

# شورای عالی ثبت

محمد علی یادگاری\*

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی

دومین هیأت مهمی که در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود «شورای عالی ثبت» است. در ماده ۶ اصلاحی قانون ثبت که تشکیل و صلاحیت و ترکیب اعضای هیأت نظارت را بیان می‌کند، در خصوص مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیأت نظارت ساکت است و جا داشت که در همان ماده نسبت به این تعیین تکلیف می‌نمود. لیکن در ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در تبصره‌های ۴ و ۵ تجدید نظر، آرای هیأت نظارت را در مواردی به شورای عالی ثبت موکول نموده است، و در ماده ۲۵ مکرر قانون مذکور (مصوب ۱۳۵۱) ترکیب اعضا و تشکیل و محل آن را مشخص نموده است.

برابر ماده ۲۵ مکرر اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ «مرجع تجدید نظر نسبت به آرای هیأت نظارت، شورای عالی ثبت خواهد بود که دارای دو شعبه به شرح زیر است:

الف - شعبه مربوط به املاک

ب - شعبه مربوط به اسناد

هر یک از شعب مذکور از سه نفر متشکل از: دو نفر از قضات دیوان عالی کشور (به

انتخاب وزیر دادگستری)<sup>۱</sup> و مسؤول قسمت املاک (در شعبه املاک) و مسؤول قسمت اسناد (در شعبه اسناد) تشکیل می‌گردد.»

با توجه به ماده ۲۵ مکرر که ترکیب اعضا و شعب لازم مربوط به املاک و اسناد در قسمت مربوط را با عضویت مسؤول آن تعیین می‌کند محل تشکیل شورای عالی ثبت مشخص می‌شود که فقط در تهران و در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌شود و مطابق ماده ۱۱ آئین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت، دست کم هفته‌ای یک بار باید تشکیل جلسه بدهد. حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت سراسر کشور ایران است و آرای کلیه هیأت‌های نظارت استانها در صورت قابل تجدید نظر بودن یا موارد دیگر بنا به تشخیص رئیس سازمان در شورای عالی ثبت شعبه مربوطه رسیدگی می‌گردد.

تبصره ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت حدود صلاحیت شورای عالی ثبت را مشخص می‌کند. مطابق تبصره مذکور «آرای هیأت نظارت فقط در مورد بندهای ۱، ۵، ۷ این ماده بر اثر شکایت ذی نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود. ولی مدیر کل ثبت<sup>۲</sup> 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 می‌نماید.»

پس شورای عالی ثبت در دو مورد اختیار و وظیفه رسیدگی به آرای هیأت‌های نظارت را دارد. مورد اول در رابطه با آرای غیر قطعی هیأت‌های نظارت (بندهای ۱، ۵، ۷)

۱. مطابق قانون اساسی جمهوری اسلامی اختیارات وزیر دادگستری به رئیس قوه قضائیه محول شده است.

۲. با توجه به تبدیل «اداره کل ثبت» به «سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» عنوان «مدیر کل ثبت» به «رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور» تغییر یافته است.

که چنانچه در مهلت مقرر بیست روز از تاریخ الصاق رأی هیأت نظارت به تابلو اعلانات ذی نفع به آن شکایت کند موضوع در شورای عالی ثبت شعبه مربوطه مورد تجدید نظر قرار می‌گیرد. مورد دیگر درخصوص قسمت اخیر تبصره ۴ فوق الذکر است که خود به دو دسته تقسیم می‌شود:

۱ - چنانچه رأی هیأت نظارتی مخالف قانون باشد و از طریق واحد ثبتی یا هر واحد ذی صلاح دیگر موضوع تشخیص گردد مراتب به رئیس سازمان گزارش می‌شود و اگر رئیس سازمان هم رأی هیأت نظارت را خلاف قانون تشخیص دهد پرونده را جهت رسیدگی به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید.

