

نقش هیأت نظارت و شورای عالی ثبت*

محمود تفکریان**

پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

* برگرفته از نشریهٔ مأوی، شماره‌های منتشرهٔ خرداد ۱۳۸۱.
** معاون امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.



پڙو، شڪاھ علوم انسانی و مطالعات فریبگی
پرتال جامع علوم انسانی

از هیأت‌های مؤثر در پیشبرد اهداف حقوق ثبت، هیأت‌های نظارت و شورای عالی ثبت هستند که در واقع رافع اختلافات و اشتباهات ثبتی می‌باشند.

هیأت نظارت

ماده ۶ قانون ثبت، منظور از وجود هیأت نظارت را رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات به امور ثبت اسناد و املاک توجیه نموده است. این هیأت در مقر هر استانی مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود که در محدوده حوزه قضایی استان، صالح به رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌باشند و در حال حاضر با تغییراتی که در ساختار قضایی و سازمان ثبت به عمل آمده، مدیر کل ثبت استان و قائم مقام وی و دو نفر از قضات دادگاه تجدید نظر با انتخاب رئیس قوه قضاییه (هم عرض شخصیت‌های مندرج در قانون) این هیأت را تشکیل می‌دهند و حوزه عمل آن در ۸ بند، ذیل ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت تعیین گردیده و بعداً نیز به تکلیف مزبور از لحاظ رسیدگی به اعتراض حدود به منظور تعیین مجاورت و آیین نامه ماده ۱۴۷ و ۱۴۸ قانون ثبت برای رفع اشتباه آرای هیأت‌های حل اختلاف و آرای هیأت موضوع ماده ۱۴۰ برنامه سوم که رأی به اجرا درآمده، افزوده شده است.

شورای عالی ثبت

شورای عالی ثبت، مرجع تجدید نظر بعضی آرای هیأت نظارت است و برابر ماده ۲۵ مکرر دارای دو شعبه است:

۱ - شعبه مربوط به املاک، ۲ - شعبه مربوط به اسناد

هر یک از شعب مذکور متشکل از سه نفر است که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب رئیس قوه قضاییه و مسؤول قسمت املاک در شعبه املاک و مسؤول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل شده‌اند.

حدود، صلاحیت و وظایف هیأت نظارت و شورای عالی ثبت

حدود، صلاحیت و وظایف هیأت نظارت در ۸ بند به طور مجزا در ماده ۲۵ قانون ثبت مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ ذکر گردیده است.

علاوه بر موارد مندرج در ماده ۲۵ ق. ت چنانچه طبق تبصره ماده ۲۰ قانون ثبت، اعتراض از طریق غیر مجاور به حدود واصل شود و یا مجاور با حدود تعیین شده در صورت مجلس تحدید حدود سند مالکیت گرفته باشد یا به موجب سند رسمی از اعتراض خود صرف نظر کند، واحد ثبتی نظر خود را بر بی اثر بودن اعتراض به معترض ابلاغ می نماید. در صورتی که معترض مزبور به تصمیم واحد ثبتی اعتراض داشته باشد می تواند ظرف ده روز اعتراض خود را به هیأت نظارت اعلام دارد و همچنین در ماده ۲۰ آیین نامه مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ ذکر شده: اشتباهاتی که در رأی هیأت‌های حل اختلاف به وقوع پیوسته و رأی به اجرا درآمده به منظور رفع اشتباه، موضوع در هیأت نظارت رسیدگی و اتخاذ تصمیم می شود.

برابر ماده ۸ آیین نامه اجرایی ماده ۱۴۰ قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۹/۵/۳۰ چنانچه در رأی صادره هیأت به علت سهو قلم، مطلبی ساقط یا اشتباه بیتی رخ داده یا در مبانی مستند رأی

اشتباهی پیش آمده و رأی به اجرا درآمده باشد، هیأت نظارت و شورای عالی ثبت صالح به رسیدگی می‌باشد.

اکنون هر یک از موارد صلاحیت هیأت نظارت به شرح زیر توضیح داده می‌شود:
بند ۱ - بند یک در صورتی است که بین اشخاص و اداره ثبت اختلافی واقع شود و یا اشتباهی رخ دهد و یا در تصرف اشخاص تزامم و تعارض باشد که رفع اختلاف و تعیین تکلیف و یا ابطال و یا اصلاح درخواست ثبت با هیأت نظارت است.
براساس ماده ۱۱ قانون ثبت، هر شخصی می‌تواند نسبت به املاک مجهول المالک درخواست ثبت نماید.

در صورتی که از لحاظ قبول ثبت ادعایی نسبت به درخواست ثبت متقاضی نباشد و تحقیقات به عمل آمده تصرف مالکانه وی را احراز نماید، ادارات ثبت رأساً اظهارنامه را پذیرفته و قبول ثبت می‌نمایند.

چنانچه در جریان تحقیقات احراز تصرف مالکانه متقاضی، ادعایی از طرف اشخاص دیگر نسبت به تقاضای ثبت متقاضی وجود داشته باشد، موضوع در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم می‌گردد.

روش اجرایی در این موارد به این شرح است که طرفین مدارک خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم می‌دارند و اداره ثبت طبق فراز یک از ماده ۳ آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت با تعیین وقت مناسب از طرفین برای معاینه محل به وسیله اخطار دعوت می‌نماید و در اخطار تذکر می‌دهد:

۱ - عدم حضور هر یک، مانع رسیدگی نخواهد بود.

۲ - هر یک از طرفین می‌توانند تا قبل از وقت رسیدگی برای ملاحظه و اطلاع از مدارک تسلیمی طرف دیگر به اداره ثبت مراجعه نمایند.

منظور از تذکرات مذکور این است که بی‌جهت رسیدگی پرونده به تأخیر نیفتد و

نیز طرفین از مدارک تسلیمی دیگر مطلع باشند تا در هنگام رسیدگی و تحقیق محلی بتوانند با آگاهی کامل در مقام ادای توضیح و دفاع از حقوق خود برآیند. در وقت مقرر ضمن تهیه نقشه ملک مورد تقاضا توسط نقشه‌بردار، کارشناس مربوطه در مورد نحوه مالکیت و مدارک تسلیمی و تصرفات هر یک از طرفین و حصار و شهود، تحقیق نموده و صورت مجلس لازم را تهیه می‌نماید و نتیجه را با اظهار نظر در مورد تصرفات و نحوه آن که مبنای تصرف چگونه بوده به اداره کل ثبت استان گزارش می‌کند تا پس از کارشناسی و رفع نقص به هیأت نظارت گزارش گردد. هیأت نظارت اگر نواقصی را در تحقیقات مشاهده کرد و یا بررسی موارد دیگر را ضروری تشخیص داد، قرار رفع نقص صادر می‌نماید و هنگامی که پرونده، معد برای اتخاذ تصمیم باشد، مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در رأی صادره تعیین می‌شود که از کدام طرف قبول ثبت گردد، البته رأی صادره قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد. چنانچه به رأی صادره اعتراض نشود و یا پس از اعتراض منجر به صدور رأی از طرف شورای عالی ثبت گردد، رأی به اجرا گذارده می‌شود. بعد از تنظیم اظهار نامه، هر یک از طرفین حق دارند از انتشار آگهی نوبتی (ماده ۱۱ ق. ت) در مدت قانونی همانند سایر معترضین احتمالی مبادرت به تقدیم اعتراض نمایند و ظرف مدت یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض، در دادگاه صالح طرح دعوی نموده و گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نمایند. فراز مذکور از لحاظ تعیین تکلیف به منظور قبول درخواست ثبت فقط در صلاحیت هیأت نظارت است و چنانچه از این لحاظ پرونده‌ای در مراجع قضایی تشکیل شود، قرار عدم صلاحیت به صلاحیت هیأت نظارت صادر می‌گردد.

بخش دیگر بند یک در مواردی است که اظهار نامه تنظیم شده و عملیات ثبتی تا ختم عملیات ادامه یافته ولی ثبت دفتر املاک نگردیده است.

بند ۲ ماده ۳ آیین‌نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت شورای عالی ثبت در این قسمت تعیین تکلیف نموده است. این ادعا هنگامی بررسی

می‌شود که موضوع عدم تصرف مدعی حین تقاضای ثبت مطرح گردد. پس دو نکته مهم می‌بایست اساس این ادعا باشد: ۱ - عدم تصرف، ۲ - حین تقاضای ثبت. در نتیجه، ادعای عدم مالکیت متقاضی و یا عدم تصرف وی در غیر هنگام قبول ثبت مؤثر نخواهد بود. در این بخش مدارک مدعی توسط ثبت محل اخذ و چگونگی موضوع ضمن ارسال کلیه سوابق و اظهار نظر به ثبت استان گزارش می‌گردد و ثبت استان چنانچه با توجه به مدارک، امر تحقیق محلی را لازم دانست، دستور رسیدگی صادر می‌نماید و به نحو قبلی با اخطار به طرفین تحقیقات محلی انجام می‌گیرد. البته در این قسمت بررسی می‌شود که در حین تقاضای ثبت پلاک مزبور در تصرف مالکانه چه شخصی بوده و در حال حاضر در تصرف کیست؟ جریان به انضمام کلیه سوابق به هیأت نظارت گزارش و هیأت ممکن است طبق بند ۱ از ماده ۲۵ قانون ثبت، درخواست ثبت را ابطال یا ادعا را مردود تشخیص دهد که به شرح قسمت قبل قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

موضوع قابل توجه آنکه ابطال درخواست به دلیل عدم تصرف متقاضی در حین تقاضای ثبت می‌باشد، لذا ممکن است غیر از سایر اشخاص، خود متقاضی مجدداً ملک مزبور را با ارائه مدارکی که حاکی از تصرف فعلی و مالکیت وی باشد، درخواست ثبت نماید. رأی صادره در ارتباط با بند مذکور قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۷۹۱ مورخ ۶۹/۲/۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضmann آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک شماره ۳۲۷۱ واقع در بخش دو ثبت حوزه ثبتی... مبنی بر اینکه آقای حسین... با تقدیم استشهاد محلی درخواست ثبت شش دانگ یک باب خانه پلاک مزبور را کرده است.

آقای اکبر... به درخواست ثبت مزبور معترض و مدعی است که سه دانگ از این خانه متعلق به وی می‌باشد و باید از او قبول ثبت پذیرفته شود. خانه مورد نظر در دفتر توزیع اظهار نامه به نام حسن... به مساحت ۴۵۰ متر مربع معرفی شده است. وقت بررسی و تحقیق محلی تعیین و به طرفین ابلاغ شده است. تحقیقات مستند به شهادت تعدادی شهود حاکی است:

شش دانگ خانه مذکور که طبق نقشه ترسیمی به مساحت ۳۴۱ متر می‌باشد در اصل متعلق به آقای حسن... بوده و نامبرده فوت شده. ورثه وی منحصر به آقایان حسین و اکبر... فرزندان متوفی بوده‌اند. آقای حسین... احد از ورثه مدعی خرید سهم الارث برادر خود آقای اکبر... بوده، ولی شهود اطلاعی از این انتقال نداشته‌اند و تصرفات مالکانه آقایان حسین و اکبر را بالسویه گواهی کرده‌اند.

هیأت نظارت در جلسه شنبه مورخ ۶۹/۴/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره لازم به اتفاق چنین رأی می‌دهد:

با توجه به تحقیقات محلی هیأت مقرر می‌دارد ثبت محل نسبت به قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهار نامه به نام آقایان اکبر و حسین هریک نسبت به سه دانگ مشاع اقدام نماید. چنانچه آقای حسین... به ادعای خود باقی باشد، می‌تواند همانند سایر معترضین احتمالی در موعد مقرر مبادرت به تقدیم اعتراض نماید. این رأی طبق بند ۱ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می‌گردد و در صورت شکایت ذی‌نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد.

رئیس دادگاه تجدید نظر شعبه... و عضو هیأت نظارت

مدیرکل ثبت استان....

رئیس دادگاه تجدید نظر شعبه... و عضو هیأت نظارت

این رأی با اعتراض آقای حسین... در شورای عالی ثبت مطرح و عیناً تأیید گردید.

توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند یک از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. چون از لحاظ قبول بین آقایان اکبر و حسین، فرزندان حسن تعارض است، یکی از مستندات، دفتر توزیع اظهارنامه می‌باشد که تصرف مالکانه مرحوم حسن مورث نامبردگان را تأیید می‌کند و طبق تحقیقات در محل نیز وراثت آنها نیز تأیید شده، ولی دلیل معتبری بر انتقال سهم الارث آقای اکبر به آقای حسین وجود ندارد؛ لذا هیأت نظارت به شرح فوق رأی صادر نموده که مورد تأیید شورای عالی ثبت قرار گرفته است.



بند ۲- بند ۲ مربوط به اشتباهات رخ داده در جریان مقدماتی ملک است که تاکنون ملک ثبت دفتر املاک نشده است. هرگاه در جریان مقدماتی اشتباه مؤثری واقع شود هیأت نظارت آن اشتباه و همچنین عملیات بعدی که اشتباه در آن تأثیر داشته را ابطال و جریان ثبت را تجدید یا تکمیل و یا اصلاح می‌نماید.

اگر در مندرجات اظهار نامه از لحاظ مشخصات ملک و یا متقاضی ثبت اشتباهی شده باشد، مانند این که در شماره بخش، پلاک اصلی، پلاک فرعی، نوع ملک و مساحت و نام، نام خانوادگی، شماره شناسنامه، محل صدور آن، نام پدر، و تابعیت اشتباه شده باشد و یا قسمتی از مشخصات مزبور از قلم افتاده باشد، اصلاح و تکمیل این موارد با هیأت نظارت است و همچنین اگر بر اثر اشتباهات فوق در آگهی‌های نوبتی یا تحدیدی اشتباهی به وقوع پیوسته و یا اینکه صرفاً اشتباهی در آگهی‌های مزبور و یا عملیات تحدید حدود، پیش آمده باشد هیأت نظارت آن را بررسی می‌کند و ممکن است اشتباه را مؤثر تشخیص ندهد و یا به عکس تصمیم به تجدید عملیات بگیرد که بستگی به نوع و اهمیت اشتباه دارد.

باید دقت شود که این بند مشمول املاکی است که ثبت دفتر املاک نگردیده‌اند، در صورتی که هیأت نظارت رأی بر تجدید آگهی نوبتی صادر نماید، آگهی مزبور فقط

یک نوبت منتشر می شود و این آگهی همواره با اولین آگهی های نوبتی انتشار می یابد و مدت اعتراض به آن ۳۰ روز است.
 رأی صادره بر اساس این بند قطعی است.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۴۲۲ مورخ ۱۳۶۸/۱/۳۰ هیأت نظارت

برابر گزارش های اداره... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک شماره ۱۰ فرعی از ۱۲۲۴ اصلی واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبتی... مبنی بر این که مساحت یک درب باغ مذکور در اظهار نامه ۹۳۱ متر مربع قید شده، در صورتی که در مقام تحدید حدود مساحت آن ۹۸۳/۲۰ متر مربع تعیین گردیده است. طبق بررسی محلی معلوم گردیده حدود و طول متر ابعاد اظهار نامه تغییر نکرده و حد فاصل با مجاورین به نحوی است که موقع قبول ثبت بوده و به مجاورین تجاوزی نشده و وقوع اشتباه بر اثر بی دقتی مهندس نقشه بردار هنگام قبول ثبت به وجود آمده است و در آگهی های نوبتی مساحت قید نگردیده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه یکشنبه مورخ ۱۳۶۸/۱/۳۰ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می گردد، ثبت محل نسبت به اصلاح مساحت مندرج در اظهار نامه پلاک فوق از ۹۳۱ متر مربع به ۹۸۳/۲۰ متر مربع با حضور متقاضی یا قائم مقام او اقدام نماید و عملیات ثبتی را ادامه دهد.
 این رأی طبق بند ۲ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت
 مدیر کل ثبت استان ...

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند دو از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. براساس بند مذکور هر نوع اشتباهی که در عملیات مقدماتی ثبت ملک به وقوع پیوسته چنانچه منجر به ثبت دفتر املاک نشده باشد هیأت نظارت می‌تواند اشتباه را مؤثر تشخیص دهد و عملیات مقدماتی را اصلاح، تکمیل و یا تجدید نماید، مانند این که ممکن است:

- ۱ - اشتباه در آگهی نوبتی (ماده ۱۱ ق. ت) یا آگهی تحدید حدود را مؤثر تشخیص و دستور تجدید آگهی صادر نماید.

- ۲ - اشتباه را مؤثر تشخیص ندهد و دستور ادامه عملیات صادر کند.

- ۳ - قسمتی از اظهارنامه ناقص باشد دستور تکمیل آن را بدهند.

- ۴ - به شرح رأی فوق، اشتباه مندرج در اظهارنامه را دستور اصلاح صادر نماید.

ساختار و تشکیلات هیأت نظارت و شورای عالی ثبت و بند یک و دو ماده ۲۵

اصلاحی قانون ثبت از صلاحیت و وظایف هیأت‌های مذکور قبلاً تشریح شده است.

اکنون سایر بندهای ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت ذکر می‌گردد:

* * *

بند ۳ - این بند در ارتباط با املاکی می‌باشد که ثبت دفتر املاک گردیده است که بر اثر عدم توجه و دقت نویسنده هنگام ثبت ملک یا ثبت انتقالات در دفتر املاک و تحریر سند مالکیت، اشتباهی رخ داده و در واقع این اشتباه قلمی است و یا این که ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر با سند رسمی یا حکم نهایی دادگاه باشد.

بدیهی است که اشتباه قبل از امضا و تکمیل ثبت دفتر املاک را مأمور مربوطه می‌دهد و نیازی به طرح موضوع در هیأت نظارت نمی‌باشد، ولی چنان چه ثبت دفتر توضیح املاک تکمیل گردیده و بعداً وقوع اشتباه مشخص شود و یا مغایرت آن با اسناد رسمی و یا حکم نهایی دادگاه معلوم گردد، در این صورت باید موضوع در هیأت نظارت مطرح و اصلاح دفتر املاک و سند مالکیت طبق رأی هیأت نظارت به عمل آید.

رای صادره بر اساس این بند قطعی است.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رای شماره ۳۵۴۱ مورخ ۱۳۷۰/۲/۲۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک ۸۸ فرعی از ۲۲۱ اصلی واقع در بخش ۵ حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه ششدانگ باغچه شماره مذکور طبق سند شماره ۴۴۲۱ مورخ ۱۳۶۸/۲/۱۲ به آقای علی ... انتقال یافته ولی مأمور تهیه پیش نویس سند مالکیت، شماره پلاک اصلی را اشتبهاً ۱۲۱ قید کرده است که با همین اشتباه ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت صادر گردیده است.

ثبت محل گواهی نموده مورد تصرف و مالکیت آقای علی ... واقع در پلاک ۲۲۱

می باشد.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه سه شنبه ۱۳۷۰/۲/۲۱ پس از

ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق، چنین رأی می دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می گردد ثبت

محل نسبت به اصلاح شماره پلاک اصلی در سوابق و دفتر املاک و سند مالکیت از

۱۲۱ به ۲۲۱ اقدام نماید.

این رأی طبق بند ۳ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می شود و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت نظارت استان ...

توضیح

این بند شامل مواردی است که در موقع ثبت ملک و یا ثبت انتقالات، اشتباه قطعی رخ

دهد و یا ثبت دفتر املاک مخالف یا مغایر سند رسمی یا حکم نهایی باشد که چون به دلیل عدم دقت نویسنده اشتباه مذکور به وقوع پیوسته رأی به شرح فوق صادر شده است.

* * *

بند ۴- در این بند مشابه بند دوم عمل می‌گردد، با این تفاوت که در این بند ملک، ثبت دفتر املاک شده است و در مورد اشتباهات مربوط به آگهی‌های نوبتی و تحدید حدود، بعد از اینکه ملک ثبت دفتر املاک شده، رسیدگی نمی‌شود.

هرگاه هیأت نظارت تشخیص دهد که حین عملیات مقدمات ثبت ملک، در مشخصات ملک، شماره پلاک، بخش، مقدار، نوع، حدود، طول مترآژ، مساحت و حقوق ارتفاعی مندرج در تحدید حدود، اشتباهی رخ داده و با همین اشتباه ملک، ثبت دفتر املاک شده، رأی به اصلاح صادر می‌نماید و چنان چه تشخیص دهد که با اصلاح آن به حقوق دیگران خللی وارد نمی‌شود به شخص ذی‌نفع اخطار می‌کند که می‌تواند از طریق مراجع قضایی اقدام نماید و اصلاح و رفع اشکال بر حسب حکم نهایی دادگاه به عمل می‌آید.

رأی صادره براساس این بند قطعی است.

بعضاً مشاهده می‌شود قبل از طرح موضوع در هیأت نظارت، دادخواست اصلاح حدود به دادگاه تقدیم می‌گردد و با عنایت به این که موضوع در صلاحیت هیأت نظارت می‌باشد دادگاه عدم صلاحیت به صلاحیت هیأت نظارت صادر می‌نماید، لذا باید توجه داشت در این گونه موارد ابتدا درخواست اصلاح حدود از طریق ثبت محل و طرح موضوع در هیأت نظارت مطرح شود و در صورت تشخیص هیأت نظارت به این که با اصلاح حدود، احتمال تضییع حق وجود دارد طبق قسمت اخیر بند مذکور به ذی‌نفع اخطار می‌شود تا از طریق مراجع قضایی اقدام نماید و مدعی باید هنگام تنظیم دادخواست تصمیم مزبور را ضمیمه اوراق مربوطه نماید.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۵۸۸ مورخ ۱۳۷۱/۴/۲۷ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره ... و ضمائم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک ۸۱ فرعی از ۱۴ اصلی واقع در بخش یک حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه که حد شرقی خانه پلاک مذکور به این شرح بوده: شرقاً در سه قسمت که قسمت دوم شمالی است اول به طول ۱۴ متر به دیوار پلاک ۸۲، دوم به طول ۶ متر دیوار نیست به پلاک مزبور، سوم به طول ۱۸ متر دیوار نیست به دیوار پلاک ۸۳، اشتباهاً در موقع تحدید در یک قسمت به این شرح: شرقاً به طول ۳۱/۸۰ متر دیوار نیست به پلاک ۸۲، قید گردیده و با همین اشتباه ثبت دفتر املاک شده و سند مالکیت صادر گردیده است.

محل با حضور مجاورین معاینه و نقشه ملک، ترسیم گردیده پلاک شماره ۸۲ قسمت دوم حد جنوبی و حد غربی خود را در مجاورت با پلاک ۸۱ چنین قید نموده: جنوباً اول ... دوم به طول ۶ متر به دیوار پلاک ۸۱، غرباً به طول ۱۴ متر دیوار نیست به پلاک ۸۱ و پلاک ۸۳ حد غربی خود را در مجاورت با پلاک ۸۱ چنین ذکر کرده است: غرباً به طول ۱۸ متر دیوار نیست به دیوار پلاک ۸۱، کارشناس و نقشه بردار ثبت، گواهی کرده‌اند دیوارهای فاصل از زمان تحدید حدود تاکنون تغییری نکرده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه چهارشنبه ۱۳۷۱/۴/۲۷ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق، چنین رأی می‌دهد.

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می‌گردد، ثبت محل نسبت به اصلاح حد شرقی پلاک ۸۱ در سوابق و دفتر املاک و سند مالکیت طبق وضع محل به شرح فوق اصلاح نماید.

این رأی طبق بند ۴ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

توضیح

این بند شامل اشتباهاتی است که در عملیات مقدماتی رخ داده و ملک، ثبت دفتر املاک شده است، البته چنانچه هیأت، تشخیص دهد اصلاح موجب خلل به حقوق دیگران می‌شود به ذی‌نفع اخطار می‌کند به دادگاه مراجعه نماید.

چون طبق بررسیها معلوم شده در موقع تحدید حدود که یکی از عملیات مقدماتی است اشتباه رخ داده هیأت طبق بند مذکور مبادرت به صدور رأی نموده است.

* * *

بند ۵- این بند مخصوص اسناد مالکیت معارض است و تنها موردی است که سند مالکیت بدون حکم دادگاه ابطال می‌گردد.

سند مالکیت معارض سندی است که نسبت به یک ملک خواه تمام آن یا قسمتی از آن و خواه حدود یا حقوق ارتفاقی یک بار به نام شخصی ثبت دفتر املاک شده باشد، مجدداً به نام ثبت دفتر املاک شود، سند مالکیت ثبت مؤخر را سند مالکیت معارض می‌نامند. سند مالکیت مقدم الصدور تا زمانی که طبق حکم نهایی دادگاه ابطال نشده معتبر است و اقداماتی در این رابطه به عمل می‌آید که به شرح زیر است:

۱- ادارات ثبت به محض اطلاع از صدور سند مالکیت معارض مراتب را به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه با قید مشخصات سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) و سند مالکیت مقدم الصدور بخشنامه و ابلاغ می‌نماید.

۲- جریان صدور سند مالکیت معارض را با تهیه نقشه و رنگهای مختلف که در آن تعارض مشخص باشد از طریق اداره کل ثبت استان به هیأت نظارت گزارش می‌نماید.

۳- در صورتی که در گزارش و مدارک بررسی شده ابهاماتی باشد، هیأت نظارت قرار رفع نقص صادر کرده و پس از تکمیل پرونده مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی هیأت نظارت قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.

۴- در صورتی که رأی بر تعارض صادر شد و به مرحله قطعیت رسید به دارنده

سند مالکیت معارض اخطار می‌شود که ظرف مدت دو ماه از تاریخ ابلاغ به دادگاه محل وقوع ملک مراجعه و گواهی طرح دعوا تسلیم و رسید اخذ نماید.

۵ - در صورتی که دارنده سند مالکیت معارض گواهی طرح دعوا را در مدت مقرر تسلیم نکرده و دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوا از طرف دارنده سند مالکیت معارض را تسلیم نمود، ثبت محل ابطال سند مالکیت معارض را در ستون ملاحظات ثبت ملک قید می‌نماید.

۶ - پس از ابطال سند مالکیت معارض مراتب به دارنده آن و دفاتر اسناد رسمی بخشنامه می‌گردد. فرق این بخشنامه با بخشنامه اول این است که در بخشنامه اول سند به عنوان سند مالکیت معارض معرفی می‌شود تا دفاتر از انجام معامله با آن تا اطلاع بعدی خودداری نمایند و در مرحله دوم اعلام می‌گردد که سند مالکیت معارض باطل است و دیگر اعتباری ندارد.

نکاتی در مورد اسناد مالکیت معارض

۱ - دارنده سند مالکیت مقدم قبل از تعیین تکلیف نهایی در دادگاه می‌تواند نسبت به موضوع سند مالکیت معامله انجام دهد ولی در متن سند قید می‌شود که نسبت به مورد معامله سند مالکیت معارض صادر شده و مادامی که تکلیف نهایی طبق این قانون معلوم نشده، به خریدار سند مالکیت جدید داده نخواهد شد و همین حکم در مورد انتقالات بعدی جاری است.

۲ - دارنده سند مالکیت معارض تا زمانی که تکلیف نهایی سند مزبور در دادگاه معلوم نشده باشد حق هیچ‌گونه معامله نسبت به آن ملک را ندارد.

۳ - دارنده سند مالکیت معارض می‌تواند حقوق متصوره خود را انتقال دهد. در واقع حقوقی که تصور می‌شود حقوق مربوط به اقدامات در ارتباط با موضوع از جمله طرح دعوا در مراجع قضایی است.

۴ - دادگاه بدون توجه به تاریخ ثبت و صدور سند مالکیت به واقعیت موضوع براساس مدارک ابرازی رسیدگی می‌کند و سند مالکیتی را که طبق مقررات جریان ثبتی آن صحیح انجام شده، تشخیص می‌دهد و سند دیگر را باطل اعلام و ابلاغ می‌نماید.

۵ - صدور سند مالکیت معارض در واقع به هدف حقوق ثبت لطمه می‌زند و اسناد مالکیت را متزلزل می‌نماید. بدین جهت قانونگذار برای این موضوع اهمیت خاصی قائل شده و با تعیین مجازات سنگین برای مرتکبین متخلف در این رابطه سعی نموده از صدور اسناد مالکیت معارض پیشگیری شود، به همین سبب میزان صدور اسناد مالکیت معارض بسیار کم است و بندرت چنین اسنادی صادر می‌شود. مجازات‌هایی که درباره صدور اسناد مالکیت معارض تعیین شده به شرح زیر است:

۱ - دارنده سند مالکیت معارض قبل از تعیین تکلیف سند مالکیت - به شرحی که ذکر شد - چنانچه معامله‌ای انجام دهد به جریمه نقدی معادل یک برابر بهای مورد معامله محکوم می‌شود.

۲ - سردفتران اسناد رسمی که پس از اخطار مبادرت به تنظیم سند معارض نمایند به انفصال دائم از شغل سردفتری محکوم می‌شوند.

۳ - کارمندان ادارات ثبت که عمل خلاف آنها موجب صدور سند مالکیت معارض یا معاملات متعدد بشود، در دادگاه اداری تعقیب و به انفصال موقت که کمتر از دو سال نخواهد بود و یا انفصال دائم به تناسب موضوع، محکوم می‌شوند و تخلف آنها مشمول مرور زمان تخلفات اداری نخواهد بود.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۶۹۲۱ مورخ ۱۳۷۸/۲/۲۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره ... و ضمایم آن مربوط به پلاکهای شماره ۱۲۱ و ۱۲۲ فرعی از ۲ اصلی واقع در بخش دو حوزه ثبتی ... مبنی بر اینکه پلاک ۱۲۱ با حدود شمالاً به

طول ۹/۸۰ متر دیواربست به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰ متر درب و دیواربست به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۱۰/۲۲ متر، دیواربست اشتراکی با پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰/۱۰ متر، دیواربست به پلاک ۱۲۲ به مساحت ۲۰۱/۳۰ متر مربع در تاریخ ۱۳۶۱/۲/۱۲ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است، سپس پلاک ۱۲۲ با حدود شمالاً به طول ۳۰/۹۰ متر، دیواربست به پلاک ۵۱ شرقاً به طول ۲۰/۲۰ متر درب و دیواربست به خیابان ۱۰ متری جنوباً به طول ۲۹/۱۰ متر، دیواربست به پلاک ۷۱ غرباً به طول ۲۰ متر دیواربست به دیوار پلاک ۱۲۳ به مساحت ۵۹۹/۷۰ متر مربع در تاریخ ۱۳۶۸/۴/۱۷ در دفتر املاک ثبت شده و سند مالکیت صادر گردیده است. مالک پلاک ۱۲۱ مدعی شده پلاک ۱۲۲ نسبت به پلاک ۱۲۱ مورد مالکیت وی معارض است.

محل توسط نماینده و نقشه بردار ثبت معاینه شده و نقشه دو پلاک با رنگهای زرد و آبی ترسیم و معلوم گردیده تمامی پلاک ۱۲۱ داخل در محدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار گرفته است و چون سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخر الصدور می باشد به دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ابلاغ شده از انجام معامله با سند مالکیت ۱۲۲ خودداری نمایند و در موقع انجام معامله پلاک ۱۲۱ قید شود نسبت به آن سند مالکیت معارض صادر گردیده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان ... در جلسه دوشنبه ۱۳۷۸/۲/۲۱ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می دهد:

با توجه به سوابق مربوطه چون پلاک ۱۲۱ داخل در محدوده سند مالکیت پلاک ۱۲۲ قرار دارد و سند مالکیت پلاک ۱۲۲ مؤخر الصدور و نسبت به محدوده پلاک ۱۲۱ معارض می باشد، لذا به دارنده سند مالکیت آن اخطار می شود ظرف دو ماه در دادگاه صالح طرح دعوا و گواهی لازم اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید.

این رأی طبق بند ۵ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قابل تجدید نظر در

شورای عالی ثبت می‌باشد.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

رای مذکور بر اثر اعتراض مالک پلاک ۱۲۲ در شورای عالی ثبت طرح و مورد

تأیید قرار گرفته است.

توضیح

چون تشخیص تعارض یک مسأله تخصصی و حقوقی است و آثار تبعی بسیار مهم دارد به طوری که دارنده سند مالکیت معارض (مؤخر الصدور) حق معامله آن ملک را ندارد و به دارنده آن اخطار می‌شود ظرف دو ماه در دادگاه طرح دعوا کند و گواهی اخذ و به اداره ثبت محل تسلیم نماید، چنانچه دارنده سند معارض در مدت مقرر طرح دعوا نکند و گواهی ارائه ندهد و دارنده سند مالکیت مقدم الصدور گواهی عدم طرح دعوا در مدت مذکور را به اداره ثبت محل تسلیم نماید، سند مالکیت معارض بدون تشریفات قضایی باطل می‌گردد.

بند ۶- این بند مخصوص اشتباهاتی است که در عملیات تفکیکی رخ داده و منجر به انتقال رسمی یا ثبت دفتر املاک شده باشد، در صورتی که رفع اشتباه خللی به حق دیگران وارد نسازد، هیأت نظارت دستور اصلاح صادر می‌نماید.

عملیات تفکیکی بعد از عمل تحدید حدود انجام می‌شود، در صورتی که مدت اعتراض بدون واخواهی سپری شده یا اگر اعتراضی رسیده حکم نهایی صادر و به اجرا درآمده باشد، به این ترتیب که ممکن است در قید مساحت و حدود و متراژ و حقوق ملک در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده باشد که اصلاح آن بستگی به مراحل عمل دارد.

الف: اگر نسبت به صورت مجلس تفکیکی از لحاظ تنظیم سند رسمی یا ثبت دفتر املاک اقدامی نشده باشد، چنانچه اشتباه محرز باشد ثبت محل نسبت به اصلاح و رفع اشتباه اقدام می‌نماید و حتی اگر صورت مجلس تفکیکی به دفتر اسناد رسمی ارسال شده باشد ثبت محل با تهیه صورت مجلس اصلاحی مورد اصلاح را به دفترخانه مربوطه اعلام می‌کند تا با رعایت موارد اصلاحی اقدام نماید و چنانچه حجم اصلاحات گسترده باشد صورت مجلس تفکیکی را استرداد و ابطال و صورت مجلس تفکیکی جدید را با اعمال اصلاحات به جای آن به دفترخانه ارسال می‌دارد.

ب: در صورتی که نسبت به صورت مجلس تفکیکی سند رسمی تنظیم شده باشد، پس از احراز وقوع اشتباه، ثبت محل مورد اصلاحی را به دفترخانه اعلام تا با تنظیم سند اصلاحی پیرو سند قبلی با حضور افراد ذی نفع اقدام و اشتباهات را مرتفع سازد. این وضع در حالی است که عملیات تفکیکی ثبت دفتر املاک نشده و صرفاً سند تنظیم شده است.

ج: این مورد مشابه بند (ب) می‌باشد با این تفاوت که امکان تنظیم سند اصلاحی مقدور نمی‌باشد بلکه در این صورت هیأت نظارت می‌تواند برحسب بند (۷) ماده ۲۵ ق. ت اتخاذ تصمیم نماید.

د: چنانچه ملک ثبت دفتر املاک شده باشد، چه نسبت به آن سند رسمی تنظیم شده یا نشده باشد هیأت نظارت صالح به رسیدگی است به هر حال هیأت مادامی رأی به اصلاح صادر می‌کند که خللی به حق دیگران وارد نشود. رأی صادره طبق این بند قطعی است.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۶۸۲۲ مورخ ۱۳۷۷/۷/۲۷ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمایم آن مربوط به پرونده ثبتی پلاک شماره ۴۱

فرعی مجزا شده از ۱۷ فرعی ۱۳۷ اصلی واقع در بخش سه حوزه ثبتی... مبنی بر این که شش دانگ یک قطعه زمین قطعه اول طبق صورت مجلس تفکیکی شماره ۷۳۱ مورخ ۷۶/۲/۱۷ از پلاک ۱۷ فرعی مجزا و طبق سند شماره ۴۴۱۲۱ مورخ ۱۳۷۶/۲/۲۳ به آقای حسین... منتقل شده و شماره ۴۱ فرعی برای آن منظور و سند مالکیت تجدیدی به نام خریدار صادر و تسلیم گردیده است.

خریدار مذکور اعلام داشته حدود ملک با محل تطبیق ندارد. پس از بررسی محل معلوم شده در صورت مجلس تفکیکی حد شرقی که به طول ۲۰ متر درب و دیواربست به خیابان ۱۰ متری اشتباهاً این حد در شمال قید شده و به جای آن حد شمالی که به طول ۱۰ متر دیواربست به پلاک ۱۳۷/۲۱ در قسمت حد شرقی تعریف گردیده است و نقشه تفکیکی صحیح ترسیم شده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه ۱۳۷۷/۷/۲۷ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره چنین رأی می‌دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص و مقرر می‌گردد ثبت محل حد شمالی پلاک ۴۱ مجزا شده را به حد شرقی و حد شرقی را به حد شمالی اصلاح نماید.

این رأی طبق بند ۶ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

توضیح

این بند شامل مواردی است که در عملیات تفکیکی اشتباهی رخ داده و منجر به انتقال

رسمی یا ثبت دفتر املاک شده باشد، مشروط به این که خللی به حق کسی نرساند. چون وقوع اشتباه در صورت مجلس تفکیکی طبق نقشه تفکیکی و وضع محل محرز بوده لذا رأی به اصلاح صادر شده است.

نکته‌ای که باید توجه شود منظور از عدم خلل به حقوق دیگران امری است که تشخیص آن با هیأت می‌باشد.

* * *

بند ۷- هرگاه در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین، اشکال یا اشتباهی پیش آید، رفع اشکال و اشتباه و صدور دستور لازم با هیأت نظارت خواهد بود.

این بند در صورتی است که اشتباهاتی از لحاظ مشخصات متعاملین و ملک و نوع سند و غیره در دفتر اسناد رسمی رخ داده است.

رفع اشتباه در حالات مختلف به طرق زیر امکان‌پذیر است:

الف- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه خلاصه آن در دفتر املاک ثبت نشده است؛ در این صورت متعاملین می‌توانند با تنظیم سند اصلاحی، پیرو سند قبلی و توضیح موضوع، اشتباه را مرتفع نمایند و نیازی به طرح موضوع در هیأت نظارت نمی‌باشد.

ب- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه خلاصه آن در دفتر املاک ثبت شده، اعم از این که سند مالکیت صادر شده یا نشده باشد، در صورت احراز اشتباه به وسیله ثبت محل موضوع به هیأت نظارت گزارش می‌شود و در صورت موافقت متعاملین، هیأت نظارت می‌تواند دستور تنظیم سند اصلاحی را صادر نماید.

پس از صدور رأی هیأت نظارت ثبت، دفتر املاک و سند مالکیت اصلاح می‌شود، البته با تنظیم سند اصلاحی رأی بر اساس سایر بندهای ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر می‌گردد.

ج- در صورتی که پس از تنظیم سند در دفترخانه وقوع اشتباه احراز گردد و تنظیم

سند اصلاحی به دلایل مختلف از جمله عدم دسترسی به معامل مقدور نباشد، هیأت نظارت با توجه به سوابق و مدارک طبق بند هفت از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت رأی بر اصلاح ثبت دفتر اسناد رسمی و در صورت لزوم ثبت دفتر املاک و سند مالکیت صادر می‌نماید.

رأی صادره طبق این بند قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت می‌باشد. بدیهی است پس از قطعیت، رأی به دفترخانه تنظیم کننده سند نیز ابلاغ می‌شود تا در ملاحظات ثبت سند مفاد اصلاح را طبق رأی توضیح دهد.

به طوری که قبلاً ذکر شد، شورای عالی ثبت دارای دو شعبه می‌باشد و صلاحیت هر یک به این شرح است:

الف - شعبه مربوط به املاک، مرجع تجدیدنظر آرای هیأت نظارت براساس بندهای ۱ الی ۶

ب - شعبه مربوط به اسناد، مرجع تجدیدنظر آرای هیأت نظارت براساس بندهای

۷ و ۸

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۵۲۷ مورخ ۱۳۶۹/۲/۳ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم مربوط به آن مبنی بر این که:

در مقام تنظیم سند انتقال شماره ۴۱۴۷۱ - ۱۳۶۱/۱/۲۱ دفتر ۲۵... موضوع

شش دانگ یک درب باغ پلاک شماره ۱۱۴۱ واقع در بخش ۱۱ حوزه ثبتی... شماره پلاک

آن اشتباهاً ۱۲۴۱ قید و به همین نحو ثبت دفتر املاک گردیده و سند صادر شده است.

طبق گواهی اداره ثبت محل در استعلام و پاسخ آن که به شماره ۴۰۱۲ -

۱۳۶۱/۱/۱۷ صادر شده و مستند تنظیم سند مذکور قرار گرفته شماره پلاک به نحو

صحیح ۱۱۴۱ قید گردیده و انتقال دهنده معادل مورد انتقال از پلاک ۱۱۴۱ مالکیت

داشته و پلاک ۱۲۴۱ به نام دولت جمهوری اسلامی ایران ثبت دفتر املاک شده و انتقال دهنده از این پلاک مالکیتی نداشته است. برابر تحقیقات محلی فروشنده به خارج از کشور عزیمت نموده و در محل حضور نداشته است و پلاک ۱۱۴۱ از تاریخ انتقال در تصرف بلامنازع خریدار سند مذکور بوده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه یکشنبه ۱۳۶۹/۲/۳ پس از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می‌دهد:

با توجه به محتویات پرونده وقوع اشتباه محرز تشخیص داده می‌شود و مقرر می‌گردد ثبت محل به دفترخانه مربوطه اعلام دارد تا نسبت به اصلاح شماره پلاک مذکور در ملاحظات ثبت صفحه دفتر مربوطه اقدام کند و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت را نیز به شرح فوق برابر مقررات اصلاح نماید.

این رأی طبق بند ۷ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

این رأی با انقضای مدت اعتراض بدون واخواهی قطعی شده و به مرحله اجرا در آمده است.

توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند هفت از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. بر اساس بند مذکور هرگونه اشکال در طرز تنظیم اسناد و تطبیق مفاد آنها با قوانین یا وقوع اشتباه، وسیله هیأت نظارت با صدور رأی مرتفع می‌گردد. این بند شامل مواردی است که اشکال و اشتباه در هنگام ثبت سند در دفترخانه رخ داده است.

دلایل بارز وقوع اشتباه در مورد سند تنظیمی موضوع این رأی عبارتند از: قید پلاک شماره ۱۱۴۱ در استعلام و پاسخ آن برای انجام معامله، مالکیت فروشنده به مقدار مورد انتقال از پلاک ۱۱۴۱ و عدم مالکیت او نسبت به پلاک ۱۲۴۱؛ پلاک ۱۱۴۱ در هنگام انتقال به تصرف خریدار داده شده دلایل مذکور حاکی است که منظور انتقال پلاک ۱۱۴۱ بوده است.

* * *

بند ۸- این بند به منظور رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی می‌باشد.

اسناد لازم الاجرا اسنادی است رسمی یا در حکم اسناد رسمی؛ مانند چکهای در بانکی یا مواردی که قانون تعیین نموده چون عوارض شهرداری موضوع کمیسیون ماده ۷۷، هزینه مشترک آپارتمانها و غیره.

اجراییه نسبت به این گونه اسناد بدون صدور حکم از طریق مراجع قضایی به وسیله دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ازدواج و طلاق و اداره ثبت صادر می‌شود و عملیات اجرایی از ابلاغ تا ختم پرونده در اجرای ثبت انجام می‌گردد. شکایت از عملیات اجرایی بر اساس آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا و طرز رسیدگی انجام می‌پذیرد. هرگاه شخص از دستور اجرا شکایت داشته باشد باید از طریق دادگاه اقدام نماید ولی طبق ماده ۲۲۹ آیین نامه اجرا هر شخص اعم از متعهد سند و هر شخص از ذی نفع از عملیات اجرا، که بعد از صدور دستور اجرا شروع می‌شود، شکایت داشته باشد، می‌تواند شکایت خود را با ذکر دلیل و ارائه مدارک به رئیس ثبت محل تسلیم کند و رئیس ثبت مکلف است فوراً رسیدگی نموده و با ذکر دلیل رأی صادر نماید. نظر رئیس ثبت به هر حال برابر مقررات به اشخاص ذی نفع ابلاغ می‌شود و اشخاص ذی نفع اگر شکایتی از تصمیم رئیس ثبت داشته باشند می‌توانند ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ، شکایت خود را به ثبت محل و یا هیأت نظارت تسلیم کنند.

رسیدگی به شکایت از رأی رئیس ثبت که به شرح فوق صادر می‌شود طبق بند ۸ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت در هیأت نظارت استان مجدداً رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌گردد.

رأی صادره طبق این بند قطعی است.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - اداره کل ثبت استان

رأی شماره ۳۵۸۷ مورخ ۱۳۶۹/۱۱/۳۱ هیأت نظارت

برابر گزارشهای اداره... و ضمائم مربوط به آن مبنی بر این که آقای... به استناد سند شماره ۴۸۳۰۱ - ۱۳/۳/۱۳۶۷ دفتر جهت وصول مبلغ ده میلیون و سیصد و پنجاه هزار ریال علیه آقای... مبادرت به صدور اجراییه نموده، پس از ابلاغ اجراییه حسب درخواست بستانکار شش دانگ یک باب خانه پلاک ۴۴۱/۳۲۷ بخش ۱۱ ثبت... بازداشت گردیده است. مدیون به بازداشت خانه مذکور اعتراض نموده و اظهار داشته این خانه تنها محل سکونت خود و عائله تحت تکفل وی می‌باشد. حسب دستور مدیر ثبت مأمور اجرا از محل بازدید کرده و طبق صورت مجلس تنظیمی عده‌ای شهود گواهی کرده‌اند مدیون و همسر و سه فرزندش در خانه مزبور زندگی می‌نمایند و مدیون محل سکونت دیگری ندارد. مساحت زمین خانه ۲۲۰ متر مربع و ساختمان آن ۱۴۵ متر مربع تعیین شده است.

رئیس ثبت در ارتباط با شکایت مدیون به این شرح رأی صادر کرده است:

با توجه به محتویات پرونده چون مدیون فاقد مسکن دیگری است و در محل مورد بازداشت سکونت دارد لذا خانه فوق‌الذکر طبق ماده ۶۹ آیین نامه اجرایی به عنوان مسکن مورد نیاز متعهد و اشخاص تحت تکفل او تشخیص و مقرر می‌گردد، اجرای ثبت از بازداشت آن رفع اثر نماید. پس از ابلاغ رأی بستانکار به رأی رئیس ثبت اعتراض کرده و پرونده جهت طرح در هیأت نظارت گزارش شده است.

هیأت نظارت اداره کل ثبت استان... در جلسه ۱۳۶۹/۱۱/۳۱ بعد از ملاحظه سوابق و مشاوره به اتفاق چنین رأی می‌دهد:
با توجه به محتویات پرونده، ایرادی به رأی صادره رئیس ثبت ملاحظه نمی‌شود و رأی مزبور تأیید می‌گردد.

این رأی طبق بند ۸ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و قطعی است.

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

رئیس دادگاه تجدیدنظر شعبه ... و عضو هیأت نظارت

مدیر کل ثبت استان ...

توضیح

موضوع این رأی منطبق با بند ۸ از ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد. بر اساس بند مذکور شکایت به نظریه مدیر ثبت در عملیات اجرایی قابل تجدیدنظر در هیأت نظارت می‌باشد. رأی مزبور با توجه به بند یک ماده ۶۹ آیین نامه اجرا صادر شد. در ماده ۶۹ موارد مستثنیات دین ذکر گردیده و بند یک آن چنین است: مسکن متناسب با نیاز متعهد و اشخاص واجب النفقه او که چون مدیون محل سکونت دیگری نداشته و خانه مزبور متناسب با نیاز مدیون و همسر و سه فرزندش تشخیص گردیده، بنابراین، این خانه به عنوان مستثنیات دین تلقی و رأی به رفع بازداشت آن صادر شده است.

نکاتی چند در ارتباط با هیأت نظارت و شورای عالی ثبت

نحوه ابلاغ آرای قابل تجدیدنظر بدین نحو است که به مدت ۲۰ روز در تابلوی اعلانات ثبت محل الصاق می‌شود و در صورت عدم وصول اعتراض به موقع اجرا گذاشته می‌شود ولی به هر حال چنانچه قبل از اجرای رأی در مورد بندهای قابل تجدید نظر اعتراض واصل گردد، اجرای رأی را متوقف می‌نماید تا موضوع در شورای

عالی ثبت مطرح گردد.^۱

هر چند که بندهای ۲، ۳، ۴، ۶ و ۸ قطعی اعلام گردیده ولی رئیس سازمان ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه نسبت به آرای صادره طبق بندهای مذکور در صورتی که تشخیص دهد رأی متناقض یا خلاف قانون صادر شده موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی به مرحله اجرا در نیامده باشد طبق تصمیم شورا عمل خواهد شد، نحوه عمل این است که در شکایات و یا گزارشهای واصله در ارتباط با آرای مزبور از طریق قسمت املاک و اسناد گزارش کار با اظهار نظر تهیه و نزد رئیس سازمان ارسال می‌شود تا حسب تصمیم صادره در صورت ارجاع در شورا مطرح شود. محل تشکیل هیأت نظارت در اداره ثبت استان و تعداد جلسات آن حداقل دو بار در هفته است.^۲

هرگاه در رأی هیأت نظارت به علت سهو قلم، مطلبی از قلم افتاده و یا اشتباه بیتی رخ داده باشد مادام که رأی به مرحله اجرا در نیامده هیأت مبادرت به صدور رأی اصلاحی خواهد نمود. آرای اصلاحی نسبت به بندهای قابل تجدیدنظر به شرحی که گذشت ابلاغ می‌گردد.

مفاد آرای هیأت نظارت و شورای عالی ثبت به ترتیب صدور با ذکر شماره و تاریخ در دفتر ثبت قید و به امضای صادر کنندگان می‌رسد.

چنانچه در مورد آرای صادره رأی اصلاحی صادر شود، مفاد رأی اصلاحی نیز در

۱. منظور این است که در مورد آرای قابل تجدیدنظر چنانچه پس از الصاق در تابلو اعلانات به مدت ۲۰ روز، اعتراضی واصل نشد می‌توان رأی را اجرا کرد، ولی در صورتی که به هر دلیلی رأی اجرا نشد هر مدتی گذشته باشد، چنانچه اعتراضی واصل گردد، دیگر نباید رأی را اجرا کرد تا شورای عالی ثبت رسیدگی و اتخاذ تصمیم نماید.

۲. در بعضی از استانها تعداد پرونده‌های هیأت نظارت محدود است و نیازی به تشکیل هفته‌ای دو جلسه نیست. منظور قانونگذار آن است که تکلیف پرونده‌ها به دلیل عدم تشکیل هیأت نظارت به تعویق نیفتد.

ذیل رأی قبلی و ملاحظات دفتر آرای هیأت نظارت با ذکر شماره و تاریخ قید می‌شود. یک نسخه از آرای صادره هیأت به اداره دبیرخانه سازمان ثبت ارسال می‌گردد. هیأت نظارت به منظور سرعت عمل می‌تواند در مورد بندهای ۲، ۳ و ۴ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت بر اساس اشتباهات مؤثر و غیر مؤثر، به واحدهای ثبتی اختیاراتی تفویض نماید.

هیأت نظارت منطقه مرکزی در جلسه ۱۳۵۳/۳/۲۸ اختیاراتی در ارتباط با بندهای مذکور به رؤسای واحدهای ثبتی تفویض کرد تا ضمن سرعت عمل از مکاتبات و گزارشهای متعدد جلوگیری شود که این تصمیم در تاریخ ۱۳۵۳/۱۲/۲۴ مورد تصویب شورای عالی ثبت قرار گرفت تا این اختیارات در کلیه واحدهای ثبتی عمل شود. فهرست اختیارات مزبور در مجموعه قوانین ذکر شده است.

نحوه طرح پرونده در شورای عالی ثبت

ترکیب اعضای شورای عالی ثبت قبلاً ذکر شد. جلسات شورا حداقل هفته‌ای یک بار در سازمان ثبت تشکیل می‌شود. شورای عالی ثبت در قسمت املاک به طور کلی به بندهای یک الی شش و در شاخه اسناد به بندهای هفت و هشت رسیدگی می‌نماید. اگر در هر مورد نسبت به آرای قابل تجدیدنظر قبل از اجرای رأی اعتراضی واصل شود یا نسبت به سایر بندها رئیس سازمان موضوع را به شورای عالی ثبت ارجاع نماید، ثبت محل پرونده ثبتی را با کلیه سوابق به دبیرخانه شورای عالی ثبت مربوط ارسال می‌دارد. کارشناسان و دبیر شورا به موضوع رسیدگی کرده و گزارش لازم را تهیه می‌نمایند. با صدور دستور طرح موضوع در شورای عالی ثبت اجرای رأی متوقف می‌گردد و عملیات اجرایی طبق رأی صادره شورا به عمل خواهد آمد. شورای عالی ثبت دارای دفتر ثبت آرا می‌باشد که به ترتیب آرای صادره در آن ثبت می‌شوند. در صورتی که در رأی صادره شورا به علت سهو قلم مطلبی ساقط و یا اشتباه بیینی رخ

دهد و یا در مبانی مستند صدور رأی اشتباهی پیش آمده باشد در صورت عدم اجرای رأی شورا مبادرت به صدور رأی اصلاحی می‌نماید.
مفاد این رأی نیز در دفتر مربوطه در مقابل رأی اولیه قید می‌شود.
شورای عالی ثبت می‌تواند رأی وحدت رویه صادر کرده و به کلیه هیأتها ابلاغ کند و در روزنامه رسمی و هفته‌نامه دادگستری درج نماید. رأی وحدت رویه برای هیأت‌های نظارت لازم‌الاتباع است.

امام علی بن ابی طالب علیه السلام

لا تُصَدِّقَ مَنْ يَقَابِلُ صِدْقَكَ بِتَكْذِيبِهِ

آن که راست تو را با دروغ خودش برابر داند،

هرگز سخنش را باور نکن