم خواهد کرد.»

ماده ۹۲ قانون ثبت: «مدلول کلیه اسناد رسمی راجع به دیون و سایر اموال منقول بدون احتیاج حکمی از محاکم عدلیه لازم الاجراست...»

ماده ۹۳ قانون ثبت: «کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقیماً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراست...»

بدیهی است فواید و امتیازات ثبت قراردادها، معاملات و وضعیت املاک تا به حدی است که بیش از پیش هر نظری را بر ضرورت الزامات گسترده تری برای ثبت جهت احتراز از مسایل عدیده ناشی از عدم ثبت رسمی اعمال حقوقی، مجاب می کند.

شاید از همین رهگذر است که برخی صاحب نظران^{*} حتی در مفاهیم وقوع عقد بیع و مالکیت ناشی از معاملات املاک غیر منقول ثبت شده به لحاظ مقررات مواد ۲۲ و ۴۶ قانون ثبت قایل به تفکیک گردیده و تحقق معامله و ثبوت مالکیت خریداران این قبیل اموال را به تنظیم سند رسمی در دفترخانه منوط و موکول می دانند.

البته به نظر می رسد با توجه به نظریه سنتی در خصوص ملزومات وقوع عقد بیع نیز صریحاً مواد ۱۸۳ و ۱۹۱ قانون مدنی، که براساس آن برای وقوع عقد صرفاً نیاز به اینجانب و قبول است، پذیرش چنین نظریه ای حداقل در وضعیت قانونی فعلی، مشکل است. ولی فایده ای که برای این نظریه متصور است، تأکید بر رویکرد قانونی است که الزامات افزون تری را بر اشخاص جهت ثبت معاملات املاک غیر منقول حاکم می کند.

گفتار دوم: اهمیت حقوق ثبت از حیث جایگاه آن در تقسیم بندی های حقوق

متداول است که در اکثر سیستم های حقوقی، حقوق را به دو بخش حقوق عمومی و حقوق خصوصی تقسیم کنند. در یک تعریف کلی حقوق عمومی، حقوقی است که بر روابط فیما بین حاکمیت و اشخاص درون آن و بین دولتی با دولت دیگر حکومت می کند. حقوق خصوصی نیز که گاهی حقوق مدنی خوانده می شود به معاملات و روابط حقوقی بین اشخاص کشور می پردازد. طبیعی است که به لحاظ دخالت عنصر حاکمیت در حقوق عمومی، اکثر مقررات این بخش از حقوق، از خصلت آمرانه یا به عبارتی از قواعد آمرانه برخوردار باشد.

هدف از مقدمه کوتاهی که ذکر گردید، معطوف ساختن ذهن مخاطب به این سؤال است که آیا با علم به اینکه اکثر مقررات حقوق ثبت به لحاظ دخالت حکومت در تنظیم و ساماندهی قوانین مربوط به اسناد و املاک واجد جنبه آمرانه است، باز هم می توان قایل به این نظر بود که حقوق ثبت، فرع حقوق خصوصی و یا زیرشاخه آن است؟

منطقاً جواب منفی است. حقوق ثبت را دیگر نمی توان منحصرأ در حیطه خصوصی تعریف و طبقه بندی کرد، زیرا این رشته حقوقی از ابعاد مختلف با حقوق عمومی ارتباط پیدا کرده و قواعد آن در غالب موارد، واجد جنبه آمرانه بوده و با نظم عمومی مرتبط می باشد.

این ویژگی و جدا شدن از قلمرو حقوق خصوصی تا بدانجاست که چنانچه قبلاً تقریر شد، برخی از اساتید^{۳۳} در مفهوم عقد بیع و مالکیت ناشی از معاملات املاک غیرمنقول بدون ثبت رسمی آن تردید کرده و به لحاظ مقررات ثبتی تحقق معامله و ثبوت مالکیت خریداران از قبیل اموال را به تنظیم سند رسمی در دفترخانه منوط و موکول کرده اند.

مبحث دوم: مراجع رسیدگی کننده به اشتباهات ثبتی

الف) هیأت نظارت

ب) شورای عالی ثبت

نظر به اهمیت بررسی شرح وظایف و اختیارات مراجع مذکور و تأثیری که نهادهای مذکور جهت حل و فصل دعاوی حقوقی و کیفری اشخاص دارند در دو گفتار مجزا به تحلیل کارکردها و شاخصه های رسیدگی به اختلافات ثبتی در این مراجع می پردازیم.

گفتار نخست: هیأت نظارت

یکی از مراجع اداری مهم که به اختلافات و اشتباهات ثبتی رسیدگی می کند هیأت نظارت است و هیأت مزبور در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت به شرح زیر پیش بینی شده است:

«برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در

مقر هر دادگاه استان هیأتی به نام هیأت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری (در حال حاضر به انتخاب رئیس قوه قضاییه) تشکیل می شود. هیأت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوطه به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می کند. برای این هیأت یک عضو علی البدل از قضات دادگستری یا کارمندان ثبت مرکز استان از طرف وزیر دادگستری (در حال حاضر از طرف رئیس قوه قضاییه) تعیین خواهد شد.»

همچنین ماده ۲۵ قانون مذکور حدود صلاحیت و وظایف هیأت نظارت را در ۸ بند و ۵ تبصره به تفصیل مشخص کرده است که قبل از بررسی اجمالی این موارد، متذکر می گردد اشتباهات ثبتی منتهی به طرح در هیأت نظارت از یک سنخ نیست، بلکه این اشتباهات بر دو نوع می باشند:

۱. اشتباهات غیر مؤثر در جریان ثبت ملک،

۲. اشتباهات مؤثر در جریان ثبت ملک.

که در مورد اخیر به طور کلی جریان ثبت باطل و تجدید می شود، مثل اشتباه در هویت متقاضی ثبت یا اشتباه در موقعیت استقرار ملک مورد درخواست ثبت یا اشتباه در نوع ملک (دکان، باغ، خانه و...) یا اشتباه در شماره اصلی ملک و یا اشتباه در مقدار مورد درخواست ثبت.

در خصوص اشتباهات غیر مؤثر نیز هیأت نظارت رأساً دستور اصلاح و رفع اشتباه صادر می کند، مانند اشتباه در تاریخ یا نام کوچک افراد و یا از قلم افتادگی پلاک ثبتی که در اظهارنامه صحیحاً قید شده و در آگهی اشتباه ثبت شده است.

اما موارد صلاحیت هیأت نظارت به طور خلاصه عبارتند از:

بند ۸) 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 ۹) تشخیص نوع اشتباهات (به این معنی که از نوع مؤثر است یا غیر مؤثر) 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، (شایان ذکر است در این مورد هم هیأت

نظارت پس از رسیدگی و احراز اشتباه، دستور اصلاح ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را صادر می‌کند)،

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 کسی خلل وارد نکند، هیأت نظارت دستور رفع اشتباه و اصلاح آنرا صادر می‌کند و الا به ذینفع اخطار می‌کند که برای رفع اشتباه به دادگاه صالح مراجعه کند و اداره ثبت دستور رفع اشتباه و اصلاح مورد را پس از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه صادر خواهد کرد.

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 به طور کلی نسبت به یک ملک یا بعض آن صادر شود، یا تعارض در حدود املاک مجاور یا حقوق ارفاقی صورت گرفته باشد. در خصوص وقوع تعارض موضوع درخور اهمیت این است که سند مالکیت ثبت مقدم تا موقعی که به موجب حکم نهایی دادگاه ابطال نشده است معتبر شناخته خواهد شد و سند مالکیت ثبت موخر تا زمانی که طبق حکم نهایی نسبت به صحت آن حکم اصدار نیافته سند معارض تلقی می‌شود.

ادارات ثبت مکلفند به محض آگاهی از صدور اسناد معارض مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه مربوط کتباً اعلام کرده، و گزارش امر را جهت اتخاذ تصمیم به هیأت نظارت ارسال کنند.

در این خصوص چنانچه بنابه تشخیص هیأت نظارت و شورای عالی ثبت وقوع تعارض محرر تشخیص گردد به دارنده سند معارض (سند موخر) اخطار خواهد شد که ظرف مهلت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوی را در خصوص اثبات اصالت و اعتبار سند خود به اداره ثبت تسلیم کنند، در غیر این صورت دارنده سند مالکیت مقدم می‌تواند با ارایه گواهی عدم طرح دعوی از مراجع صالح در مدت دو ماه مقرر مراتب را به اداره ثبت اعلام و اداره ثبت بطلان سند مالکیت معارض را نسبت به مورد تعارض در ستون ملاحظات ثبت ملک قید و مراتب را به دارنده سند

مذکور و دفاتر اسناد رسمی اعلام خواهد کرد.

