

گزیده‌ای از آراء شورای عالی ثبت (در قسمت اسناد)

قادر فرامرزیپور^۱

پرونده اول

برابر گزارش اداره ثبت منطقه شمال شرق تهران سند مالکیت یک قطعه زمین به مساحت ۱۲۶ مترمربع به شماره... فرعی از ۶۹۳۳ اصلی مفروز و مجزی شده از پلاک فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش ۲ تهران به نام بانو صدیقه رمضان افشار ثبت و صادر گردیده است. سپس شش‌دانگ به موجب سند قطعی شماره ۴۴۹۳۶ - ۱۳/۲/۱۳۵۶ دفتر اسناد رسمی... تهران به آقای... و از طرف وی نیز به موجب سند قطعی شماره ۴۴۹۳۶ - ۱۳/۲/۱۳۵۶ دفترخانه مذکور به آقای... منتقل شده است. همچنین شش‌دانگ ملک از طرف مالک اخیر به موجب سند قطعی شماره ۶۶۱۲۱ - ۵۹/۱۲/۲۸ دفترخانه... تهران به بانو... (مالک اولیه) منتقل شده است. اخیراً نامبرده در اجرای تبصره ۵ ماده ۱۲۰ آیین‌نامه اصلاحی قانون ثبت به علت جوهر ریختگی در سند مالکیت تقاضای صدور المثنی سند مالکیت را از واحد ثبتی نموده است که جهت تکمیل سلسله ایادی دفتر املاک طی نامه شماره ۴۸۹۰۲/ش - ۸۳/۱۱/۱۱ رونوشت اداری یا فتوکپی مصدق از آخرین سند انتقالی

دفترخانه... مطالبه گردیده که دفترخانه مذکور طی نامه شماره... اعلام نموده که به علت خروج دفتر جلد... از دفترخانه یاد شده قبل از تصدی سردفتر فعلی از اعلام پاسخ مقتضی متعذر می‌باشد. نهایتاً موضوع در هیئت نظارت و در اجرای بند ۷ ماده ۲۵ قانون ثبت مطرح و منجر به صدور رأی شماره ۱۷۶۸۵ - ۸۴/۳/۷ به شرح زیر گردیده است:

رأی هیئت نظارت

«اجرای مفاد سند رسمی ۶۶۱۲۱ - ۵۲/۱۲/۲۸ دفترخانه شماره... تهران نیاز به رسیدگی و امعان نظر مراجع قضایی دارد.» در نتیجه وصول اعتراض از طرف خریدار آخرین سند انتقال نسبت به رأی شماره ۱۷۶۷۵ - ۸۴/۳/۲۹ هیئت نظارت مراتب جهت طرح در شورای عالی ثبت ارسال و اعلام گردید.

پس از بررسی گزارش‌های واصله و انجام مکاتبات متعدد و تحقیق توسط کارشناس محترم پرونده گزارش و نظریه کارشناسی به شرح زیر اعلام گردیده است:

با توجه به این که دفتر املاک حکایتی از مالکیت معترض ندارد و جهت تکمیل دفتر املاک با دفترخانه شماره... مکاتبه لیکن نظر به این که دفتر جلد... که حاوی ثبت مربوط به تنظیم سند شماره ۶۶۱۲۱ بوده حین تحویل و تحول، سوابق تحویل سردفتر فعلی نگردیده و همچنین سوابق بعد از ارسال خلاصه معامله به اداره ثبت مشاهده نگردیده، بنابراین موضوع موکول به رسیدگی و امعان نظر قضایی می‌گردد، لذا با توجه به این که رأی صادره هیئت نظارت به استناد بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صورت گرفته موضوع قابل طرح در شورای عالی ثبت می‌باشد.

ریاست محترم اداره امور اسناد هم به شرح زیر اعلام نظر نموده‌اند:

طبق بررسی محتویات پرونده با توجه به این که برابر گزارش بازرسی دفتر جلد... که سند مورد بحث در آن ثبت گردیده در دفترخانه موجود نیست و سردفتر نیز اعلام نموده که هنگام تحویل و تحول دفتر مذکور به نامبرده تحویل داده نشده است به نظر رأی هیئت

نظارت صحیح صادر شده و لیکن چون رأی هیئت طبق بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و مورد اعتراض واقع شده موضوع قابل طرح در شورای عالی ثبت است. شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) با حضور اعضاء تشکیل جلسه داده و پس از بررسی گزارش اداره کل امور اسناد و سردفتران و ملاحظه مستندات به شرح زیر مبادرت به انشاء رأی نموده است:

رأی شورای عالی ثبت

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

پرونده دوم

سردفتر اسناد رسمی شماره... تهران طی نامه ۷۲۸ - ۸۲/۶/۱ عنوان ثبت استان تهران اعلام نموده که اداره ثبت... درخواست رونوشت اداری از سند ۲۱۱۷۸ - ۵۳/۷/۱۵ در خصوص پلاک ثبتی ۱۳۲۲/۶۴۱ بخش ۱۰ تهران را نموده که در مورد شماره سند مذکور یک فقره اتومبیل بین خانم... و آقای... ثبت دفتر اتومبیل گردیده و در صفحه ۱۹۴ جلد ۴۵ دفتر جاری سردفتر سند جدیدی تحت شماره ۲۱۱۷۸ به طور غیرمعمول سند غیرمنقولی بین بانو... و آقای... در خصوص یک قطعه زمین به شماره ۴۲۶ به پلاک ثبتی ۱۳۲۲/۶۴۱ بخش ۱۰ تهران ثبت و دارای امضاء متعاملین، ولی فاقد امضاء سردفتر سابق و ناقص می‌باشد. موضوع به بازرسی ثبت استان تهران ارجاع و بازرس طبق صورت مجلس و گزارش بازرسی به شماره... ضمن تأیید مراتب فوق اظهار داشت که سند مذکور تحت عنوان قطعی منقول در ردیف خود ثبت و از حیث امضاء نیز تکمیل، ولی در صفحه مربوطه در دفتر جاری سردفتر در محل خطوط چند فقره اتومبیل سند قطعی غیرمنقول الحاق نموده که به نظر فاقد اصالت قانونی و نیاز به رسیدگی مراجع ذیصلاح قضایی دارد که در خصوص وضعیت ثبتی ملک فوق طی نامه شماره... از اداره ثبت محل پرسش گردید و

اداره مذکور نیز اعلام نموده با توجه به ستون انتقالات سند مالکیت مربوطه مع‌الواسطه به موجب سند شماره... به آقای... منتقل ولی خلاصه معامله مذکور به اداره واصل نگردیده و ثبت دفتر املاک نیز نشده است لذا درخواست رسیدگی و طرح موضوع در هیئت نظارت را نموده که موضوع در هیئت مطرح و پس از بررسی به شرح ذیل مبادرت به انشاء رأی شده است:

رأی هیئت نظارت

«با توجه به محتویات پرونده اجرای مفاد سند رسمی شماره ۲۱۱۷۸ - ۵۳/۷/۱۵ دفتر... تهران در خصوص پلاک... بخش ۱۰ تهران موکول به رسیدگی و امان نظر مراجع ذیصلاح قضایی می‌باشد».

خریدار سند مذکور به رأی هیئت نظارت اعتراض و تقاضای رسیدگی به موضوع در شورای عالی ثبت و اعمال ماده ۲۲ قانون ثبت را نموده و اعلام داشته که در اثر خطا یا قصور سردفتر وقت دفترخانه... تهران حقی از وی و یا اشخاص دیگر ضایع نگردد.

موضوع به اداره امور اسناد ارسال و کارشناسی شده و نظریه ریاست محترم اداره امور اسناد به شرح زیر صادر گردیده:

با توجه به این که طبق گزارش بازرسی سند شماره ۲۱۱۷۸ - ۵۳/۷/۱۵ ابتدا تحت عنوان سند اتومبیل به ثبت رسیده، ولی در صفحه ستون مقابل دفتر سردفتر شماره سند مذکور به عنوان شش‌دانگ یک قطعه زمین به ثبت رسیده به نظر موضوع می‌بایست در مراجع ذیصلاح قضایی رسیدگی شود. لیکن چون رأی هیئت نظارت طبق بند ۷ ماده ۲۵ اصلاحی قانون ثبت صادر و مورد اعتراض واقع شده است قابل طرح در شورای عالی ثبت می‌باشد.

گزارش مذکور پس از تأیید مقام مسئول در شورای عالی ثبت مطرح و به شرح زیر اتخاذ تصمیم شده است.

رای شورای عالی ثبت

«موضوع در جلسه مورخه... شورای عالی ثبت (قسمت اسناد) مطرح و به شرح زیر مبادرت به انشاء رأی می‌نماید: با توجه به محتویات پرونده و گزارش کار، رأی هیئت نظارت صحیحاً صادر شده و تأیید می‌شود.»



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی