

نمونه آراء شورای عالی ثبت

قادر فرامرزیپور^۱

مقدمه - در یکی از جلسات هیئت تحریریه مجله وزین کانون مقرر شد که بعضی آراء شورای عالی ثبت به خصوص در قسمت اسناد یا مرتبط با اسناد جهت ملاحظه و مطالعه مخاطبین محترم مجله چاپ شود. قبل از ورود به موضوع اصلی و چاپ نمونه‌هایی از آراء صادره شورای محترم عالی ثبت قابل ذکر است که این شورا نه تنها جایگاه والایی در تشکیلات سازمان ثبت دارد بلکه با توجه به ترکیب اعضاء آن تصمیمات متخذه جنبه شبه قضایی داشته و لازم‌الاتباع است. به منظور ورود به حوزه صلاحیت شورای عالی ثبت نخست اشاره‌ای به جایگاه هیئت نظارت می‌شود.

ماده ۶ قانون ثبت چنین بیان داشته: برای رسیدگی به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبت اسناد و املاک در مقرر هر دادگاه استان، هیئتی به نام هیئت نظارت مرکب از رئیس ثبت استان یا قائم مقام او و دو نفر از قضات دادگاه استان به انتخاب وزیر دادگستری تشکیل می‌شود. هیئت مزبور به کلیه اختلافات و اشتباهات مربوط به امور ثبتی در حوزه قضایی استان رسیدگی می‌نماید.

ماده ۲۵ قانون ثبت، حدود صلاحیت و وظایف هیئت نظارت را در ۸ بند و ۵ تبصره

تبیین نموده و چون موضوع بحث ما بیشتر در رابطه با اسناد است، بندهای ۷ و ۸ ماده مذکور جهت یادآوری قید می‌شود.

بند ۷ ماده ۲۵ مذکور چنین بیان داشته است: 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 هیئت نظارت خواهد بود. و بند ۸ ماده قانونی مذکور اعلام می‌دارد: رسیدگی به اعتراضات اشخاص نسبت به نظریه رئیس ثبت در مورد تخلفات و اشتباهات اجرایی با هیئت نظارت است.

تبصره ۴ ماده ۲۵ قانون ثبت نیز اعلام داشته است: آراء هیئت نظارت فقط در مورد بندهای یک و پنج و هفت این ماده بر اثر شکایت ذی‌نفع قابل تجدید نظر در شورای عالی ثبت خواهد بود ولی مدیر کل ثبت به منظور ایجاد وحدت رویه در مواردی که آراء هیئت‌های نظارت متناقض و یا خلاف قانون صادر شده باشد موضوع را برای رسیدگی و اعلام نظر به شورای عالی ثبت ارجاع می‌نماید و در صورتی که رأی هیئت نظارت به موقع اجرا گذارده نشده باشد طبق نظر شورای عالی ثبت به موقع اجرا گذارده می‌شود. در مورد ایجاد وحدت رویه نظر شورای عالی ثبت برای هیئت‌های نظارت لازم‌الاتباع خواهد بود.

مفاد تبصره ۴ مذکور ضمن مشخص نمودن جایگاه والای شورای عالی ثبت وظایف و صلاحیت آن را هم تبیین نموده است. همچنین ماده ۲۵ مکرر (مصوب ۱۳۱۷/۷/۱۰ و اصلاحی ۱۳۵۱/۱۰/۸) مرجع تجدیدنظر نسبت به آراء هیئت نظارت را شورای عالی ثبت معرفی نموده که دارای دو شعبه است:

الف - شعبه مربوط به املاک

ب - شعبه مربوط به اسناد

هر یک از شعب مذکور از سه نفر که دو نفر از قضات دیوان عالی کشور به انتخاب وزیر دادگستری هستند و مسئول قسمت املاک در شعبه املاک و مسئول قسمت اسناد در شعبه اسناد تشکیل می‌گردد.