قابل ذکر است که دارنده سند رسمی مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه حق انجام معامله را دارد، ولی دفاتر اسناد رسمی مکلفند در متن سند تنظیمی قید کنند که نسبت به مورد سند مالکیت معارض صادر شده است و تا تعیین تکلیف نهایی به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد. (و به همین ترتیب نسبت به انتقالات بعدی عمل خواهد شد.)

بدیهی است دارنده سند مالکیت موخر تا تعیین تکلیف نهایی در مراجع قضایی حق انجام هیچ گونه معامله را نسبت به مورد معارض ندارد لیکن واگذاری حقوق متصوره به دیگری بلامانع می باشد.

بند ۶ ششمین مورد صلاحیت هیأت نظارت رسیدگی و رفع اشتباهی است که در جریان عملیات تفکیکی املاک رخ می دهد و به انتقال رسمی با ثبت در دفتر املاک منتهی می گردد. در این خصوص هیأت نظارت در صورتی که رفع اشتباه به حقوق کسی خلل وارد نکند نسبت به رفع اشتباه اتخاذ تصمیم خواهد کرد والا 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 می باشد. بدیهی است این تصمیم تا آنجایی مجاز می باشد که نسبت به ماهیت حقوق افراد خلل ایجاد نکند والا به دارنده سند ذینفع جهت مراجعه به دادگاه و رفع اشکال قضایی اخطار خواهد شد. بالاخره مطابق بند ۸ ماده ۲۵ در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی ثبتی نظریه رییس اداره ثبت مربوط در هیأت نظارت استان قابل اعتراض می باشد.

بند ۸ مورد اخیر وظایف هیأت نظارت، رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رییس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی است که برعهده هیأت موصوف است.

در انتهای این گفتار یادآور می گردد که:

۱. محل تشکیل جلسات هیأت نظارت در اداره ثبت استان و جلسات آن حداقل دو بار در هفته تشکیل خواهد شد، (ماده ۲ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت

معارض در هیأت نظارت)

۲. مفاد آرای هیأت نظارت باید به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت آرای هیأت نظارت قید و به امضای صادرکنندگان برسد.

۳. رأی هیأت نظارت دارای مقدمه‌ای مشتمل بر خلاصه جریان کار و بیان اشکال و موضوع اختلاف بوده و بایستی منجز و مستدل و بدون قید و شرط و ابهام صادر شود و چنانچه به اتفاق آرا نباشد، نظر اقلیت به طور مشروح و مستدل در آن قید گردد.

۴. آرای صادره باید مستند به قانون بوده و در آن صریحاً قید شود که رأی قطعی است یا قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.

یکی دیگر از مراجع اداری رسیدگی به مسایل و اشتباهات و اختلافات ثبتی شورای عالی ثبت است.

طبق ماده ۲۵ مکرر اصلاحی قانون ثبت، شورای عالی ثبت فقط مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

۱. شعبه مربوط به املاک.

۲. شعبه مربوط به اسناد.

طبق تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت: «آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷ مذکور در ماده ۲۵ بر اثر شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌کند و در صورتی که رأی هیأت نظارت به موقع اجرا گذاشته نشده باشد، طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود و در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود».

با توجه به مقررات مذکور و نیز مطالبی که در گفتار مربوط به هیأت نظارت گفته شده، نکات زیر درخور توجه است:

۱. تصمیمات هیأت نظارت (جز در مورد بندهای ۱، ۵ و ۷) پس از مهلت ۲۰ روز از

تاریخ الصاق در تابلوی اعلانات ثبت محل برای اطلاع ذینفع قطعی است و در

شورایعالی ثبت قابل تجدیدنظر نمی‌باشد.

۲. وصول شکایت از ناحیه ذینفع چنانچه قبل از اجرای رأی باشد، اجرای رأی را موقوف می‌کند و رسیدگی و تعیین تکلیف با شورایعالی ثبت خواهد بود. هرگاه شورایعالی ثبت در تجدید رسیدگی رأی هیأت نظارت را تأیید کند، عملیات اجرایی تعقیب می‌گردد.