۲ - در صورتی که آرای در هیأت نظارت استان یا هیأت‌های استانها با هم متناقض باشند و رئیس سازمان تناقض در آراء را در موضوع مشابه تشخیص دهد مسئله را جهت ایجاد وحدت رویه به شورای عالی ثبت شعبه مربوطه ارجاع می‌کند. درخواست ایجاد وحدت رویه و در نتیجه رسیدگی به آرای قطعی هیأت‌های نظارت منحصر از وظایف رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است.

پس در مورد هر یک از آرای هیأت‌های نظارت که مخالف قانون یا متناقض هم باشد، هر چند آن رأی یا آراء قابل تجدید نظر نباشد یا مهلت اعتراض نسبت به آنها سپری شده باشد در صورت تشخیص رئیس سازمان ثبت قابل طرح در شورای عالی ثبت خواهد بود و تفاوتی از این که رأی مخالف قانون یا متناقض با رأی دیگری تشخیص گردد نخواهد داشت و رأی شورای عالی ثبت به عنوان ایجاد وحدت رویه صادر خواهد شد.

آرای شورای عالی ثبت در صورتی که درخصوص آرای غیر قطعی هیأت‌های نظارت (بند‌های ۱، ۵، ۷) باشد اداره ثبت در مورد پرونده مطروحه مطابق رأی شورای عالی ثبت باید عمل کند. لیکن این رأی برای هیأت‌های نظارت دیگر لازم‌الاتباع نمی‌باشد.

حال اگر رأی شورای عالی ثبت در مورد ایجاد وحدت رویه یعنی در رابطه با آرای قطعی هیأت‌های نظارت باشد، برای کلیه هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است و چنانچه رأی قطعی هیأت قبل از صدور رأی شورای عالی به مرحله اجرا در آمده باشد تأثیری در آن ندارد ولی اگر اجرا نشده باشد درخصوص موضوع مطابق نظر شورای عالی عمل خواهد شد. ضمناً مطابق ماده ۱۶ آئین نامه اجرایی رسیدگی به اسناد مالکیت معارض، آرای شورای عالی ثبت در مورد وحدت رویه باید به کلیه هیأت‌های نظارت ابلاغ گردد و همچنین در روزنامه رسمی منتشر شود و در آخر هر سال نیز سازمان ثبت باید مجموع آنها را چاپ و منتشر سازد.

انتقادی نیز به قسمت اخیر تبصره ۴ ماده ۲۵ وارد به نظر می‌رسد و آن این است که معمولاً ایجاد وحدت رویه با وجود تناقض در آرای متعدد یا حداقل دو رأی درخصوص موضوع مشابه ضرورت پیدا می‌کند. در آئین دادرسی نیز وحدت رویه که در دیوان عالی کشور صادر می‌شود برای آرای متناقض صادره از چند دادگاه هم عرض درخصوص موضوع مشابه جاری است هر چند در قسمت اخیر تبصره مذکور در قسمت اول آن قید شده در صورت تشخیص رأی هیأت برخلاف قانون موضوع برای ایجاد وحدت رویه توسط رئیس سازمان ثبت به شورای عالی ثبت ارجاع می‌شود، لیکن در سازمان ثبت برای ایجاد وحدت رویه فقط درخصوص تشخیص موارد تناقض در آرای هیأت یا هیأت‌های نظارت رأی وحدت رویه صادر می‌شود و در موارد تشخیص رأی خلاف قانون فقط در جهت رأی صادره اظهار نظر و رأی لازم مبنی بر نقض یا تأیید و یا رأی جدید اعم از نقض و تأیید صادر می‌گردد و عملاً قسمت اول تبصره مذکور توسط شورای عالی ثبت اجرا نشده است که جا دارد در فرصت مناسب نسبت به اصلاح آن به صورت منطقی و عملی از طریق مبادی ذی ربط اقدام لازم به عمل آید.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

مقاربة الناس فی اخلاقهم أمنٌ من غوائلهم

آمیزگاری با مردمان ایمنی است از گزند آنان

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی  
پرتال جامع علوم انسانی



پروشکاه علوم انسانی و مطالعات فرہنگی  
پرتال جامع علوم انسانی