در حال حاضر با توجه به تشکیلات قوه قضائیه، انتخاب قضات توسط رئیس محترم قوه قضائیه بوده و عضویت در شورای قسمت املاک با معاونت املاک و عضو ثبت در شورای قسمت اسناد با معاونت اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک می‌باشد.

به این ترتیب با توجه به ترکیب اعضاء و صلاحیت و اختیارات شورای عالی ثبت به اهمیت جایگاه این نهاد به عنوان بالاترین مرجع تصمیم‌گیری در خصوص اشتباهات املاک و اسناد در سازمان ثبت پی می‌بریم، ضمن اینکه تصمیمات این شورا برای کلیه واحدهای زیرمجموعه سازمان و نیز دفاتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق لازم‌الاتباع بوده و حتی مراجع محترم قضایی هم در امور مربوط به تعارض و اشتباه در اسناد به صلاحیت هیئت نظارت و شورای عالی ثبت و بر عدم صلاحیت خود رأی صادر می‌نمایند.

پس از مقدمه مذکور و آشنایی با ترکیب، جایگاه و صلاحیت شورای عالی ثبت، در ذیل یک نمونه از تصمیمات شورای عالی در قسمت اسناد را جهت اطلاع همکاران محترم می‌آوریم و اگر توفیقی باشد در شماره‌های بعد هم نمونه‌هایی به چاپ خواهد رسید.

گزارش یک پرونده و رأی شورای عالی ثبت

برابر گزارش‌های ۴۲۹۳۵ - ۸۴/۹/۱ و ۴۵۱۵۹ - ۸۴/۱۰/۶ ثبت کن شش‌دانگ قطعه ۱۲۸ به مساحت ۵۱۲ مترمربع تحت پلاک ۱۲۴/۹۶۷ ذیل ثبت صفحات ۱۶۹ و ۳۰ و ۴۴۸ دفاتر ۳۸۰ و ۲۵۲ و ۴ به نام ستاد اجرایی فرمان حضرت امام (ره) ثبت و اسناد مالکیت صادر و تسلیم گردیده است. همچنین سند مالکیت شش‌دانگ قطعه ۱۴۴ به مساحت ۴۹۶ مترمربع تحت پلاک ۱۲۴/۱۳۵۱ ذیل ثبت صفحه ۴۵۵ دفتر ۱/۱۱۰ صادر و تسلیم گردیده حسب تقاضای مالکین و بدون توجه به جابجایی قطعات مزبور از ناحیه ثبت محل مطابق صورت‌مجلس تفکیکی شماره ۲۱۵۲۲ - ۷۴/۷/۱۵ پلاک مزبور به سه واحد آپارتمان‌های پلاک‌های ۱۵۵۳۳ و ۱۵۵۳۴ و ۱۵۵۳۵ مجزی شده از پلاک ۱۳۵۱ فرعی از ۱۲۴ اصلی تفکیک و به اشخاص انتقال و اسناد مالکیت قطعات مزبور صادر و تسلیم گردیده است. حسب تقاضای وکیل مالکین تقاضای اصلاح شماره قطعات گردیده که پس از بازدید

نماینده و نقشه‌بردار معلوم گردید مالک قطعه ۱۴۴ (پلاک ۱۲۴/۱۳۵۱) اشتباهاً در قطعه ۱۲۸ (پلاک ۱۲۴/۹۶۷) احداث بنا نموده و در این خصوص اقرارنامه رسمی شماره ۴۱۰۸۷ - ۱۲۴/۷/۱۷ دفتر تنظیم و ارائه گردیده که به موجب آن مالکین پلاک ۱۲۴/۹۶۷ و همچنین مالکین قطعات آپارتمانی ۱۵۵۳۳ تا ۱۵۵۳۵ فرعی از ۱۲۴ مذکور تمکین و موافقت خود را اعلام نمودند و تقاضای اصلاح اسناد مالکیت خود را با توجه به تصرفات مطرح و ثبت محل نیز با تأیید تصرفات متصرفین مطابق وضع یاد شده و اقرارنامه تنظیمی تقاضای طرح موضوع در هیئت نظارت را نمودند و به همین دلیل موضوع در جلسه مورخ ۸۴/۱۲/۲۲ هیئت مطرح به شرح بین‌الهللین مبادرت به صدور رأی گردید:

رأی هیئت نظارت

«نظر به اینکه هیچ‌گونه اشتباهی از طرف اداره ثبت و یا دفترخانه صورت نگرفته و صلاحیت هیئت نظارت محدود به این گونه اشتباهات است و اشتباه مطرح شده در این پرونده منتسب به مالکان و در تصرف پلاک‌ها می‌باشد رفع آن در صلاحیت هیئت نظارت نیست و فقط با تنظیم سند انتقال امکان دارد. این رأی به استناد بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر گردیده و در صورت اعتراض قابل تجدیدنظر در شورای عالی ثبت می‌باشد».

رأی صادره مورد اعتراض وکیل مالکین قرار گرفته و به همین علت اداره کل ثبت تهران مبادرت به ارسال پرونده جهت طرح در شورای عالی ثبت نموده است.

موضوع کارشناسی شده و گزارش به شرح زیر توسط کارشناس مربوطه تهیه گردیده: با عنایت به مراتب یاد شده و بررسی سوابق مربوطه و گزارش‌های اداره ثبت کن و کارشناس ثبت استان هر چند که مالک قطعه ۱۴۴ پلاک ۱۲۴/۱۳۵۱ اشتباهاً در قطعه ۱۲۸ پلاک ۱۲۴/۹۶۷ احداث بنا نموده و از این حیث مقصر می‌باشد، لیکن در هنگام تفکیک نماینده و نقشه‌بردار مربوطه مکلف به تطبیق وضع محل و تصرفات با محدوده و مساحت مندرج در سند مالکیت می‌باشد و چنانچه عمل تطبیق انجام می‌شد اشتباه مذکور

احراز می‌گردید اما عدم توجه و اشتباه نماینده و نقشه‌بردار موجب اشتباهات بعدی و تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی و متعاقب آن انتقال ملک به غیر شده و نهایتاً براساس اسناد انتقال اسناد مالکیت صادر و تسلیم گردیده، لذا با عنایت به مراتب یاد شده چون صورت‌مجلس تفکیکی به دلیل عدم تطبیق و کنترل حدود مندرج در سند مالکیت و وضع محل تهیه و به همین علت اشتباهاً تنظیم شده به نظر موضوع از مصادیق وظایف هیئت نظارت بوده و رأی صادره بر مبنای مستندات مربوطه صادر نگردیده و موضوع از این لحاظ قابل طرح در شورای عالی ثبت تشخیص می‌گردد. لیکن با عنایت به اینکه علاوه بر اشتباه در تصرفات در تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی مذکور نیز اشتباه رخ داده و اسناد انتقال نیز بر مبنای همین اشتباه تنظیم شده موضوع مشمول بند ۶ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت می‌باشد.

پرونده در شورای عالی ثبت مطرح و به شرح زیر اتخاذ تصمیم گردیده است:
شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) با حضور اعضاء (امضاءکنندگان ذیل) در تاریخ ۸۵/۶/۱۲ تشکیل جلسه داده و پس از استماع گزارش اداره کل امور اسناد و مطالعه سوابق و ملاحظه مستندات به شرح ذیل مبادرت به انشاء رأی می‌نماید:

رأی شورای عالی ثبت (قسمت اسناد)

با توجه به محتویات پرونده و گزارش کار، ایراد مؤثری از ناحیه معترض به عمل نیامده و رأی هیئت نظارت صحیحاً اصدار یافته و عیناً تأیید می‌گردد.