۳. در هر مورد که نسبت به آرای مذکور در بندهای ۱، ۵ و ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قبل از اجرای رأی اعتراض شود، ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورایعالی ثبت ارسال خواهد داشت.

۴. به طور کلی رسیدگی‌های هیأت نظارت واجد جنبه ترافیعی نبوده و در حد رفع اشتباه و رفع اشکال و تشخیص صحت و سقم اقدامات و وجود و تحقق تعارض خلاصه می‌گردد و به همین جهت می‌توان تصمیمات هیأت نظارت را شبه قضایی تلقی کرد.

۵. شورایعالی ثبت علاوه بر صلاحیت تجدیدنظر در آرای هیأت نظارت در مواردی هم که بنابه ارجاع مدیر کل ثبت، آرای هیأت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد به منظور ایجاد وحدت رویه رسیدگی کرده و اتخاذ تصمیم خواهد کرد. درخصوص این قبیل آرای شورایعالی ثبت، چنانچه رأی هیأت نظارت به موقع اجرای گذارده نشده باشد، طبق نظر شورایعالی ثبت اقدام خواهد شد.

نکته قابل توجه این است که تصمیمات شورایعالی ثبت که در مقام وحدت رویه اتخاذ گردیده است، در موارد مشابه برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود. در پایان متذکر می‌گردد:

۱. هر یک از شعب مذکور از ۳ نفر که دو نفر از قضات دیوانعالی کشور به انتخاب رییس قوه قضاییه و مسؤول قسمت املاک در شعبه املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد، بنابراین برخلاف هیأت‌های نظارت که در هر یک از ادارات کل مناطق ثبتی تشکیل و نتیجتاً دارای شعب متعدد است، شورایعالی ثبت فقط دارای دو شعبه بوده که هر دو شعبه در تهران تشکیل می‌شوند:

۲. جلسات شورایعالی ثبت حداقل هفته‌ای یک بار در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود.

مبحث سوم: تحلیل نمونه رأی راجع به اختلاف و اشتباه ثبتی مطرح در مراجع قضایی

بررسی نمونه رأی و دعوی مطروحه در مراجع قضایی آخرین قسمت این گفتار را تشکیل می‌دهد که طرح آن در دادگاه متعاقب تشخیص وجود اشکال در تنظیم سند رسمی و اخطار به ذینفع مطابق بند ۷ ماده ۲۵ صورت گرفته است.

هیأت نظارت استان تهران با توجه به گزارش ثبت شمیران در تاریخ ۷۵/۳/۹ مبادرت به صدور رأی شماره ۹۷۵۱ کرده است:

«با توجه به محتویات پرونده اجرایی مفاد سند مورد گزارش نیاز به رسیدگی و اظهار نظر قضایی است.»

این رأی طبق بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر گردیده و در صورت شکایت ذینفع قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت است.

و اما جریان قضایی منتهی به رأی مذکور:

در جریان اجرای مقررات ماده ۴۵ آیین‌نامه قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال ۱۳۱۷ در خصوص یک قطعه زمین پلاک ثبتی شماره ۲۱۱۲ فرعی از ۳۴۶۷ اصلی بخش ۱۱ تهران به مساحت ۱۳۱۸ مترمربع که قسمتی از آن جزء خیابان گردیده و جزئی هم در اختیار پست برق قرار گرفته است. ضرورت صدور سند مالکیت جدید و اصلاح مراتب مذکور در دفتر املاک معلوم گردیده است که سند انتقال رسمی شماره ۱۲۳۵۸ مورخ ۵۸/۴/۲ دفترخانه ۱۸۷ تهران که به موجب آن شش‌دانگ پلاک مذکور توسط شرکت سهامی A به آقای X و خانم Y به صورت بیع قطعی انتقال یافته است در واقع مربوط به انتقال یک‌دستگاه موتورسیکلت هوندا مدل ۱۳۵۹ به شماره شهربانی ۷۷۸۶ تهران ۷۱ می‌باشد. بعلاوه معلوم شد که دفترخانه ۱۸۷ در تاریخ ۵۸/۴/۲ تعطیل و فاقد هرگونه فعالیت بوده است و سند رسمی شماره ۱۲۳۵۸ ارتباطی به نقل و انتقال ملک به افراد مذکور ندارد. اداره ثبت پس از آگاهی از مراتب مذکور چگونگی و صدور سند رسمی شماره ۱۲۳۵۸ اشعاری، مورد را در هیأت نظارت مطرح و همان طوری که در ابتدای این بحث اشاره شد هیأت نظارت رسیدگی و اعمال نظر قضایی را در خصوص مورد ضروری تشخیص داد و با اخطار به دو خریدار سند مذکور مقرر گردید جهت تعیین تکلیف به دادگاه صالح مراجعه کنند.

خریداران که زن و شوهر می باشند در تیرماه ۱۳۷۵ دادخواستی بطرفیت اداره ثبت شمیران و شرکت سهامی خاص A (فروشنده) بخواسته الزام خواندگان به ثبت واقعه بیع در دفتر اسناد و املاک مطرح می کنند و ضمن دادخواست با استناد به سوابق پرونده ثبتی و سوابق مطرح در هیأت نظارت خواستار صدور حکم شایسته می شوند. شعبه ۲۰۴ دادگاه عمومی سابق تهران طی دادنامه شماره... با اشاره به عدم سابقه ثبت سند در دفترخانه ۱۸۷ تهران، سند رسمی شماره ۱۲۳۵۸ را فاقد ارکان قانونی اسناد رسمی تشخیص و به اعتبار امضای متعاملین، در حد سند عادی واجد اعتبار دانسته و با اعلام عدم توجه دعوی نسبت به اداره ثبت خواننده دیگر (شرکت A) را به لحاظ عدم دفاع و ایراد نسبت به دعوی و دادخواست محکوم به حضور در دفترخانه و انتقال رسمی پلاک ثبتی ۳۴۶۷/۲۱۱۲ بخش ۱۱ تهران می نماید.

در این مرحله از رسیدگی شرکت A با انتخاب وکیل و طرح دادخواست و اخواهی و به ادعای عدم آگاهی از مفاد دادنامه صادره (که غیابی بوده است) و نیز با اشاره به عدم سابقه ثبت سند در دفترخانه و معمولیت امضای منتسب به مدیرعامل شرکت را به عنوان فروشنده معمول اعلام و خواستار رسیدگی به ادعای مذکور گردیده است. چون خریداران (واخواندگان) از ارایه اصل مستند برای لاک و مهر آن خودداری کرده اند دادگاه مستند مذکور را از عداد دلایل دعوی خارج کرده و با فسخ دادنامه غیابی واخواندگان را در دعوی مطروحه بی حق تشخیص داده است که نسبت به این رأی تجدیدنظرخواهی صورت گرفته و شعبه ۱۸ دادگاه تجدیدنظر استان تهران پس از رسیدگی های لازم طی دادنامه شماره... نتیجتاً رأی تجدیدنظر خواسته را تأیید کرده است.

نکات درخور توجه در دادنامه صادره در مرحله تجدیدنظر این است که:

۱. دادگاه استان سندی را که در دفترخانه تنظیم و خلاصه معامله آن از طریق دفترخانه به اداره ثبت ارسال شده باشد قابلیت ثبت در دفتر املاک تشخیص داده است و سند موضوع دعوی تجدیدنظرخواهان ها اساساً دارای تاریخی است که در آن زمان دفترخانه تعطیل بوده است. بنابراین اعتبار ثبت در دفتر املاک را ندارد و مطابق مواد ۲۱ و ۲۲ قانون دفاتر اسناد رسمی سردفتری که رعایت مقررات را نکند در مقابل افراد

مسئول است.

۲. دادگاه استان اساساً ورود به رسیدگی جهت تشخیص اصالت سند را ضروری ندانسته و بلحاظ بی اعتباری سند از جهت مقررات قانون ثبت، خواسته الزام به ثبت واقعه بیع در دفتر املاک را به جهت عدم تنظیم آن در دفترخانه و عدم جری شرایط لازم برای تنظیم اسناد رسمی مردود دانسته است.

- نمونه آرای مربوط جهت مطالعه بیشتر علاقه مندان در آرشیو دفتر مجله کانون وکلا موجود است.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی